

Nr. 886/26.10.2023

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



# RAPORT DE EVALUARE

TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al DARIAN DRS S.A. și al TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA

2023



## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

Scopul evaluării	Scopul evaluării este stabilirea prețului de retragere care va fi plătit de TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA acționarilor care nu vor vota în favoarea deciziei AGA de divizare a societății, conform art. 134 din Legea 31/1990.
Activul sau datoria supuse evaluării:	Activul supus evaluării este capitalul propriu al întreprinderii. Valoarea capitalul propriu (equity value) este valoarea unei întreprinderi pentru toți proprietarii săi. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA cu sediul social în România, Mangalia, str. Lavrion nr.29, jud. Constanța, cod unic de înregistrare RO2980547, număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/1991
Participația supusă evaluării	100% din capitalul social; va fi estimată și valoarea pe acțiune
Activitatea principală:	6820-Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
Instrucțiunile evaluării	Conform contractului DRS nr. 417/21.08.2023
Premisele evaluării:	Compania a fost evaluată în ipoteza continuării activității.
Tipul valorii estimate:	Valoarea de piață așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, ce sunt în acord cu International Valuation Standards – ediția 2022. Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Data evaluării:	30.06.2023
Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale	Principalele ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt detaliate în subcapitolul 1.9. Dintre acestea menționăm: <ul style="list-style-type: none"><li>- Evaluarea s-a făcut cu respectarea prevederilor art. 92 din Legea 24/2017 și a art. 182 din Regulamentului ASF nr. 5/2018.</li><li>- Evaluarea s-a realizat ținând seama de prevederile GEV 600, art.59.</li></ul>
Abordări în evaluare	Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Rezultatul abordării prin venit este: <i>Valoarea de piață a 100% din capitalul social = 254.249.000 lei, echivalent cu 0,4414 lei/acțiune.</i> Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

	<p><i>Abordarea prin piață</i> compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii.</p> <p>Rezultatul abordării prin piață este:</p> <p><i>Valoarea de piață a 100% din capitalul social = 296.976.000 lei, echivalent cu 0,5156 lei/acțiune.</i></p>
Concluziile evaluării:	<p>Valoarea de piață a 100% din capitalul social al TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA , este:</p> <p><b>254.249.000 lei, echivalent cu 0,4414 lei/acțiune</b></p>

DARIAN DRS SA



## Cuprins

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR.....	1
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	4
1.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	4
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	4
1.3. Scopul evaluării.....	4
1.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării.....	4
1.5. Tipul valorii.....	5
1.6. Data evaluării.....	5
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	5
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	5
1.9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale.....	6
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	7
1.12. Descrierea raportului.....	8
2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC .....	9
2.1. Prezentare generală a întreprinderii.....	9
2.2. Proprietarii.....	10
2.3. Diagnosticul juridic.....	10
2.4. Contracte de împrumut, garanții și alte datorii.....	13
2.5. Diagnosticul operațional.....	14
2.6. Diagnosticul comercial.....	15
2.7. Resurse umane.....	25
2.8. Diagnosticul financiar.....	26
2.9. ANALIZA SWOT.....	32
3. EVALUAREA SOCIETĂȚII .....	34
3.1. ABORDAREA PRIN VENIT.....	34
3.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	45
4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	53
5. ANEXE .....	54
5.1. Evaluarea proprietăților imobiliare în afara exploatării.....	54
5.2. Evaluarea proprietăților imobiliare hoteliere și estimarea chiriilor de piață ale acestora.....	54
5.3. Fotografii ale proprietăților imobiliare.....	54



## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea expusă în raport a fost realizată de către SC DARIAN DRS SA<sup>1</sup> astfel:

- Evaluarea întreprinderii a fost realizată de Adrian Ioan Popa Bochiș, cu legitimația ANEVAR nr. 15355
- Evaluarea activelor imobiliare și estimarea chiriei de piață acestora a fost realizată de Vintilă Anca, cu legitimația ANEVAR nr. 18113.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asocatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

### 1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul evaluării, prezentul raport de evaluare se poate utiliza exclusiv de către TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A., în calitate de client și acționarii societății în calitate de utilizatori desemnați. Raportul conține informații adecvate numai necesităților acestora.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

### 1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat exclusiv în vederea respectării prevederilor contractuale, așa cum sunt ele stipulate în cadrul contractului de prestări servicii.

Scopul evaluării este stabilirea prețului de retragere care va fi plătit de TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA acționarilor care nu vor vota în favoarea deciziei AGA de divizare a societății, conform art. 134 din Legea 31/1990.

Raportul de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### 1.4. Identificarea activului sau datoriei supuse evaluării

În conformitate cu contractul, obiectul evaluării este 100% din capitalul social al TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA, cu sediul social în România, Mangalia, str. Lavrion nr.29, jud. Constanța, cod unic de înregistrare RO2980547, număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/1991. Se va stabili, de asemenea, și valoarea de piață pe acțiune.

---

<sup>1</sup> SC DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

Compania este o societate pe acțiuni având capitalul social de 57.600.848,70 lei alocat unui număr de 576.008.487 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei.

### 1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este Valoarea de piață așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2022.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când condițiile pieței cât și cele de vânzare pot diferi substanțial față de data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

### 1.6. Data evaluării

Data evaluării este 30.06.2023. Concluzia asupra valorii a fost determinată în condițiile pieței specifice de la această dată. Data raportului este 26.10.2023.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la mii de lei întregi. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în euro, la un curs de 4,9634 lei pentru un euro, valabil pentru data evaluării, rezultatul fiind rotunjit. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei. Evoluția ulterioară a valorii exprimate în cele două monede poate fi diferită.

### 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia desfășurării procesului de evaluare, evaluatorul a avut asigurat acces la situațiile financiare ale companiei și la alte informații relevante.

### 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

#### A. Informații primite de la client

- Informații certe
  - situațiile financiare ale companiei pentru intervalul 2018 – 2022
  - bilanța de verificare la 30.06.2023
  - registrul de mijloace fixe la 30.06.2023

Date referitoare la:

- active în exploatare/în afara exploatarei

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii:
  - Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2023.
  - Situația contractelor de închiriere
  - Orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențe semnificative au fost aplicate ajustări.

#### B. Informații colectate de evaluator

- Date cu privire la situația și evoluția economiei naționale.

- Date cu privire la industria specifică, în care operează întreprinderea.
- Date cu privire la concurenți și întreprinderi comparabile (cifra de afaceri, indicatori de profitabilitate și rentabilitate, rate de creștere, capital de lucru net etc.). Sursele de date utilizate sunt: Kroll Cost of Capital Navigator ([www.kroll.com](http://www.kroll.com)), A. Damodaran (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>), TP Catalyst Database ([www.tpcatalyst.bvdinfo.com](http://www.tpcatalyst.bvdinfo.com)), Capital IQ Database ([www.capitaliq.spglobal.com](http://www.capitaliq.spglobal.com)), Business Valuation Resources ([www.bvresources.com](http://www.bvresources.com))

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### 1.9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este de asemenea invalidată.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### 1. Ipoteze semnificative:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA, prin personalul specializat, referitoare la situația patrimonial-economică a companiei și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este considerat valabil și market abil;
- ✓ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul a realizat o inspecție a activelor imobiliare, dar nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare și a utilajelor, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- ✓ Situația actuală a companiei evaluate și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii.
- ✓ Analiza situațiilor financiare ale societății comerciale supuse evaluării în cadrul prezentului raport, nu presupune că noi am efectuat un audit, revizie limitată sau due-diligence pentru această societate. Nu ne asumăm nicio responsabilitate cu privire la integralitatea, corectitudinea sau exactitatea oricărei informații financiare primite de la societate sau în numele acesteia;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la societatea în chestiune;

- ✓ Prezentul raport sau părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al părților amintite în cadrul raportului;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii societăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ✓ Prezentul raport de evaluare nu reprezintă inventarierea bunurilor mobile, evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza listei și a informațiilor primite de la reprezentanții clientului/propietarului.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- ✓ Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2023 a fost realizat de managementul întreprinderii și verificat de evaluator cu informații din piață; acesta stă la baza previziunilor folosite.
- ✓ Evaluarea s-a făcut cu respectarea prevederilor art. 92 din Legea 24/2017 și a art. 182 din Regulamentului ASF nr. 5/2018.
- ✓ Evaluarea s-a realizat ținând seama de prevederile GEV 600, art.59.

Prezentul proces de evaluare ce face obiectul acestei sinteze a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze semnificative speciale:

- ✓ Nu este cazul.

#### **1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

#### **1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV**

Raportul de evaluare a fost întocmit conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, ce sunt în acord cu International Valuation Standards – ediția 2022.

##### Standardele generale:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- Prezenta evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- SEV 104 – Tipuri ale valorii.
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare.

##### Standardele pentru active:

- Obiectul evaluării fiind o întreprindere, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile, SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) și GEV 600 – Evaluarea întreprinderii.

- Pentru evaluarea activelor imobiliare s-a ținut seama de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

#### **1.12. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## 2. PREZENTAREA DATELOR – ANALIZA DIAGNOSTIC

### 2.1. Prezentare generală a întreprinderii

Denumirea societății: TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA SA

Adresă sediu social: România, Mangalia, str. Lavrion nr.29, jud. Constanța

Activitatea principală: 6820-Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod unic de înregistrare: RO2980547

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J13/696/1991

Compania este o societate pe acțiuni având capitalul social de 57.600.848,70 lei alocat unui număr de 576.008.487 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei.



THR Marea Neagră SA este o societate deținută public, conform terminologiei prevăzută în Legea 24/2017 privind piața de capital, fiind înregistrată la Comisia Națională a Valorilor Mobiliare – Oficiul pentru evidența valorilor mobiliare.

Acțiunile T.H.R. Marea Neagră S.A. sunt listate la categoria a II-a a Bursei de Valori București începând cu data de 15 august 2002, având simbolul "EFO".

În ultima zi de tranzacționare a semestrului 1 2023, respectiv 30.06.2023 la închiderea Bursei de Valori, acțiunile THR Marea Neagră SA erau cotate la o valoare maximă de 0,2780 lei/acțiune, față de 0,2030 lei/acțiune la 31.12.2022 și față de 0,1970 lei la 30.06.2022.

Societatea comercială s-a înființat la data de 05.03.1991, având numele de S.C. Eforie S.A. Societatea și-a schimbat denumirea din Eforie S.A. în Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. în anul 2005, conform Încheierii judecătorești delegat la Oficiul Registrului Comerțului Constanța numărul 10.687/24.01.2005, iar în cursul anului 2010, societatea și-a mutat sediul social în Mangalia, Str. Lavrion nr. 29, jud. Constanța. THR Marea Neagră SA are ca formă de administrare, sistemul unitar, administrarea societății fiind realizată în semestrul I 2023 de către un Consiliu de Administrație.

Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. este o societate pe acțiuni care funcționează în România în conformitate cu prevederile Legii 31/1990 privind societățile comerciale și Legii 24/2017 privind piața de capital. Denumirea Societății este Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. (abreviat THR Marea Neagră S.A.).

Societatea își desfășoară activitatea pe teritoriul României, nefiind prezentă pe alte piețe geografice. Activitatea principală a societății conform clasificării a fost: "Hoteluri și alte facilități de cazare similare", cod CAEN 5510, dar ca urmare a Hotărârilor AGOA nr.8 și 9 din 29.11.2022 precum și Hotărârii nr.2 a AGOA din 13.03.2023 s-a decis schimbarea strategiei de dezvoltare și restructurarea companiei, cu aplicarea Planului de valorificare prin vânzare și închiriere de active a întregului patrimoniu al societății, anulându-se astfel Hotărârea A.G.O.A nr.3 / 22.04.2020.

Prin urmare, activitatea preponderentă efectiv desfășurată în semestrul I al anului 2023 a fost cea de închiriere a bunurilor imobiliare proprii, cod CAEN 6820.

Societatea își desfășoară activitatea prin punctele sale de lucru situate în stațiunile turistice de interes național: Eforie Nord, Eforie Sud, Neptun, Venus și Saturn, fiind printre principalele companii de profil din țară.



S.C. Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagra S.A. administrează 23 unități de cazare și 20 de alimentație publică aflate pe litoralul Mării Negre în stațiunile Eforie Nord, Eforie Sud, Neptun, Venus și Saturn, însumând 7.836 locuri de cazare în unități clasificate la categoria 2, 3 și 4 stele.

Principalele produse proprii sunt pachetele de servicii de cazare, alimentație publică, tratament balnear, agrement (spa, piscine, băi reci cu nămol, programe artistice). Produsele turistice se promovează prin mijloace specifice atât pe piața internă, cât și pe cea externă. Un canal important de distribuție îl reprezintă vânzarea online prin intermediul site-urilor specializate, dar și prin site-ul propriu de vânzări, canale cu cea mai mare ascensiune în ultimii ani și cu potențial mare de creștere.

## 2.2. Proprietarii

Capitalul social, la data evaluării, este deținut de către următorii asociați:

Aționar	Acțiuni	Cotă capital social	Valoare nominală	Valoare capital social
TRANSILVANIA INVESTMENTS ALLIANCE S.A.	453.885.873	78,7985%	0,10	45.388.587,3
Statul Român prin Ministerul Economiei,	1.595.223	0,2769%	0,10	159.522,3
Persoane fizice	86.192.752	14,9638%	0,10	8.619.275,2
Persoane juridice	34.334.639	5,9608%	0,10	3.433.463,9
<b>Total</b>	<b>576.008.487</b>	<b>100,00%</b>		<b>57.600.848,7</b>

## 2.3. Diagnosticul juridic

Prezentarea aspectelor juridice și tuturor aspectelor arătate în întregul raport au la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de către TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA prin conducerea societății și persoanele autorizate din departamentele de specialitate ale societății.

### 2.3.1. Dreptul de proprietate asupra terenului, clădirilor și echipamentelor

Compania are sediul social în România, Mangalia, str. Lavrion nr.29, jud. Constanța.

S.C. Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagra S.A. administrează 23 unități de cazare și 20 de alimentație publică aflate pe litoralul Mării Negre în stațiunile Eforie Nord, Eforie Sud, Neptun, Venus și Saturn, însumând 7.836 locuri de cazare în unități clasificate la categoria 2, 3 și 4 stele.

Conform datelor primite de la client, compania deține drept deplin de proprietate asupra activelor imobiliare din patrimoniu, în baza contractelor de vânzare cumpărare încheiate și a certificatelor ce atestă dreptul de proprietate.

O listă mai detaliată cu activele deținute de compania subiect este prezentată în Anexe.

### 2.3.2. Închirieri

La data evaluării, conform datelor furnizate, compania are încheiate o serie de contracte de închiriere în calitate de locator.

Nr. Crt.	Denumire imobil	Statiune	Denumire locator	Nr. Contract / data	Valoarea anuală contract (euro exclusiv TVA)	Valabilitate contract	Certificat de clasificare de la ministerul turismului
1	Complex Bran - Brad - Bega	Eforie Nord	Complex Hotelier Steaua de Mare	483/16.03.2023	505.000	31.12.2025	da / 4 stele
2	Complex Vraja Marii	Eforie Nord	Histria Tour Mondial SRL	450/21.03.2023	137.500	31.12.2025	da / 2 stele
3	Hotel Minerva	Eforie Nord	Black Sea Tour SRL	742/03.12.2018	61.155	31.12.2025	da / 2 stele
4	Hotel Diana*	Eforie Nord	Eforie Voyage SRL	239/18.05.2021	170.000	31.12.2025	da / 3 stele
5	Complex Capitol	Eforie Sud	F.B.Y. IMPEX SRL	906/13.12.2019	69.500	31.12.2024	da / 3 si 2 stele
6	Complex Magura	Eforie Sud	Neptun Hotels SRL	242/19.05.2021	100.000	31.12.2028	da / 3 stele / un tronson neclasificat
7	Băile Reci	Eforie Sud	Sofcas Rada SRL	161/20.03.2023	20.500	30.09.2024	da / 2 stele
8	Complex Miorita	Neptun	Spatyard SRL	218/16.03.2018 + act additional	135.000	31.12.2024	da / 3 stele
9	Hotel Raluca / R.Orion	Venus	Atlas Apliance Solutions SRL	1065/14.05.2021	182.000	31.12.2025	da / 3 stele
10	Hotel Mureș	Satum	Paradis Vacanțe de Vis	1213/09.12.2019	106.500	31.12.2024	da / 2 stele
11	Hotel Prahova	Satum	GDM Axis SRL	3812/21.11.2019	150.000	31.12.2024	da / 2 stele
12	Complex Sirena	Satum	Fair Impex 3 SRL	1556/29.12.2022	567.000	31.12.2027	da / 3 stele
13	Complex Siret	Satum	Paradis Vacanțe de Vis	0	201.000	31.12.2027	da / 3 stele
14	Complex Balada	Satum	Tunaru Crucerus SRL	908/16.03.2023	550.000	31.12.2025	da / 3 stele
15	Complex Hora	Satum	Sanatoriul Mangalia	40/12.02.2023	370.000	12.02.2027	nu / 3 stele

Nr. Crt.	Denumire imobil	Statiune	Denumire locator	Nr. Contract / data	Valoarea anuală contract (euro exclusiv TVA)	Valabilitate contract	Certificat de clasificare de la ministerul turismului
16	Complex Cerna	Satum	GDM Axis SRL	11/16.03.2023	416.000	31.12.2025	da / 3 stele
17	Complex Aida	Satum	Village Media SRL	91/20.01.2023	410.000	31.12.2027	da / 3 stele
18	Complex Narcis - Cleopatra	Satum	Universal Mangalia SRL	385/15.03.2023	1.121.174	31.12.2025	da / 4 si 3 stele
19	Complex Semiramis	Satum	Universal Mangalia SRL	386/15.03.2023	181.000	31.12.2027	da / 2 stele
20	Complex Tosca	Satum	Universal Mangalia SRL	1279/08.08.2023	150.000	15.08.2026	nu / neclasificat
21	Spatiu comercial in incinta Spalatorie	Satum	MAREEA STAR SRL	1113/21.05.2021	4.550	31.12.2023	
22	Restaurant Sulina	Satum	DISCO DUNAREA SRL	1110/20.05.2021	13.568	31.12.2023	nu / neclasificat
23	Depozit Alimente	Satum	BIBI MARKET SRL	637/10.12.2020	13.982	31.12.2025	
24	Teren in S.V. Delta	Satum	ALFLOR PROIECT SRL ( Campland Sud )	1711/21.04.2022	16.253	31.12.2026	
25	Bufet Narcis	Satum	Blue Heart Star SRL	1022/23.03.2023	4.000	31.12.2025	da / 1 stea
26	Gradinita Hora	Satum	Linus Cookies SRL	1123/30.03.2023	4.000	31.12.2026	

### 2.3.3. Participații și alte immobilizări financiare

La data evaluării societatea deține immobilizări financiare cu un sold de 73.315 lei fiind reprezentate de creanțe immobilizate.

Societatea T.H.R. Marea Neagră S.A. deține participații la o companie denumită Transilvania Hotels & Travel S.A. Titlurile. Această participație este înregistrată în contabilitate ca un titlu de valoare deținut pe termen lung.

Transilvania Hotels & Travel S.A. are un capital social de 7.586.120 lei compus din 3.034.448 acțiuni cu o valoare nominală de 2,5 lei/acțiune și are sediul social în București, str. Maria Rosetti nr.35, sector 2. Societatea a intrat în insolvență începând cu anul 2017.

Valoarea contabilă brută a acestui activ la data evaluării este:

Denumire societate	Pondere în capitalul social	30.06.2023
Transilvania Hotels & Travel S.A.	32,059%	2.432.010

Acest activ a fost depreciat integral de către T.H.R. Marea Neagră S.A, având în vedere că societatea a intrat în insolvență în anul 2017.

Alte investiții	Valoarea netă a titlurilor la 30.06.2023	Ajustări de depreciere la 30.06.2023	Valoare contabilă la 30.06.2023
Investiții deținute la Transilvania Hotels & Travel S.A.	0	2.432.010	2.432.010
Total investiții pe termen lung	0	2.432.010	2.432.010

La data evaluării Transilvania Hotels & Travel S.A. este în reorganizare judiciară, are capital propriu negativ și a înregistrat pierdere operațională și pierdere netă în anii 2022-2023 și semestrul I 2023.

În aceste condiții am considerat că valoarea de piață a acestei participații la data evaluării este zero.

#### 2.3.4. Licențe brevete, mărci, proprietăți intelectuale

Întreprinderea deține în patrimoniul său, la data evaluării, imobilizări necorporale în valoare de 758.741 lei de natura:

- Concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale, drepturi și active similare
- Alte imobilizări necorporale

Drepturile de utilizare a activelor luate în leasing însumează 169.042 lei.

#### 2.3.5. Litigii

În toate litigiile în care este implicată, societatea a întreprins diligențele necesare pentru apărarea dreptului de proprietate.

Singurul litigiu patrimonial pe care l-a avut în acest sens, a fost legat de dreptul de proprietate asupra construcției Agenția PTTR Saturn, instanța recunoscând dreptul de proprietate al THR asupra acestei construcții.

De asemenea, se menționează litigiul dintre Consulting & Construction Investments S.A. (acționar care deține 0,12% din capitalul social al THR) și THR Marea Neagra SA. - Dosar nr.3105/118/2022 aflat pe rolul Curții de Apel Constanta privind anularea hotărârilor Adunării generale Ordinare a Acționarilor THR Marea Neagra SA adoptate la 29.04.2022. Prin sentința civilă nr. 545 din 08.12.2022, instanța a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată formulată de Consulting & Construction Investments S.A. Acesta a formulat apel, termenul de judecată fiind 12.05.2023. Sentința favorabilă THR s-a soluționat definitiv.

Un alt litigiu semnificativ este cel cu ALCON GRUP 2001 SRL – dosar nr.8002/118/2020 al Tribunalului Constanta prin care Alcon Grup cheamă în judecată pe THR Marea Neagră SA, litigiul având ca obiect pretenții rezultate din derularea contractului de antrepriză nr.25/12.02.2019 în sumă de 3.289.110,88 lei (reprezentând contravaloare lucrări de construcții efectuate la Hotel Diana din Eforie Nord). Totodată societatea a formulat cerere reconvențională pentru suma de 626.410 lei reprezentând contravaloare materiale construcții nejustificate de Alcon Grup. Societatea a solicitat expertiză tehnică și audit cu privire la întreaga lucrare făcută la Hotel Diana de către Alcon Grup. A fost comunicat raportul întocmit de expertul tehnic, care a concluzionat ca THR ar datora suma de 750.061,94 lei din care se reține o diferență de garanție de buna execuție de 43.994,76 lei.

Ulterior depunerii raportului de expertiză în specialitatea construcțiilor civile, ambele părți au formulat obiecțiuni. Prin încheierea din data de 05.04.2022 s-au admis obiecțiuni și la termenul din data de 04.10.2022 expertul a depus răspunsul la obiecțiuni. La termenul de judecată din 10.01.2023 ambele părți au solicitat efectuarea unei noi expertize. Instanța a încuviințat proba cu o nouă expertiză tehnică imobiliară. Termenul acordat în cauză în vederea efectuării raportului de expertiză este 02.05.2023. S-a amânat termenul pentru data de 05.09.2023.

Un alt litigiu este cu Neptun Hotels SRL, unul din chiriași, care în dosarul nr.681/118/2023 al Tribunalului Constanța, îi cere societății să plătească pentru Complexul Măgura suma de 411.639 euro reprezentând contravaloare investiții. Termen de judecată 24.10.2023.

În raportul semestrial al anului 2023 sunt menționate și următoarele litigii de muncă aferente persoanelor fizice:

Carja Vasile – Dosar nr.3093/118/2016 – pretenții contravaloarea îmbunătățirilor aduse vilei Flora înainte de restituirea acesteia către THR

Ciocan Adrian Lionor – litigiu de munca – dosar 9635/118/2021

Cociuban Georgiana – litigiu de munca – dosar 8238/118/2021

Cociuban Mihai – litigiu de munca – dosar 8245/118/2021

Cristea Gheorghe – litigiu de munca 0 3.500 3.500 Hagi Dumitru – litigiu de munca- dosar 7269/118/2021

### 2.3.6. Autorizații de funcționare, licențe, certificate de calitate

Conform raportului semestrial la 30.06.2023, T.H.R. Marea Neagră S.A. respectă legislația în vigoare privind cerințele de protecție a mediului, obținând autorizațiile de mediu necesare pentru fiecare activ.

Societatea a identificat toate activitățile care au un posibil impact asupra mediului și le-a reglementat conform standardelor de mediu SR EN ISO 14001:2005 prin propriile proceduri.

### 2.4. Contracte de împrumut, garanții și alte datorii

Conform situațiilor financiare puse la dispoziție de client societatea are următoarele datorii financiare și asimilate:

Cont Contabil	Descriere	Scadență	Sumă
519	Sume datorate instituțiilor de credit	TS	2.918.386
162	Sume datorate instituțiilor de credit	TL	3.801.444
167	Alte împrumuturi și datorii asimilate	TL	1.998.919
457	Dividende de plată	TS	877.233
419	Avansuri de la clienți pentru achiziția de active	TS	3.706.420
	<b>Total</b>		<b>13.302.401</b>

Am inclus în această categorie și avansurile primite de la clienți care includ și avansuri pentru vânzarea de imobilizări:

Nr. Crt.	Denumire imobil	Avansuri primite
1	Grup Gospodaresc Jupiter+Statie pompe	2.294.113
2	GRUP GOPODARESC si ATELIERE	558.868
3	Rapsodia Restaurant	235.270
4	Hotel Ancora (Carmen Silva ) teren	243.594
5	MEDUZA CAMPING grupuri sanitare	94.915
	<b>Total active disponibile pentru vânzare</b>	<b>3.426.760</b>

Alte împrumuturi și datorii asimilate, înregistrate în contul 167, sunt alcătuite din:

Datorii	Sumă
<b>167, din care</b>	<b>1.998.919</b>
167- Garantii la termen	368.082
167- Garantii incasate	1.468.472
167-Leasing masini	162.365

De asemenea, întreprinderea are următoarele datorii din exploatare:

Cont Contabil	Descriere	Scadență	Sumă
401, 404	Datorii comerciale - furnizori	TS	2.677.014
	Alte datorii din exploatare	TS	3.772.267
	<b>Total</b>		<b>6.449.281</b>

## 2.5. Diagnosticul operațional

### 2.5.1. Organizarea activității de exploatare

Domeniul principal de activitate al societății, conform cod CAEN și actului constitutiv al societății, este prestarea de servicii turistice de cazare, alimentație publică și agrement, cod CAEN - 5510. Ca urmare a Hotărârilor AGOA nr.8 și 9 din 29.11.2022 precum și Hotărârii nr.2 a AGOA din 13.03.2023 s-a decis schimbarea strategiei de dezvoltare și restructurare a companiei, cu aplicarea Planului de valorificare prin vânzare și închiriere de active a întregului patrimoniu al societății, anulându-se astfel Hotărârea A.G.O.A nr.3 / 22.04.2020.

Actiunea s-a concretizat în prima parte a anului 2023 prin închirierea activelor:

Complex Narcis-Cleopatra, Complex Cerna, Complex Hora, Complex Balada, complex Vraja Marii, Bufet Narcis, Grădinița Hora, Bai reci Nămol, complex Semiramis și vânzării Complexului Venus din Eforie Nord, Grupului Gospodăresc Jupiter și Grupului Gospodăresc Eforie Nord + ateliere. Acest lucru conduce la renunțarea, cel puțin în anul 2023 și posibil, până la expirarea valabilității contractelor de închiriere (3 și respectiv 5 ani), la activitatea de prestații servicii turistice.

În semestrul 1 2023, mai precis în luna martie, societatea a înstrăinat complexul Venus din Eforie Nord, format din clădire hotel, restaurant și centrala termică împreună cu dotările aferente prin încheierea contractului de vânzare - cumpărare sub forma autentică. S-au scos la licitație și s-au adjudecat activele Grup Gospodăresc Eforie Nord și Ateliere (foste clădiri Prodprest) și Grup Gospodăresc Jupiter, ale căror contracte de vânzare cumpărare se vor încheia în lunile iulie-august 2023. (ex: după confirmarea autorităților că renunță la dreptul lor de preempțiune).

Prin urmare, activitatea preponderentă efectiv desfășurată în semestrul 1 2023 a fost cea de închiriere a bunurilor imobiliare proprii, cod CAEN 6820.

La data evaluării, THR Marea Neagra SA are în închiriere activele prezentate la capitolul 2.3.2.:

1. În Saturn: Complex Semiramis, complex Aida, complex Sirena, complex Siret, complex Narcis - Cleopatra, complex Hora, complex Balada, Bufet Narcis

2. În Venus: complex Raluca-Orion

3. In Eforie Sud: complex Capitol, complex Măgura, Bai Reci Nămol

4. In Eforie Nord: complex Bran-Brad-Bega, complex Minerva, Hotel Diana

### Activitatea de aprovizionare

Având în vedere faptul că ca societatea nu a desfășurat activitate operațională de prestări servicii turistice, nu a mai fost cazul unor aprovizionări de materiale, decât pentru buna desfășurare a activității sediului administrativ, acest lucru constând în produse de birotică - papetărie și combustibil pentru parcul auto.

Din informațiile publicate în raportul semestrial, principalii furnizori ai companiei sunt prezentați în tabelul de mai jos:

Nr Crt.	Furnizor	Tip produs/servicii
1	AVI COMPACT SRL	Aparate aer condiționat
2	ALCON SRL	Furnizori de imobilizări
3	D-EDGE SAS	Furnizori de imobilizări

### 2.5.2. Dinamica investițiilor

Până la data de 30.06.2023 societatea a efectuat investiții în valoare de 1.131.040 lei fără TVA, reprezentând:

Explicatie	Planificat an 2023	Realizat ian-iunie 2023	Indice realizat/planificat
<b>Total lucari investiti an 2023</b>	<b>5.116.984</b>	<b>1.131.040</b>	<b>22,10%</b>
Investitie aductiune apa de mare si instalare utilaje in statia tehnica Hora pentru asigurare apa calda de mare si apa sulfuroasa + diriginte de santier	1.819.328	822.518	45,21%
Modificari la rețeaua de distribuție electrică și gaz	1.500.000	-	0,00%
Aport finanțare panouri fotovoltaice	1.301.648	-	0,00%
Modernizare centrale termice - contorizare apa rece/ caldă CT Sirena și CT Cleopatra, pompe Centrale termice Sirena	96.000	243.322	253,46%
Modernizare lifturi - Lucrări verificare tehnică ISCIR	400.008	65.200	16,30%

Principala categorie de investiții este reprezentată de activele imobiliare

La data evaluării, ponderea acestora era de 93% în total active.

## 2.6. Diagnosticul comercial

### 2.6.1. Analiza macroeconomică

Compania THR Marea Neagră SA, reprezentată prin cod CAEN 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate își desfășoară activitatea pe sectorul de servicii.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PRODUSUL INTERN BRUT - mld. lei	1.187,4	1.409,8	1.591,0	1.758,5	1.913,8	2.067,3
- creștere reală, %	5,8	4,7	2,8	4,8	5,0	4,6
din care, valoarea adăugată brută în:						
- Industrie	6,6	-2,3	-0,2	4,0	4,9	4,4
- Agricultură, silvicultură, pescuit	5,9	-11,6	10,6	5,3	1,8	1,6
- Construcții	-8,1	11,2	7,0	9,6	10,0	8,0
- Servicii	6,5	7,7	3,1	4,6	4,8	4,4

Sursa: Comisia Națională de Prognoză, Prognoza de primăvară an 2023

Comisia Națională de Strategie și Prognoză estimează pentru anul curent o creștere reală de 2,8% a PIB față de anul anterior.

Cea mai mare creștere este estimată pentru sectorul de agricultură, urmat de cel al construcțiilor. Serviciile au



o creșterea procentuală estimată de 3,1% față de anul anterior.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Șomeri BIM (conform AMIGO)	459,2	464,4	450,0	405,0	380,0	370,0
- %	5,6	5,6	5,4	4,9	4,5	4,4

Sursa: Comisia Națională de Prognoză, Prognoza de primăvară an 2023

La nivel național, rata șomajului va fi în scădere de la an la an, de la valoarea de 5,4% din anul 2023 la 4,4% pe termen lung.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Deflatorul PIB	5,2	13,4	9,7	5,4	3,6	3,3

Sursa: Comisia Națională de Prognoză, Prognoza de primăvară an 2023

În cadrul deflatorului PIB, nivelul maxim atins este de 13,4% în anul 2022 iar tendința este de scădere pe termen lung.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Indicele prețurilor de consum (IPC)						
- sfârșitul anului	8,2	16,4	7,4	3,9	2,9	2,6
- medie anuală	5,1	13,8	10,7	5,4	3,2	2,9

Sursa: Comisia Națională de Prognoză, Prognoza de primăvară an 2023

Rata inflației va avea o evoluție descendentă datorită normalizării prețurilor la produsele energetice. Pe termen lung inflația va tinde către ținta BNR de 2,5%.

Data	Credite noi; societăți nefinanciare	Credite noi acordate societăților nefinanciare; cu valoarea până la 1 milion echivalent euro inclusiv; cu rata dobânzii variabilă sau cu perioada inițială fixă a ratei dobânzii mai mică sau egală cu 1 an	Credite noi acordate societăților nefinanciare; cu valoarea până la 1 milion echivalent euro inclusiv; cu perioada inițială fixă a ratei dobânzii mai mare de 1 an și mai mică de 5 ani inclusiv	Credite noi acordate societăților nefinanciare; cu valoarea până la 1 milion echivalent euro inclusiv; cu perioada inițială fixă a ratei dobânzii mai mare de 5 ani	Credite noi acordate societăților nefinanciare; cu valoarea peste 1 milion echivalent euro; cu rata dobânzii variabilă sau cu perioada inițială fixă a ratei dobânzii mai mică sau egală cu 1 an	Credite noi acordate societăților nefinanciare; cu valoarea peste 1 milion echivalent euro; cu perioada inițială fixă a ratei dobânzii mai mare de 1 an și mai mică de 5 ani inclusiv	Credite noi acordate societăților nefinanciare; cu valoarea peste 1 milion echivalent euro; cu perioada inițială fixă a ratei dobânzii mai mare de 5 ani
	(% p.a.)	(% p.a.)	(% p.a.)	(% p.a.)	(% p.a.)	(% p.a.)	(% p.a.)
	N14RL_CSN	N14RL_CNS1M1A	N14RL_CNS1M5A	N14RL_CNS1MX5A	N14RL_CNSX1M1A	N14RL_CNSX1M5A	N14RL_CNSX1MX5A
Jun. 2023	9,06	9,34	10,24	-	8,31	-	-
Jun. 2022	7,75	7,89	7,73	7,16	7,57	-	-
Jun. 2021	4,18	4,26	5,09	4,37	3,94	-	-
Jun. 2020	4,89	4,90	5,61	5,94	4,63	-	-
Jun. 2019	6,10	6,29	5,86	6,83	5,61	-	-
Jun. 2018	5,57	5,69	6,13	5,50	5,46	-	-
<b>Medie</b>	<b>6,26</b>	<b>6,40</b>	<b>6,78</b>	<b>5,96</b>	<b>5,92</b>		
<b>Mediană</b>	<b>5,84</b>	<b>5,99</b>	<b>6,00</b>	<b>5,94</b>	<b>5,54</b>		

Sursa: Banca Națională a României

În ceea ce privește rata dobânzii la societățile nefinanciare se observă o creștere semnificativă ca urmare a încercării BNR de a combate inflația. Făcând o comparație între anul 2018 și anul de referință, 2023, se poate observa cum rata ajunge de la o valoare de 5,57% la o valoare de 9,06%.

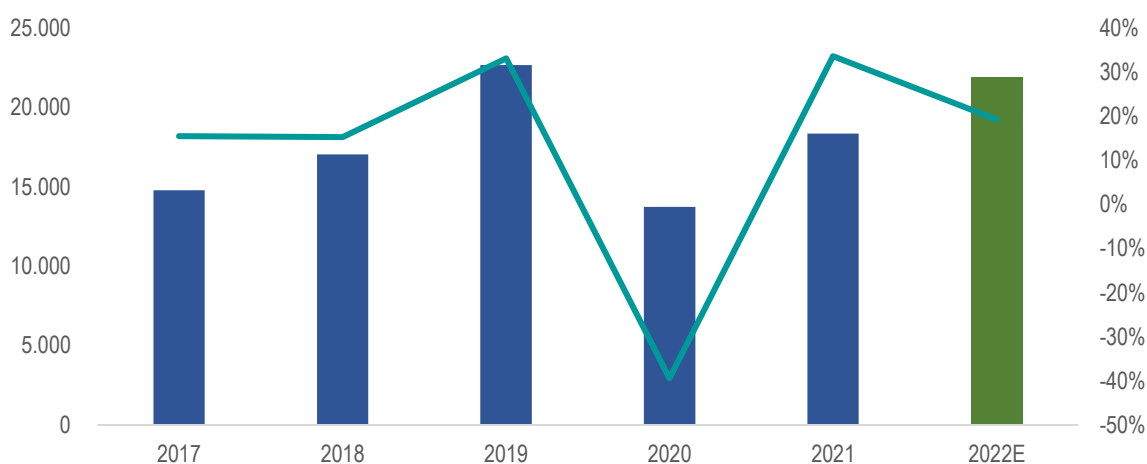
## 2.6.2. Analiza pieței specifice

## Piața hotelieră și a pensiunilor

### Cererea

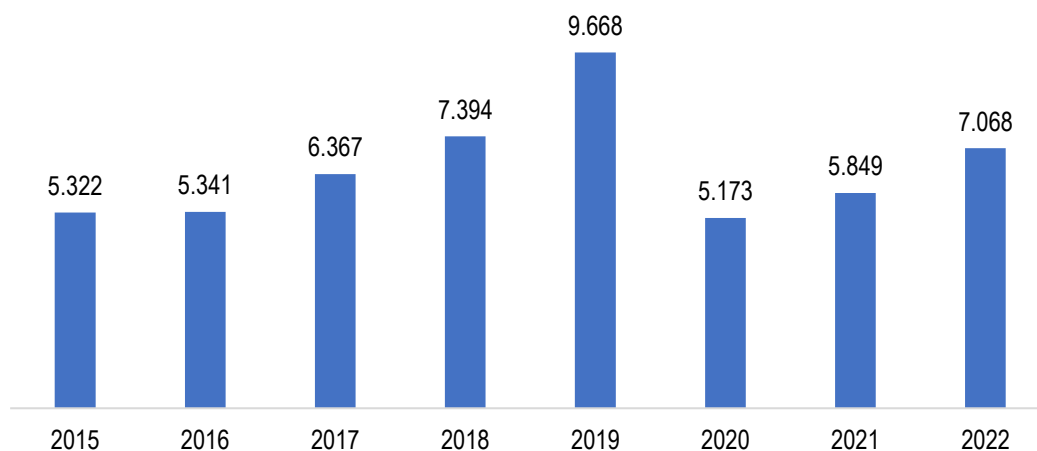
Piața de cazare și servicii de alimentație a crescut cu 9,0% CAGR în ultimii nouă ani, măsurată prin valoarea adăugată brută (VAB), cele mai recente date (2021) arătând o valoare de 18,3 miliarde lei. Înainte de 2020, VAB raportat era de 22,7 miliarde lei. În urma apariției COVID-19 și a restricțiilor impuse circulației populației, valoarea pieței s-a redus substanțial la 13,7 miliarde lei, ceea ce presupune o scădere de 39,4%, în timp ce 2021 a adus o creștere ulterioară de 33,6% în termeni nominali. Întrucât datele pentru 2022 nu au fost încă publicate, estimăm că piața a crescut într-un ritm cel puțin egal cu rata anualizată a inflației, care a fost de 16,4% în decembrie 2022. Cu toate acestea, suntem de părere că valoarea adăugată brută a pieței anul trecut a fost încă sub nivelurile pre-pandemie. Ca atare, pe baza datelor raportate lunar despre vizitatori și numărul de nopți petrecute, estimăm că valoarea VAB a industriei a fost de 21,9 miliarde de lei la sfârșitul anului 2022, implicând o creștere de 19,2%.

**Figura 1: Estimare VAB in 2022 – piață hoteliera si a mâncării (milioane RON si %)**



Sursa: Eurostat

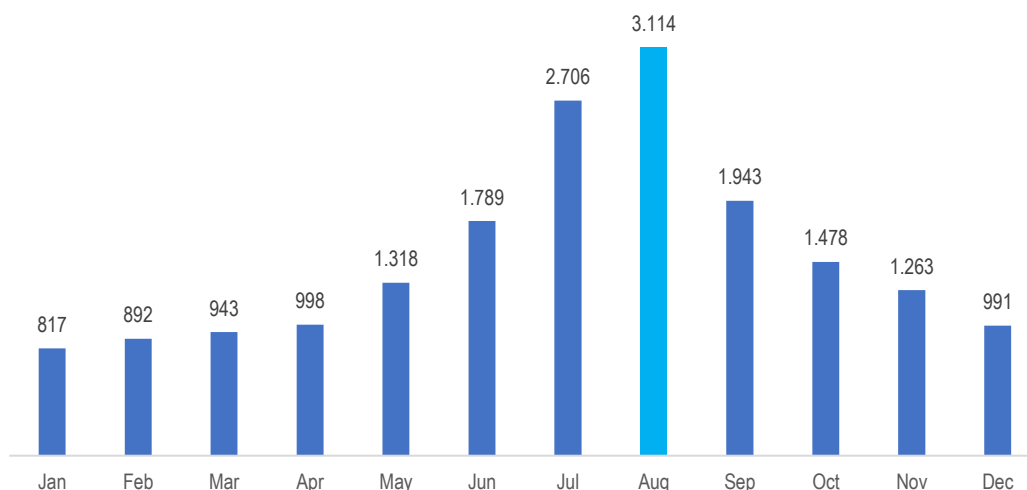
De asemenea, am analizat sumele cheltuite de gospodăriile românești pe servicii de cazare pentru a înțelege dinamica pieței care susține creșterea în industrie. Constatăm că, cheltuielile de consum se situau la aproape 10 miliarde de lei înainte de apariția pandemiei de COVID-19. În 2020, cheltuielile cu serviciile de cazare s-au contractat cu 46,5% și apoi au revenit cu 13,1% în 2021. Pentru anul 2023 se așteaptă ca nivelul cheltuielilor să fie ușor mai mic decât cel din anul 2019, din cauza inflației care a generat o mai mare rețineră din partea populației la astfel de cheltuieli cu serviciile hoteliere.

**Figura 2: Forecast – cheltuielile gospodăriilor pe servicii hoteliere**

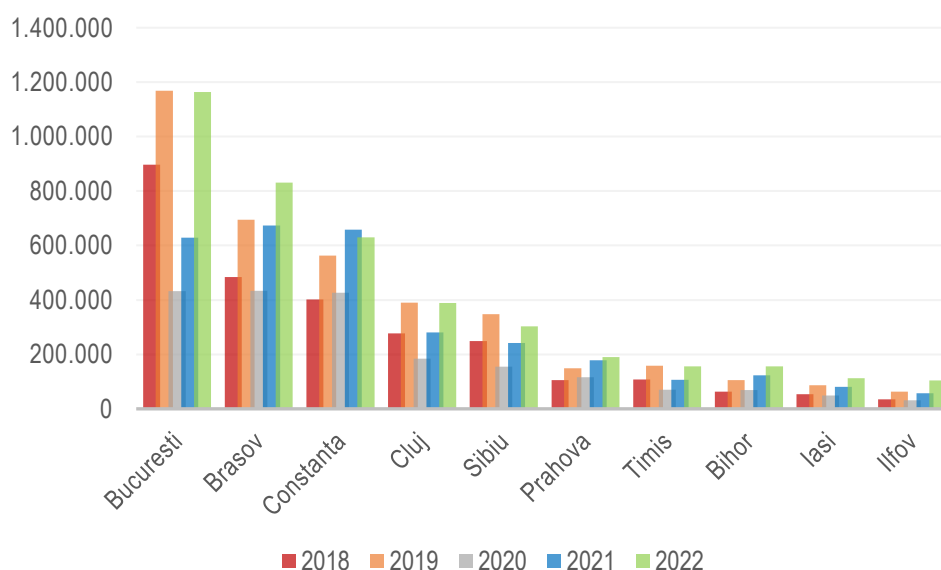
Sursa: Eurostat

Am analizat, de asemenea, caracterul sezonier al industriei hoteliere. Potrivit datelor Eurostat privind media pe termen lung a nopților petrecute în fiecare lună dintr-un an, cererea de hoteluri atinge de obicei vârful în august și este la cel mai scăzut nivel în ianuarie.

Numărul ridicat de nopți petrecute la hoteluri din lunile de vară este dat de funcționarea hotelurilor la grade de ocupare mari a celor de pe litoral care au și o activitate sezonieră. Hotelurile din stațiunile montane, contribuie la creșterile numărului de înnoptări din lunile de iarnă iar hotelurile din marile orașe, au un caracter constant din punct de vedere al sezonității lunare.

**Figura 3: Numărul mediu de nopți petrecute în hotelurile din Romania (Nr. nopți - mii)**

Sursa: Eurostat

**Figura 4: Principalele zece județe după numărul total de nopți petrecute**

Sursa: Eurostat

### **Oferta**

În anul 2022 față de anul 2021, numărul de structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare a crescut cu 465 de unități, creștere cu 4% față de anul anterior.

La nivel național în anul 2022 față de anul anterior au fost deschise 19 hoteluri, 9 dintre acestea au fost deschise în județul Constanța.

Din punct de vedere al clasificării hotelurilor pe numărului de stele se observă o ofertă mai mare pentru hotelurile cu 4 și 3 camere, ceea ce arată și o cerere mai ridicată pentru astfel de locații.

Numărul de hoteluri cu 5 \* este relativ constant pe perioada analizată, în schimb ce numărul de hoteluri cu 4\* a crescut cu 61% în 2022 față de 2015, o creștere relativ similară cu cea a hotelurilor de 3\* creștere cu 40% față de aceeași perioadă menționată anterior.

La polul opus hotelurile cu clasa de clasificare de 2 respectiv 1 stele au înregistrat scăderi de 33%, respectiv 44%.

**Figura 5: Numărul de hoteluri din stațiunile din zona litorală, exclusiv orașul Constanța**

	5 stele	4 stele	3 stele	2 stele	1 stea	Total
<b>2022</b>	6	58	155	71	10	<b>300</b>
<b>2021</b>	5	62	138	76	8	<b>289</b>
<b>2020</b>	5	55	140	83	10	<b>293</b>
<b>2019</b>	6	52	142	83	8	<b>291</b>
<b>2018</b>	5	51	134	90	10	<b>290</b>
<b>2017</b>	5	44	120	100	12	<b>281</b>
<b>2016</b>	5	38	113	101	16	<b>273</b>
<b>2015</b>	5	36	111	106	18	<b>276</b>

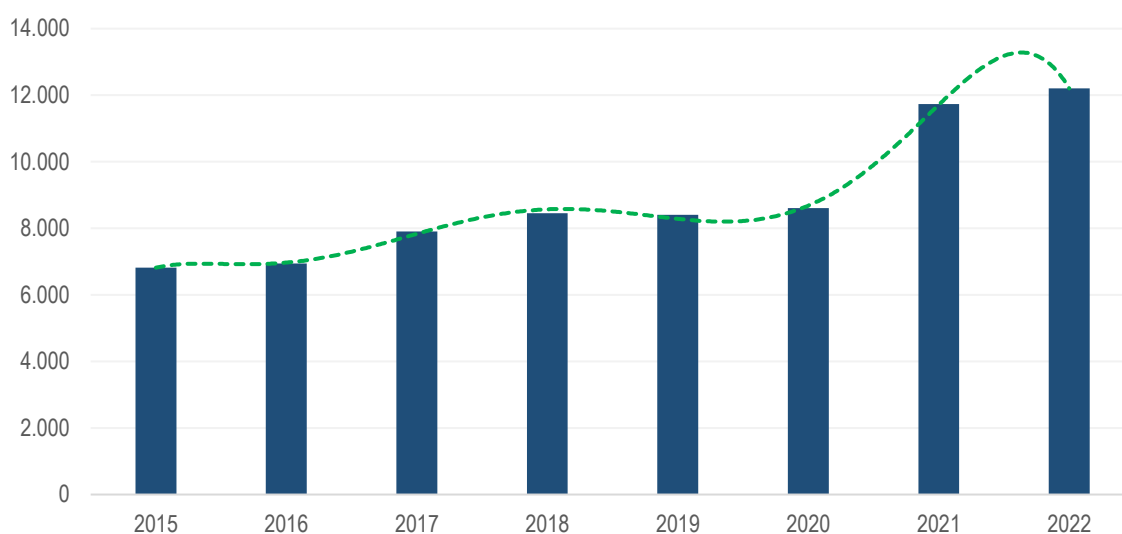
Sursa: INSE

Cele mai multe hoteluri la nivel național la 31 iulie 2022 sunt încadrate la categoria 3 stele (54,7% din total hoteluri), 4 stele (25,0%) și 2 stele (16,1%). Hotelurile cu 5 stele au fost în număr de 36 aceeași valoare ca în aceeași perioadă a anului anterior.

Din structurile de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, 27,5% au fost în "stațiunile din zona montană", 16,3% în "Municipiul București și orașele reședință de județ (exclusiv orașul Tulcea)", 8,6% în "stațiunile din zona litorală (exclusiv orașul Constanța)", 7,1% în "stațiunile balneare", 4,7% în "Delta Dunării (inclusiv orașul Tulcea)", iar 35,8% au fost în "alte localități și trasee turistice".

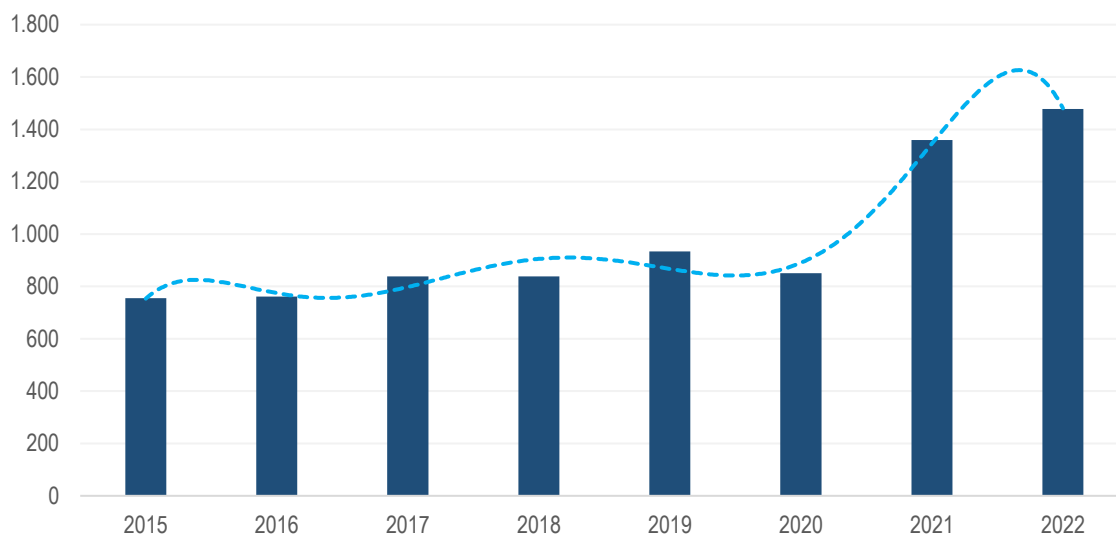
Județul Constanța a deținut cea mai mare pondere (24,6%) în totalul camerelor existente în structurile de primire turistică (exclusiv camerele din căsuțe).

**Figura 6: Numărul structurilor de primire turistică la nivel Național**



Sursa: INS

În graficul alăturat se poate observa evoluția în timp a numărului de structuri de primire turistică în Județul Constanța, observându-se un trend de creștere în perioada 2015 – 2022, atingând un maxim de 1.478 unități de primire turistică în 2022. În perioada 2015 – 2022 se înregistrează un trend de creștere CAGR de 10% pe perioada menționată anterior.

**Figura 7: Numărul structurilor de primire turistică la nivelul județului Constanța**

Sursa: INS

### **Investiții**

Ana Hotels este una dintre cele mai mari companii de ospitalitate și cuprinde în prezent 7 hoteluri. Printre proprietățile sale se numără Athenee Palace Hilton, Crowne Plaza Bucuresti si Sport Hotel & Spa Poiana Brasov, cu o capacitate totala de cazare de 972 camere.

În decursul anului 2023, managementul companiei ANA Hotels anunța investiții de peste 10 mil euro în Hotelul Europa și centrul de sănătate ANA Health Spa din Eforie Nord iar demararea lucrărilor de îmbunătățire majoră vor avea loc începând cu luna mai a anului 2024.

În 2022 mai mulți dezvoltatori și investitori din Constanța anunțau investiții de peste 250 milioane de euro în următorii ani, în proiecte imobiliare mixte – hoteluri, apartamente, restaurante și alte facilități turistice în Neptun, Jupiter, Venus, Saturn și Olimp.

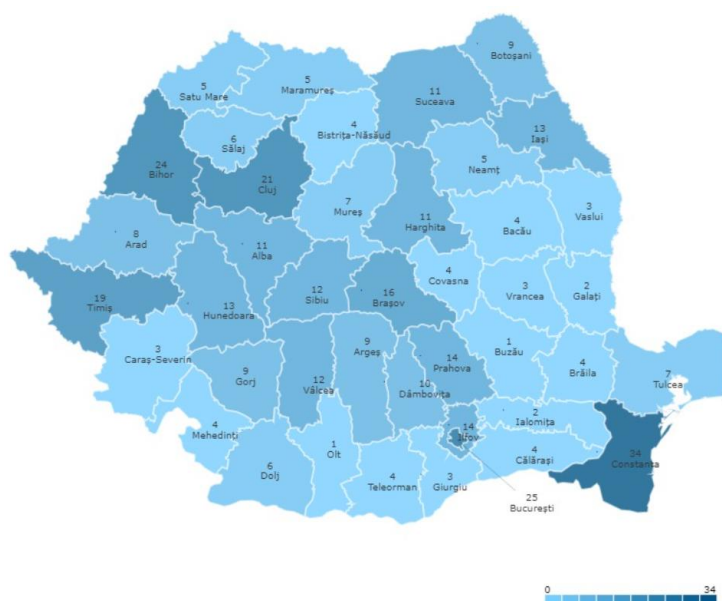
Focusul investitorilor a fost Mamaia și Năvodari, dovadă cele peste 50 mii de apartamente și camere de hotel construite în ultimii ani, în ultima perioadă dezvoltatorii imobiliari mizează tot mai mult pe stațiunile din sudul Litoralului. Potrivit unei analize realizată “Frames”, în zona de nord s-a mizat în principal pe construcția de blocuri, în Neptun, Jupiter, Saturn, Olimp și Venus dezvoltatorii au lansat proiecte mixte, cu apartamente, garsoniere, camere de hotel și facilități turistice precum restaurante, baruri, piscine, zone de entertainment și shopping.



**Tabel 8: Principalele hoteluri care se vor deschide în România în perioada 2023 - 2025**

Denumire Hotel	Oraș	Nr. de camere	Stele	Anul deschiderii
Athenee Palace (under the Intercontinental brand)	București	272	6*	2023
Ibis Styles Bucharest Airport	Ilfov - Otopeni	85	3*	2023
Grand Hotel du Boulevard (under the Corinthia brand)	București	-	6*	2024
Novotel Living	București	aparthotel		2023
Tribe Bucharest Basarab	București	85	4*	2024
Adagio Bucharest Basarab	București	115	4*	2024
Primul hotel sub brandul Swissôtel	București	224	5*	2025
Radisson Blu	Brasov	110	5*	2022
Radisson Blu	Timișoara	160	5*	2023
<b>Nordis Mamaia</b>	<b>Constanța</b>	<b>712</b>	<b>5*</b>	<b>2023</b>
Nordis	Brașov	158	5*	2023
Nordis Sinaia	Prahova	240	5*	2023

Sursa: Romanian Hospitality Newsletter

**Tabel 9: Distribuția numerică a șantiierelor pe județe**

Sursa: IBC Focus

În județul Constanța în anul 2022 erau 34 de șantiere - printre acestea un aparthotel cu funcțiuni complementare, de 11 etaje și 15.000 mp și un complex hotelier cu 41 de căsuțe de vacanță (13.500 mp). Un imobil cu spații pentru locuințe de vacanță, alimentație publică, servicii și comerț, cu 178 apartamente. Analiza IBC Focus mai menționează și un complex de trei imobile cu funcțiuni turistică, spații comerciale și servicii, cu 285 apartamente și un aparthotel cu 111 apartamente în Mamaia.

### Piața Hotelieră la nivelul județului Constanța

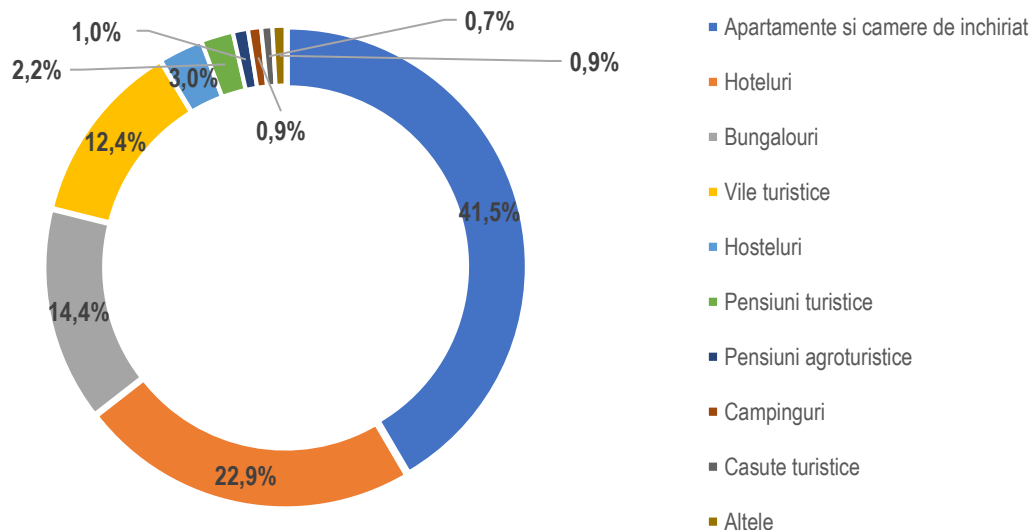
Conform datelor Est Hospitality analizate de Romania Property Club (RPC), arată că sectorul hotelier din Constanța este încă subdezvoltat, cu un număr total de 383 unități în județ dintre care un singur hotel care face parte dintr-un lanț hotelier internațional, respectiv Ramada. În următorii trei ani ar urma să fie deschise trei noi hoteluri din lanțurile internaționale cu un număr total de 395 de camere.

Intrarea României în spațiul Schengen se anticipează că va avea un impact semnificativ asupra circulației turistice în zona Constanța.

Federația Patronatelor din Turismul Românesc, administrează programul de "Litoralul pentru toți" program prin care românii se pot caza în hotelurile și pensiunile clasificate din stațiunile de la Marea Neagră cu prețuri începând de la 35 de lei pe noapte. Pachetele turistice sunt cu până la 70% mai ieftine în comparație cu tarifele din vârf de sezon, majoritatea hotelurilor din acest program pastrând tarifele de anul trecut. În perioada 1 – 30 septembrie 2023 are loc ediția cu nr. 42. În program sunt înscrise în prezent peste 51 de hoteluri din stațiunile: Jupiter, Neptun, Venus, Saturn și Eforie.

În graficul de mai jos se poate observa repartizarea structurilor turistice defalcate în funcție de clasificare: preponderent sunt apartamente și camere de închiriat în număr de 614 dintr-un total de 1478 de structuri de primire turistică, urmate de Hoteluri, în număr de 339 (23% din total).

**Figura 10: Repartizarea structurilor de primire turistică în județul Constanța în anul 2022**



Sursa: INS

### Grad de ocupare

Din presa locală au fost extrase următoarele informații cu privire la gradele de ocupare:

- Printre principalele obiective ale industriei hoteliere din România este aceea de creștere a gradului de ocupare și nu neapărat a numărului unităților de cazare. În ultimii ani au fost întreprinse anumite măsuri pentru stimularea turismului în interiorul țării, dintre care amintim acordarea de vouchere de vacanță pentru personalul instituțiilor publice, programul litoralul pentru toți.
- În anumite perioade din sezonul cald, spre exemplu 1 mai, mini vacanța de 1 iulie și primele două săptămâni din luna august, sunt perioadele în care hotelurile înregistrează grade de ocupare maxime.
- Potrivit membrilor hotelieri ai Organizației Patronale Mamaia-Constanța în luna iunie a anului 2023, gradul de ocupare în majoritatea unităților de cazare a fost cuprins între 70% și 95%, dar au existat și câteva hoteluri în care rezervările nu au depășit 55%.
- Hotelierii estimează un grad de ocupare pentru anul 2023 de peste 75%

### Prețuri pe noapte de cazare la Hoteluri

Pentru fundamentarea prețurilor folosite în estimarea veniturilor la Hotelurile din proprietatea THR MAREA NEAGRĂ S.A. a fost necesară realizarea unei analize de piață respectiv extragerea prețurilor practice de asamblurile unităților de cazare asemănătoare.

În cele ce urmează vom prezenta un tabel centralizator cu prețurile regăsite la hotelurile din stațiunile de pe litoral. De menționat faptul că prețurile au fost extrase de pe platforma online litoralul românesc și toate prețurile conțin și mic dejun.

### Prețuri pe noapte de cazare (camere duble) la Hotelurile de pe litoral

	Mai 2023	Iunie 2023	Iulie 2023	August 2023	Septembrie 2023
<b>4 ****</b>					
Hotel Oxford Mamaia	330	393	585	589	392
Hotel Sulina Mamaia	-	-	706	509	349
<b>3 ***</b>					
Hotel Delta Mamaia	-	286	297	437	270
<i>Complex Steaua De Mare - Meduza Eforie Nord</i>	-	<i>730</i>	<i>960</i>	<i>995</i>	<i>715</i>
Hotel Sulina Mamaia	-	-	641	520	282
Hotel Apollo Eforie Nord	-	-	366	310	221
Hotel Capitol Jupiter	-	-	411	424	308
<b>2 **</b>					
Hotel Cupidon Eforie Nord	-	185	335	328	185

\*toate prețurile de mai sus includ și micul dejun, excepție prețurile pentru Hotel Meduza, care are prețuri pentru pachetele „All inclusive”

Prețurile pe noapte de cazare în camerele duble la hotelurile comparabile cu cele din proprietatea THR Marea Neagră S.A. variază destul de semnificativ între lunile din sezonul cald și în funcție de numărul de stele. La hotelurile de 4 stele prețurile variază între 330 lei în luna mai și 645 lei în luna iulie.

Prețurile pentru hotelurile de 3 stele variază între 359 lei în septembrie și 537 lei în luna august. La hotelul de 2 stele prețul maxim identificat este de 335 lei, iar cel minim de 185 lei în lunile iunie și septembrie.

#### 2.6.3. Analiza mediului comercial intern

## Servicii oferite

La data evaluării, THR Marea Neagră SA a avut în închiriere următoarele active:

- 1.În Saturn: Complex Semiramis, complex Aida, complex Sirena, complex Siret, complex Narcis - Cleopatra, complex Hora, complex Balada, Bufet Narcis
- 2.În Venus: complex Raluca-Orion
- 3.În Eforie Sud: complex Capitol, complex Măgura, Bai Reci Nămol
- 4.În Eforie Nord: complex Bran-Brad-Bega, complex Minerva, Hotel Diana

## Politica de promovare

Societatea a căutat activ potențiali clienți, a organizat licitații publice și a efectuat o publicitate adecvată unor astfel de tranzacții. Fiind o companie listată pe Bursa de Valori București aceasta se bucură de o vizibilitate suplimentară. Potențialii clienți pot accesa și informațiile publicate pe site-ul oficial: [www.thrmareaneagra.ro](http://www.thrmareaneagra.ro).

## Clienții

Această categorie a fost reprezentată de persoanele fizice care beneficiau de serviciile de cazare și turism oferite de compania subiect. Din momentul schimbării domeniului de activitate, clienții societății au devenit beneficiarii contractelor de închiriere ale proprietăților disponibile.

## Concurenții direcți

Ca și concurenți direcți se pot menționa majoritatea firmelor care dețin proprietăți hoteliere pe litoral, disponibile pentru închiriere.

## 2.7. Resurse umane

### 2.7.1. Managementul societății

Administrarea societății este asigurată de un Consiliu de Administrație alcătuit din:

- Ichim Mihaela
- Marin Serban Valentin
- Gavril Petru Stelian

Începând cu 29.06.2023, conducerea executivă este reprezentată de dna Ichim Mihaela director general.

### 2.7.2. Personalul

Evoluția personalului:

Indicator	2018	2019	2020	2021	2022
Nr. mediu de salariați	316	360	247	272	195
Numărul efectiv de salariați existenți la sfârșitul perioadei	131	150	130	48	76

Structura personalului pe funcții este următoarea:

Nr. crt	Indicator	Nr. sal la 30.06.2023	Nr. mediu de sal la 30.06.2023	Nr. sal la 31.12.2022	Nr. mediu sal la 30.06.2022	Nr. sal la 30.06.2022
A	Nr. personal permanent din care	26	23	39	39	39
	a. Personal Tesa	20	17	25	25	25
	b. Personal operativ	6	6	14	14	14
B	Nr. personal sezonier	3	4	37	77	404
	<b>TOTAL PERSONAL</b>	<b>29</b>	<b>27</b>	<b>76</b>	<b>116</b>	<b>443</b>

În urma punerii în aplicare a planului de valorificare a patrimoniului aprobat de AGA, Consiliul de administrație a fost mandatat prin Hotărârea AGOA nr.2 din 13.03.2023 să ia toate măsurile necesare restructurării societății, fapt concretizat prin reducerea semnificativă a numărului de personal.

Așadar, față de 31.12.2022, numărul de personal existent la 30.06.2023 a scăzut cu 61,84%. Față de 30.06.2022, atât numărul mediu cât și numărul de personal la 30.06.2023 s-a redus datorită noii activități desfășurate, de închiriere care necesită doar personal administrativ. Încă din prima decadă a lunii iulie, numărul de angajați a mai scăzut cu încă 6 pers. ( 3 pers. din TESA și 3 din personalul operativ ( fochiști ).

## **2.8. Diagnosticul financiar**

Analiza economico – financiară a societății reprezintă un studiu metodologic al situației și evoluției societății comerciale, sub aspectul structurii patrimoniale, financiare și a rentabilității, plecând de la bilanț și contul de profit și pierdere corespunzătoare perioadei 2018 – 30.06.2023, puse la dispoziție de conducerea societății.

Un instrument important al analizei financiare îl constituie ratele sau marjele, care reprezintă raportul dintre două posturi sau grupe fie din bilanț, fie din contul de profit și pierdere, fie unul din bilanț și altul din contul de profit și pierdere.

Analiza financiară a fost realizată pe o bază comparativă, analizând subiectul cu nivelurile medii din piață. Un grup de întreprinderi comparabile a fost identificat folosind baza de date TP Catalyst, iar ratele medii de piață au fost calculate în baza acestuia. Scopul analizei financiare comparative a fost de a evidenția diferențele de performanță între societatea subiect și alte companii similare care operează pe piața respectivă.

### **2.8.1. Analiza poziției financiare**

În continuare sunt prezentate sintetic situațiile financiare aferente perioadei analizate:

Bilanț Patrimonial	2018	2019	2020	2021	2022	30.06.2023
<b>ACTIV</b>						
<b>IMOBILIZĂRI</b>						
Imobilizări necorporale	350.357	487.276	371.492	380.970	909.670	772.827
Imobilizări corporale	193.443.498	207.328.389	208.904.407	394.920.038	406.265.627	394.950.221
Drepturi de utilizare a activelor luat in leasing	0	0	259.470	269.705	202.596	169.042
Imobilizări financiare	467.208	464.004	470.339	89.893	97.459	73.315
<b>TOTAL IMOBILIZĂRI</b>	<b>194.261.063</b>	<b>208.279.669</b>	<b>210.005.708</b>	<b>395.660.606</b>	<b>407.475.352</b>	<b>395.965.405</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>						
Stocuri	37.960.370	31.025.196	25.704.277	814.566	2.252.515	2.974.671
Creanțe, din care :	3.509.894	3.411.571	4.160.117	3.866.261	7.458.520	7.093.194
- Creanțe comerciale	791.104	558.412	504.519	734.805	2.493.643	3.864.630
- Creanțe față de entități afiliate, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	369.800	275.145
Alte creanțe	2.718.790	2.853.159	3.655.598	3.131.456	4.595.077	2.953.419
Lichidități și asimilate (% total activ)	27.411.276	31.437.052	20.578.222	10.468.441	382.174	16.077.422
<b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>68.881.540</b>	<b>65.873.819</b>	<b>50.442.616</b>	<b>15.149.268</b>	<b>10.093.209</b>	<b>26.145.287</b>
CHELTUIELI ÎN AVANS	895.292	46.779	77.425	68.848	393.148	1.998.822
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>264.037.895</b>	<b>274.200.267</b>	<b>260.525.749</b>	<b>410.878.722</b>	<b>417.961.709</b>	<b>424.109.514</b>
<b>PASIV</b>						
<b>CAPITALURI PROPRII</b>						
Capital social și prime de capital	133.244.797	132.991.235	133.337.494	117.609.849	117.459.296	117.459.296
Rezerve	146.137.254	151.359.719	139.738.479	235.938.165	289.261.669	274.952.944
Rezultat reportat	54.909.087	57.814.255	61.420.101	57.241.623	52.842.025	60.354.066
Rezultat reportat prov. din adoptarea IAS 29	-102.691.275	-102.691.275	-102.691.275	-102.691.275	-102.691.275	-102.691.275
Rezultat curent	9.823.215	5.592.062	4.579.520	51.128.844	-6.463.143	11.768.873
Profit repartizat	565.153	392.042	336.962	3.072.681	356.713	703.253
Acțiuni proprii și câștiguri sau pierderi de capital	0	-13.975	-299.963	-4.329	-4.329	-4.329
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII</b>	<b>240.857.925</b>	<b>244.659.979</b>	<b>235.747.394</b>	<b>356.150.196</b>	<b>350.047.530</b>	<b>361.136.322</b>
<b>PROVIZIOANE</b>	<b>991.092</b>	<b>1.051.402</b>	<b>936.109</b>	<b>1.919.488</b>	<b>2.158.969</b>	<b>1.792.912</b>
<b>VENITURI ÎN AVANS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.378.991</b>
<b>DATORII</b>						
<b>DATORII PE TERMEN LUNG</b>	<b>13.246.281</b>	<b>12.343.495</b>	<b>13.452.106</b>	<b>43.078.001</b>	<b>43.327.601</b>	<b>42.676.513</b>
Datorii financiare	0	0	0	4.296.227	3.239.597	2.626.906
Alte datorii	13.246.281	12.343.495	13.452.106	38.781.774	40.088.004	40.049.607
<b>DATORII PE TERMEN SCURT</b>	<b>8.942.597</b>	<b>16.145.391</b>	<b>10.390.839</b>	<b>9.731.037</b>	<b>22.427.609</b>	<b>17.124.776</b>
Datorii financiare	0	0	1.273.484	2.563.056	1.953.587	4.092.924
Datorii comerciale	4.437.187	8.325.461	3.376.485	1.271.685	10.025.041	6.383.434
Alte datorii	4.505.410	7.819.930	5.740.870	5.896.296	10.448.981	6.648.418
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>22.188.878</b>	<b>28.488.886</b>	<b>23.842.945</b>	<b>52.809.038</b>	<b>65.755.210</b>	<b>59.801.289</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>264.037.895</b>	<b>274.200.267</b>	<b>260.525.749</b>	<b>410.878.722</b>	<b>417.961.709</b>	<b>424.109.514</b>

Bilanț Patrimonial	2018	2019	2020	2021	2022	30.06.2023
<b>ACTIV</b>						
<b>IMOBILIZĂRI</b>						
Imobilizări necorporale (% total active)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Imobilizări corporale (% total active)	73%	76%	80%	96%	97%	93%
Imobilizări financiare (% total active)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>TOTAL IMOBILIZĂRI (% total active)</b>	<b>74%</b>	<b>76%</b>	<b>81%</b>	<b>96%</b>	<b>97%</b>	<b>93%</b>
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>						
Stocuri (% total active)	14%	11%	10%	0%	1%	1%
Creanțe (% total active), din care :	1%	1%	2%	1%	2%	2%
- Creanțe comerciale (% total active)	0%	0%	0%	0%	1%	1%
- Creanțe față de entități afiliate, asociate sau controlate în comun (% total active)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alte creanțe (% total active)	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Lichidități și asimilate (% total active)	10%	11%	8%	3%	0%	4%
<b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE (% total active)</b>	<b>26%</b>	<b>24%</b>	<b>19%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>6%</b>
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS (% total active)</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>PASIV</b>						
<b>CAPITALURI PROPRII</b>						
Capital social (% total pasiv)	50%	49%	51%	29%	28%	28%
Rezerve (% total pasiv)	55%	55%	54%	57%	69%	65%
Rezultat reportat (% total pasiv)	21%	21%	24%	14%	13%	14%
Rezultat curent (% total pasiv)	4%	2%	2%	12%	-2%	3%
Profit repartizat (% total pasiv)	0%	0%	0%	1%	0%	0%
Acțiuni proprii (% total pasiv)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>TOTAL CAPITALURI PROPRII (% total pasiv)</b>	<b>91%</b>	<b>89%</b>	<b>90%</b>	<b>87%</b>	<b>84%</b>	<b>85%</b>
<b>PROVIZIOANE (% total pasiv)</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>
<b>VENITURI ÎN AVANS (% total pasiv)</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>DATORII</b>						
<b>DATORII PE TERMEN LUNG (% total pasiv)</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
Datorii financiare (% total pasiv)	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Alte datorii (% total pasiv)	5%	5%	5%	9%	10%	9%
<b>DATORII PE TERMEN SCURT (% total pasiv)</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>
Datorii financiare (% total pasiv)	0%	0%	0%	1%	0%	1%
Datorii comerciale (% total pasiv)	2%	3%	1%	0%	2%	2%
Alte datorii (% total pasiv)	2%	3%	2%	1%	2%	2%
<b>TOTAL DATORII (% total pasiv)</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>13%</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Analizând activele întreprinderii, se pot observa următoarele aspecte:

- ponderea cea mai mare este a activelor imobilizate – aproximativ 93%
- activele imobilizate sunt reprezentate în cea mai mare parte de active corporale de natura investițiilor imobiliare;
- creanțele reprezintă 2%;
- stocurile reprezintă 1% din total activ.

Analizând pasivele întreprinderii, se pot observa următoarele aspecte:

- întreprinderea se finanțează în proporție de 85% din surse proprii;
- capitalul propriu este reprezentat în cea mai mare parte de rezerve – 65% din total pasiv;
- întreprinderea are datorii financiare sub forma unor credite pe termen scurt și lung ;
- alte datoriile din exploatare pe termen lung sunt reprezentate de impozitul pe profit amânat.

## 2.8.2. Indicatori de structură

Indicatori de structura bilanțieră	Definiție	2018	2019	2020	2021	2022	30.06.2023	TP Catalyst 2021, valori
Rata activelor imobilizate	Active imobilizate/ active totale	74%	76%	81%	96%	97%	93%	81%
Rata activelor circulante	Active circulante/ active totale	26%	24%	19%	4%	2%	6%	19%
Rata stabilității financiare	Capitaluri permanente/ pasiv total	96%	94%	96%	97%	94%	95%	94%
Rata autonomiei financiare globale	Capital propriu/pasiv total	91%	89%	90%	87%	84%	85%	70%
Rata globală de îndatorare	Datorii totale/pasiv total	8%	10%	9%	13%	16%	14%	30%
Levier financiar	Datorii financiare / Capital propriu	0%	0%	0,5%	1,9%	1,5%	1,9%	n.a

✓ **Rata activelor imobilizate (active imobilizate/ active totale)** – indică ponderea acestei categorii de active în activul total al întreprinderii. Nivelul acestui indicator variază în funcție de industria din care face parte întreprinderea și specificul activității sale. Întreprinderile din industrie au o rată mai mare a activelor imobilizate iar cele de comerț sau servicii o rată mai mică. Acest indicator a avut o evoluție ascendentă în perioada analizată și se află peste nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect pozitiv

✓ **Rata activelor circulante (active circulante/ active totale)** – indică ponderea acestei categorii de active în activul total al întreprinderii. Nivelul acestui indicator variază în funcție de industria din care face parte întreprinderea și specificul activității sale. Întreprinderile din industrie au o rată mai mică a activelor imobilizate iar cele de comerț sau servicii o rată mai mare (stocuri și creanțe). Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect neutru

✓ **Rata stabilității financiare (capitaluri permanente / total pasiv)**. Capitalurile permanente (angajate) sunt sursele de finanțare pe termen lung (datorii financiare și capital propriu). Capitalurile permanente au rolul de a finanța atât activele imobilizate, cât și fondul de rulment. Un nivel scăzut al acestui indicator poate pune în pericol activitatea firmei, fiind nevoie de atragerea de surse de finanțare pe termen scurt. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află aproape de nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect neutru

✓ **Rata autonomiei financiare globale (capital propriu / total pasiv)**. Un nivel al acestui indicator, cuprins între 30-60%, este considerat satisfăcător pentru asigurarea echilibrului financiar. Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată și se află peste nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect pozitiv.

✓ **Rata globală de îndatorare (datorii totale / total pasiv)**. Acesta este un indicator al gradului de îndatorare și cuprinde atât datoriile financiare cât și pe cele din exploatare. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect pozitiv.

✓ **Datorii Financiare / capitaluri proprii (levier financiar)** evaluează poziția datoriilor financiare ale companiei în raport cu capitalul propriu. Levierul financiar poate duce la creșterea rentabilității financiare a

întreprinderii dar și la un risc financiar mai ridicat. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află la niveluri scăzute.

### 2.8.3. Analiza lichidității, a echilibrului financiar și a indicatorilor de gestiune

Indicatori de gestiune	Definiție	2018	2019	2020	2021	2022	30.06.2023	TP Catalyst 2021, valori mediane întreprinderi comparabile
Lichiditatea imediată	Lichidități și echivalente/datorii curente	3,1	1,9	2,0	1,1	0,0	0,9	1,36
Lichiditatea rapidă	(Lichidități și echivalente+creanțe)/datorii curente	3	2	2	1	0	1	3
Lichiditatea curentă	Active curente (lichidități, creanțe, stocuri)/datorii curente	7,7	4,1	4,9	1,6	0,5	1,5	3,11
Durata de rotație a stocurilor	(Stocuri/venituri operaționale)*360 zile	217	189	219	2	12	17	10
Durata de rotație a creanțelor comerciale	(creanțe comerciale/venituri operaționale)*360 zile	5	3	4	2	13	22	67
Durata de rotație a datoriilor comerciale	(datorii comerciale/venituri operaționale)*360 zile	25	51	29	4	52	37	n.a
Capital de lucru net / venituri operaționale	(Stocuri+creanțe+ch. în avans - datorii exploatare- venituri în avans)/venituri operaționale	53%	31%	49%	-2%	14%	49%	n.a

✓ **Lichiditatea imediată (capacitatea de plată):** exprimă capacitatea companiei de a-și onora obligațiile pe termen scurt utilizând numai numerarul. Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect negativ

✓ **Lichiditatea rapidă:** exprimă capacitatea companiei de a-și onora obligațiile pe termen scurt utilizând numerarul și încasând creanțele în sold. Nivelul de 0,8-1 (sau 80% - 100%) al acestei rate se consideră a fi normal, potrivit uzanțelor internaționale, iar un nivel sub 0,5 indică dificultăți de onorare a plăților scadente. Acest indicator a avut o evoluție descendentă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile dar la nivelul recomandat, ceea ce constituie un aspect neutru

✓ **Lichiditatea curentă:** exprimă capacitatea companiei de a-și onora obligațiile pe termen scurt utilizând toate activele circulante: numerar, creanțe, stocuri. Nivelul recomandat al acestei rate este în general de 1,5 – 2,0, iar un nivel mai mic de 1,0 va fi un semnal de îngrijorare privind capacitatea întreprinderii de a-și onora obligațiile pe termen scurt. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile dar la nivelul recomandat, ceea ce constituie un aspect neutru.

✓ **Durata de rotație a stocurilor:** exprimă perioada medie de timp în care stocurile se transformă în cifră de afaceri. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află peste nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect neutru.

✓ **Durata de rotație a creanțelor:** exprimă perioada medie de timp în care se încasează creanțele. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect pozitiv.

✓ **Durata de rotație a furnizorilor:** exprimă perioada medie de timp în care se plătesc furnizorii. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată.

✓ **Capital de lucru net / Cifra de afaceri:** exprimă capacitatea firmei de a asigura nevoia de finanțare a capitalului de lucru net prin veniturile realizate. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată.

### 2.8.4. Analiza performanțelor financiare

În tabelul următor sunt reliefate evoluțiile principalelor categorii de venituri și cheltuieli:

Contul de profit și pierdere	2018	2019	2020	2021	2022	30.06.2023
Venituri din vânzarea mărfurilor	13.932.309	14.399.840	5.973.277	12.261.524	8.195.021	35.310
Producția vândută	33.690.958	35.188.717	17.188.875	33.631.578	37.483.187	10.596.783
Reduceri comerciale acordate	1.207.120	924.961	60.367	0	294.661	0
<b>Cifra de afaceri (netă)</b>	<b>46.416.147</b>	<b>48.663.596</b>	<b>23.101.785</b>	<b>45.893.102</b>	<b>45.383.547</b>	<b>10.632.093</b>
Venituri din producția de imobilizări	1.007.286	0	0	0	0	0
Venituri din activele imobilizate deținute în vederea vânzării	14.673.559	7.346.726	18.051.822	466.680	3.961.306	19.649.664
Venituri din investiții imobiliare	358.745	1.172.665	541.023	70.487.851	19.768.167	0
Venituri din subvenții de exploatare	0	0	90.603	73	14.016	0
Alte venituri ale exploatarei	503.643	1.895.671	462.447	613.248	457.017	942.782
<b>Venituri din Exploatare - Total</b>	<b>62.959.380</b>	<b>59.078.658</b>	<b>42.247.680</b>	<b>117.460.954</b>	<b>69.584.053</b>	<b>31.224.539</b>
Cheltuieli privind mărfurile	4.433.033	4.536.647	1.995.131	4.061.275	2.866.290	43.117
Cheltuieli materiale	3.068.683	4.299.719	2.950.036	3.587.720	2.577.326	465.509
Cheltuieli cu utilitățile	2.752.571	3.074.883	1.837.344	3.313.599	3.287.990	127.445
Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestați externe)	7.284.271	8.247.623	3.702.693	8.931.493	18.117.408	1.314.886
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate	4.362.672	4.206.628	3.400.844	3.355.379	4.846.075	1.788.272
Cheltuieli cu personalul	12.463.395	16.000.193	11.906.709	15.557.419	17.141.684	2.694.246
Alte cheltuieli de exploatare	7.378.880	2.340.996	4.771.664	10.032.475	16.636.659	9.930.125
Ajustarea valorii activelor circulante	720.689	159.178	27.912	2.082.060	-1.049.142	31.677
Ajustări privind provizioanele	557.124	60.309	-115.293	983.379	239.481	-366.057
<b>EBITDA</b>	<b>19.938.062</b>	<b>16.152.482</b>	<b>11.770.640</b>	<b>65.556.155</b>	<b>4.920.282</b>	<b>15.195.319</b>
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	6.714.282	9.118.537	5.904.307	6.896.988	9.639.573	1.385.681
<b>Cheltuieli din exploatare - Total</b>	<b>49.735.600</b>	<b>52.044.713</b>	<b>36.381.347</b>	<b>58.801.787</b>	<b>74.303.344</b>	<b>17.414.901</b>
<b>Rezultatul din Exploatare (EBIT)</b>	<b>13.223.780</b>	<b>7.033.945</b>	<b>5.866.333</b>	<b>58.659.167</b>	<b>-4.719.291</b>	<b>13.809.638</b>
<b>Venituri Financiare Total</b>	<b>585.376</b>	<b>819.801</b>	<b>875.091</b>	<b>3.012.380</b>	<b>258.359</b>	<b>142.560</b>
Alte cheltuieli financiare	2.432.010	12.897	2.021	28.235	29.319	-378.712
Cheltuieli privind dobânzile	74.090	0	155	189.687	471.209	265.850
<b>Cheltuieli Financiare Total</b>	<b>2.506.100</b>	<b>12.897</b>	<b>2.176</b>	<b>217.922</b>	<b>500.528</b>	<b>-112.862</b>
<b>Rezultatul Financiar</b>	<b>-1.920.724</b>	<b>806.904</b>	<b>872.915</b>	<b>2.794.458</b>	<b>-242.169</b>	<b>255.422</b>
<b>Rezultatul Extraordinar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rezultatul Brut al Exercițiului</b>	<b>11.303.056</b>	<b>7.840.849</b>	<b>6.739.248</b>	<b>61.453.625</b>	<b>-4.961.460</b>	<b>14.065.060</b>
Impozit pe profit	930.777	898.096	1.781.755	0	0	2.296.186
Impozitul pe profit amânat	109.434	951.078	125.965	9.979.317	1.230.083	0
Venituri din impozitul pe profit	0	62.935	0	0	0	0
Impozit pe venitul microîntreprinderilor sau specific unor activități	439.630	462.548	252.008	345.464	271.600	0
<b>Rezultatul Net al Exercițiului</b>	<b>9.823.215</b>	<b>5.592.062</b>	<b>4.579.520</b>	<b>51.128.844</b>	<b>-6.463.143</b>	<b>11.768.874</b>

Ponderi	2018	2019	2020	2021	2022	30.06.2023
Venituri din vânzarea mărfurilor (% cifra de afaceri)	30%	30%	26%	27%	18%	0%
Producția vândută (% cifra de afaceri)	73%	72%	74%	73%	83%	100%
Reduceri comerciale acordate (% venituri din vânzarea mărfurilor și producția vândută)	3%	2%	0%	0%	1%	0%
<b>Cifra de afaceri (netă)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Venituri din producția de imobilizări (% venituri din exploatare)	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Venituri din subvenții de exploatare (% venituri din exploatare)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alte venituri ale exploatarei (% venituri din exploatare)	1%	3%	1%	1%	1%	3%
<b>Venituri din Exploatare - Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Cheltuieli privind mărfurile (% venituri din vânzarea mărfurilor)	32%	32%	33%	33%	35%	122%
Cheltuieli materiale (% venituri din exploatare)	5%	7%	7%	3%	4%	1%
Cheltuieli cu utilitățile (% venituri din exploatare)	4%	5%	4%	3%	5%	0%
Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestați externe) (% venituri din exploatare)	12%	14%	9%	8%	26%	4%
Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate (% venituri din exploatare)	7%	7%	8%	3%	7%	6%
Cheltuieli cu personalul (% venituri din exploatare)	20%	27%	28%	13%	25%	9%
Alte cheltuieli de exploatare (% venituri din exploatare)	12%	4%	11%	9%	24%	32%
Ajustarea valorii activelor circulante (% venituri din exploatare)	1%	0%	0%	2%	-2%	0%
Ajustări privind proviz. pentru riscuri și cheltuieli (% venituri din exploatare)	1%	0%	0%	1%	0%	-1%
<b>EBITDA (% venituri din exploatare)</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>28%</b>	<b>56%</b>	<b>7%</b>	<b>49%</b>
Amortiz. și proviz. (imob. corp. și necorp.) (% venituri din exploatare)	11%	15%	14%	6%	14%	4%
<b>Total cheltuieli din exploatare (% venituri din exploatare)</b>	<b>79%</b>	<b>88%</b>	<b>86%</b>	<b>50%</b>	<b>107%</b>	<b>56%</b>
<b>Rezultatul din Exploatare (EBIT)</b>	<b>21%</b>	<b>12%</b>	<b>14%</b>	<b>50%</b>	<b>-7%</b>	<b>44%</b>
<b>Venituri Financiare Total</b>						
Alte cheltuieli financiare						
Cheltuieli privind dobânzile (% soldul mediu al datoriei)			0%	1%	2%	1%
<b>Cheltuieli Financiare Total</b>						
<b>Rezultatul Financiar</b>						
<b>Rezultatul Extraordinar</b>						
<b>Rezultatul Brut al Exercițiului (% venituri din exploatare)</b>	<b>18%</b>	<b>13%</b>	<b>16%</b>	<b>52%</b>	<b>-7%</b>	<b>45%</b>
Impozit pe profit (% rezultatul brut)	8%	11%	26%	0%	0%	16%
Impozit pe venitul microîntreprinderilor sau specific unor activități (% venituri din exploatare)	1%	1%	1%	0%	0%	0%
<b>Rezultatul Net al Exercițiului (% venituri din exploatare)</b>	<b>16%</b>	<b>9%</b>	<b>11%</b>	<b>44%</b>	<b>-9%</b>	<b>38%</b>

În urma analizei posturilor de venituri și cheltuieli am extras următoarele concluzii:

- Cifra de afaceri netă a companiei este formată în cea mai mare parte din producția vândută.
- Începând cu anul 2023, producția vândută este reprezentată de venituri din chirii.
- Cifra de afaceri înregistrează o scădere în anul 2023 ca urmare a schimbării obiectului de activitate
- Pe lângă cifra de afaceri, întreprinderea are și venituri din cedarea activelor sau a investițiilor imobiliare.
- Principalele cheltuieli din exploatare sunt cheltuielile cu personalul și alte cheltuieli din exploatare, care incluz valoarea neamortizată a activelor cedate.

### 2.8.5.Indicatori de profitabilitate și rentabilitate

Indicatori de profitabilitate	Definiție	2018	2019	2020	2021	2022	30.06.2023	TP Catalyst 2021, valori mediane întreprinderi comparabile
Rentabilitatea activelor	Profit net/active totale	4%	2%	2%	12%	-2%	3%	14%
Rentabilitatea financiară	Profit net/capital propriu	4%	2%	2%	14%	-2%	3%	29%
Rentabilitatea capitalului angajat	EBIT (1-t)/(capital propriu+datorii	5%	2%	2%	14%	-1%	3%	10%
Rentabilitatea capitalului investit	EBIT (1-t)/(capital propriu+datorii	5%	2%	2%	14%	-1%	3%	10%
Marja EBITDA	EBITDA/venituri operaționale	32%	27%	28%	56%	7%	49%	61,5%
Marja EBIT	EBIT/venituri	21%	12%	14%	50%	-7%	44%	51,4%
Marja netă	Profit net/venituri	16%	9%	11%	44%	-9%	38%	49%

✓ **Rentabilitatea activelor:** exprimă profitul net realizat de întreprindere pe unitatea de active folosite; este o măsură a eficienței operaționale. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect negativ.

✓ **Rentabilitatea financiară:** exprimă profitul net realizat de întreprindere pe unitatea de capital propriu utilizat folosit; este o măsură a eficienței financiare. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect negativ.

✓ **Rentabilitatea capitalurilor angajate (permanente):** exprimă profitul operațional după impozitare (NOPAT) realizat de întreprindere pe unitatea de capital permanent utilizat (capital propriu și datorii financiare pe termen lung). Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect negativ.

✓ **Rentabilitatea capitalurilor investite:** exprimă profitul operațional după impozitare (NOPAT) realizat de întreprindere pe unitatea de capital investit utilizat (capital propriu și datorii financiare). Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect negativ.

✓ **Marja EBITDA:** exprimă profitabilitatea operațională a întreprinderii înainte de cheltuielile cu amortizarea.

Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect negativ.

✓ **Marja EBIT:** exprimă profitabilitatea operațională a întreprinderii, fără impactul rezultatului financiar. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect negativ.

✓ **Marja rezultatului net:** exprimă profitabilitatea întreprinderii după plata impozitului pe profit. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află sub nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect negativ

## 2.8.6. Indicatori de risc

Riscul financiar	Definiție	2018	2019	2020	2021	2022	30.06.2023
Rata de acoperire a dobânzilor	(EBIT-Imp)/cheltuieli cu dobânzile	250,6	-	62.818,6	343,8	9,9	48,5
Rata de acoperire a serviciului datoriei	(EBIT-Imp)/(cheltuieli cu dobânzile și datorii financiare pe termen scurt)	160	-	3	21	-2	3

Riscul financiar provine din utilizarea datoriilor financiare și cheltuielile cu dobânzile generate de acestea. Dacă profitul operațional al întreprinderii scade sub un anumit nivel, este posibil ca firma să nu poată plăti cheltuielile cu dobânzile și să ramburseze creditele.

✓ **Rata de acoperire a dobânzilor:** exprimă capacitatea întreprinderii de a plăti dobânzile la credite din profitul operațional după impozitare (NOPAT). Cu cât nivelul profitului operațional este mai mare față de cheltuielile cu dobânzile, considerate fixe, cu atât riscul este mai mic. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și se află aproape de nivelul median al grupului de comparabile, ceea ce constituie un aspect neutru

✓ **Rata de acoperire a serviciului datoriei.** Serviciul datoriei reprezintă plata dobânzilor și rambursarea datoriilor financiare pe termen scurt. Acest indicator exprimă capacitatea întreprinderii de a plăti dobânzile la credite și a rambursa componenta pe termen scurt a creditelor din profitul operațional după impozitare (NOPAT). Cu cât nivelul profitului operațional este mai mare față de serviciul datoriei, cu atât riscul este mai mic. Acest indicator a avut o evoluție oscilantă în perioada analizată și are o valoare supraunitară în primul semestru al anului 2023 ceea ce înseamnă că întreprinderea poate asigura serviciul datoriei.

## 2.9. ANALIZA SWOT

Scopul analizei SWOT este să evidențieze concluziile analizei mediului intern al întreprinderii, din care rezultă punctele tari (Strengths) și punctele slabe (Weaknesses), și concluziile analizei mediului extern concretizate în oportunități (Opportunities) și riscuri (Threats).

### ANALIZA MEDIULUI INTERN

#### PUNCTE TARI:

- Vechimea societății pe piața specifică;
- Conducerea societății are experiența necesară dezvoltării activității societății;
- Patrimoniu mare de active care pot fi valorificate.
- Apartenența la un grup.

#### PUNCTE SLABE:

- Ratele de profitabilitate ( marja EBITDA și EBIT, marja netă) sunt mai scăzute decât nivelele din piață.
- Ratele de rentabilitate sunt scăzute.

### ANALIZA MEDIULUI EXTERN

#### OPORTUNITĂȚI

- Creșterea pieței specifice
- Creșterea cotei de piață.
- Vânzarea și închirierea de active neutilizate
- Obținerea de chirii mai mari pentru active

#### RISCURI:

- Contextul macroeconomic
- Riscul de rata a dobânzii
- Riscul operațional (al activității de bază, închiriere)

In concluzie, activitatea de baza, închirierea, produce venituri care conduc la un rezultat economico -financiar pozitiv, capabil să asigure acoperirea tuturor costurilor de exploatare, dar și realizarea de profit utilizat parțial pentru finanțarea programelor investiționale.

### 3. EVALUAREA SOCIETĂȚII

Abordările recomandate de către Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2022, pentru evaluarea capitalului propriu al unei entități sunt:

- Abordarea prin venit
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin active. Este recomandată doar în cazul companiilor de tip investiții sau start-up.

Activitatea principală a companiei a fost și este generatoare de profit iar bugetul de venituri și cheltuieli se axează pe așteptările managementului cu privire la evoluția viitoare a entității în raport cu actualele condiții economice. Abordarea prin venit a fost aplicată plecând de la bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2023 întocmit de managementul companiei și verificat de către evaluator cu date de piață referitoare la marja operațională EBITDA, respectiv evoluția așteptată a industriei.

În ceea ce privește aplicarea abordării prin piață, menționăm faptul că evaluatorul a putut identifica la nivelul piețelor de capital europene companii cu activitate similară, care pot fi considerate comparabile. Astfel abordare prin piață a fost aplicată cu ajustările aferente.

Abordarea prin cost a fost aplicată doar pentru activele în afara exploatării, pentru care nu au fost estimate venituri din chirii în cadrul previziunilor.

#### 3.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului<sup>2</sup>.

Abordarea prin venit implică și estimarea unei rate de capitalizare, atunci când se capitalizează venitul sau fluxul de numerar și a unei rate de actualizare, când se actualizează fluxul de numerar.

Prin această abordare va fi recunoscută atât valoarea activelor corporale și necorporale identificabile cât și a fondului comercial (pozitiv sau negativ), care nu poate fi surprins în abordarea prin active.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Exemple de fluxuri de numerar actualizate sau capitalizate sunt:

- cash-flow-ul la dispoziția investitorilor (CFNI sau FCFF – free cash-flow to firm);
- cash-flow-ul la dispoziția acționarilor (CFNA sau FCFE – free cash-flow to equity);
- dividendele, în cazul întreprinderilor care distribuie dividende cu regularitate (DDM – dividend discount model).

În cazul evaluării întreprinderii subiect s-a folosit cash-flow-ul la dispoziția investitorilor (CFNI)

*Pașii principali ai aplicării metodei sunt următorii:*

- Previziunea veniturilor și cheltuielilor
- Previziunea variației capitalului de lucru net
- Previziunea investițiilor necesare (capex)

---

<sup>2</sup> SEV 105 Abordări și metode de evaluare



- Previțiunea fluxurilor de numerar disponibile în perioada de analiză explicită (1-5 ani) și non-explicită (perpetuitate)
- Estimarea ratei de actualizare
- Actualizarea fluxurilor de numerar disponibile
- Adăugarea activelor în afara exploatării (redundante)
- Obținerea valorii întreprinderii, a capitalului investit sau a capitalului propriu.

### 3.1.1. Previțiunea veniturilor și cheltuielilor

Previțiunile s-au realizat pornind de la bugetului de venituri și cheltuieli întocmit de conducerea companiei pentru anul 2023, ajustat în funcție de rezultatele primului semestru.

S-a ținut cont de situația actuală a societății cât și de informațiile cunoscute la data evaluării privind evoluția viitoare a pieței specifice.

*Ipotezele care au stat la baza realizării previziunilor sunt:*

- analiza explicită s-a realizat pe o perioadă de 6,5 ani, considerând că după această perioadă întreprinderea va avea o evoluție stabilă și cvasiuniformă. În plus, considerăm că acesta este orizontul de timp pentru care gradul de acuratețe a previziunilor se poate menține în limite acceptabile.
- Începând din anul 2024, previziunea de venituri s-a bazat pe chiria din contractele de închiriere
- După data de expirare a contractelor de închiriere, a fost estimată o chirie de piață
- Rata de creștere perpetuă (g) este de 3%, formată din inflația previzionată la euro 2% și rata anuală medie de depreciere a leului față de euro de 1%.
- Bugetul de venituri și cheltuieli este estimat în prețuri curente și rata de actualizare este nominală.
- Chiria de piață a fost estimată în euro și convertită în moneda națională la cursul de schimb estimat de CNP.
- Marjele de profitabilitate ale întreprinderii tind pe termen lung către mediana pieței.

**Cifra de afaceri** netă a companiei este generată de venituri din chirii.

Activele care nu generează chirii au fost considerate în afara exploatării și evaluate separat.

Veniturile din chirii au fost estimate pe baza contractelor de închiriere în vigoare, iar după expirarea acestora, pe baza chiriei de piață.

Chiria de piață a fost estimată în funcție de valoarea de piață a proprietăților închiriate, la care s-a aplicat o rată de rentabilitate medie de 10%.

Previțiunea veniturilor din chirii este prezentată în paginile următoare.

### Cheltuielile operaționale

Cheltuielile operaționale sunt estimate de evaluator pe fiecare categorie.

- Cheltuieli materiale: în sem. II 2023 a fost aplicată ponderea de 4,4% din producția vândută, conform rezultatelor din semestrul I; în anii următori aceasta a fost rotunjită la 4,5%.
- Cheltuieli cu utilitățile: în sem. II 2023 au fost estimate la nivelul celor din sem. I; în anii următori acestea au fost estimate la 1% din venituri din exploatare.
- Cheltuieli cu personalul: în sem. II 2023 au fost estimate la nivelul celor din sem. I; în anii următori acestea au fost indexate cu o rată de creștere anuală de 5%; în perpetuitate au fost indexate cu rata inflației de 2,5%.
- Cheltuieli cu lucrări și servicii executate de terți (prestații externe): în sem. II 2023 au fost estimate prin diferență dintre BVC 2023 și suma realizată în sem I; în anii următori acestea au fost estimate la 10% din venituri din exploatare, conform BVC 2023.
- Cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate: în sem. II 2023 au fost estimate prin diferență dintre BVC 2023 și suma realizată în sem I; în anul 2024 au fost estimate la nivelul anului 2023, iar în anii următori au fost indexate cu rata inflației.
- Alte cheltuieli de exploatare: în sem. II 2023 au fost estimate la zero deoarece suma realizată în sem. I depășește suma bugetată pentru anul întreg; în anii următori acestea au fost estimate în scădere graduală, către o pondere de 1% din venituri din exploatare. Valorile istorice mai ridicate se datorează cheltuielilor cu valoarea neamortizată a activelor cedate. În previziuni nu am estimat venituri din cedarea activelor.

### Marja EBITDA

În urma estimării individuale de venituri și cheltuieli, a rezultat o marjă EBITDA în creștere către mediana pieței. Aceasta ajunge în perpetuitate la 60,5% iar mediana grupului de comparabile este 61,5%. Acesta este un nivel tipic pentru firmele care realizează venituri din chirii.

Au fost identificate companii cu obiectul de activitate 6820-Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate din regiunea Sud Est a țării.

### Amortizarea

Amortizarea este estimată de evaluator pe baza registrului de mijloace fixe, pentru activele în exploatare.

Categorie active (cont contabil)	Valoarea_de_inventar	Valoarea_ramasa	Amortizarea_anuala
<b>În exploatare</b>	<b>351.051.179</b>	<b>327.007.600</b>	<b>2.120.048</b>
205	1.262.025	134.140	153.603
208	207.172	5.727	22.897
211	91.205.196	91.205.196	-
2112	66.760	62.945	7.630
212	1.149.797	1.114.149	70.286
2131	14.485.020	4.194.476	781.758
2132	359.966	187.127	85.664
2133	1.843.695	176.116	78.159
214	13.945.821	3.401.996	920.050
2151	226.525.728	226.525.728	-
251	-	-	-
311	-	-	-

Astfel, pentru un an întreg amortizarea este 2.120.048 lei.

În perpetuitate, amortizarea a fost accelerată cu rata de creștere perpetuă (g).

Prezentăm mai jos previziunea de chirii și bugetul de venituri și cheltuieli pentru activitatea de exploatare.

Au fost estimate venituri din chirii și pentru hotelul Jupiter, începând din anul 2024; acesta nu este închiriat la data evaluării.

Nr. Crt.	Denumire imobil	Valoare contract (euro exclusiv TVA)	Valabilitate contract	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Perpetuitate
1	Complex Bran - Brad - Bega	505.000	31.12.2025	505.000	505.000	794.970	794.970	794.970	794.970	810.869
2	Complex Vraja Marii	137.500	31.12.2025	137.500	137.500	54.000	54.000	54.000	54.000	55.080
3	Hotel Minerva	61.155	31.12.2025	61.155	61.155	117.700	117.700	117.700	117.700	120.054
4	Hotel Diana*	170.000	31.12.2025	170.000	170.000	240.640	240.640	240.640	240.640	245.453
5	Complex Capitol	69.500	31.12.2024	69.500	229.990	229.990	229.990	229.990	229.990	234.590
6	Complex Magura	100.000	31.12.2028	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	385.320	393.026
8	Complex Miorita	135.000	31.12.2024	135.000	750.310	750.310	750.310	750.310	750.310	765.316
9	Hotel Raluca / R.Orion	182.000	31.12.2025	182.000	182.000	275.100	275.100	275.100	275.100	280.602
10	Hotel Mureș	106.500	31.12.2024	106.500	253.980	253.980	253.980	253.980	253.980	259.060
11	Hotel Prahova	150.000	31.12.2024	150.000	148.410	148.410	148.410	148.410	148.410	151.378
12	Complex Sirena	567.000	31.12.2027	567.000	567.000	567.000	567.000	645.240	645.240	658.145
13	Complex Siret	201.000	31.12.2027	201.000	201.000	201.000	201.000	312.120	312.120	318.362
14	Complex Balada	550.000	31.12.2025	550.000	550.000	764.100	764.100	764.100	764.100	779.382
15	Complex Hora	370.000	12.02.2027	370.000	370.000	370.000	370.000	529.210	529.210	539.794
16	Complex Cema	416.000	31.12.2025	416.000	416.000	375.480	375.480	375.480	375.480	382.990
17	Complex Aida	410.000	31.12.2027	410.000	410.000	410.000	410.000	843.660	843.660	860.533
18	Complex Narcis - Cleopatra	1.121.174	31.12.2025	1.121.174	1.121.174	1.960.260	1.960.260	1.960.260	1.960.260	1.999.465
19	Complex Semiramis	181.000	31.12.2027	181.000	181.000	181.000	181.000	170.040	170.040	173.441
20	Complex Tosca	150.000	15.08.2026	150.000	150.000	150.000	186.390	186.390	186.390	190.118
23	Depozit Alimente	13.982	31.12.2025	13.982	13.982	14.387	14.804	14.804	14.804	15.100
25	Bufet Narcis	4.000	31.12.2025	4.000	4.000	4.116	4.235	4.235	4.235	4.320
26	Gradinita Hora	4.000	31.12.2026	4.000	4.000	4.000	4.116	4.198	4.198	4.282
	Hotel Jupiter			24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	24.700	25.194
	<b>Total (euro)</b>	<b>5.604.812</b>		<b>5.629.512</b>	<b>6.551.202</b>	<b>7.991.143</b>	<b>8.028.185</b>	<b>8.799.537</b>	<b>9.084.857</b>	<b>9.266.554</b>
				5,0000	5,0600	5,1200	5,1968	5,2748	5,3539	5,4074
	<b>Total (lei)</b>			<b>28.147.558</b>	<b>33.149.080</b>	<b>40.914.652</b>	<b>41.720.871</b>	<b>46.415.377</b>	<b>48.639.175</b>	<b>50.108.078</b>

### 3.1.2. Variația capitalului de lucru net (CLN)

Evoluția istorică a capitalului de lucru net este prezentată în tabelul de mai jos:

Capital de lucru net (lei)	2018	2019	2020	2021	2022	30.06.2023	Mediană 2018-2022
Creanțe comerciale	791.104	558.412	504.519	734.805	2.493.643	3.864.630	
<i>durată de rotație (zile)</i>	5	3	4	2	13	22	4
Creanțe față de entitățile afiliate, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	369.800	275.145	
<i>durată de rotație (zile)</i>	0	0	0	0	2	2	0
Alte creanțe	2.718.790	2.853.159	3.655.598	3.131.456	4.595.077	2.953.419	
<i>durată de rotație (zile)</i>	16	17	31	10	24	17	17
Stocuri	37.960.370	31.025.196	25.704.277	814.566	2.252.515	2.974.671	
<i>durată de rotație (zile)</i>	217	189	219	2	12	17	103
Active Circulante (non-cash)	41.470.264	34.436.767	29.864.394	4.680.827	9.711.035	10.067.865	
<i>durată de rotație (zile)</i>	237	210	254	14	58	58	134
% venituri operaționale	66%	58%	71%	4%	14%	32%	66%
Cheltuieli în avans	895.292	46.779	77.425	68.848	393.148	1.998.822	
<i>durată de rotație (zile)</i>	5	0	1	0	2	12	1
Datorii comerciale	4.437.187	8.325.461	3.376.485	1.271.685	10.025.041	2.677.014	
<i>durată de rotație (zile)</i>	25	51	29	4	52	15	27
Datorii către entități din grup și asociate	0	0	0	0	0	0	
<i>durată de rotație (zile)</i>	0	0	0	0	0	0	0
Alte datorii din exploatare	4.505.410	7.819.930	5.740.870	5.896.296	10.448.981	3.772.267	
<i>durată de rotație (zile)</i>	26	48	49	18	54	22	37
Datorii curente din exploatare	8.942.597	16.145.391	9.117.355	7.167.981	20.474.022	6.449.281	
<i>durată de rotație (zile)</i>	51	98	78	22	106	37	64
% venituri operaționale	14%	27%	22%	6%	29%	21%	22%
Venituri în avans	0	0	-699	0	0	1.378.991	
<i>durată de rotație (zile)</i>	0	0	0	0	0	8	0
<b>Capital de lucru net</b>	<b>33.422.959</b>	<b>18.338.155</b>	<b>20.825.163</b>	<b>-2.418.306</b>	<b>-10.369.839</b>	<b>4.238.415</b>	
<i>durată de rotație (zile)</i>	191	112	177	-7	-54	24	177
% venituri operaționale	53,1%	31,0%	49,3%	-2,1%	-14,9%	13,6%	49%
<b>Variația capitalului de lucru net</b>	#REF!	-15.084.804	2.487.008	-23.243.469	-7.951.533	14.608.254	

Pentru perioada de previziune am estimat o evoluție a fiecărei componente a CLN, conform tabelului de mai jos:

Capital de lucru net (lei)	SEM II	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Perpetuitate
Creanțe comerciale	4.191.816	3.518.445	4.143.635	5.114.331	5.215.109	5.801.922	6.079.897	6.263.510
<i>durată de rotație (zile)</i>	45	45	45	45	45	45	45	45
Creanțe față de entitățile afiliate, asociate sau controlate în comun	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>durată de rotație (zile)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte creanțe	1.397.272	1.172.815	1.381.212	1.704.777	1.738.370	1.933.974	2.026.632	2.087.837
<i>durată de rotație (zile)</i>	15	15	15	15	15	15	15	15
Stocuri	1.397.272	1.172.815	1.381.212	1.704.777	1.738.370	1.933.974	2.026.632	2.087.837
<i>durată de rotație (zile)</i>	15	15	15	15	15	15	15	15
Active Circulante (non-cash)	6.986.360	5.864.075	6.906.058	8.523.886	8.691.848	9.669.870	10.133.161	10.439.183
<i>durată de rotație (zile)</i>	75	75	75	75	75	75	75	75
% venituri operaționale	42%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Cheltuieli în avans	1.863.029	1.563.753	1.841.616	2.273.036	2.317.826	2.578.632	2.702.176	2.783.782
<i>durată de rotație (zile)</i>	20	20	20	20	20	20	20	20
Datorii comerciale	2.794.544	2.345.630	2.762.423	3.409.554	3.476.739	3.867.948	4.053.265	4.175.673
<i>durată de rotație (zile)</i>	30	30	30	30	30	30	30	30
Datorii către entități din grup și asociate	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>durată de rotație (zile)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte datorii din exploatare	2.794.544	2.345.630	2.762.423	3.409.554	3.476.739	3.867.948	4.053.265	4.175.673
<i>durată de rotație (zile)</i>	30	30	30	30	30	30	30	30
Datorii curente din exploatare	5.589.088	4.691.260	5.524.847	6.819.109	6.953.479	7.735.896	8.106.529	8.351.346
<i>durată de rotație (zile)</i>	60	60	60	60	60	60	60	60
% venituri operaționale	33%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Venituri în avans	931.515	781.877	920.808	1.136.518	1.158.913	1.289.316	1.351.088	1.391.891
<i>durată de rotație (zile)</i>	10	10	10	10	10	10	10	10
<b>Capital de lucru net</b>	<b>2.328.787</b>	<b>1.954.692</b>	<b>2.302.019</b>	<b>2.841.295</b>	<b>2.897.283</b>	<b>3.223.290</b>	<b>3.377.720</b>	<b>3.479.728</b>
<i>durată de rotație (zile)</i>	25	25	25	25	25	25	25	25
% venituri operaționale	13,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%
<b>Variația capitalului de lucru net</b>	-1.909.629	-374.095	347.328	539.276	55.987	326.007	154.430	102.007

Pentru întreprinderile comparabile acest indicator nu este disponibil.

### 3.1.3. Investițiile

În perioada de previziune, investițiile au fost estimate la nivelul amortizării.

### 3.1.4. Estimarea ratei de actualizare

Estimarea ratei de actualizare (WACC - Weighted Average Cost of Capital) este realizată pe baza costului capitalului propriu și al capitalului împrumutat (datoriile financiare), ca o medie ponderată a acestora. Ponderile sunt cele reprezentate de fiecare sursă de finanțare în total capital investit.

$$\text{WACC} = K_e * E/(D+E) + K_d * D/(D+E) * (1-\tau)$$

$K_e$  – costul capitalului propriu

$K_d$  – costul datoriei (rata nominală a dobânzii)

$E$  – valoarea de piață a capitalului propriu

$D$  – valoarea de piață a datoriei

$\tau$  – cota de impozitare

#### Estimarea Costului Capitalului Propriu (Cost of Equity)

Costul capitalului propriu este estimat cu ajutorul modelului CAPM (Capital Assets Pricing Model), care face o corelație între riscul activului evaluat și riscul pieței de capital în ansamblu.

Relația de calcul pentru estimarea costului capitalului propriu prin modelul CAPM este:

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + CRP + SP + \alpha$$

$K_e$  – costul capitalului propriu (cost of equity)

$R_f$  – rata fără risc (risk free rate)

ERP – prima de risc a pieței de capital dezvoltate (equity risk premium)

$\beta$  – riscului sistematic al întreprinderi sau întreprinderilor comparabile

CRP – prima de risc de țară (country risk premium)

SP – prima de risc de dimensiune (size premium)

$\alpha$  – riscul nesistematic.

Fluxurile de numerar disponibile au fost întocmite în prețuri curente astfel că rata de actualizare estimată este una nominală (include inflația așteptată).

#### 1. Rata fără risc ( $R_f$ ) și prima de risc de țară (CRP)

Rata fără risc reprezintă rentabilitatea oferită de activele considerate fără risc. Investitorii consideră ca active fără risc obligațiunile suverane cu rating AAA. Astfel, rata fără risc este randamentul la scadență al acestor obligațiuni cu scadență pe termen lung (mai mare de 10 ani).

La rata fără risc este necesară adăugarea primei de risc de țară deoarece ERP este estimată pentru o piață de capital dezvoltată, iar piața de capital românească este considerată de frontieră, conform clasificării MSCI (Morgan Stanley Capital International 2023).

Pentru a lua în considerare ambele componente în rata de actualizare, am considerat randamentul la scadență al obligațiilor guvernamentale românești:

#### 2. Prima de risc a pieței de capital dezvoltate (ERP)

Prima de risc a pieței de capital (ERP) reprezintă rentabilitatea suplimentară oferită de piața de capital în ansamblu, peste rata fără risc, pentru asumarea de către investitori a unui risc adițional, asociat cu investiția într-un portofoliu diversificat de acțiuni.

#### 3. Coeficientul $\beta$

Coeficientul de risc sistematic  $\beta$  exprimă riscul întreprinderii evaluate, în raport cu riscul pieței de capital în ansamblu.

#### 4. Prima de risc de dimensiune

Întreprinderea evaluată este una de dimensiune mică, comparativ cu cele incluse în studiul Size Premium, și s-a observat că modelul CAPM nu estimează suficient de precis riscul sistematic al acestei categorii de întreprinderi; în această situație este necesară adăugarea unei prime de risc de dimensiune.

	Market Capitalization of Smallest Company (in USD millions)	Market Capitalization of Largest Company (in USD millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
<b>Decile</b>			
Mid Cap	2.365,43	12.323,85	0,62%
Low Cap	377.076	2.365,08	1,21%
Micro Cap	2.015	373.879	<b>3,05%</b>

Sursa: Kroll US Cost of Capital, CRSP Deciles Size Premia, 31 December 2022

Am estimat două rate de actualizare, una pentru perioada de analiză explicită și alta pentru perioada de perpetuitate, deoarece costul capitalului în prezent este afectat de nivelul ridicat al inflației. Inflația are o evoluție descendentă și va tinde în anii următori către ținta de inflație a băncilor centrale, conform estimărilor acestor instituții, deci costul capitalului va scădea.

Rata de actualizare este următoarea:

#### WACC PERIOADA ANALIZĂ EXPLICITĂ

Parametru	Definiție	Formulă	Valoare	Monedă	Sursa
<b>Rfr+CRP</b>	Rata fără risc + risc de țară România		<b>6,89%</b>	<b>RON</b>	Trading Economics, randamentul la scadență al obligațiunilor suverane românești, cu maturitate la 10 ani, preț de închidere 30 Iunie
<b>ERP</b>	Prima de risc a pieței de capital dezvoltate		6,0%		EUR recommended ERP, Kroll Cost of Capital Navigator
<b>βu</b>	Risc sistematic pentru companie neîndatorată		0,68		Kroll Cost of Capital Navigator, GICS 60201020 Real Estate Operating Companies, European Union, EUR, Peer Group, GICS Composite
<b>βl</b>	Risc sistematic pentru companie îndatorată	$\beta_u \cdot (1 + D/E(1-t))$	0,68		
<b>SP</b>	Prima de risc de dimensiune		3,05%		Kroll Cost of Capital Navigator
<b>α</b>	Prima de risc nesistematic (specific)				Estimare evaluator
<b>Ke</b>	<b>Costul capitalului propriu</b>	<b><math>Rfr + ERP \cdot \beta + CRP + \alpha</math></b>	<b>14,0%</b>	<b>RON</b>	
D/E	Levier financiar		0,02%		D/E companie de la data evaluării
E/(D+E)		$E / (D + E) = 1 / (1 + D/E)$	100,0%		
D/(D+E)		$D / (D + E) = 1 - E / (D + E)$	0,0%		
Kd	Rata nominală a dobânzii		7,4%	RON	rata medie a dobânzii pentru societățile nefinanciare (ultimele 24 luni, conform BNR)
t	Cota de impozitare (nominală)		16,0%		
Kd*(1-t)	Rata efectivă a dobânzii		6,3%	RON	
<b>WACC</b>	<b>Costul mediu ponderat al capitalului</b>	<b><math>Ke \cdot E/(D+E) + Kd \cdot D/(D+E)</math></b>	<b>14,0%</b>	<b>RON</b>	

#### WACC PERPETUITATE

Parametru	Definiție	Formulă	Valoare	Monedă	Sursa
<b>Rfr+CRP</b>	Rata fără risc + risc de țară România		<b>6,00%</b>	<b>RON</b>	Trading Economics, randamentul la scadență mediu al obligațiunilor suverane românești, cu maturitate la 10 ani, medie istorică
<b>ERP</b>	Prima de risc a pieței de capital dezvoltate		5,5%		US recommended ERP, Kroll Cost of Capital Navigator
<b>βu</b>	Risc sistematic pentru companie neîndatorată		0,68		Kroll Cost of Capital Navigator, GICS 60201020 Real Estate Operating Companies, European Union, EUR, Peer Group, GICS Composite
<b>βl</b>	Risc sistematic pentru companie îndatorată	$\beta_u \cdot (1 + D/E(1-t))$	0,68		
<b>SP</b>	Prima de risc de dimensiune		3,05%		Kroll Cost of Capital Navigator
<b>α</b>	Prima de risc nesistematic (specific)				Estimare evaluator
<b>Ke USD</b>	<b>Costul capitalului propriu</b>	<b><math>Rfr + ERP \cdot \beta + CRP + \alpha</math></b>	<b>12,8%</b>	<b>RON</b>	
D/E	Levier financiar		0,02%		D/E companie de la data evaluării
E/(D+E)		$E / (D + E) = 1 / (1 + D/E)$	100,0%		
D/(D+E)		$D / (D + E) = 1 - E / (D + E)$	0,0%		
Kd	Rata nominală a dobânzii		6,4%	RON	rata medie a dobânzii pentru societățile nefinanciare (ultimele 36 luni, conform BNR)
t	Cota de impozitare (nominală)		16,0%		
Kd*(1-t)	Rata efectivă a dobânzii		5,4%	RON	
<b>WACC</b>	<b>Costul mediu ponderat al capitalului</b>	<b><math>Ke \cdot E/(D+E) + Kd \cdot D/(D+E)</math></b>	<b>12,8%</b>	<b>RON</b>	

### 3.1.5. Estimarea fluxurilor de numerar disponibile

**Fluxurile de numerar la dispoziția investitorilor (CFNI)** sunt compuse ca și părți principale din Fluxurile din exploatare și Fluxurile din investiții. În cadrul CFNI (Cash-flow la dispoziția investitorilor) nu se ține seama de fluxurile aferente activității de finanțare.

În cele ce urmează prezentăm fluxurile financiare la dispoziția investitorilor actualizate respectiv valoarea terminală:

(lei)	Valori istorice					Previziune							
	2018	2019	2020	2021	30.06.2023	SEMESTRUL II		2025	2026	2027	2028	2029	Perpetuitate
						2023	2024						
Cifra de afaceri	46.416.147	48.663.596	23.101.785	45.893.102	10.632.093	16.767.264	28.147.558	33.149.080	40.914.652	41.720.871	46.415.377	48.639.175	50.108.078
% rată de creștere		5%	-53%	99%			2,7%	17,8%	23,4%	2,0%	11,3%	4,8%	3,0%
<b>Venituri operaționale</b>	<b>62.959.380</b>	<b>59.078.658</b>	<b>42.247.680</b>	<b>117.460.954</b>	<b>31.224.539</b>	<b>16.767.264</b>	<b>28.147.558</b>	<b>33.149.080</b>	<b>40.914.652</b>	<b>41.720.871</b>	<b>46.415.377</b>	<b>48.639.175</b>	<b>50.108.078</b>
<b>EBITDA</b>	<b>19.938.062</b>	<b>16.152.482</b>	<b>11.770.640</b>	<b>65.556.155</b>	<b>15.195.319</b>	<b>9.251.263</b>	<b>13.170.579</b>	<b>17.423.959</b>	<b>24.179.208</b>	<b>24.446.842</b>	<b>27.943.258</b>	<b>29.357.859</b>	<b>30.302.997</b>
% venituri operaționale	31,7%	27,3%	27,9%	55,8%	48,7%	55,2%	46,8%	52,6%	59,1%	58,6%	60,2%	60,4%	60,5%
Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și ne	6.714.282	9.118.537	5.904.307	6.896.988	1.385.681	1.060.024	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.184.073
<b>Cheltuieli operaționale</b>	<b>49.735.600</b>	<b>52.044.713</b>	<b>36.381.347</b>	<b>58.801.787</b>	<b>17.414.901</b>	<b>8.576.025</b>	<b>17.097.027</b>	<b>17.845.169</b>	<b>18.855.492</b>	<b>19.394.078</b>	<b>20.592.167</b>	<b>21.401.364</b>	<b>21.989.155</b>
<b>EBIT</b>	<b>13.223.780</b>	<b>7.033.945</b>	<b>5.866.333</b>	<b>58.659.167</b>	<b>13.809.638</b>	<b>8.191.239</b>	<b>11.050.531</b>	<b>15.303.912</b>	<b>22.059.160</b>	<b>22.326.794</b>	<b>25.823.210</b>	<b>27.237.811</b>	<b>28.118.923</b>
EBIT*cota de impozitare (16%) (-)	2.115.805	1.125.431	938.613	9.385.467	2.209.542	1.310.598	1.768.085	2.448.626	3.529.466	3.572.287	4.131.714	4.358.050	4.499.028
Impozit pe venitul microîntreprinderilor sau specific unc	439.630	462.548	252.008	345.464	271.600	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Profit operational net după impozit (EBIT - Impozit p</b>	<b>10.668.345</b>	<b>5.445.966</b>	<b>4.675.712</b>	<b>48.928.236</b>	<b>11.328.496</b>	<b>6.880.641</b>	<b>9.282.446</b>	<b>12.855.286</b>	<b>18.529.694</b>	<b>18.754.507</b>	<b>21.691.497</b>	<b>22.879.761</b>	<b>23.619.896</b>
Ajustări de valoare privind	6.714.282	9.118.537	5.904.307	6.896.988	1.385.681	1.060.024	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.184.073
Ajustări privind provizioanele	557.124	60.309	-115.293	983.379	-366.057	0	0	0	0	0	0	0	0
Investiții în imobilizări (-)						1.060.024	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.120.048	2.184.073
Vanația capitalului de lucru net (-)		-15.084.804	2.487.008	-23.243.469	14.608.254	<b>-1.909.629</b>	<b>-374.095</b>	<b>347.328</b>	<b>539.276</b>	<b>55.987</b>	<b>326.007</b>	<b>154.430</b>	<b>102.007</b>
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>						<b>8.790.270</b>	<b>9.656.541</b>	<b>12.507.958</b>	<b>17.990.419</b>	<b>18.698.519</b>	<b>21.365.489</b>	<b>22.725.331</b>	<b>23.517.888</b>
WACC	14,0%												
Perioada de actualizare						1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	
Factorul de actualizare						0,88	0,77	0,67	0,59	0,52	0,46	0,40	
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>						<b>7.709.465</b>	<b>7.427.894</b>	<b>8.438.253</b>	<b>10.644.602</b>	<b>9.703.254</b>	<b>9.724.003</b>	<b>9.071.195</b>	



**Valoarea terminală** (reziduală) este o componentă importantă a estimării valorii prin metoda DCF, ce reprezintă valoarea afacerii aferentă perioadei de previziune non-explicite. Având în vedere continuitatea activității, am estimat valoarea reziduală prin capitalizarea cash flow-ului la dispoziția investitorilor aferent primului an al perioadei de previziune non explicite, ținând seama și de nivelul estimat al creșterii anuale aferente acestei perioade – 3%.

Valoarea terminală s-a estimat pe baza modelului Gordon- Shapiro:

$$V_T = \frac{CFN_{t+1}}{k-g}$$

În care:

CFN<sub>t+1</sub> = cash- flow-ul net din primul an care urmează după perioada de previziune explicită

k = rata de actualizare

g = rata anuală constantă previzionată pentru creșterea perpetuă a CF

În cele ce urmează prezentăm sintetic valoarea terminală actualizată:

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	23.517.888
Rata de crestere in perpetuitate - g	3,0%
WACC perpetuitate	12,8%
EBITDA - an terminal	30.302.997
Valoarea terminala	240.734.750
Perioada de actualizare	7,0
Factorul de actualizare	0,40
<b>Valoarea terminala actualizata</b>	<b>96.093.290</b>
<i>% valoarea intreprinderii</i>	<i>61%</i>

### 3.1.6. Estimarea valorii capitalului propriu

Prin însumarea cash flow-ului actualizat cu valoarea terminală actualizată rezultă valoarea întreprinderii (Enterprise Value).

Din valoarea întreprinderii au fost scăzute datoriile nete formate din:

- Datorii financiare:

#### Datorii financiare și asimilate

Cont Contabil	Descriere	Scadență	Sumă
519	Sume datorate instituțiilor de credit	TS	2.918.386
162	Sume datorate instituțiilor de credit	TL	3.801.444
167	Alte împrumuturi și datorii asimilate	TL	1.998.919
457	Dividende de plată	TS	877.233
419	active	TS	3.706.420
	<b>Total</b>		<b>13.302.401</b>

- Lichidități și asimilate (cash, respectiv investiții pe termen scurt): 16.077.422 lei.

Întreprinderea are și active în afara exploatării (redundante):

Active necorporale și corporale redundante	Cont contabil	Valoare contabilă (lei)	Valoare de piață (lei)	Cota de impozitare	Impozit	Valoarea realizabilă netă
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	205	644.534	644.534	16,0%	-	644.534
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	208	5.568	5.568	16,0%	-	5.568
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	211	60.139.934	60.139.934	16,0%	-	60.139.934
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	2112	0	-	16,0%	-	-
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	212	822.473	25.947.859	16,0%	4.020.062	21.927.797
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	2131	215.288	215.288	16,0%	-	215.288
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	2132	96.865	96.865	16,0%	-	96.865
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	2133	347.636	347.636	16,0%	-	347.636
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	214	4.642	4.642	16,0%	-	4.642
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	2151	6.410.587	8.996.307	16,0%	413.715	8.582.591
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	251	169.042	169.042	16,0%	-	169.042
Investiții imobiliare, active în administrare directă și active disponibile pentru vânzare	311	118.591	606.680	16,0%	78.094	528.586
<b>Total</b>		<b>68.975.160</b>	<b>97.174.355</b>		<b>4.511.871</b>	<b>92.662.484</b>

Acestea au fost considerate la valoarea contabilă netă și majorează valoarea capitalului propriu.

Categorie active	Valoarea de inventar	Valoarea ramasa	Valoarea de piață/ VNC	Tip de valoare
<b>în afara exploatării</b>	<b>69.897.855</b>	<b>67.202.474</b>	<b>92.258.446</b>	-
205	1.154.880	644.534	644.534	VNC
208	59.875	5.568	5.568	VNC
211	58.511.340	58.511.340	58.511.340	VNC considerat în scopul alocării valorii de piață globale a proprietăților imobiliare
2112	-	-	-	VNC
212	842.388	796.972	25.852.944	valoare de piață estimată prin diferența dintre valoarea de piață globală și valoarea justă a terenurilor
2131	1.513.760	215.288	215.288	VNC
2132	187.162	96.865	96.865	VNC
2133	783.850	347.636	347.636	VNC
214	98.465	4.642	4.642	VNC
2151	6.410.587	6.410.587	6.410.587	VNC
251	335.546	169.042	169.042	VNC
311	-	-	-	VNC
<b>vandut</b>	<b>1.774.427</b>	<b>1.772.686</b>	<b>4.915.909</b>	
205	-	-	-	
208	-	-	-	
211	1.628.594	1.628.594	1.628.594	preț vânzare
2112	-	-	-	
212	26.542	25.502	94.915	preț vânzare
2131	700	-	-	
2132	-	-	-	
2133	-	-	-	
214	-	-	-	
2151	-	-	2.585.720	preț vânzare
251	-	-	-	
311	118.591	118.591	606.680	preț vânzare

La activele în afara exploatării am inclus și activele pentru care întreprinderea are încheiate promisiuni de vânzare – cumpărare. Pentru acestea au fost încasate și avansuri de la cumpărători.

Nr. Crt.	Denumire imobil	Avansuri primite	Preț de vânzare
1	Grup Gospodaresc Jupiter+Statie pompe	2.294.113	3.970.720
2	GRUP GOPODARESC si A TELIERE	558.868	323.598
3	Rapsodia Restaurant	235.270	283.082
4	Hotel Ancora (Carmen Silva ) teren	243.594	243.594
5	MEDUZA CAMPING grupuri sanitare	94.915	94.915
	<b>Total active disponibile pentru vânzare</b>	<b>3.426.760</b>	<b>4.915.909</b>

Evaluarea activelor în afara exploatării este prezentată în cadrul anexei 5.1.

În cele ce urmează prezentăm estimarea valorii capitalului acționarilor pe baza datelor sintetizate anterior:

Output		U.M.
Fluxuri de numerar acualizate	62.718.666	lei
<b>Valoarea terminala actualizata</b>	<b>96.093.290</b>	lei
<i>% valoarea intreprinderii</i>	<i>61%</i>	
<b>Valoarea intreprinderii</b>	<b>158.811.955,99</b>	<b>lei</b>
Datorii Financiare (-)	13.302.401	lei
Lichiditati și asimilate (+)	16.077.422	lei
Active în afara exploatării (+)	92.662.484	lei
<b>Valoarea capitalului propriu</b>	<b>254.249.460</b>	<b>lei</b>
DLOM (Discount pentru lipsa de marketabilitate)	0	lei
<b>Valoarea capitalului propriu cu discount pentru lipsa de marketabilitate</b>	<b>254.249.460,30</b>	<b>lei</b>
DLOC (discount pentru lipsa de control)	0	lei
<b>Valoarea capitalului propriu cu discount pentru</b>	<b>254.249.460</b>	<b>lei</b>
Cota din capitalul social evaluată	100%	
<b>Valoarea a 100 % din capitalul social</b>	<b>254.249.000</b>	<b>lei</b>
Numar de actiuni/parti sociale evaluate	576.008.487,0	actiuni/parti sociale
<b>Valoarea de piata / actiune (parte sociala)</b>	<b>0,4414</b>	<b>lei/actiune (parte</b>

Nu au fost aplicate discount-uri pentru lipsa de lichiditate și control, conform prevederilor GEV 600 art.59.

Valoarea de piață a 100% din capitalul social al TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA, prin această abordare este:

**254.249.000 lei, echivalent cu 0,4414 lei/acțiune**

### 3.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații la capital și acțiuni similare, care au fost tranzacționate pe piață, precum și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii.

Cele trei metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda comparației cu tranzacții de acțiuni ale unor societăți listate – presupune folosirea ca sursă de informații, piața de capital pe care se tranzacționează titlurile societăților comparabile;
- Metoda comparației cu tranzacții de companii necotate - presupune folosirea ca sursă de informații, piața fuziunilor și achizițiilor de întreprinderi în ansamblul lor;
- Metoda comparației cu tranzacții anterioare de acțiuni proprii – presupune folosirea ca sursă de informații, istoricul tranzacționărilor de acțiuni proprii (volum, preț de închidere etc) dacă societatea este listată și prețul de vânzare din cadrul unei fuziuni sau preluări a întreprinderii subiect, dacă este cazul.

Conform SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi, "prețurile de piață ale acțiunilor cotate tranzacționate sau ale părților sociale, prețurile de achiziție ale participațiilor la capitalul întreprinderii sau ale întreprinderilor din același domeniu de afaceri se utilizează deseori ca o verificare rezonabilă a concluziei privind valoarea rezultată dintr-o altă abordare".

A fost aplicată metoda comparației cu tranzacții de acțiuni ale unor societăți listate, datorită faptului că informațiile privind societățile comparabile listate sunt mai transparente decât în cazul preluărilor și combinărilor de întreprinderi și conduc la rezultate mai relevante ale abordării prin comparații de piață. De asemenea, prețurile cotate ale companiilor sunt recente, în vreme ce eventualele tranzacții comparabile disponibile ar putea fi realizate în condiții economice diferite.

Etapele de aplicare a metodei sunt:

- Selectarea companiilor pe criteriile de similaritate: același obiect de activitate și indicatori financiari asemănători;
- Ajustarea elementelor de bilanț și cont de profit și pierdere pentru diferențe de reglementări contabile sau elemente cu caracter excepțional (normalizare);
- Preluarea sau calcularea ratelor de evaluare (multiplii);
- Selectarea tipului de multiplu relevant (EV/EBITDA, EV/EBIT, PER etc.);
- Ajustarea multiplului relevant, pentru fiecare companie, pentru a reflecta diferențele dintre aceasta și întreprinderea subiect;
- Calcularea multiplului sintetic, ce va fi aplicat companiei subiect.
- stabilirea valorii capitalului investit sau capitalului propriu;

Au fost identificate 10 întreprinderi comparabile în baza de date financiare **Capital IQ**.

Acestea sunt:

Nr.	Denumire companie	Simbol bursier	Țara	Industria principală (CIQ)	Descrierea afacerii	Valoarea		
						Capitalizare bursieră (\$M)	Întreprinderi (\$M)	Venituri totale (\$M)
1	Annehem Fastigheter AB	OM:ANNE B	Sweden	Real Estate Operating Companies	Annehem Fastigheter AB owns and manages commercial, community, and residential properties. The company's property portfolio consists of 25 investment properties with a lettable area of 195,000 square meters. It operates in Stockholm, Skåne, Gothenburg, Helsinki, and Oslo. The company was founded in 2005	97,4	261,1	26,0
2	Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság	BUSE:GSPARK	Hungary	Real Estate Operating Companies	Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság, together with its subsidiaries, engages in the real estate development and management activities in Hungary. The company develops and operates Graphisoft Park that includes 82,000 square meters gross leasable areas of offices, laboratories, educational, and auxiliary	91,6	173,1	16,4
3	Cibus Nordic Real Estate AB (publ)	OM:CIBUS	Sweden	Real Estate Operating Companies	Cibus Nordic Real Estate AB (publ), a real estate company, acquires, develops, and manages properties in the Nordic region. Its property portfolio comprises approximately 454 properties with a total lettable area of approximately 980,576 square meters, including supermarkets, discount stores, hypermarkets, grocery stores, and Diös Fastigheter AB (publ) develops, owns, and rents commercial and residential properties in Sweden. It holds a portfolio of 354	556,4	1.695,5	130,7
4	Diös Fastigheter AB (publ)	OM:DIOS	Sweden	Real Estate Operating Companies	Diös Fastigheter AB (publ) develops, owns, and rents commercial properties and a lettable area of 1,599 thousand sq.m with offices, urban services, and homes. The company was founded in 1921 and is headquartered in Östersund, Sweden.	902,6	2.448,5	219,1
5	Globe Trade Centre S.A.	WSE:GTC	Poland	Real Estate Operating Companies	Globe Trade Centre S.A., a real estate developer and investor company, engages in the development and rental of office and retail real estate properties in Poland, Hungary, Bucharest, Belgrade, Zagreb, Sofia, and other internationally. The company manages 43 commercial buildings covering 740,000 square meters of office and NP3 Fastigheter AB (publ), a real estate company, rents commercial real properties. Its real estate portfolio consists of commercial, industrial, logistics, office, and other properties, which include	813,8	2.147,9	175,5
6	NP3 Fastigheter AB (publ)	OM:NP3	Sweden	Real Estate Operating Companies	housing, restaurants, storage rooms, and gym, as well as hotels and community properties, such as schools located in Sundsvall, Gävle. Nyfosa AB (publ), a transaction-intensive real estate company, invests, manages, develops, and sells properties in Sweden,	866,1	1.940,3	153,9
7	Nyfosa AB (publ)	OM:NYF	Sweden	Real Estate Operating Companies	Norway, and Finland. Its property portfolio includes offices, logistics, industrial, and warehouse properties, as well as retail properties. The company was founded in 2009 and is based in Nacka, Sweden.	1.055,3	3.356,3	341,4

## Ajustarea elementelor de bilanț și cont de profit și pierdere

Nu a fost necesară ajustarea elementelor din bilanț sau cont de profit și pierdere, întrucât variabilele financiare sunt preluate din baza de date Capital IQ și sunt aferente unor companii ce aplică standardele IFRS în raportarea financiară, astfel că există o bază comună de comparație.

## Identificarea multiplilor de piață

Multiplii de piață reprezintă raportul dintre prețul curent de piață al acțiunii și diverse variabile financiare. Multiplii se calculează pe baza tranzacțiilor realizate pe piață și se aplică asupra aceluiași variabile financiare care au stat la baza determinării lor, pentru a realiza evaluarea companiei.

Cei mai utilizați multiplii ai valorii întreprinderii (EV), construiți pe baza variabilelor financiare sunt :

- EV/Cifra de afaceri
- EV/EBITDA
- EV/EBIT

Variabilele financiare sunt de tipul forward, estimate pentru anul 2024 conform analiștilor CIQ.

Valoarea obținută prin utilizarea acestei metode nu include activele redundante.

Dintre acești multiplii, au fost aleși multiplii EV/EBITDA și EV/EBIT, având dispersia (coeficientul de variație) cea mai mică și fiind cel mai relevanți.

## Ajustarea multiplilor

*Ajustarea multiplicatorilor a fost realizată prin transformarea acestora în rate de capitalizare și adăugarea de prime de risc.*

## Ajustarea multiplilor pentru risc de țară (CRP)

La nivelul piețelor de capital naționale se poate vedea o diferență între valorile medii ale multiplilor pentru diferite industrii. Aceste diferențe sunt cauzate de mediul economic general din țara respectivă și de percepția investitorilor față de riscul asociat investițiilor în acele țări.

Riscul de țară a fost preluat din cotația CDS publicată de CIQ pentru fiecare țară și este valabilă pentru data evaluării. Prima de risc de țară a fost determinată ca diferență între CRP al României și CRP al țării din care este întreprinderea comparabilă:

Nr.	Denumire companie	Țara	Capitalizare bursieră (\$M)	Risc de țară (CDS)	CRP Romania - CRP țara companiei comparabile
1	Annehem Fastigheter AB	Sweden	97	0,14%	1,7%
2	Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság	Hungary	92	1,60%	0,2%
3	Cibus Nordic Real Estate AB (publ)	Sweden	556	0,14%	1,7%
4	Diös Fastigheter AB (publ)	Sweden	903	0,14%	1,7%
5	Globe Trade Centre S.A.	Poland	814	0,72%	1,1%
6	NP3 Fastigheter AB (publ)	Sweden	866	0,14%	1,7%
7	Nyfosa AB (publ)	Sweden	1.055	0,14%	1,7%
	<b>Companie subiect</b>	<b>România</b>	<b>43,8</b>	<b>1,83%</b>	

### Ajustarea multiplilor pentru dimensiune (size premium)

S-a constatat că modelul CAPM (Capital Assets Pricing Model) nu estimează cu precizie rentabilitatea companiilor de dimensiuni mai mici și acestea oferă rentabilități efective mai ridicate. Astfel, de multe ori, companiile mici au multiplii mai mici deoarece rentabilitatea așteptată de la acestea este mai mare (și riscul asociat).

Primele de risc de dimensiune au fost preluate din studiul Kroll US Cost of Capital (Duff & Phelps), CRSP Deciles Size Premia, 31 December 2022:

	Market Capitalization of Smallest Company (in USD millions)	Market Capitalization of Largest Company (in USD millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
<b>Decile</b>			
Mid Cap	2.365,43	12.323,85	0,62%
Low Cap	377.076	2.365,08	1,21%
Micro Cap	2.015	373.879	<b>3,05%</b>

Nr.	Denumire companie	Capitalizare bursieră (\$M)	Prima de risc de dimensiune (SP)	SP companie evaluată - SP companie comparabilă
1	Annehem Fastigheter AB	97	3,05%	0,00%
2	Graphisoft Park SE Ingatlanfejleszto Európai Részvénytársaság	92	3,05%	0,00%
3	Cibus Nordic Real Estate AB (publ)	556	1,21%	1,84%
4	Diös Fastigheter AB (publ)	903	1,21%	1,84%
5	Globe Trade Centre S.A.	814	1,21%	1,84%
6	NP3 Fastigheter AB (publ)	866	1,21%	1,84%
7	Nyfosa AB (publ)	1.055	1,21%	1,84%
	<b>Companie subiect</b>	<b>43,8</b>	<b>3,05%</b>	

Aceste prime de risc cumulate se aplică la costul capitalului propriu și afectează costul capitalului investit în funcție de structura de finanțare:

Nr.	Denumire companie	Prime de risc cumulate	LFY Debt/Equity %	Equity/capital	Prime de risc ce afectează capitalul investit
1	Annehem Fastigheter AB	1,69%	82,9%	54,7%	0,9%
2	Graphisoft Park SE Ingatlanfejleszto Európai Részvénytársaság	0,23%	58,9%	63,0%	0,1%
3	Cibus Nordic Real Estate AB (publ)	3,53%	148,4%	40,3%	1,4%
4	Diös Fastigheter AB (publ)	3,53%	145,8%	40,7%	1,4%
5	Globe Trade Centre S.A.	2,95%	117,1%	46,1%	1,4%
6	NP3 Fastigheter AB (publ)	3,53%	151,2%	39,8%	1,4%
7	Nyfosa AB (publ)	3,53%	142,2%	41,3%	1,5%
	<b>Companie subiect</b>				

Ajustarea multiplilor s-a realizat prin transformarea acestora în rată de capitalizare, adăugarea primelor de risc și realizarea procesului invers:



Nr.	Denumire companie	Prime de risc ce afectează capitalul investit	evaluată - CGR companie comparabilă	TEV/ EBITDA 2024	Rată de capitalizare EBITDA neajustată	Rată de capitalizare EBITDA ajustată	TEV/ EBITDA LTM ajustată
1	Annhem Fastigheter AB	0,9%	0,00%	16,01	6,2%	7,2%	13,9
2	Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság	0,1%	0,00%	12,4	8,1%	8,2%	12,2
3	Cibus Nordic Real Estate AB (publ)	1,4%	0,00%	14,25	7,0%	8,4%	11,9
4	Diös Fastigheter AB (publ)	1,4%	0,00%	15,67	6,4%	7,8%	12,8
5	Globe Trade Centre S.A.	1,4%	0,00%	16,47	6,1%	7,4%	13,5
6	NP3 Fastigheter AB (publ)	1,4%	0,00%	14,26	7,0%	8,4%	11,9
7	Nyfosa AB (publ)	1,5%	0,00%	15,95	6,3%	7,7%	12,9
	<b>Companie subiect</b>						
		Minim	Minim	12,4			11,85
		Cuarta 1	Cuarta 1	14,26			12,03
		Media	Media	15,0			12,72
		<b>Mediana</b>	<b>Mediana</b>	<b>15,67</b>			<b>12,79</b>
		Cuarta 3	Cuarta 3	15,98			13,2
		Maxim	Maxim	16,47			13,94

Nr.	Denumire companie	Prime de risc ce afectează capitalul investit	TEV/ EBIT 2024	Rata de capitalizare EBIT neajustată	Rata de capitalizare EBIT ajustată	TEV/LTM EBIT ajustat
1	Annhem Fastigheter AB	0,9%	16,01	6,2%	7,2%	13,9
2	ark SE Ingatlanfejlesztő Európai Részv	0,1%	12,49	8,0%	8,2%	12,3
3	Cibus Nordic Real Estate AB (publ)	1,4%	14,25	7,0%	8,4%	11,9
4	Diös Fastigheter AB (publ)	1,4%	15,58	6,4%	7,9%	12,7
5	Globe Trade Centre S.A.	1,4%	19,49	5,1%	6,5%	15,4
6	NP3 Fastigheter AB (publ)	1,4%	14,26	7,0%	8,4%	11,9
7	Nyfosa AB (publ)	1,5%	15,95	6,3%	7,7%	12,9
	<b>Companie subiect</b>					
		Minim	12,5			11,9
		Cuarta 1	14,3			12,1
		Media	15,4			13,0
		<b>Mediana</b>	<b>15,6</b>			<b>12,73</b>
		Cuarta 3	16,0			13,4
		Maxim	19,5			15,4

Astfel, pentru multiplul EV/EBITDA am ajuns de la o valoare de 15,67 la o valoare ajustată de 12,79.

	EV/EBITDA 2024
<i>Multiplu</i>	12,79
<i>EBITDA 2024</i>	13.170.579
<i>Valoarea întreprinderii</i>	168.439.993
<i>Active în afara exploatării (+)</i>	92.751.830
<i>Diferență CLN (+/-)</i>	
<i>Valoarea capitalului investit</i>	261.191.824
<i>Datorii financiare sau asimilate (-)</i>	13.302.401
<i>Lichidități și asimilate (+)</i>	16.077.422
<i>Datorii financiare sau asimilate nete (-)</i>	(2.775.021)
<i>Valoarea capitalului propriu înainte de DLOM</i>	263.966.844
<i>Discount pentru lipsa de marketabilitate (DLOM) %</i>	0,0%
<i>Discount pentru lipsa de marketabilitate (DLOM) aplicat la valoarea întreprinderii minus datorii financiare (-)</i>	-
<i>Valoarea capitalului propriu fără drept de control</i>	263.966.844
<i>Primă de control (%)</i>	33,2%
<i>Primă de control aplicată la valoarea întreprinderii minus datorii financiare</i>	51.505.681
<i>Valoarea capitalului propriu cu drept de control</i>	315.472.525

Din valoarea întreprinderii au fost scăzute datoriile financiare nete (datorii financiare minus cash) și au fost adăugate activele în afara exploatării.

Nu au fost aplicate discount-uri pentru lipsa de lichiditate și control, conform prevederilor GEV 600 art.59.

Pentru a asigura comparabilitatea cu rezultatul abordării prin venit, a fost aplicată o primă de control de 33,2% deoarece pe bursele de valori se fac tranzacții cu pachete minoritare, ce nu dau drept de control asupra companiei.

Prima de control a fost preluată din Mergerstat Control Premium Study Q2 2023, pentru industria Real Estate:

Target Category	Closing Date	Target Name	Equity Control Premium	Implied Minority Discount on Equity	Invested Capital Control Premium
65 Real estate		Range Low:	3.4%	3.3%	1.2%
		Range High:	107.3%	51.8%	42.4%
		Average	33.0%	22.2%	15.4%
		Median	33.2%	24.9%	12.7%
6512	06/29/2023	Indus Realty Trust, Inc.	17.0%	14.5%	13.7%
6512	07/26/2022	Deutsche EuroShop AG	37.6%	27.3%	14.3%
6531	02/01/2023	Mirainovate Co., Ltd.	-4.6%	-4.8%	-2.6% *
6531	11/21/2022	IMMOFINANZ AG	8.5%	7.8%	3.8%
6531	10/07/2022	GYP Properties Ltd.	34.2%	25.5%	11.7%
6531	09/21/2022	The Global Ltd.	32.1%	24.3%	3.7%
6531	09/21/2022	Hwa Hong Corp. Ltd.	37.9%	27.5%	26.8%
6531	08/04/2022	Sanne Group Plc	50.3%	33.5%	42.4%
6552	04/10/2023	Global Dragon Ltd.	14.3%	12.5%	6.1%
6552	02/16/2023	Chip Eng Seng Corp. Ltd.	3.4%	3.3%	1.2%
6552	12/06/2022	China VAST Industrial Urban Development Co., Ltd.	-14.4%	-16.8%	-4.0% *
6552	11/04/2022	Raysum Co., Ltd.	7.8%	7.2%	4.4%
6552	09/26/2022	Shinoken Group Co., Ltd.	45.6%	31.3%	23.3%
6552	08/16/2022	Randviken Fastigheter AB	107.3%	51.8%	33.2%

Pentru multiplul EV/EBIT am ajuns de la o valoare de 15,58 la o valoare ajustată de 12,73.

	EV/EBIT 2024
<b>Multiplu</b>	12,73
<b>EBIT 2024</b>	11.050.531
<b>Valoarea întreprinderii</b>	140.668.122
<b>Active în afara exploatării (+)</b>	92.751.830
<b>Diferență CLN (+/-)</b>	-
<b>Valoarea capitalului investit</b>	233.419.952
<b>Datorii financiare sau asimilate (-)</b>	13.302.401
<b>Lichidități și asimilate (+)</b>	16.077.422
<b>Datorii financiare sau asimilate nete (-)</b>	(2.775.021)
<b>Valoarea capitalului propriu înainte de DLOM</b>	236.194.973
<b>Discount pentru lipsa de marketabilitate (DLOM) %</b>	-
<b>Discount pentru lipsa de marketabilitate (DLOM) aplicat la valoarea întreprinderii minus datorii financiare (-)</b>	-
<b>Valoarea capitalului propriu fără drept de control</b>	236.194.973
<b>Primă de control (%)</b>	33,2%
<b>Primă de control aplicată la valoarea întreprinderii minus datorii financiare</b>	42.285.419
<b>Valoarea capitalului propriu cu drept de control</b>	278.480.393

Pentru cei doi multipli folosiți au fost aplicate ponderi de 50%, având în vedere că valorile estimate ale acestora sunt apropiate:

Multiplu	EV/EBITDA 2024	EV/EBIT 2024
<i>Coefficient de variație</i>	0,10	0,14
<i>Valoarea capitalului propriu</i>	315.472.525	278.480.393
<i>Pondere multiplu</i>	50,0%	50,0%
<i>Valoarea capitalului propriu</i>	<b>296.976.000</b>	
<i>Cota din capitalul social evaluată</i>	100,0%	
<i>Valoarea cotei din capitalul social</i>	<b>296.976.000</b>	
<i>Număr de dividende ale capitalului social evaluat</i>	576.008.487	
<i>Valoare / parte socială</i>	0,5156	

Valoarea de piață a 100% din capitalul social al TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA, prin această abordare este:

**296.976.000 lei, echivalent cu 0,5156 lei/acțiune**

#### 4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Abordările în evaluare utilizate au fost:

- *Abordarea prin venit* – o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode prin care valoarea este estimată prin convertirea beneficiilor anticipate în valoare a capitalului.
- *Abordarea prin piață* - o cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau acțiuni similare care au fost vândute

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 piață	Abordarea prin venit
adecvare	bună	bună
disponibilitatea informațiilor	bună	bună
precizie	medie	bună

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii a 100% din capitalul social al TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA, la data de 30.06.2023, este cea rezultată din abordarea prin venit:

**254.249.000 lei, echivalent cu 0,4414 lei/acțiune**

Adrian Ioan Popa-Bochiș

Membru acreditat ANEVAR - EI, EPI



Anca Vintilă

Membru titular ANEVAR - EPI



## 5. ANEXE

### 5.1. Evaluarea proprietăților imobiliare în afara exploatării

Anexa se găsește în fișierul pdf alăturat raportului.

### 5.2. Evaluarea proprietăților imobiliare hoteliere și estimarea chiriilor de piață ale acestora.

Anexa se găsește în fișierul pdf alăturat raportului.

### 5.3. Fotografii ale proprietăților imobiliare.

Anexa se găsește în fișierul pdf alăturat raportului.

Raport nr. 886/26.10.2023

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



# ANEXA NR. 5.1

## Evaluarea proprietăților imobiliare în afara exploatării

**TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA**



## CUPRINS

<b>1. Activele supuse procesului de evaluare .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aspecte generale.....	3
1.2. Identificarea fizica si legala.....	3
<b>2. Analiza de piață.....</b>	<b>7</b>
2.1. Considerente privind cea mai bună utilizare .....	7
2.2. Tipul proprietății, identificarea pieței .....	8
2.3. Fapte curente .....	8
2.4. Analiza cererii solvabile .....	11
2.5. Analiza ofertei competitive.....	11
2.6. Analiza echilibrului.....	11
<b>3. Metodologia de evaluare .....</b>	<b>12</b>
3.1. Evaluarea terenurilor .....	46
3.2. Abordarea prin venit .....	82
3.2.1. Selectarea și aplicarea metodei .....	82
3.3. Abordarea prin cost .....	86
3.3.1. Selectarea și aplicarea metodei .....	86
<b>4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....</b>	<b>89</b>
<b>5. Date de piață utilizate .....</b>	<b>91</b>

## 1. Activele supuse procesului de evaluare

### 1.1. Aspecte generale

Activele de natura proprietatilor imobiliare aflate in patrimoniul SC THR Marea Neagra la data de 30.06.2023, au fost impartite astfel:

- **activele considerate in exploatare** ce constau in proprietati imobiliare de natura terenurilor, cladirilor, si constructiilor speciale, apartinand SC THR Marea Neagra SA, care genereaza venituri din inchiriere la data evaluarii.
- **activele considerate in afara exploatarii** ce constau in proprietati imobiliare de natura terenurilor, cladirilor si amenajarilor acestora, apartinand SC THR Marea Neagra SA, care nu genereaza venituri din inchiriere la data evaluarii.

Prezenta anexa trateaza activele considerate in afara exploatarii. A fost evaluat separat fiecare amplasament in parte, in conformitate cu definitia valorii de piata si prin prisma celei mai bune utilizari.

### 1.2. Identificarea fizica si legala

Imobilizarile corporale (aflate in afara exploatarii) analizate se regasesc pe raza localitatilor: Saturn, Eforie Nord, Eforie Sud, Venus si Jupiter.

Au fost evaluate separat proprietatile imobiliare de natura:

- terenuri libere de constructii
- terenuri cu constructii considerate demolabile
- proprietati imobiliare (terenuri si constructii) cu utilizare industrial-comerciala
- proprietati imobiliare (terenuri si constructii) cu utilizare comerciala (restaurante/ baze de tratament)

Activele au fost evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.

Conform extraselor de carte funciara si a planurilor de amplasament, structura imobilizarilor corporale în scopul evaluării este:

In afara exploatarii:

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
Teren Birou tehnic	<b>Eforie Nord</b>	str. A.I. Cuza nr. 61	103383	103383	197			
Baile Reci	<b>Eforie Sud</b>	DN39, nr. 34, Eforie Sud				C1 - constructie	394	394
						C2 - constructie	103	103
						C3 - constructie	100	100
						C4 - constructie	399	399
						C5 - constructie "pompe apa"	26	26
						C6 - constructie "panouri electrice"	23	23
						C7 - constructie "centrala termica"	111	111
Statie pompare Jupiter	<b>Jupiter</b>	Jupiter	103901	2844	53	statie pompare	52.97	
Teren depozit carburanti Jupiter		Jupiter	104064	104064	453			
teren liber lot 4	<b>Venus</b>	Complex Cocorul lot 4	108439	108439	539			
teren liber zona Narcis-Semiramis	<b>Saturn</b>	Saturn, est de complexe Semiramis si Narcis	109154	CAD:43/Saturn	5216			
R. Pelican	<b>Saturn</b>	Saturn	104092	104092	3213			
				104092-C1		C1-Restaurant Pelican	1022	1022
teren liber zona Tosca -Semiramis	<b>Saturn</b>	Saturn, la nord de Hotel Tosca	108205	21/Saturn	5434			
teren liber zona Sirena		str. Greenport	108979	CAD: 51	3140			
R Sulina		Saturn, nr. lot 1/2	110261	110261	300			
R Sulina	<b>Saturn</b>	Saturn, nr. lot 1/1	110260	110260	6574			
				110260-C1		Restaurant Sulina	1748	1748
R Sulina	<b>Saturn</b>	Zona Restaurant Sulina, nr. lot 2	107128	107128	438			
				107128-C1		Post trafo	86	
Rest. Minerva	<b>Saturn</b>	str. Lavrion nr. 26,lot 1	105085	105085	8582			
				105085-C1		Restaurant	1955	1955
				105085-C2		Terasa	1041	1041
				105085-C3		Scari	13	13
				105085-C4		Magazie	70	70
				105085-C5		Centrala termica	63	63
				105085-C6		Magazie	81	81
Rest Minerva (PT)	<b>Saturn</b>	str. Lavrion nr. 26,lot 2	105086	105086	138			
				105086-C1		C6 - Post Trafo	70	

*Orice vârf*

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
Camping (popas) Saturn	Saturn	str. Lavrion nr.28	108102	108102	76395			
				108102-C1		Receptie	253	253
				108102-C2		Bufet (spatiu comercial)	501	501
				108102-C3		Locuinta vila	78	78
				108102-C4		Locuinta vila	154	154
				108102-C5		Locuinta vila	78	78
				108102-C6		Locuinta vila	78	78
				108102-C7		Locuinta vila	78	78
				108102-C8		Locuinta vila	78	78
				108102-C9		Locuinta vila	78	78
				108102-C10		Anexa grup sanitar	76	76
				108102-C11		Anexa grup sanitar	76	76
				108102-C12		Anexa grup sanitar	444	444
				108102-C13		Anexa grup sanitar	76	76
				108102-C14		Anexa grup sanitar	76	76
				108102-C15		Anexa grup sanitar	76	76
108102-C16		Anexa grup sanitar	279	279				
CP 3 - Locuinta	Saturn	str. Lavrion nr. 29, lot 1/1/2	110269	110269	3803			
				110269-C2		Locuinta P+1E	790	1580
GG Saturn	Saturn	str. Lavrion nr. 29, lot 3	107798	107798	360			
GG Saturn	Saturn	str. Lavrion nr. 29, lot 1/3	108418	108418	1426			
GG Saturn	Saturn	str. Lavrion nr. 29, lot 1/2	108417	108417	467			
Spalatorie Saturn	Saturn	str. Lavrion nr. 29A	109178	109178	3298			
	Saturn			109178-C1		Spalatorie	2211	2211
Teren de sport	Saturn	str. Lavrion nr. 29A	108323	108323	4027			
Sera Saturn lot 1	Saturn	str. Lavrion nr. 30, lot 1	108431	108431	2059			
Sera Saturn lot 3	Saturn	str. Lavrion nr. 30, lot 3	108433	108433	21366			
S.V. Delta	Saturn	str. Lavrion nr. 8, Sat Vacanta Delta	107380	107380	32611			
S.V. Dunarea	Saturn	str. Corneliu Coposu	109003	109003	435			
S.V. Dunarea	Saturn	str. Greenport	109292	109292	614			
S.V. Dunarea	Saturn	str. Greenport nr. 17B, activ Disco Bar Dunarea, lot 3	109857	109857	357			
S.V. Dunarea	Saturn	str.Corneliu Coposu	109021	109021	84			
S.V. Dunarea	Saturn	str.Corneliu Coposu	109006	109006	1055			
S.V. Dunarea	Saturn	str. Lavrion	109019	109019	202			

**Partial in afara exploatarii:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
Complex Vraja Marii	Eforie Nord	Al. Belona Vraja Marii, Complex Hotel, restaurant si bar Vraja Marii	106065	106065	4810			
				106065-C1	C1- Restaurant Vraja Marii	111	111	
				106065-C2	C2 - Bar Vraja Marii	214	428	
				106065-C3	C3 - Terase acoperite	359	359	
				106065-C4	C4 - Ring de dans+piscina	208	208	
				106065-C5	C5 - Hotel Vraja Marii	703	1406	
GG Saturn+ sediu Adm	Saturn	str. Lavrion nr. 29, lot 1/1/1	110268	110268	30032			
				110268-C1	Sediu Administrativ P+2E	387	1161	
				110268-C3	Anexa- cabina poarta	99	99	
				110268-C4	Depozit materiale P+1E	849	1698	
				110268-C5	Depozit alimente	1157	1157	
				110268-C6	Depozit materiale	606	606	
				110268-C7	Camera frig	14	14	
				110268-C8	Birou	9	9	
				110268-C9	Laborator cofetarie	1091	1091	
				110268-C10	Anexa-garaj	221	221	
				110268-C11	Anexa - baraca metalica	32	32	
				110268-C12	Anexa - baraca metalica	327	327	
				110268-C13	Anexa - baraca metalica	473	473	
				110268-C14	Anexa - baraca metalica	938	938	
				110268-C15	Anexa - panouri solare	324	324	
				110268-C21	Anexa - centrala termica	647	647	
				110268-C22	Anexa - statie solara	51	51	
				110268-C23	atelier tamplarie (tronson B)	430	430	
110268-C24	atelier mecanic (tronson A)	1579	1579					

## 2. Analiza de piață

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### 2.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

*Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

### CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

### CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber;

## **2.2. Tipul proprietății, identificarea pieței**

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatile evaluate unele de tip comercial. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una regională, fiind delimitată de zona stațiunilor de pe litoralul Marii Negre.

## **2.3. Fapte curente**

### **Piata terenurilor:**

Piata terenurilor in zona litoralului are o plaja valorica unitara destul de ampla. Preturile cele mai ridicate se inregistreaza pentru proprietatile situate in statiuni, cu acces direct la malul mării.

Oferta de terenuri pentru vanzare in arealul analizat este segmentata in functie de: localizare (distanta fata de malul mării si zonele comerciale), utilizare, coeficienti urbanistici, dimensiuni, acces la utilitati, tipul drumului de acces.

În urma analizei de piață a terenurilor, am obținut o valoare medie de 240€/mp și o valoare mediană de 180€/mp.

Mai jos prezentam un centralizator al ofertelor regasite in zona analizata:



Nr. Crt	Localizare	Suprafata (mp)	Deschidere (ml)	Utilizare	OBS	Utilitati	Observatii	Pret (euro)	Pret euro (euro/mp)
1	Olimp - la malul marii, in apropiere de Popasul pescarilor	867	22	rezidential/ turistic	L1b	en el, apa	include drum de servitute periferic - str. Geo Bogza nr. 60 - in imediata vecinatate a Farul Mangalia	524,900	605.42
2	Mangalia - cartier Dobrogea I zona Far	10000	100	mixt		en. el.		250,000	25.00
3	Eforie Nord - langa sanatoriul Grand - str. C-tin Brancoveanu	370	15.3	rezidential/ turistic		toate		75,000	202.70
4	Eforie Nord, central- 300 m de mare	310	11	rezidential/ turistic		toate	D+P+3E, POT 60%, CUT 2	125,000	403.23
5	Eforie Nord - zona Steaua de mare	613	13.5	rezidential/ turistic		en el, apa,gaz	periferic	36,500	59.54
6	Eforie Nord - la 70 m de mare	400	18	rezidential/ turistic		toate	D+P+3E, POT 60%, CUT 2	260,000	650.00
7	Eforie Nord - periferic	392	16	rezidential/ turistic		en el, apa		63,000	160.71
8	Eforie Nord	451	15	rezidential/ turistic		toate	fundatie si demisol; proiect pensiune 18 camere D+P+E	95,000	210.64
9	Eforie Nord - la malul marii	480	22	rezidential/ turistic		toate	POT 35%, CUT 1.2, P+E	300,000	625.00
10	Eforie Sud - DN39 (str. Ioan Movila), balta Tuzla	1200	30	rezidential/ turistic		en el, apa		85,000	70.83
11	Eforie Sud - str. Abrud ( pe partea cu lacul Techirghiol)	300	18	rezidential/ turistic		toate		36,000	120.00
12	Eforie Sud - DN39	714	20.72	rezidential/ turistic		toate		62,500	87.54
13	Eforie Sud	9000	34	rezidential/ turistic		in zona	planul 2- plaja Eforie Sud-Tuzla	270,000	30.00
14	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului	4040	72.3/60	turistic	IS3a	toate		808,000	200.00
15	Venus - str. Principesa Elena./ str. Ferdinand	1000	24/44	rezidential/ turistic/ comercial	IS3a	in zona		150,000	150.00
16	DN39 - km 7, langa podul ce face legatura intre DN39 cu statiunile Venus, Cap Aurora, Jupiter si Neptun, vis-a-vis de statia Petrom	3188		comercial	IS1	in zona		110,000	34.50
17	Venus - str. Hipodrom si str. Aurel Vlaicu	400			M2	toate		85,000	212.50
18	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	10500	46.6	rezidential/ turistic/ comercial	IS3c	toate	constructii demolabile 2200 mp; POT 60%, CUT 4.8, P+9E	3,500,000	333.33
19	Neptun - 30 ml de la str. Trandafirilor	1750	33	turistic		toate	pot 50%	787,500	450.00
20	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	5479	63.24	rezidential/ turistic/ comercial	IS2	toate	POT 40%, CUT 1.2, P+2E	1,369,750	250.00
21	Saturn - str. Lavrion	3471	76	turistic/ comercial	AT 1	toate	POT 40%, CUT 0.5, P	416,520	120.00
22	Mangalia - Str Tepeş Vodă nr. 29	840		rezidential/ turistic	L1a	toate	constructie demolabila	135,000	160.71
23	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	2800	54.38		M2		POT 40%, CUT 2, P+4E	980,000	350.00
24	Jupiter - str. Aldea	1075	45	rezidential/ turistic	IS3a1	apa, ene.el, canalizare	300 m de plaja	135,000	125.58
25	Neptun - deschidere la lac	4911	40	rezidential/ turistic	IS3a	toate	POT 40%, CUT 1.2	2,209,950	450.00
<b>medie</b>								<b>243.73</b>	
<b>mediana</b>								<b>180.36</b>	

### Piata spatiilor comerciale:

La nivelul Municipiului Mangalia, zonele cele mai atractive ale oraşului din punct de vedere comercial sunt: in sezoul estival, zonele centrale ale statiunilor turistice, iar in extrasezon raman

zona centrală a orasului si zona portului Mangalia.

• **Chirii**

Nivelul chiriilor pentru spațiile comerciale în semestrul I al anului 2023 au ramas constante față de semestrul II al anului trecut.

La nivelul Municipiului Constanta si a zonelor limitrofe:

SPAȚII COMERCIALE		Artere comerciale principale			Artere comerciale secundare			Mall-uri		
		2022 Sem 1	2022 Sem 2	2023 Sem 1	2022 Sem 1	2022 Sem 2	2023 Sem 1	2022 Sem 1	2022 Sem 2	2023 Sem 1
Zona Centrală - Ultracentrală - Zona Tomis Nord - Tomis 3 - Dacia - Casa de Cultură	Preț unitar min. (eur/mp S. Inch.)	1.000 €	1.000 €	1.050 €	900 €	900 €	950 €	-	-	-
	Preț unitar max. (eur/mp S. Inch.)	1.350 €	1.350 €	1.450 €	1.200 €	1.200 €	1.250 €	-	-	-
	Preț unitar med.(eur/mp S. Inch.)	1.175 €	1.175 €	1.250 €	1.050 €	1.050 €	1.100 €	-	-	-
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	10 €	10 €	10 €	6 €	6 €	6 €	20 €	20 €	20 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	15 €	15 €	16 €	10 €	10 €	11 €	40 €	40 €	40 €
Rata de neocupare		10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%	10% - 15%	5%	5%	5%

SPAȚII COMERCIALE		HYPERMARKET-uri						DIY**					
		2022 Sem 1		2022 Sem 2		2023 Sem 1		2022 Sem 1		2022 Sem 2		2023 Sem 1	
		Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială	Ancoră	Galerie comercială
Zona Centrala - Ultracentrala - Zona Tomis Nord - Tomis 3 - Dacia - Casa de Cultura	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	8 €	14 €	8 €	14 €	8 €	14 €	8 €	14 €	8 €	14 €	8 €	14 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	10 €	25 €	10 €	25 €	10 €	25 €	10 €	25 €	10 €	25 €	10 €	25 €
	Rata de neocupare	0%	10%	0%	10%	0%	10%	0%	10%	0%	10%	0%	10%

La nivelul Municipiului Mangalia si a zonelor limitrofe:

Locatie	S utila	Detalii	Chirie	
Mangalia	70	300 de centru	700 €	10 €/luna
Mangalia-port	306	zona port turistic	2,500 €	8 €/luna
Mangalia-centru	60	multiple destinatii, vitrina	600 €	10 €/luna
Mangalia-Albatros	66	vitrina stradala	490 €	7 €/luna
Mangalia-Callatis	100	farmacie	1,200 €	12 €/luna
Mangalia-Albatros	80		490 €	6 €/luna
			minim	6 €/luna
			maxim	12 €/luna
			medie	9 €/luna
			mediana	9 €/luna

• **Rata de neocupare**

Gradul mediu de neocupare pentru spațiile comerciale se situează între 10-20%.

• **Yield**

Rentabilitatea înregistrată de clădirile comerciale (amplasate pe arterele comerciale principale și secundare ale orașului) este de 9,00-9.5%.

**Piata spatiilor industriale:**

In orasul Constanta piața spațiilor industriale prezintă o concentrare în două zone: zona de nord a orașului (zona Aurel Vlaicu - Metro 1) și zona de sud-vest (zona industrială de producție în principal). În apropierea orașului există două parcuri industriale: Parcul Industrial Rompetrol Năvodari și Parcul Industrial Mangalia.

• **Chirii**

Chiriile percepute pentru spațiile industriale variaza la nivelul judetului Constanta în intervalul 1.5 – 5 eur/mp, în stagnare față de semestrul I 2022.

• **Rata de neocupare**

Gradul de neocupare pentru spațiile industriale noi se situează între 10-20%, iar pentru spatii industriale vechi între 20-30%.

• **Yield**

Rentabilitatea înregistrată de clădirile cu spații industriale este de 9,75-11%.

#### **2.4. Analiza cererii solvabile**

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ”agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea”
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuiesc privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii

#### **2.5. Analiza ofertei competitive**

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cele evaluate sunt disponibile în cantitate mare; In ceea ce privește loturile de teren pretabile pentru dezvoltari comerciale, oferta este destul de ampla, insa gradul de absorbtie al pietei intr-un orizont scurt de timp, este unul limitat.
- există teren liber, prețul acestora fiind rezonabil astfel că există posibilitatea construirii de noi ”unități” dar aceasta este redusă dat fiind faptul că creditele pentru construcții și finanțarea sunt dificil de obținut.
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu.

#### **2.6. Analiza echilibrului**

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

În ceea ce privește analiza de piață constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, în stagnare.

### 3. Metodologia de evaluare

În conformitate cu Standardele de Evaluare, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut.

proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu a fost aplicată.

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului.

Pe piața specifică, închirierea spațiilor comerciale sau a spațiilor industriale este un fapt curent. Abordarea a fost aplicată pentru unele amplasamente (Spalatorie Saturn (CF 109178), Restaurant Pelican (CF 104092) și parțial GG Saturn+ sediu Adm (CF 110268)), metoda aleasă fiind capitalizarea veniturilor din închiriere.

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

abordarea a fost aplicată pentru amplasamentul „Baile Reci”, metoda aleasă fiind cea a costului de înlocuire.

#### Scurta prezentare a metodologiei selectate

În premisa celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile disponibile la data evaluării, evaluarea proprietăților imobiliare a fost estimată astfel:

- Pentru proprietățile imobiliare reprezentând loturi de teren aferente construcțiilor tehnologice, loturi de teren pentru care nu se cunoaște cu exactitate regimul juridic și asupra cărora pot exista restricții ce nu pot fi cuantificate cu exactitate sau terenuri ce nu au putut fi localizate cadastral, valoarea de piață a fost asimilată valorii nete contabile.

Active pentru care valoarea de piață a fost asimilată VNC:

Nr. Crt.	Denumire imobil	Statiune	Metoda de evaluare	Valoare estimată (lei)	Observatii THR	Observatii DRS
6	Centrala termica Siret(Sirena) Lot nr.2	Saturn	VNC	150,000	Centrala termica este in administrare directa;	Teren aferent constructiilor tehnologice
7	Teren liber zona Sirena	Saturn	VNC	139,831	De actualizat cadastru, eventual alipire la Complex Sirena;	teren neidentificat cadastral. Considerat aferent parcarii hotelului Sirena
15	Post Trafo nr.158 Minerva Lot 2	Saturn	VNC	34,000	Lot de teren in suprafata de 138,00 mp pe care se afla cladirea Post Trafo nr. 158.	Teren aferent constructiilor tehnologice
20	Idem Lot1/2	Saturn	VNC	127,000	Lot de teren in suprafata de 467,00 mp, teren afectat de unele constructii ale Politiei Romane.	Nu se cunoaste regimul juridic. Teren considerat neconstruibil la data evaluarii.
21	Idem Lot1/3	Saturn	VNC	388,000	Lot de teren in suprafata de 1.426,00 mp, teren afectat de calea de acces la blocul de locuinte CP 5.	Nu se cunoaste regimul juridic. Teren considerat neconstruibil la data evaluarii.
22	Idem Lot 3	Saturn	VNC	98,000	Lot de teren in suprafata de 360,00 mp, teren afectat de unele constructii ale Politiei Romane.	Nu se cunoaste regimul juridic. Teren considerat neconstruibil la data evaluarii.
23	Teren Dotare Plaja Aida	Saturn	VNC	621,000	Terenul in suprafata de 1568,70 este afectat de Bufet Plaja Aida proprietatea Monica Saturn S.R.L. Imobilul Bufet Plaja Aida a fost instrainat in 1993 de catre Saturn S.A.	Nu se cunoaste regimul juridic. Teren considerat neconstruibil la data evaluarii.
24	Teren Dotare Plaja Semiramis	Saturn	VNC	727,000	Terenul in suprafata de 1546,90 este afectat de Bufet Plaja Semiramis, proprietatea Semiramida Prod Com S.R.L.Bufet Plaja Semiramis a fost instrainat in 1993 de catre Saturn S.A	Nu se cunoaste regimul juridic. Teren considerat neconstruibil la data evaluarii.
25	Post Trafo nr.152 (fost PITTA)	Saturn	VNC	3,000	Lot de teren in suprafata de 60,00 mp, teren pe care se gaseste Post Trafo nr. 152 . Terenul nu este intabulat. Intabularrea s-ar putea realiza doar cu acordul SIMPA TRANS SRL-pentru acces.	Teren aferent constructiilor tehnologice. Nu se cunoaste regimul juridic. Teren considerat neconstruibil la data evaluarii.
29	Statie pompe Jupiter	Jupiter	VNC	1,000	De actualizat cadastru;	Teren aferent constructiilor tehnologice
				<b>2,288,831</b>		

- Pentru proprietatile imobiliare reprezentand loturi de teren aferente retelor de utilitati, loturi de teren ce reprezinta cai de acces sau alte terenuri neutilizabile la data evaluarii, valoarea de piata a fost considerata 0:

Active considerate cu valoare de piata 0:

Nr. Crt.	Denumire imobil	Statiune	Metoda de evaluare	Valoare estimată (lei)	Observatii THR	Observatii DRS
5	Hotel +Restaurant+Piscina Cleopatra-Lot 2	Saturn	val 0	0	Lot de teren ce reprezinta servitute de trecere pentru ENEL;	Teren aferent retelor de utilitati.
9	Restaurant Sulina Lot1/2	Saturn	val 0	0	Lot de teren in suprafata de 300,00 mp este afectat de largirea tramei stradale efectuate in anul 2010 de catre Primaria Mangalia.	Teren neutilizabil/ neconstruibil la data evaluarii.
10	Post Trafo nr.160 Sulina Lot 2	Saturn	val 0	0	Lot de teren in suprafata de 438,00 mp, teren ce reprezinta cale de acces la Postul Trafo nr. 160	Drum de acces - teren neconstruibil
16	Sera de Flori(Callatis)- Lot1 drum acces foraj F6	Saturn	val 0	8,000	Lot de teren in suprafata de 2.059,00 mp, teren liber de constructii, reprezinta drum acces la sonda mezotermală F6;	Drum de acces - teren neconstruibil
	Lot teren liber 202 mp-cale acces C60	Saturn	val 0	0		Drum de acces - teren neconstruibil
	Lot teren liber 435 mp-acces si parcare C57	Saturn	val 0	0		Drum de acces - teren neconstruibil
	Lot teren liber 84 mp-cale acces C56	Saturn	val 0	0		Drum de acces - teren neconstruibil
	Lot teren liber 614 mp-drum acces SV Dunarea	Saturn	val 0	0		Drum de acces - teren neconstruibil
	Teren vila C24	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;-in lucru;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren vila C56	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren cofetarie C87	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;-in lucru;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren vila C39	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren vila C119	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;-in lucru;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren vila C149	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;-in lucru;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren vila C147	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren vila C121	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;-in lucru;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren vila C61	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren alee acces C59,C58,C50,C34	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren alee acces C41,C42,C40,C39	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren alee acces C147 si grup casute A	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren excedentar vila C58	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren excedentar vila C59	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren excedentar vila C151	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren excedentar vila C66	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren alee acces: C149, C119, C121, C120, C117;	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;-in lucru;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
	Teren excedentar vila C 120	Saturn	val 0	0	-de efectuat cadastru si intabulare;	lipsa informatii/ teren neutilizabil
32	Teren Centrala Termica Brates	Venus	val 0	0	-teren detinut doar in acte;	Nu se afla in proprietate/ Nu se cunoaste regimul juridic
33	Teren Birou tehnic ( politia Eforie )	Eforie Nord	val 0	0	Lot de teren in suprafata de 197,00mp, teren pentru care nu mai detinem proprietatea.	Nu se afla in proprietate/ Nu se cunoaste regimul juridic

- Pentru proprietatile industriale si comerciale, care au potential de a genera venituri din inchiriere, valoarea de piata a fost estimata in cadrul abordarii prin venit, metoda capitalizarii veniturilor din inchiriere.
- Pentru proprietatea comerciala cu utilizare baza de tratament, unde nu au fost identificate suficiente comparabile pentru vanzare sau inchiriere, valoarea de piata a fost estimata in cadrul abordarii prin cost, metoda costului de inlocuire net.
- Valoarea loturilor de teren a fost determinata prin metoda comparatiei directe. Chiar dacă amplasamentele au amenajări funcționale, valoarea acestora este bazată pe cea mai bună utilizare a lor, considerate ca fiind libere și disponibile pentru dezvoltari la utilizarea cea mai eficientă.

Amplasamentele au fost analizate separat prin prisma celei mai bune utilizari, astfel:

## GG Saturn+ sediu Adm (CF 110268) si Spalatorie Saturn (CF 109178)

- Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Extras CF	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St in mp)	Clădiri		
							Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
GG Saturn+ sediu Adm	Saturn	str. Lavrion nr. 29, lot 1/1/1	7727/24.02.2022	110268	110268	30032			
					110268-C1	Sediu Administrativ P+2E	387	1161	
					110268-C3	Anexa- cabina poarta	99	99	
					110268-C4	Depozit materiale P+1E	849	1698	
					110268-C5	Depozit alimente	1157	1157	
					110268-C6	Depozit materiale	606	606	
					110268-C7	Camera frig	14	14	
					110268-C8	Birou	9	9	
					110268-C9	Laborator cofetarie	1091	1091	
					110268-C10	Anexa-garaj	221	221	
					110268-C11	Anexa - baraca metalica	32	32	
					110268-C12	Anexa - baraca metalica	327	327	
					110268-C13	Anexa - baraca metalica	473	473	
					110268-C14	Anexa - baraca metalica	938	938	
					110268-C15	Anexa - panouri solare	324	324	
					110268-C21	Anexa - centrala termica	647	647	
					110268-C22	Anexa - statie solara	51	51	
					110268-C23	atelier tamplarie (tronson B)	430	430	
					110268-C24	atelier mecanic (tronson A)	1579	1579	
					Spalatorie Saturn	str. Lavrion nr. 29A	7826/24.02.2022	109178	109178
109178-C1	Spalatorie	2211	2211						

### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 110268 si 109178, cu suprafata totala de 33.330 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz)
- suprafată adecvată utilizării curente (comerciala)
- deschidere optima
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condițiile de fundare normale
- incadrare conform PUG Mangalia: IS2- subzona institutiilor publice si serviciilor de tip comercial; Indicatori POT: 40%; CUT=1.2; Regim de inaltime P+2E

### Descrierea constructiilor

Descrierea cladirilor C1 (Sediu Administrativ) si C3 (Cabina poarta) se regasesc in anexa aferenta activelor considerate in exploatare.

C4 – Depozit materiale – cladire cu utilizare industrială, in suprafata construita la sol de 849 mp, suprafata construit desfasurata de 169.8 mp, cu regim de inaltime P+1E. Structura din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tip terasa din beton cu hidroizolatie. Instalatii electrice si sanitare.

C5 – Depozit alimente – cladire cu utilizare industrială, in suprafata construita la sol de 1157



mp, cu regim de inaltime P. Structura din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tip terasa din beton cu hidroizolatie. Instalatii electrice si sanitare.

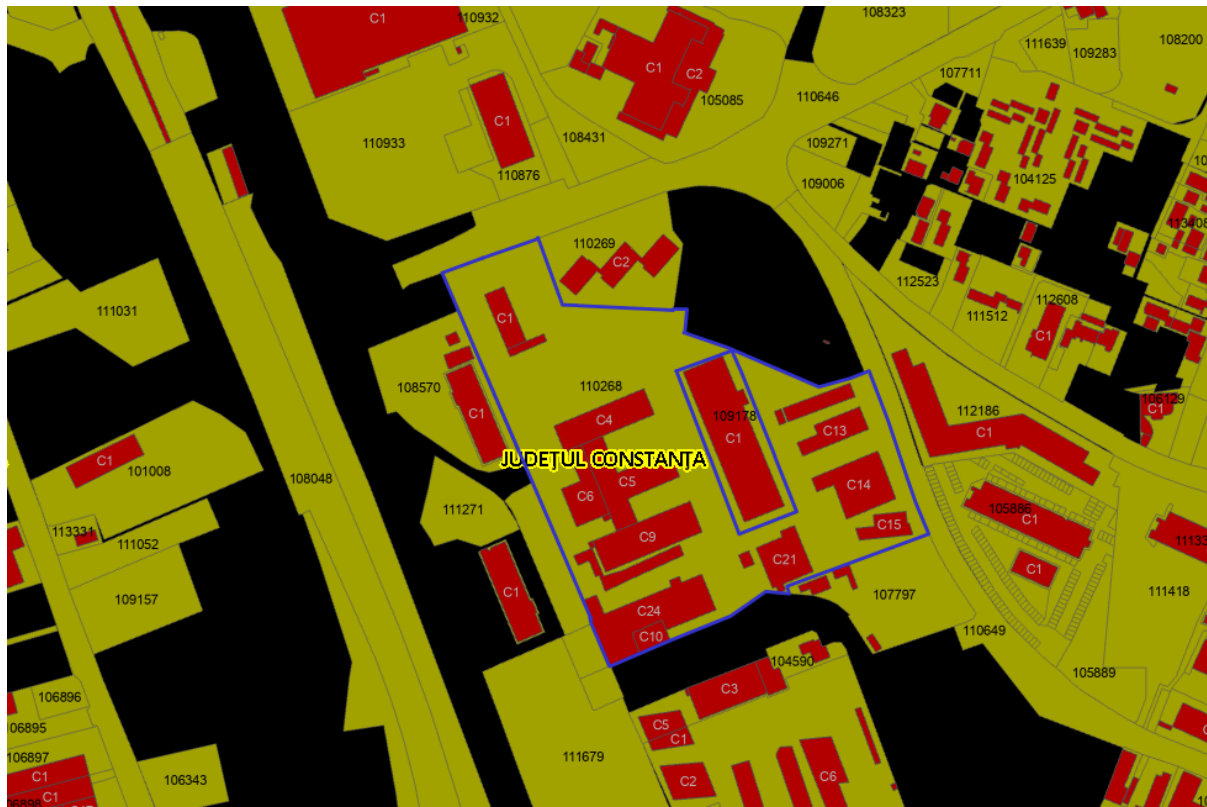
C6 – Depozit materiale – cladire cu utilizare industriala, in suprafata construita la sol de 606 mp, cu regim de inaltime P. Structura din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tip terasa din beton cu hidroizolatie. Instalatii electrice si sanitare.

C7 – Camera frig – cladire cu utilizare industriala, in suprafata construita la sol de 14 mp, cu regim de inaltime P. Structura din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tip terasa din beton cu hidroizolatie. Instalatii electrice si sanitare.

C1 – Spalatorie – cladire cu utilizare industriala, in suprafata construita la sol de 2211 mp, cu regim de inaltime P. Structura din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tip terasa din beton cu hidroizolatie. Instalatii electrice si sanitare.

Cladirile/ constructiile C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C21, C22, C23 si C24 se prezinta intr-o stare avansata de degradare. Pentru acestea au fost estimate costuri de demolare si de eliberare a terenului.

#### Localizare ANCPi

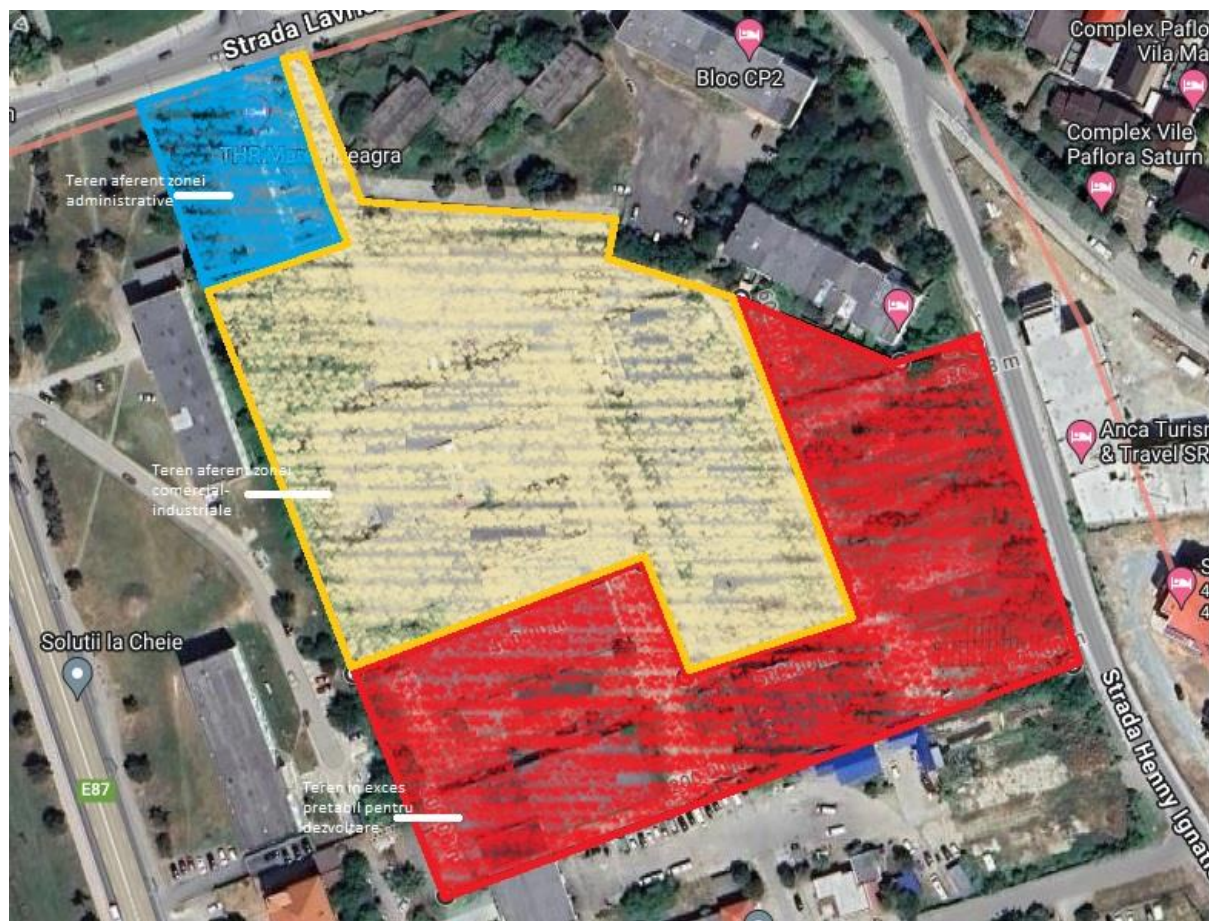


- **Metodologia de evaluare:**

Acest amplasament a fost impartit din punct de vedere al celei mai bune utilizari in trei zone. Suprafetele de teren au fost approximate pe baza masuratorilor din google maps,

coroborat cu planurile de amplasament.

- Proprietate imobiliara cu utilizare comerciala, avand destinatia de sediu administrativ, constand in : cele doua imobile C1 (Sediu Administrativ) si C3 (Cabina poarta), impreuna cu terenul aferent in suprafata de cca. 2500 mp. Acest amplasament isi aduce aportul valoric in valoarea activelor considerate in exploatare.
- Proprietate imobiliara cu utilizare comercial-industriala, constand in: cladirile C4, C5, C6, C7 si C1 (spalatorie) aflate in afara exploatarii, care au potential de inchiriere, impreuna cu terenul aferent in suprafata de cca. 17.330 mp. Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda capitalizarii directe.
- Proprietate imobiliara, constand in teren cu destinatie comerciala considerat in exces in suprafata de cca. 13500 mp. Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber), din care au fost deduse costurile de demolare ale cladirilor/constructiilor C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C21, C22, C23 si C24.



## Complex Vraja Marii (CF 106065):

- Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Extras CF	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
							Identificare	Aria construită (mp)	Acđ - conf info client (mp)
Complex Vraja Marii	Eforie Nord	Al. Belona Vraja Marii, Complex Hotel, restaurant si bar Vraja Marii	29151/24.02.2022	106065	106065	4810			
					106065-C1	C1- Restaurant Vraja Marii	111	111	
					106065-C2	C2 - Bar Vraja Marii	214	428	
					106065-C3	C3 - Terase acoperite	359	359	
					106065-C4	C4 - Ring de dans+piscina	208	208	
					106065-C5	C5 - Hotel Vraja Marii	703	1406	

### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 106065, cu suprafața totală de 4810 mp (din care suprafața considerată în afara exploatarii 2.500 mp) și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

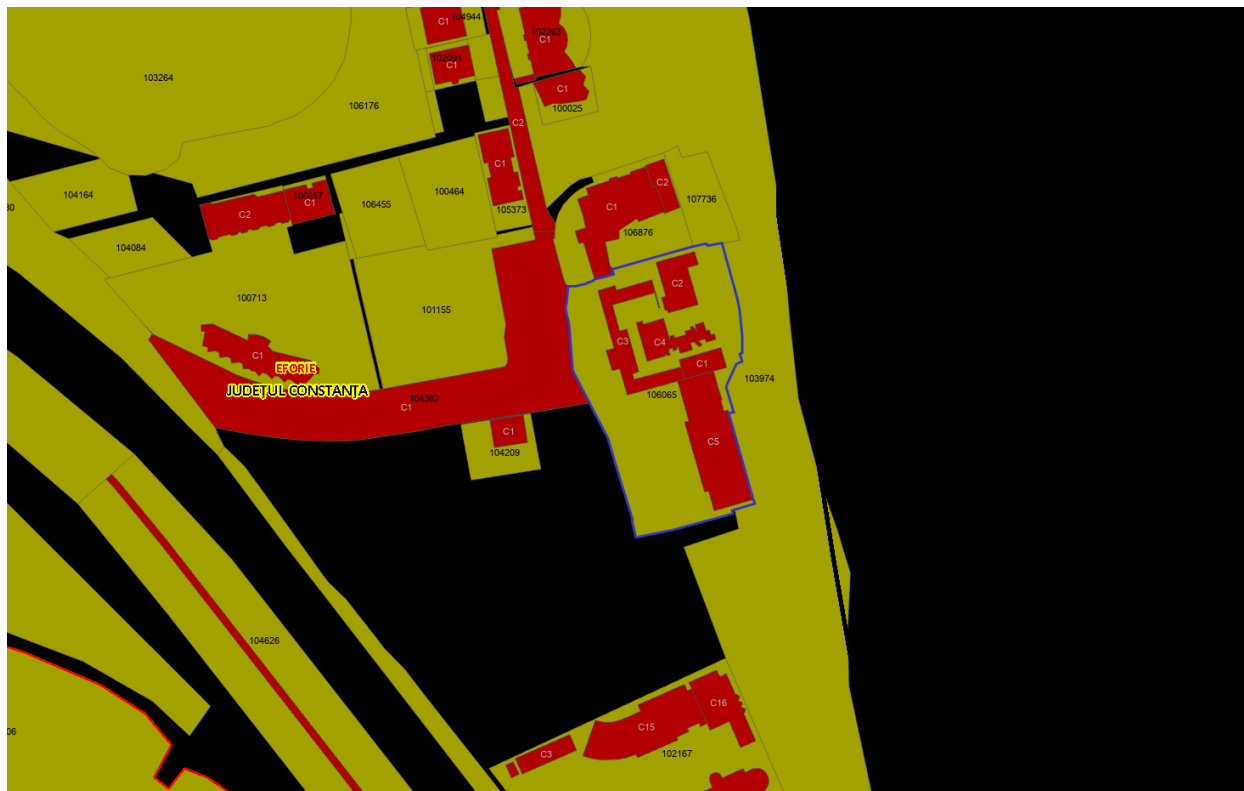
- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia, cu acces direct la malul mării.
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz)
- suprafață adecvată utilizării curente (comercială)
- deschidere optimă
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- nu se cunosc condițiile de fundare – localizat la malul mării

### Descrierea construcțiilor

Descrierea clădirilor C1 și C5 se regăsește în anexa aferentă activelor considerate în exploatare.

Clădirile/ construcțiile C2, C3 și C4 se prezintă într-o stare avansată de degradare. Pentru acestea au fost estimate costuri de demolare și de eliberare a terenului.

### Localizare ANCPi



- **Metodologia de evaluare:**

Din prisma celei mai bune utilizari, acest amplasament a fost impartit in doua zone.

- Proprietate imobiliara cu utilizare comerciala, avand destinatia de unitate hoteliera si restaurant, constand in : cele doua imobile C1 – Restaurant Vraja Marii si C5 – Hotel Vraja Marii, impreuna cu terenul aferent in suprafata de cca. 2310 mp. Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda DCF si evaluata distinct in cadrul anexei aferente activelor considerate in exploatare (pentru care au fost estimate venituri din inchiriere la data evaluarii).
- Proprietate imobiliara cu destinatie comerciala, constand in teren considerat in exces in suprafata de cca. 2500 mp. Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber), din care au fost deduse costurile de demolare ale cladirilor/constructiilor C2 – Bar Vraja Marii, C3 – Terase acoperite si C4 – Ring de dans piscina.



Teren in exces – cca. 2.500 mp:



### Camping (popas) Saturn (CF 108102):

- Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
Camping (popas) Saturn	Saturn	str. Lavrion nr.28	108102	108102	76395			
				108102-C1		Receptie	253	253
				108102-C2		Bufet (spatiu comercial)	501	501
				108102-C3		Locuinta vila	78	78
				108102-C4		Locuinta vila	154	154
				108102-C5		Locuinta vila	78	78
				108102-C6		Locuinta vila	78	78
				108102-C7		Locuinta vila	78	78
				108102-C8		Locuinta vila	78	78
				108102-C9		Locuinta vila	78	78
				108102-C10		Anexa grup sanitar	76	76
				108102-C11		Anexa grup sanitar	76	76
				108102-C12		Anexa grup sanitar	444	444
				108102-C13		Anexa grup sanitar	76	76
				108102-C14		Anexa grup sanitar	76	76
				108102-C15		Anexa grup sanitar	76	76
108102-C16		Anexa grup sanitar	279	279				

#### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 108102, cu suprafața totală de 76.395 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comercială)
- deschidere optimă
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- nu se cunosc condițiile de fundare – localizat lângă Mlastina Mangalia
- încadrare conform PUG Mangalia: parțial **IS3c**- subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim înalt de înaltime, Indicatori POT: 60%; CUT=4.8; Regim de înaltime P+9E si peste; parțial **IS3b** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mediu de înaltime, Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de înaltime P+4E.

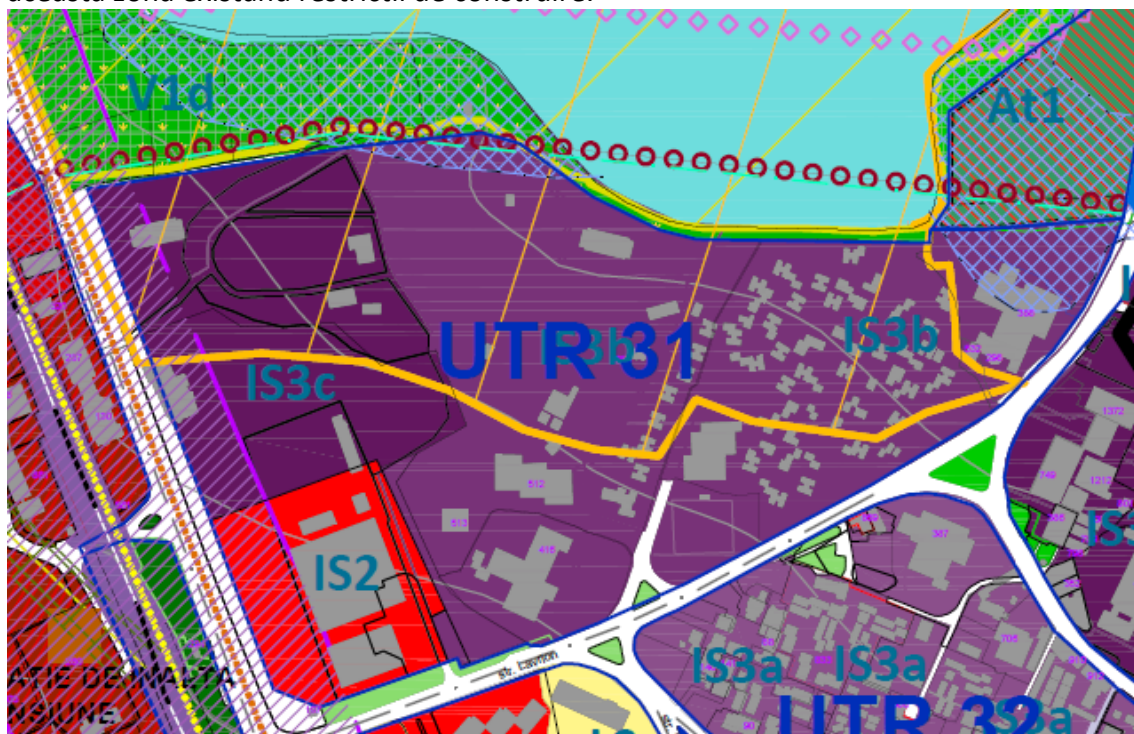
#### Descrierea constructiilor



Toate cladirile/ constructiile mentionate in extrasul CF se prezinta intr-o stare avansata de degradare sau nu se mai regasesc pe amplasament.

#### Localizare ANCP



Conform PUG Mangalia, terenul analizat este afectat partial de aria protejata SCI, pentru aceasta zona existand restrictii de construire.



-  Arie protejata SCI
-  Arie protejata SPA



- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber), luand in considerare doar suprafata de cca. 10.560 mp, neafectata de zona protejata.

Suprafata de cca. 10.560 mp, neafectata de zona protejata a fost estimata pe baza masuratorilor din google maps, coroborat cu planul de amplasament:





**S.V. Delta (CF 107380):**

• **Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)
S.V. Delta	Saturn	str. Lavrion nr. 8, Sat Vacanta Delta	107380	107380	32611

*Descrierea terenului*

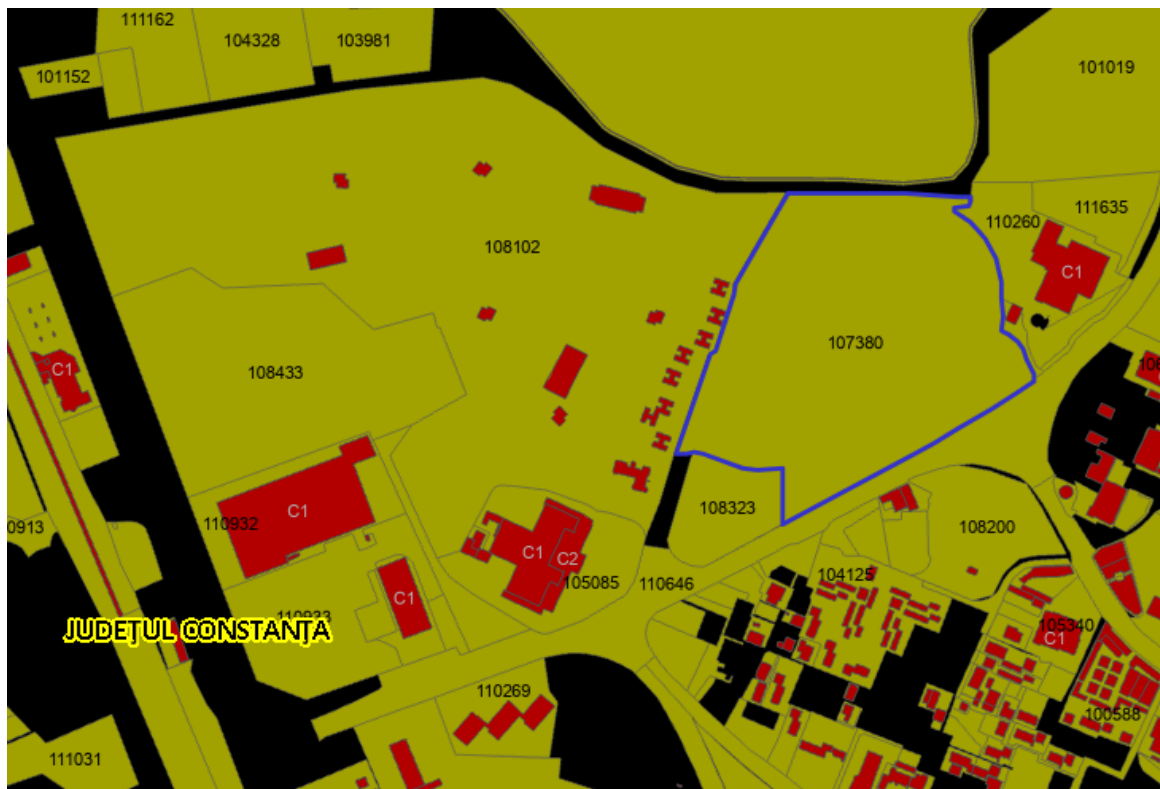
Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 107380, cu suprafața totală de 32.611 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- deschidere optima
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- nu se cunosc condițiile de fundare – localizat langa Mlastina Mangalia
- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3b** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime, Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de inaltime P+4E.

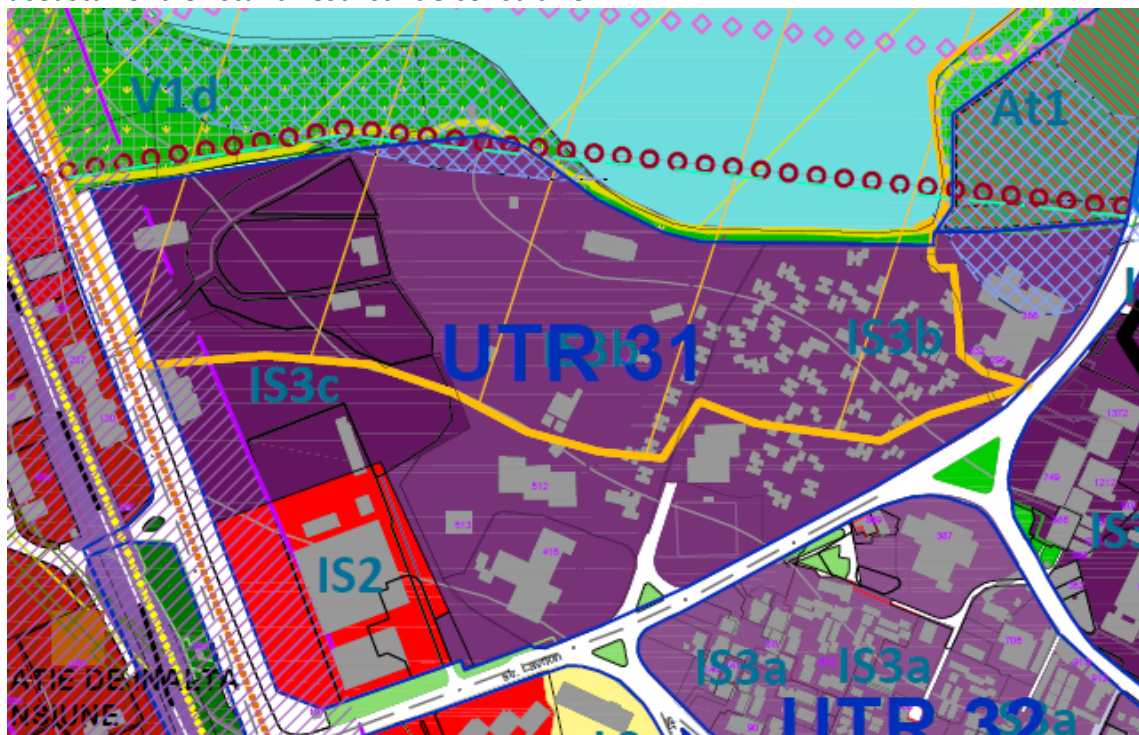
*Descrierea constructiilor*

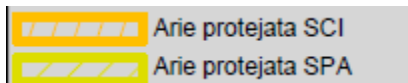
Toate cladirile/ constructiile mentionate in extrasul CF se prezinta intr-o stare avansata de degradare sau nu se mai regasesc pe amplasament.

*Localizare ANCPI*



Conform PUG Mangalia, terenul analizat este afectat partial de aria protejata SCI, pentru aceasta zona existand restrictii de construire.





- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber), luand in considerare doar suprafata de cca. 10.640 mp, neafectata de zona protejata.

Suprafata de cca. 10.640 mp, neafectata de zona protejata a fost estimata pe baza masuratorilor din google maps, coroborat cu planul de amplasament:





**Sera Saturn lot 3 (CF 108433):**

- **Prezentarea datelor:**

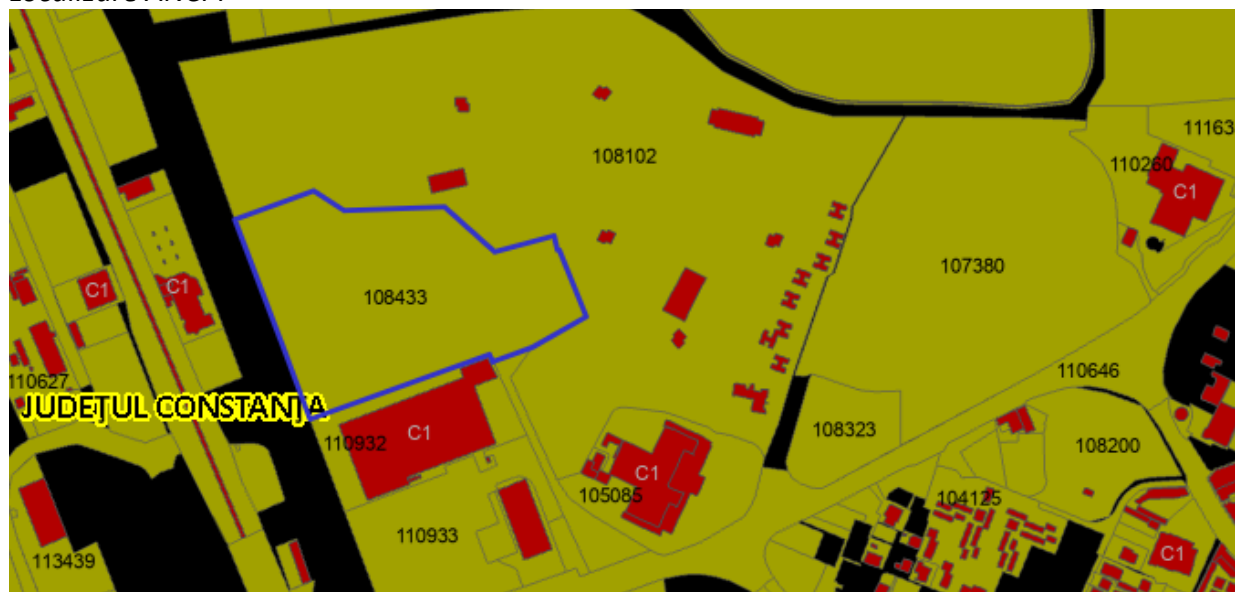
Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)
Sera Saturn lot 3	<b>Saturn</b>	str. Lavrion nr. 30, lot 3	108433	108433	21366

*Descrierea terenului*

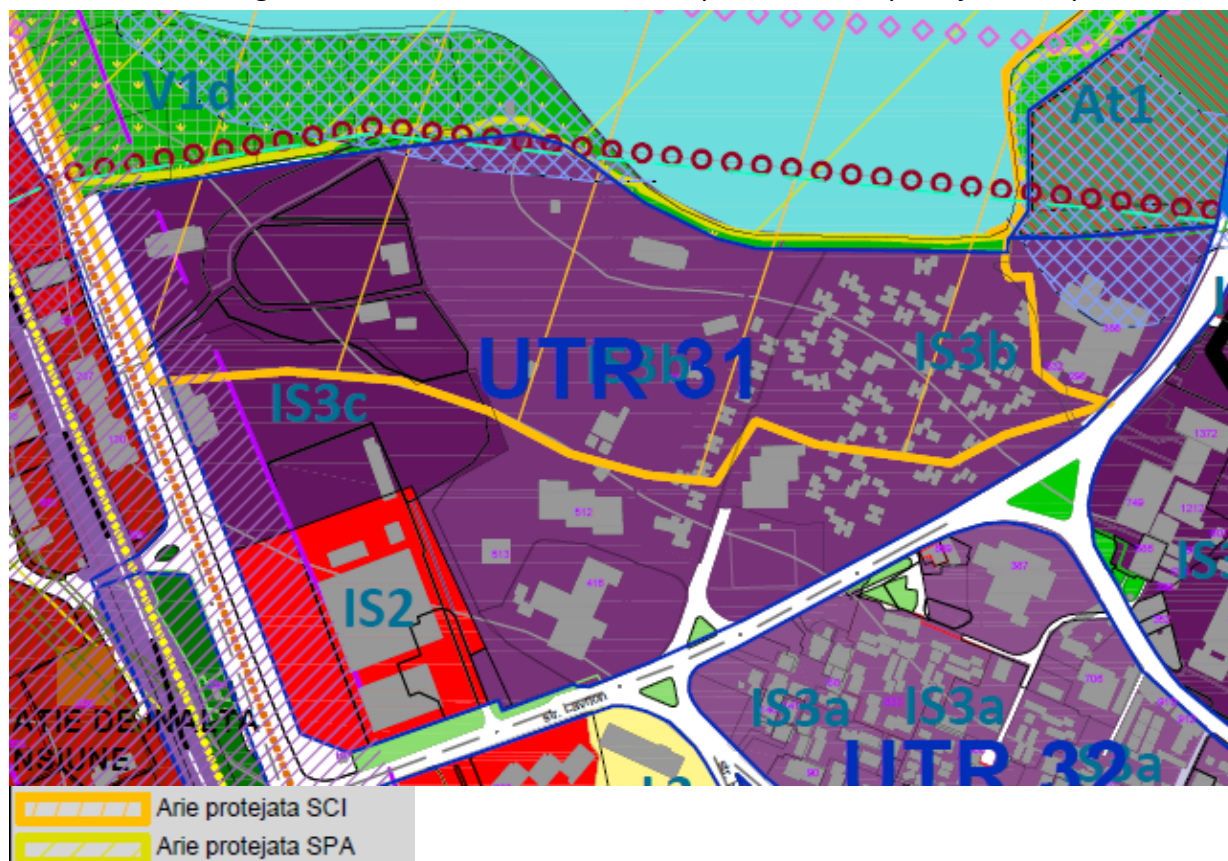
Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 108433, cu suprafața totală de 21.366 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- deschidere optima
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- nu se cunosc condițiile de fundare – localizat langa Mlastina Mangalia
- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3c** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim inalt de inaltime, Indicatori POT: 60%; CUT=4.8; Regim de inaltime P+9E si peste.

*Localizare ANCP*



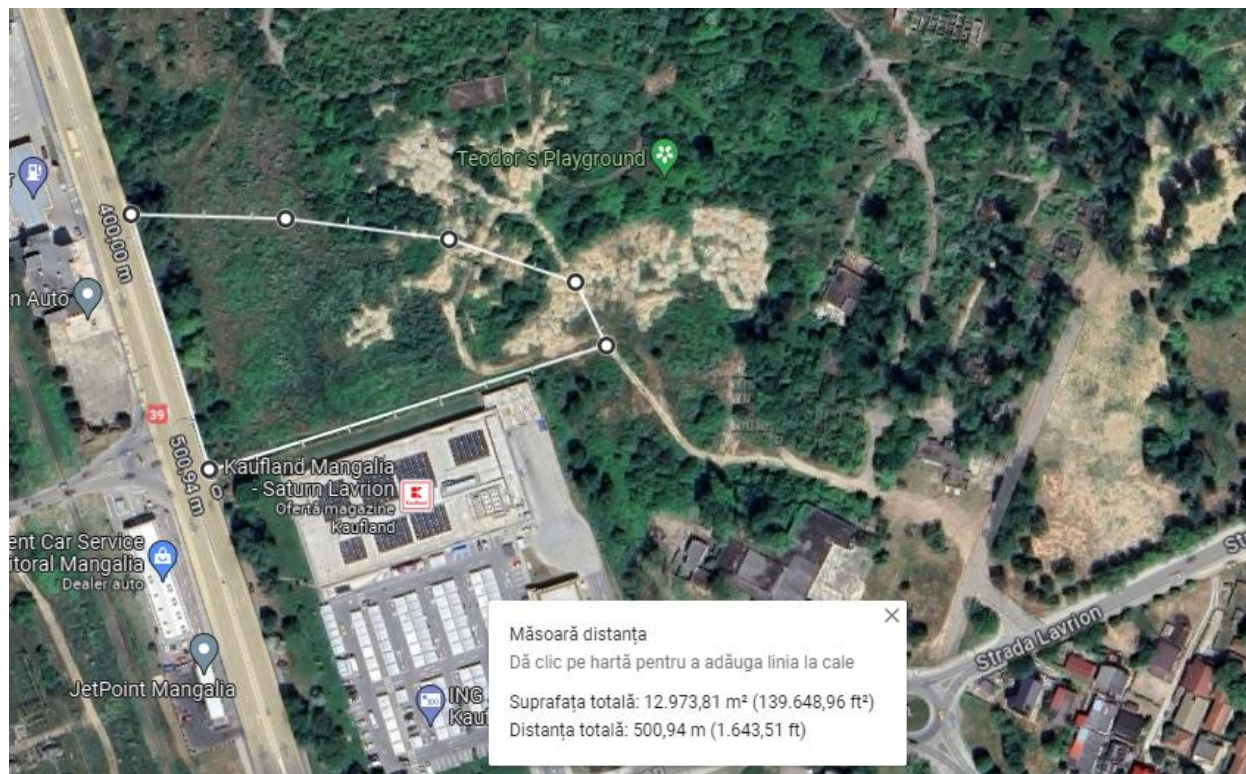
Conform PUG Mangalia, terenul analizat este afectat partial de aria protejata SCI, pentru



- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber), luand in considerare doar suprafata de cca. 12.970 mp, neafectata de zona protejata.

Suprafata de cca. 12.970 mp, neafectata de zona protejata a fost estimata pe baza masuratorilor din google maps, coroborat cu planul de amplasament:



### Teren de sport (CF 108323):

- **Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)
Teren de sport	Saturn	str. Lavrion nr. 29A	108323	108323	4027

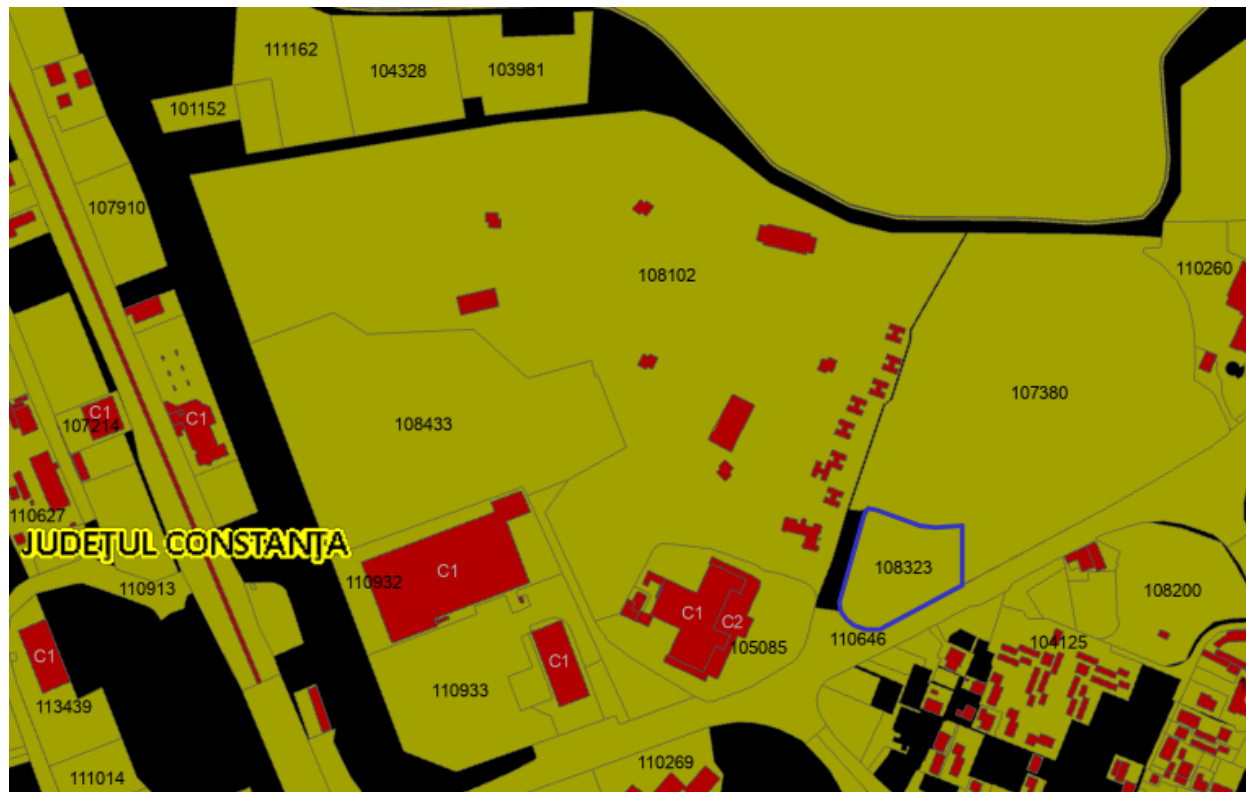
### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 108323, cu suprafața totală de 4.027 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- deschidere optima
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale

- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3b** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime, Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de inaltime P+4E

*Localizare ANCPi*



- Metodologia de evaluare:

Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe.



## Restaurant Minerva (CF 105085):

- **Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
Rest. Minerva	Saturn	str. Lavrion nr. 26,lot 1	105085	105085	8582			
				105085-C1	Restaurant	1955	1955	
				105085-C2	Terasa	1041	1041	
				105085-C3	Scari	13	13	
				105085-C4	Magazie	70	70	
				105085-C5	Centrala termica	63	63	
				105085-C6	Magazie	81	81	

### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 105085, cu suprafața totală de 8.582 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- deschidere optima
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- nu se cunosc condițiile de fundare – localizat langa Mlastina Mangalia
- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3b** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime, Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de inaltime P+4E.

### Descrierea constructiilor

Toate cladirile/ constructiile mentionate in extrasul CF se prezinta intr-o stare avansata de degradare sau nu se mai regasesc pe amplasament.

### Localizare ANCP





- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber), din care au fost deduse costurile de demolare ale cladirilor/construcțiilor.

**Restaurant Sulina (CF 110260):**

- **Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
R Sulina	Saturn	Saturn, nr. lot 1/1	110260	110260	6574			
				110260-C1		Restaurant Sulina	1748	1748

*Descrierea terenului*

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 105085, cu suprafața totala de 8.582 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

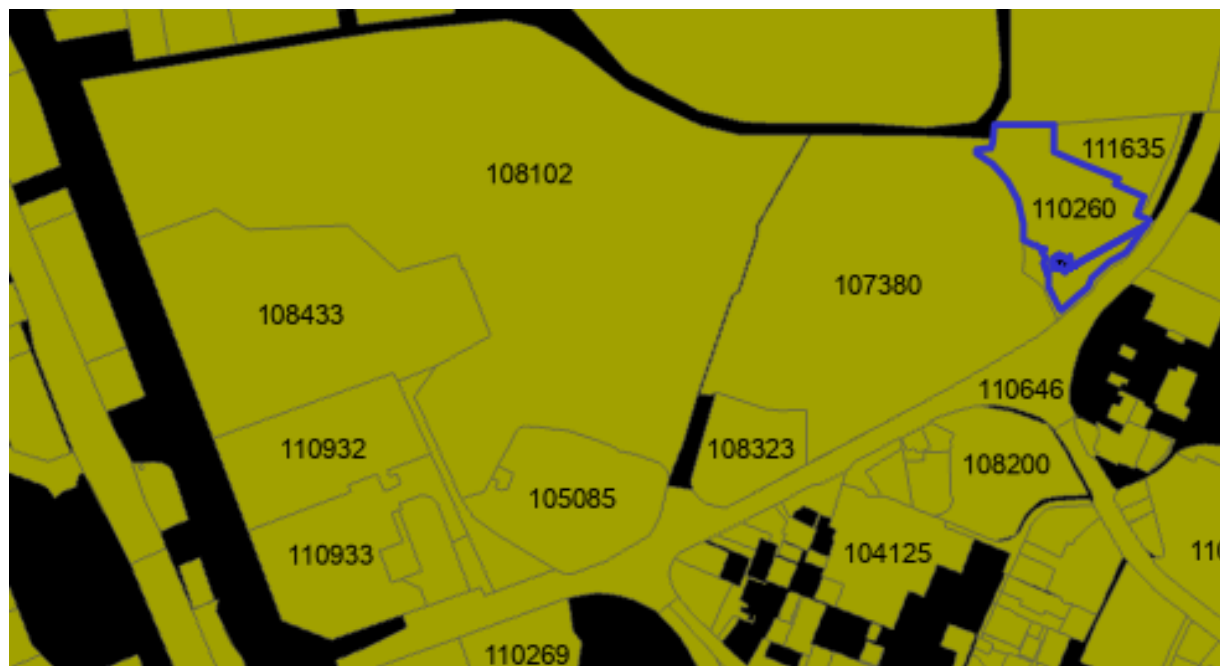
- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- deschidere optima
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat

- topografie plană
- condiții de fundare normale
- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3b** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mediu de inaltime, Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de inaltime P+4E.

#### Descrierea constructiilor

Toate cladirile/ constructiile mentionate in extrasul CF se prezinta intr-o stare avansata de degradare sau nu se afla in cea mai buna utilizare.

#### Localizare ANCP



- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber), din care au fost deduse costurile de demolare ale cladirilor/constructiilor.

#### Restaurant Pelican (CF 104092)

- **Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
R. Pelican	Saturn	Saturn	104092	104092	3213	C1-Restaurant Pelican	1022	1022
				104092-C1				

#### Descrierea terenului

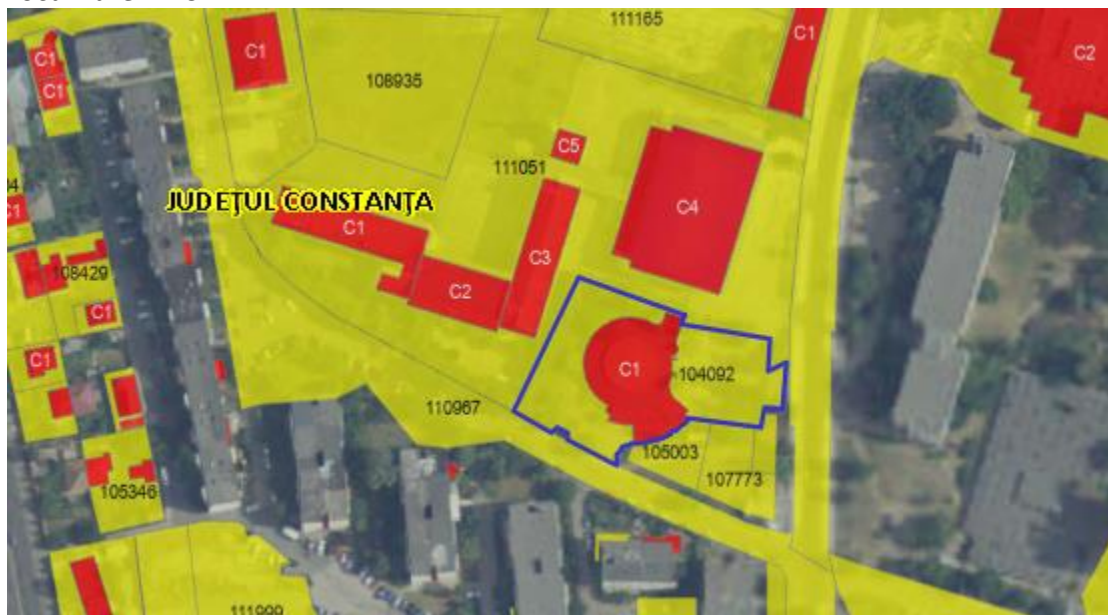
Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 104092, cu suprafața totală de 3213 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz)
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- deschidere optimă
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condițiile de fundare normale
- încadrare conform PUG Mangalia: M2- subzona mixtă cu regim de construire continuu și discontinuu cu regim mediu de înălțime P+4E; Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de înălțime P+4E

#### Descrierea construcțiilor

C1 – Restaurant Pelican – clădire cu utilizare comercială, în suprafața construită la sol de 1022 mp, cu regim de înălțime P. Structura mixtă din beton armat și lemn, închideri și compartimentări din zidărie și lemn, acoperiș tip șarpantă și înveliș din carton bituminos și țiglă. Instalații electrice și sanitare.

#### Localizare ANCP



- **Metodologia de evaluare:**

Proprietate imobiliară cu utilizare comercială. Valoarea acestui amplasament a fost determinată prin metoda capitalizării directe, fiind deduse cheltuieli de adecvare.

## Baile Reci – Eforie Sud:

- Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri			Observatii 1
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)	
Baile Reci	Eforie Sud	DN39, nr. 34, Eforie Sud				C1 - constructie	394	394	*Nu are CF, nu este intabulat. Terenul nu este inca in proprietatea/concesiunea THR - se fac demersuri in acest sens
						C2 - constructie	103	103	
						C3 - constructie	100	100	
						C4 - constructie	399	399	
						C5 - constructie "pompe apa"	26	26	
						C6 - constructie "panouri electrice"	23	23	
						C7 - constructie "centrala termica"	111	111	

### Descrierea terenului

Conform planului de amplasament, terenul are o suprafata de 21461 mp, avand acces din DN39. Acesta este amplasat pe malul lacului Techirghiol  
La data evaluarii, terenul nu se afla in proprietatea THR Marea Neagra.

### Descrierea constructiilor

Cladiri cu regim de inaltime P avand utilizare de vestiare, structura din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie, acoperis tip terasa necirculabila. Finisaje inferioare, instalatii electrice si sanitare.

### Localizare



- Metodologia de evaluare:**

Proprietate imobiliara cu utilizare comerciala (baza de tratament). Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda costului de inlocuire net.



## Teren liber zona Tosca-Semiramis (CF 108205)

- **Prezentarea datelor:**

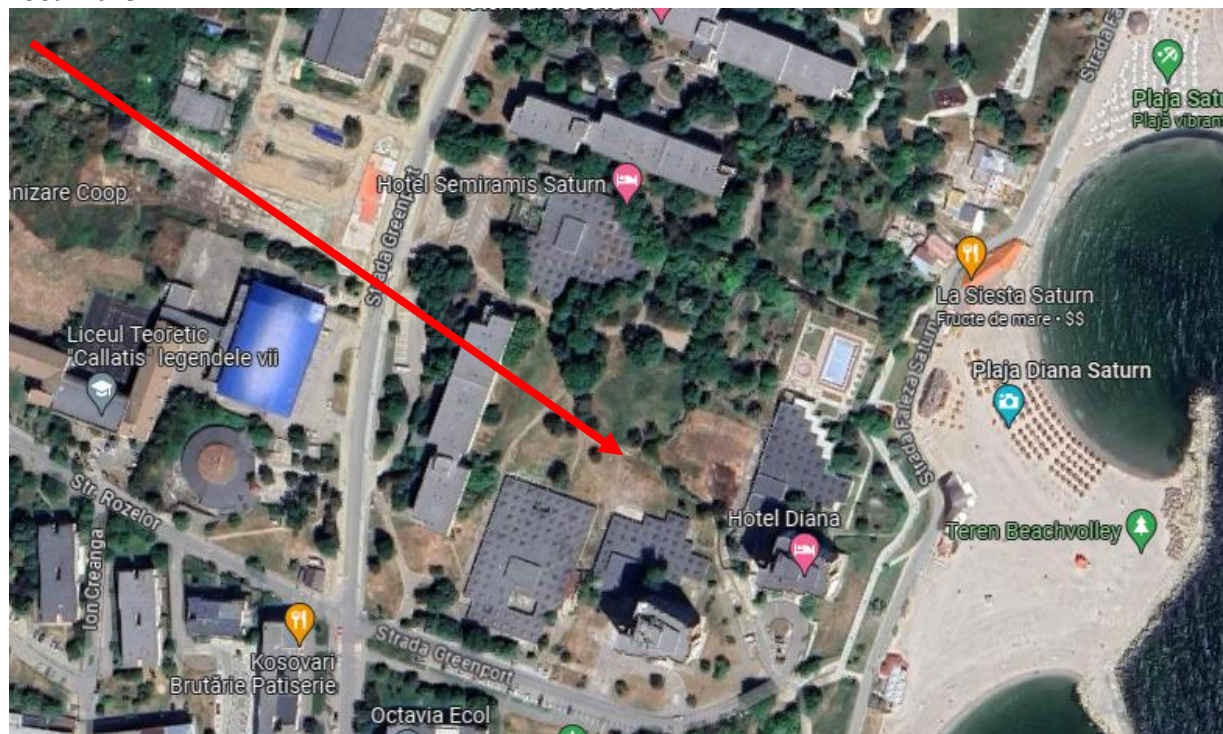
Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)
teren liber zona Tosca -Semiramis	Saturn	Saturn, la nord de Hotel Tosca	108205	21/Saturn	5434

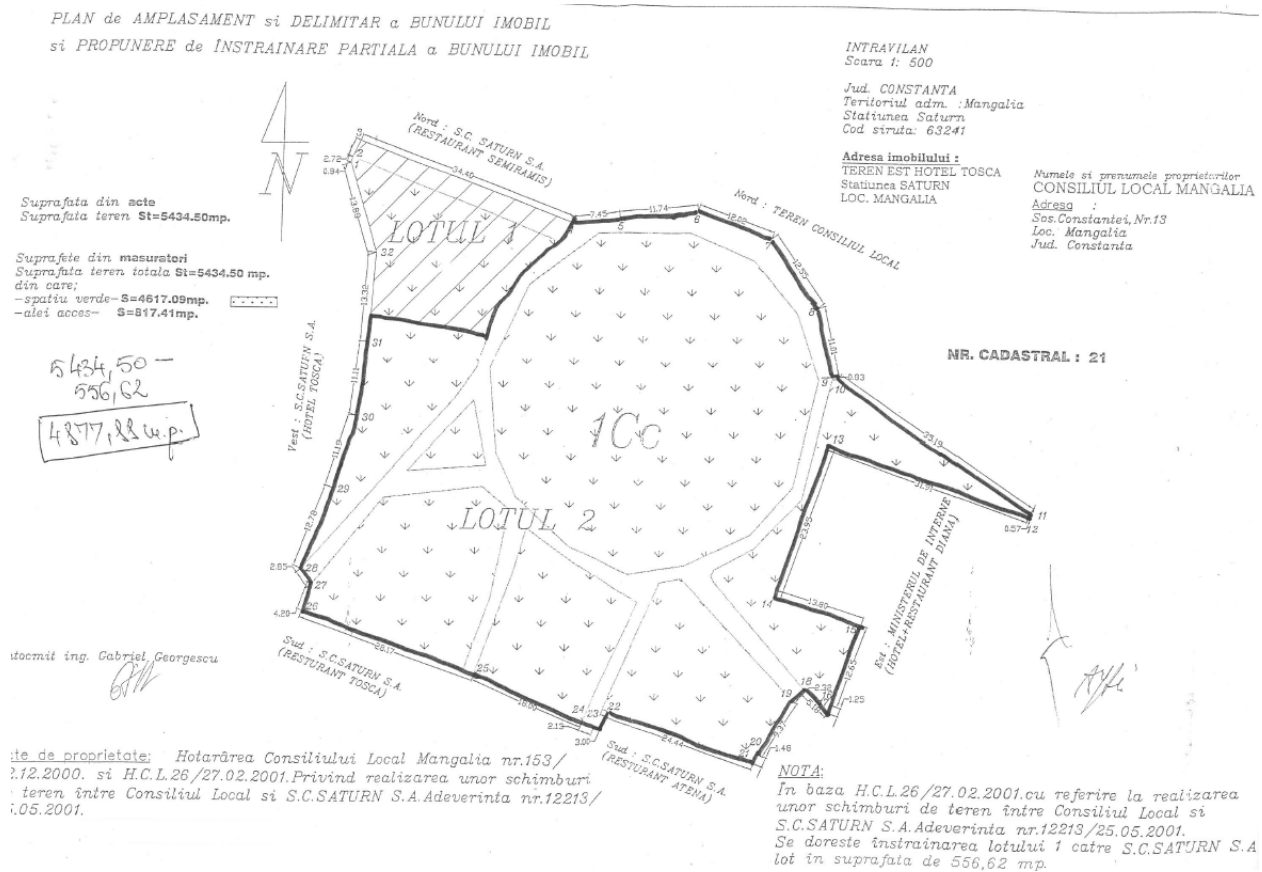
### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 108205, cu suprafața totală de 5.434 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces indirect la calea de transport principală, în planul secund al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comercială)
- formă poligonală
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3c** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim inalt de inaltime, Indicatori POT: 60%; CUT=4.8; Regim de inaltime P+9E si peste.

### Localizare





● **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber).

## Teren liber zona Narcis-Semiramis (CF 109154)

- **Prezentarea datelor:**

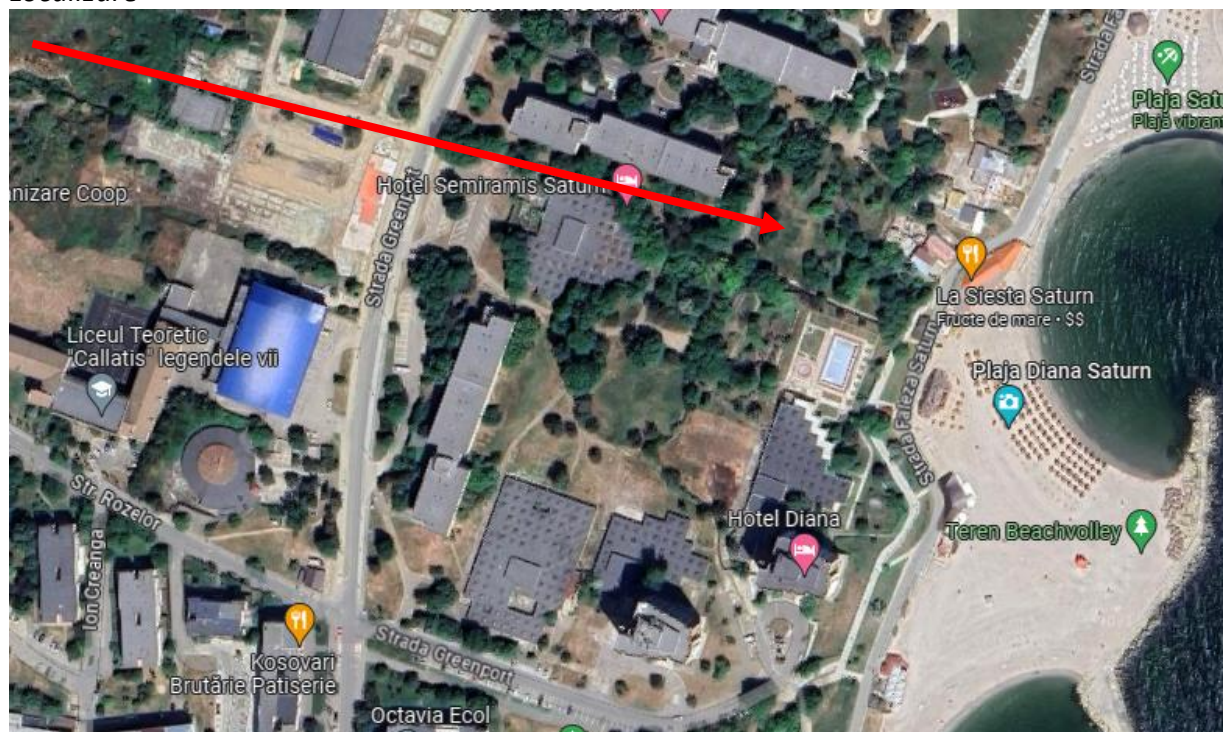
Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)
teren liber zona Narcis-Semiramis	Saturn	Saturn, est de complexe Semiramis si Narcis	109154	CAD:43/Saturn	5216

### Descrierea terenului

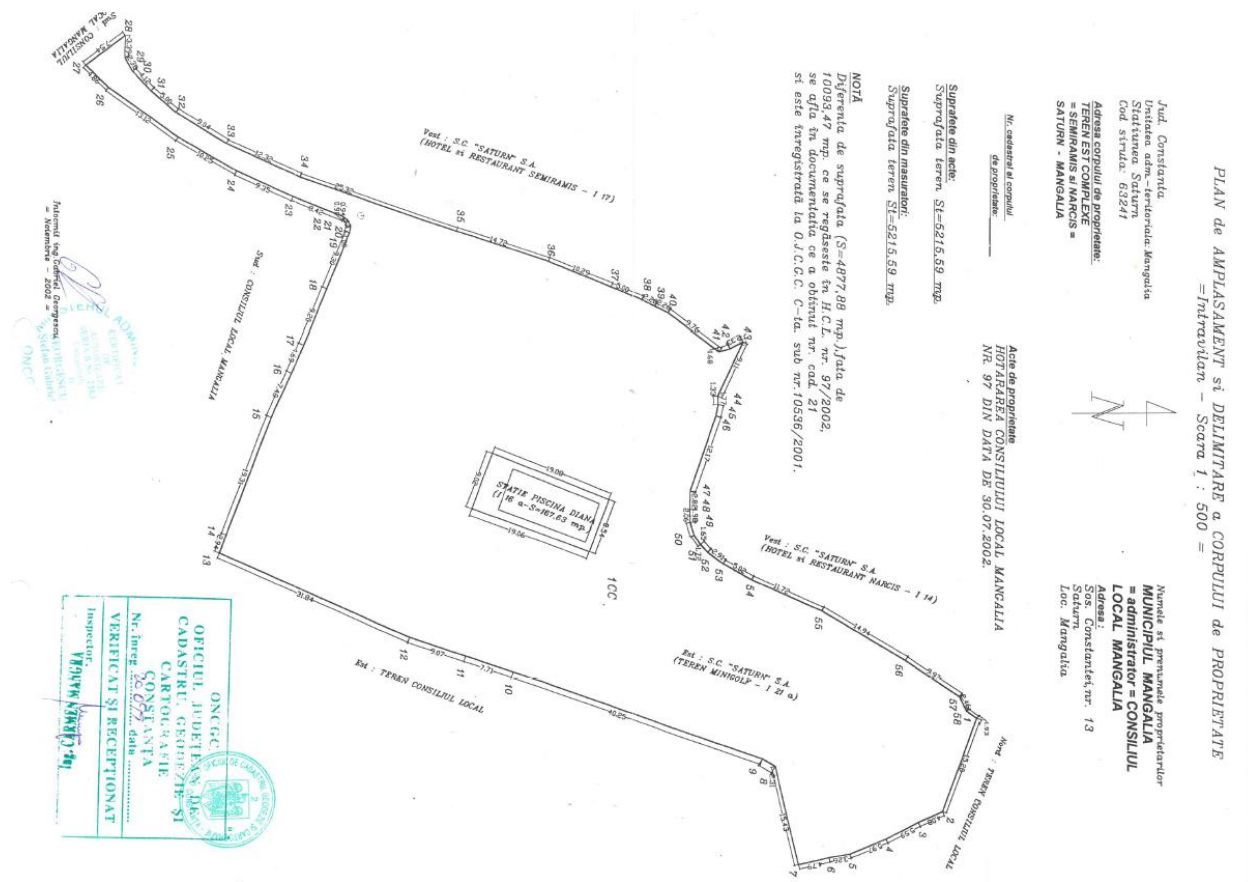
Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 109154, cu suprafața totală de 5.216 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces indirect la calea de transport principală, în planul secund al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comercială)
- formă poligonală
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- încadrare conform PUG Mangalia: **IS3c** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim inalt de inaltime, Indicatori POT: 60%; CUT=4.8; Regim de inaltime P+9E si peste.

### Localizare







PLAN de AMPLASAMENT si DELIMITARE a CORPULUI de PROPRIETATE =Intravilan - Scara 1 : 500 =

Jud. Constanta  
 Unitate de dezvoltare urbanistica  
 Statutuna Saturn  
 Cod strada 63241  
 Adresa corpului de proprietate:  
 TEREN EST COMPLEZAT  
 = SEMIRAMIS si NARCIS =  
 SATURN - MANGALIA

Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:

Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:

Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:

Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:  
 Nr. ordinei si corpului de proprietate:

ONCEC  
 OFICIUL JUDETEAN DE  
 CADASTRU, GEOMETRIE SI  
 CARTOGRAFIE  
 CONSTANTA  
 Nr. Inreg. 2023/1000  
 VERIFICAT SI RECEPTONAT  
 Inspector  
 HENRI MARIU  
 2023

• **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber)



## Camin personal(CP3)/ CP 3 - Locuinta (CF 110269)

- **Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
CP 3 - Locuinta	Saturn	str. Lavrion nr. 29, lot 1/1/2	110269	110269	3803			
				110269-C2		Locuinta P+1E	790	1580

### Descrierea terenului

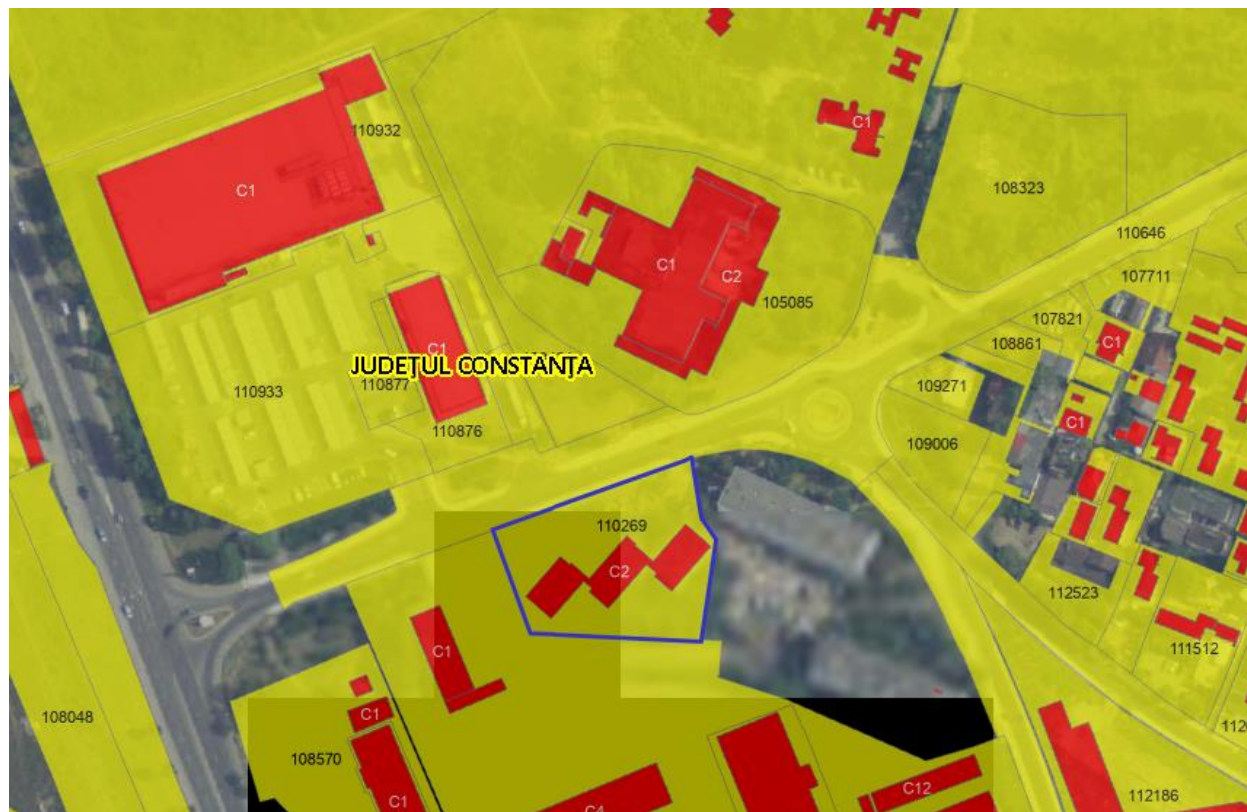
Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 110269, cu suprafața totală de 3.803 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- deschidere optimă
- formă aproximativ rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- încadrare conform PUG Mangalia: **L2** - subzona de locuire colectivă, cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime max. de P+4E; **Indicatori POT: 40%; CUT=2; Regim de înălțime P+4E.**

### Descrierea construcțiilor

Clădirea menționată în extrasul CF se prezintă într-o stare avansată de degradare sau nu se află în cea mai bună utilizare.

### Localizare ANCP



- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinata prin metoda comparatiei directe (teren considerat liber), din care au fost deduse costurile de demolare ale cladirilor/constructiilor.

## Teren Depozit Carburanti Jupiter (CF 104064)

- **Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)
Teren depozit carburanti Jupiter	Jupiter	Jupiter	104064	104064	453

### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 104064, cu suprafața totală de 453 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces indirect la calea de transport principală, în planul secund al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3a** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime; **Indicatori POT: 40%; CUT=1.2; Regim de inaltime P+2E.**

### Localizare ANCP



- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinată prin metoda comparației directe (teren considerat liber)

### Teren liber Lot 4 „Cocorul” (CF 108439)

- **Prezentarea datelor:**

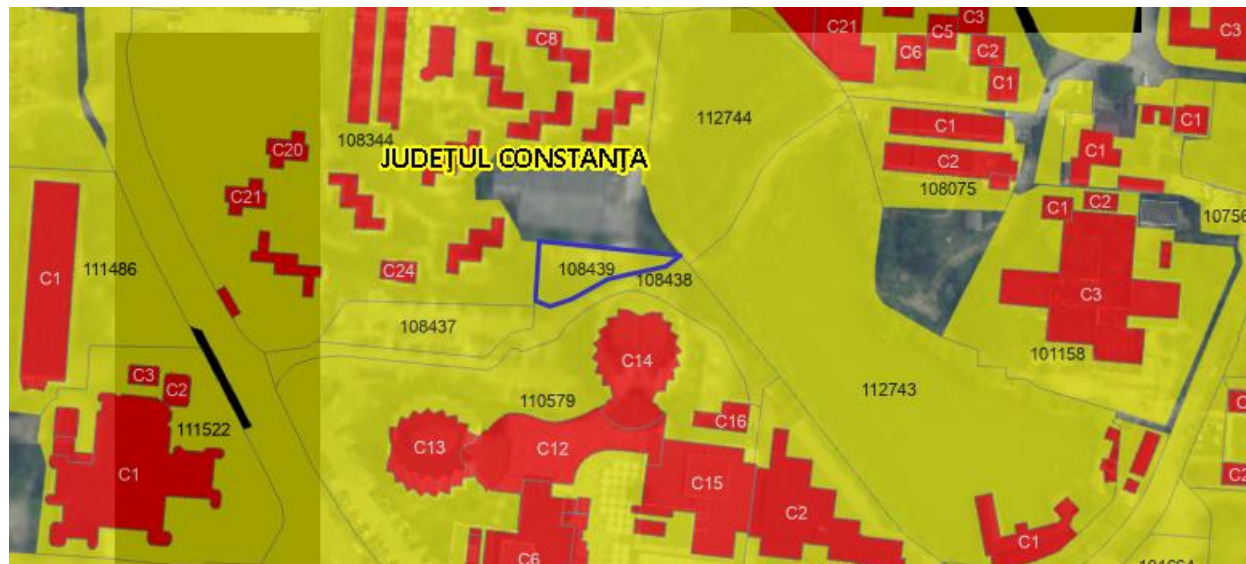
Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)
teren liber lot 4	Venus	Complex Cocorul lot 4	108439	108439	539

#### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 108439, cu suprafața totală de 539 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces indirect la calea de transport principală, în planul secund al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3a** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime; **Indicatori POT: 40%; CUT=1.2; Regim de inaltime P+2E.**

#### Localizare ANCP



- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinată prin metoda comparației directe (teren considerat liber)



### Lot teren liber 357 mp (CF 109857)

- **Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)
S.V. Dunarea	Saturn	str. Greenport nr. 17B, activ Disco Bar Dunarea, lot 3	109857	109857	357

### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 109857, cu suprafața totală de 357 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces indirect la calea de transport principală, în planul secund al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3a** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime; **Indicatori POT: 40%; CUT=1.2; Regim de inaltime P+2E.**

### Localizare ANCPI



- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinată prin metoda comparației directe (teren considerat liber)

### Lot teren liber 1.055 mp (CF 109006)

- **Prezentarea datelor:**

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)
S.V. Dunarea	Saturn	str.Corneliu Coposu	109006	109006	1055

### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 109006, cu suprafața totală de 1.055 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces indirect la calea de transport principală, în planul secund al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz) – la limita proprietatii
- suprafață adecvată utilizării curente (comerciala)
- formă aproximativ rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- incadrare conform PUG Mangalia: **IS3a** - subzona institutiilor publice si serviciilor de tip turistic cu regim mic de inaltime; **Indicatori POT: 40%; CUT=1.2; Regim de inaltime P+2E.**

### Localizare ANCP



- **Metodologia de evaluare:**

Valoarea acestui amplasament a fost determinată prin metoda comparației directe (teren considerat liber)

### **3.1. Evaluarea terenurilor**

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia
2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
  - a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
  - b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
  - c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
  - d. dacă există autorizație de construire.
5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi

mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

### **Selectarea și aplicarea metodei**

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă. Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile sau oferte de terenuri in zone asimilabile.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate), Dotare cu Utilități, Zonarea și Cea mai bună utilizare, necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

Anexele lucrării cuprind informații despre piața specifică și elementele de calcul aferente

- Suprafața de calcul a fost luată din documentele de proprietate cat si din informatiile furnizate de client, pentru care poarta intreaga responsabilitate pentru corectitudinea datelor.

Pentru evaluarea imobilizarilor corporale de natura terenurilor:

- s-a aplicat **abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe**

Am realizat o analiza de piata calitativa, prin care au fost selectate terenuri comparabile, similare ca utilizare si localizare cu proprietatile analizate.



**GG Saturn+ sediu Adm (CF 110268) – Teren in exces**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS2	IS2	M2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn - DN39, acces si din str. Lavrion	Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	13,500	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	96	63	54	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		1,369,750	980,000	808,000
	Pret / mp (EURO)		250.0	350.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-20%	-20%	-20%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>200.0</b>	<b>280.0</b>	<b>160.0</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>200.0</b>	<b>280.0</b>	<b>160.0</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	IS2	IS2	M2	IS3a
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-25%	5%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0.0	-70.0	8.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>200.0</b>	<b>210.0</b>	<b>168.0</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>200.0</b>	<b>210.0</b>	<b>168.0</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>200.0</b>	<b>210.0</b>	<b>168.0</b>
5	<b>CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>				
	cheltuieli imediat după cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret corectat (Eur/mp)		<b>200.0</b>	<b>210.0</b>	<b>168.0</b>

6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		200.0	210.0	168.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn - DN39, acces si din str. Lavrion	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectia unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%
	Corecție totala pentru localizare		-30.0	-31.5	-25.2
	Preț corectat (EUR/mp)		170.0	178.5	142.8
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		170.0	178.5	142.8
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	13,500.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Corectia unitara sau procentuala		-15%	-20%	-15%
	Corecție totala pentru dimensiuni		-25.5	-35.7	-21.4
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	96	63.24	54.38	72.3/60
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		-25.5	-35.7	-21.4
	Preț corectat (EUR/mp)		144.5	142.8	121.4
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		144.5	142.8	121.4
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		144.5	142.8	121.4
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		144.5	142.8	121.4
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 140</b>	<b>€ 140</b>	<b>€ 120</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	-55.5	-137.2	-38.6
		(procentual)	-28%	-49%	-24%
	Corecție totală brută	(absolut)	55.5	137.2	54.6
		(procentual)	28%	49%	34%

Suprafata teren in exces (mp)	<b>13,500</b>
Opinie EUR / mp	<b>€ 140</b>
<b>Valoare estimata _EURO</b>	<b>1,890,000</b>
<b>Valoare estimata _RON</b>	<b>9,380,826</b>
<b>Costuri de demolare</b>	<b>157,683</b>
<b>Valoare de piata estimata _EURO</b>	<b>1,732,318</b>
<b>Valoare de piata estimata _RON</b>	<b>8,598,185</b>
Curs valutar	4.9634
Data evaluarii	30.06.2023

### Estimare costuri de demolare

		SCD	H	% volum moloz	moloz (mc)
C8	Birou	9	3	0.2	5.4
C9	Laborator cofetarie	1091	4	0.2	872.8
C10	Anexa-garaj	221	3.5	0.2	154.7
C11	Anexa - baraca metalica	32	3.5	0.05	5.6
C12	Anexa - baraca metalica	327	3.5	0.05	57.225
C13	Anexa - baraca metalica	473	3.5	0.05	82.775
C14	Anexa - baraca metalica	938	3.5	0.05	164.15
C15	Anexa - panouri solare	324			0
C21	Anexa - centrala termica	647	6	0.1	388.2
C22	Anexa - statie solara	51	3	0.2	30.6
C23	atelier tamplarie (tronson B)	430	3	0.1	129
C24	atelier mecanic (tronson A)	1579	4	0.2	1263.2
	<b>TOTAL</b>	<b>6122</b>			<b>3153.65</b>

Estimare costuri de demolare	
SCD	6122
Volum moloz	3153.65
Cost de demolare (euro/mp)	50
<b>Cost de demolare (euro)</b>	<b>157,683</b>

**Complex Vraja Marii (CF 106065) – Teren in exces:**

Elemente de comparație	Terenul subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		ajustare %	ajustare €	ajustare %	ajustare €	ajustare %	ajustare €
Tip comparabila		650 oferta		403 oferta		625 oferta	
Ajustare		15%	97.50	15%	60.48	15%	93.75
<b>Preț ajustat pentru negociere</b>		553		343		531	
<b>Prețul probabil (Eur/mp)</b>		<b>552.5</b>		<b>342.7</b>		<b>531.3</b>	
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin		deplin	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru dreptul de proprietate transmis</b>		<b>552.5</b>		<b>342.7</b>		<b>531.3</b>	
Restricții legale	nu	nu		nu		nu	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru restricții legale</b>		<b>552.5</b>		<b>342.7</b>		<b>531.3</b>	
Condiții de finanțare	la nivelul pieței	la nivelul pieței		la nivelul pieței		la nivelul pieței	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru condiții de finanțare</b>		<b>552.5</b>		<b>342.7</b>		<b>531.3</b>	
Condiții de vânzare	normale	normale		normale		normale	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru condiții de vânzare</b>		<b>552.5</b>		<b>342.7</b>		<b>531.3</b>	
Cheltuieli imediat după cumpărare	nu	nu		nu		nu	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru cheltuieli imediat după cumpărare</b>		<b>552.5</b>		<b>342.7</b>		<b>531.3</b>	
Condițiile pieței	prezent	prezent		prezent		prezent	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru condițiile pieței</b>		<b>552.5</b>		<b>342.7</b>		<b>531.3</b>	
Localizare	Vraja Marii - Belona	Eforie Nord - 70 m de		Eforie Nord - Philoxenia		Eforie Nord - la plaja	
	ajustare	0.0%	0.0	20.0%	68.5	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru localizare</b>		<b>552.5</b>		<b>411.3</b>		<b>531.3</b>	
Acces	direct, drum public principal cu 1 banda/ sens, betonat, în stare bună	direct, drum public principal cu 1 banda/ sens, asfaltat, în stare bună		direct, drum public principal cu 1 banda/ sens, asfaltat, în stare bună		direct, drum public principal cu 1 banda/ sens, asfaltat, în stare bună	
	ajustare	0.0%	0.0	10.0%	41.1	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru acces</b>		<b>552.5</b>		<b>452.4</b>		<b>531.3</b>	
<b>Caracteristici fizice</b>							
suprafață	2,500.00	400.00		310.00		480.00	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
formă	regulat	regulat		regulat		regulat	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
front stradal	18.00	18.00		11.00		22.00	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
raport laturi	0.13	0.81		0.39		0.99	
	ajustare	-10.0%	-55.3	0.0%	0.0	-10.0%	-53.1
topografie	plan	plan		plan		plan	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru caracteristici fizice</b>		<b>497.3</b>		<b>452.4</b>		<b>478.1</b>	
Utilități		nivel de adecvare similar subiectului		nivel de adecvare similar subiectului		nivel de adecvare similar subiectului	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru utilități</b>		<b>497.3</b>		<b>452.4</b>		<b>478.1</b>	
Amenajări existente	considerat liber de constructii	liber		liber		liber	
	ajustare	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru amenajări</b>		<b>497.3</b>		<b>452.4</b>		<b>478.1</b>	
Optimizarea utilizării (CMBU vs Zonare)	nu necesită optimizare	CUT 2		CUT 2		CUT 1,2	
	ajustare	-10.0%	-49.7	-10.0%	-45.2	0.0%	0.0
<b>Preț ajustat pentru optimizarea utilizării</b>		<b>448</b>		<b>407</b>		<b>478</b>	
<b>Preț final ajustat</b>							
		<b>448.0</b>		<b>407.0</b>		<b>478.0</b>	
corecție totală netă		-20%	-105	20%	64	-10%	-53
corecție totală brută		20%	105	40%	155	10%	53

<b>COSTURI DEMOLARE</b>						
Denumire cladire	S desf.	Inaltime medie	Volum cladire	Volum demolabil	Cost uniar demolare	Cost demolare
C2 - Bar Vraja Marii	428	3.5	1498	15%	50	11,000
C3 - Terase acoperite	359	3.5	1256.5	10%	50	6,000
C4 - Ring de dans+piscina	208	2	416	15%	50	3,000
Decopertare teren	1608				10	16,000
<b>TOTAL:</b>	<b>995</b>		<b>3170.5</b>			<b>36,000</b>

<i>data evaluării</i>	<b>30/06/2023</b>	
<i>curs valutar</i>	<b>4.9634</b>	<i>Lei/EUR</i>
<i>suprafața terenului evaluat</i>	<b>2,500.00</b>	<i>mp</i>
<b>valoare unitară selectată</b>	<b>478</b>	<b>EUR/mp</b>
<b>Valoare teren</b>	<b>1,195,000</b>	<b>EUR</b>
<b>Valoare teren</b>	<b>5,931,263</b>	<b>Lei</b>
Costuri demolare	36,000	eur
<b>Valoare de piata teren</b>	<b>1,159,000</b>	<b>EUR</b>
<b>Valoare de piata teren</b>	<b>5,752,581</b>	<b>Lei</b>

**Camping (popas) Saturn (CF 108102) – suprafata construabila, neafectata de aria protejata:**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3c/ IS3b	IS3c	M2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Lavrion,28, planul 2	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	76,395.00	10,500.00	2,800.00	4,040.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	47	54	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		3,500,000	980,000	808,000
	Pret / mp (EURO)		333.3	350.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>283.3</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>283.3</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	IS3c/ IS3b	IS3c	M2	IS3a
	Corectia unitara sau procentuala		-20%	-10%	30%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-56.7	-29.8	51.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret corectat (Eur/mp)		226.7	267.8	221.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		226.7	267.8	221.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Lavrion,28, planul 2	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectia unitara sau procentuala		-20%	0%	0%
	Corecție totala pentru localizare		-45.3	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		181.3	267.8	221.0
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		181.3	267.8	221.0
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	76,395.00	10,500.00	2,800.00	4,040.00
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-25%	-20%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.0	-66.9	-44.2
b	Formă	neregulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corecție totala pentru formă		-18.1	-26.8	-22.1
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	46.6	54.38	72.3/60
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		-18.1	-93.7	-66.3
	Preț corectat (EUR/mp)		163.2	174.0	154.7
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		163.2	174.0	154.7
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		163.2	174.0	154.7
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		163.2	174.0	154.7
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 160</b>	<b>€ 170</b>	<b>€ 150</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	-120.1	-123.5	-15.3
		(procentual)	-42%	-42%	-9%
	Corecție totală brută	(absolut)	120.1	123.5	117.3
		(procentual)	42%	42%	69%
	Suprafata (mp)	76,395			
	Suprafata constructibila (mp)	10,560			
	Opinie EUR / mp	€ 160			
	Valoare estimata _EURO	1,689,600			
	Valoare _RON	8,386,161			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluarii	30.06.2023			



**S.V. Delta (CF 107380):**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3b	IS3c	M2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Lavrion,8-22l	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	32,611.00	10,500.00	2,800.00	4,040.00
	Forma	neregulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	47	54	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		3,500,000	980,000	808,000
	Pret / mp (EURO)		333.3	350.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>283.3</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecția unitară sau procentuală		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>283.3</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	IS3b	IS3c	M2	IS3a
	Corecția unitară sau procentuală		-20%	-10%	30%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		-56.7	-29.8	51.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret corectat (Eur/mp)		226.7	267.8	221.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		226.7	267.8	221.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Lavrion,8-22I	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	5%	5%
	Corecție totala pentru localizare		-22.7	13.4	11.1
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	281.1	232.1
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	281.1	232.1
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	32,611.00	10,500.00	2,800.00	4,040.00
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-25%	-20%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.0	-70.3	-46.4
b	Formă	neregulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corecție totala pentru formă		-20.4	-28.1	-23.2
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	46.6	54.38	72.3/60
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		-20.4	-98.4	-69.6
	Preț corectat (EUR/mp)		183.6	182.7	162.4
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență bransament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		183.6	182.7	162.4
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		183.6	182.7	162.4
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		183.6	182.7	162.4
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 180	€ 180	€ 160
	Corecție totală netă	(absolut)	-99.7	-114.8	-7.6
		(procentual)	-35%	-39%	-4%
	Corecție totală brută	(absolut)	99.7	141.5	131.7
		(procentual)	35%	48%	77%
	Suprafata (mp)	32,611			
	Suprafata construibila (mp)	10,640			
	Opinie EUR / mp	€ 180			
	Valoare estimata _EURO	1,915,200			
	Valoare _RON	9,505,904			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluarii	30.06.2023			

**Sera Saturn lot 3 (CF 108433):**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3c, asimilabil IS3b	IS3c	M2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn - DN39, acces si din str. Lavrion	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	21,366.00	10,500.00	2,800.00	4,040.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	47	54	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		3,500,000	980,000	808,000
	Pret / mp (EURO)		333.3	350.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>283.3</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecția unitară sau procentuală		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>283.3</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	IS3c, asimilabil	IS3c	M2	IS3a
	Corecția unitară sau procentuală		-20%	-10%	30%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		-56.7	-29.8	51.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret corectat (Eur/mp)		226.7	267.8	221.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		226.7	267.8	221.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn - DN39, acces si din str. Lavrion	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectie unitara sau procentuala		-40%	-30%	-30%
	Corecție totala pentru localizare		-90.7	-80.3	-66.3
	Preț corectat (EUR/mp)		136.0	187.4	154.7
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		136.0	187.4	154.7
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	21,366.00	10,500.00	2,800.00	4,040.00
	Corectie unitara sau procentuala		0%	-25%	-20%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.0	-46.9	-30.9
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	46.6	54.38	72.3/60
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.0	-46.9	-30.9
	Preț corectat (EUR/mp)		136.0	140.6	123.8
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		136.0	140.6	123.8
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		136.0	140.6	123.8
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		136.0	140.6	123.8
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 140</b>	<b>€ 140</b>	<b>€ 120</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	-147.3	-156.9	-46.2
		(procentual)	-52%	-53%	-27%
	Corecție totală brută	(absolut)	147.3	156.9	148.2
		(procentual)	52%	53%	87%
	Suprafata (mp)	21,366			
	Suprafata constructibila (mp)	12,970			
	Opinie EUR / mp	€ 140			
	Valoare estimata _EURO	1,815,800			
	Valoare _RON	9,012,542			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluarii	30.06.2023			

**Teren de sport (CF 108323):**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3b	IS2	M2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn str. Lavrion	Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	4,027.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	63	54	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		1,369,750	980,000	808,000
	Pret / mp (EURO)		250.0	350.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	IS3b	IS2	M2	IS3a
	Corectia unitara sau procentuala		20%	-10%	30%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		42.5	-29.8	51.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>255.0</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>255.0</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>255.0</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (Eur/mp)		255.0	267.8	221.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		255.0	267.8	221.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn str. Lavrion	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	5%	5%
	Corecție totala pentru localizare		-25.5	13.4	11.1
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	281.1	232.1
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	281.1	232.1
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	4,027.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-10%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.0	-28.1	0.0
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	63.24	54.38	72.3/60
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.0	-28.1	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 230</b>	<b>€ 250</b>	<b>€ 230</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	17.0	-44.5	62.1
		(procentual)	8%	-15%	37%
	Corecție totală brută	(absolut)	68.0	71.3	62.1
		(procentual)	32%	24%	37%
	Suprafata (mp)	4,027			
	Opinie EUR / mp	€ 230			
	Valoare estimata _EURO	926,200			
	Valoare _RON	4,597,101			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluarii	30.06.2023			



**Restaurant Minerva (CF 105085):**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3b	IS2	M2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn str. Lavrion	Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	8,582.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	63	54	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		1,369,750	980,000	808,000
	Pret / mp (EURO)		250.0	350.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecția unitară sau procentuală		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	IS3b	IS2	M2	IS3a
	Corecția unitară sau procentuală		20%	-10%	30%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		42.5	-29.8	51.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>255.0</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>255.0</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>255.0</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (Eur/mp)		255.0	267.8	221.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		255.0	267.8	221.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn str. Lavrion	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	5%	5%
	Corecție totala pentru localizare		-25.5	13.4	11.1
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	281.1	232.1
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	281.1	232.1
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	8,582.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-10%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.0	-28.1	0.0
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	63.24	54.38	72.3/60
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.0	-28.1	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 230</b>	<b>€ 250</b>	<b>€ 230</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	17.0	-44.5	62.1
		(procentual)	8%	-15%	37%
	Corecție totală brută	(absolut)	68.0	71.3	62.1
		(procentual)	32%	24%	37%

Suprafata (mp)	<b>8,582</b>
Opinie EUR / mp	<b>€ 230</b>
<b>Valoare estimata _EURO</b>	<b>1,973,900</b>
<b>Valoare estimata _RON</b>	<b>9,797,255</b>
<b>Costuri de demolare (euro)</b>	<b>168,525</b>
<b>Valoare de piata estimata _EURO</b>	<b>1,805,375</b>
<b>Valoare de piata estimata _RON</b>	<b>8,960,798</b>
Curs valutar	4.9634
Data evaluarii	30.06.2023

Estimare costuri de demolare:

Costuri demolare	Minerva
SCD	2996
Volum moloz	3370.5
Cost de demolare (euro/mp)	50
<b>Cost de demolare (euro)</b>	<b>168,525</b>

**Restaurant Sulina (CF 110260):**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3b	IS2	M2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn str. Lavrion	Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	6,574.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	63	54	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		1,369,750	980,000	808,000
	Pret / mp (EURO)		250.0	350.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	IS3b	IS2	M2	IS3a
	Corectia unitara sau procentuala		20%	-10%	30%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		42.5	-29.8	51.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>255.0</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>255.0</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>255.0</b>	<b>267.8</b>	<b>221.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		255.0	267.8	221.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		255.0	267.8	221.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn str. Lavrion	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	5%	5%
	Corecție totala pentru localizare		-25.5	13.4	11.1
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	281.1	232.1
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	281.1	232.1
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	6,574.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-10%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.0	-28.1	0.0
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	63.24	54.38	72.3/60
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.0	-28.1	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		229.5	253.0	232.1
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 230</b>	<b>€ 250</b>	<b>€ 230</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	17.0	-44.5	62.1
		(procentual)	8%	-15%	37%
	Corecție totală brută	(absolut)	68.0	71.3	62.1
		(procentual)	32%	24%	37%

Suprafata (mp)	<b>6,574</b>
Opinie EUR / mp	<b>€ 230</b>
<b>Valoare estimata _EURO</b>	<b>1,512,000</b>
<b>Valoare estimata _RON</b>	<b>7,504,661</b>
<b>Costuri de demolare (euro)</b>	<b>61,180</b>
<b>Valoare de piata estimata _EURO</b>	<b>1,450,820</b>
<b>Valoare de piata estimata _RON</b>	<b>7,201,000</b>
Curs valutar	4.9634
Data evaluarii	30.06.2023

Estimare costuri de demolare:

Costuri demolare	Sulina
SCD	1748
Volum moloz	1223.6
Cost de demolare (euro/mp)	50
<b>Cost de demolare (euro)</b>	<b>61,180</b>



### Teren liber zona Tosca-Semiramis (CF 108205)

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3c/ asimilabil IS3b	IS3c	IS2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn - str. Greenport - planul 2	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	5,434.00	10,500.00	5,479.00	4,040.00
	Forma	Relativ regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	47	63	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		3,500,000	1,369,750	808,000
	Pret / mp (EURO)		333.3	250.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>283.3</b>	<b>212.5</b>	<b>170.0</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>283.3</b>	<b>212.5</b>	<b>170.0</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	IS3c/ asimilabil IS3b	IS3c	IS2	IS3a
	Corectia unitara sau procentuala		-20%	20%	30%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-56.7	42.5	51.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>255.0</b>	<b>221.0</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>255.0</b>	<b>221.0</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>255.0</b>	<b>221.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (Eur/mp)		226.7	255.0	221.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		226.7	255.0	221.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn - str. Greenport - planul 2	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-5%	0%
	Corecție totala pentru localizare		-22.7	-12.8	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	242.3	221.0
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	242.3	221.0
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	5,434.00	10,500.00	5,479.00	4,040.00
	Corectia unitara sau procentuala		5%	0%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		10.2	0.0	0.0
b	Formă	Relativ regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Corecție totala pentru formă		-10.2	-12.1	-11.1
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	46.6	63.24	72.3/60
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.0	-12.1	-11.1
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	230.1	210.0
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	230.1	210.0
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	230.1	210.0
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	230.1	210.0
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 200</b>	<b>€ 230</b>	<b>€ 210</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	-79.3	17.6	40.0
		(procentual)	-28%	8%	24%
	Corecție totală brută	(absolut)	79.3	67.4	62.1
		(procentual)	28%	32%	37%
	Suprafata (mp)	5,434			
	Opinie EUR / mp	€ 200			
	Valoare estimata _EURO	1,086,800			
	Valoare _RON	5,394,223			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluarii	30.06.2023			

### Teren liber zona Narcis-Semiramis (CF 109154)

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3c/ asimilabil IS3b	IS3c	IS2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn - str. Greenport - planul 2	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	5,216.00	10,500.00	5,479.00	4,040.00
	Forma	Relativ regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	47	63	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		3,500,000	1,369,750	808,000
	Pret / mp (EURO)		333.3	250.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>283.3</b>	<b>212.5</b>	<b>170.0</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>283.3</b>	<b>212.5</b>	<b>170.0</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	IS3c/ asimilabil IS3b	IS3c	IS2	IS3a
	Corectia unitara sau procentuala		-20%	20%	30%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-56.7	42.5	51.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>255.0</b>	<b>221.0</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>255.0</b>	<b>221.0</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>226.7</b>	<b>255.0</b>	<b>221.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (Eur/mp)		226.7	255.0	221.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		226.7	255.0	221.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn - str. Greenport - planul 2	Neptun - str. Trandafirilor 11 - langa Luna parc	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-5%	0%
	Corecție totala pentru localizare		-22.7	-12.8	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	242.3	221.0
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	242.3	221.0
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	5,216.00	10,500.00	5,479.00	4,040.00
	Corectia unitara sau procentuala		5%	0%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		10.2	0.0	0.0
b	Formă	Relativ regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
	Corecție totala pentru formă		-10.2	-12.1	-11.1
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	46.6	63.24	72.3/60
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.0	-12.1	-11.1
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	230.1	210.0
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	230.1	210.0
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	230.1	210.0
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		204.0	230.1	210.0
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 200</b>	<b>€ 230</b>	<b>€ 210</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	-79.3	17.6	40.0
		(procentual)	-28%	8%	24%
	Corecție totală brută	(absolut)	79.3	67.4	62.1
		(procentual)	28%	32%	37%
	Suprafata (mp)	<b>5,216</b>			
	Opinie EUR / mp	<b>€ 200</b>			
	Valoare estimata _EURO	<b>1,043,200</b>			
	Valoare _RON	<b>5,177,819</b>			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluarii	30.06.2023			

### Camin personal(CP3)/ CP 3 - Locuinta (CF 110269)

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	L2	IS2	M2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn - str. Lavrion	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	3,803.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	63	54	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		1,369,750	980,000	808,000
	Pret / mp (EURO)		250.0	350.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecția unitară sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	L2	IS2	M2	IS3a
	Corecția unitară sau procentuala		-10%	-30%	-10%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-21.3	-89.3	-17.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>191.3</b>	<b>208.3</b>	<b>153.0</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>191.3</b>	<b>208.3</b>	<b>153.0</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>191.3</b>	<b>208.3</b>	<b>153.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (Eur/mp)		191.3	208.3	153.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		191.3	208.3	153.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn - str. Lavrion	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectia unitara sau procentuala		-15%	-20%	-20%
	Corecție totala pentru localizare		-28.7	-41.7	-30.6
	Preț corectat (EUR/mp)		162.6	166.6	122.4
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		162.6	166.6	122.4
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	3,803.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-5%	0%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.0	-8.3	0.0
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	63.24	54.38	72.3/60
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		0.0	-8.3	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		162.6	158.3	122.4
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		162.6	158.3	122.4
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		162.6	158.3	122.4
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		162.6	158.3	122.4
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 160</b>	<b>€ 160</b>	<b>€ 120</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	-49.9	-139.2	-47.6
		(procentual)	-24%	-47%	-28%
	Corecție totală brută	(absolut)	49.9	139.2	47.6
		(procentual)	24%	47%	28%



Suprafata (mp)	<b>3,803</b>
Opinie EUR / mp	<b>€ 160</b>
<b>Valoare estimata _EURO</b>	<b>608,500</b>
<b>Valoare estimata _RON</b>	<b>3,020,229</b>
<b>Costuri de demolare (euro)</b>	<b>82,950</b>
<b>Valoare de piata estimata _EURO</b>	<b>525,550</b>
<b>Valoare de piata estimata _RON</b>	<b>2,608,515</b>
Curs valutar	4.9634
Data evaluarii	30.06.2023

Estimare costuri de demolare:

Costuri demolare	
SCD	1580
Volum moloz	1659
Cost de demolare (euro/mp)	50
<b>Cost de demolare (euro)</b>	<b>82950</b>

### Teren Depozit Carburanti Jupiter (CF 104064)

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3a	IS3a	M2	IS3a1
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Jupiter - str. Carol nr. 4	Venus - str. Principesa Elena./ str. Ferdinand	Venus - str. Hipodrom si str. Aurel Vlaicu	Jupiter - str. Aldea
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	453.00	1,000.00	400.00	1,075.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	24/44	0	45
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		150,000	85,000	135,000
	Pret / mp (EURO)		150.0	212.5	125.6
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>127.5</b>	<b>180.6</b>	<b>106.7</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>180.6</b>	<b>106.7</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	IS3a	IS3a	M2	IS3a1
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-20%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0.0	-36.1	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>144.5</b>	<b>106.7</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>144.5</b>	<b>106.7</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>144.5</b>	<b>106.7</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (Eur/mp)		127.5	144.5	106.7
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		127.5	144.5	106.7
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Jupiter - str. Carol nr. 4	Venus - str. Principesa Elena./ str. Ferdinand	Venus - str. Hipodrom si str. Aurel Vlaicu	Jupiter - str. Aldea
	Corectie unitara sau procentuala		0%	-10%	0%
	Corecție totala pentru localizare		0.0	-14.5	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		127.5	130.1	106.7
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		127.5	130.1	106.7
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	453.00	1,000.00	400.00	1,075.00
	Corectie unitara sau procentuala		5%	0%	5%
	Corecție totala pentru dimensiuni		6.4	0.0	5.3
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	24/44	0	45
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		6.4	0.0	5.3
	Preț corectat (EUR/mp)		133.9	130.1	112.1
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		133.9	130.1	112.1
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		133.9	130.1	112.1
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		133.9	130.1	112.1
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 130</b>	<b>€ 130</b>	<b>€ 110</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	6.4	-50.6	5.3
		(procentual)	5%	-28%	5%
	Corecție totală brută	(absolut)	6.4	50.6	5.3
		(procentual)	5%	28%	5%
	Suprafata (mp)	453			
	Opinie EUR / mp	€ 110			
	Valoare estimata _EURO	49,800			
	Valoare _RON	247,177			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluării	30.06.2023			

**Teren liber Lot 4 „Cocorul” (CF 108439)**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3a	IS3a	M2	IS3a1
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Venus - Dem Radulescu,6 (planul 2)	Venus - str. Principesa Elena./ str. Ferdinand	Venus - str. Hipodrom si str. Aurel Vlaicu	Jupiter - str. Aldea
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	539.00	1,000.00	400.00	1,075.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	24/44	0	45
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	alte	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		150,000	85,000	135,000
	Pret / mp (EURO)		150.0	212.5	125.6
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>127.5</b>	<b>180.6</b>	<b>106.7</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>180.6</b>	<b>106.7</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	IS3a	IS3a	M2	IS3a1
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-20%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0.0	-36.1	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>144.5</b>	<b>106.7</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>144.5</b>	<b>106.7</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>144.5</b>	<b>106.7</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (Eur/mp)		127.5	144.5	106.7
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		127.5	144.5	106.7
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Venus - Dem Radulescu,6 (planul 2)	Venus - str. Principesa Elena./ str. Ferdinand	Venus - str. Hipodrom si str. Aurel Vlaicu	Jupiter - str. Aldea
	Corectie unitara sau procentuala		-20%	-25%	-20%
	Corecție totala pentru localizare		-25.5	-36.1	-21.3
	Preț corectat (EUR/mp)		102.0	108.4	85.4
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		102.0	108.4	85.4
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	539.00	1,000.00	400.00	1,075.00
	Corectie unitara sau procentuala		5%	0%	5%
	Corecție totala pentru dimensiuni		5.1	0.0	4.3
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	24/44	0	45
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		5.1	0.0	4.3
	Preț corectat (EUR/mp)		107.1	108.4	89.7
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență brașament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe brașament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		107.1	108.4	89.7
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		107.1	108.4	89.7
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		107.1	108.4	89.7
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 110</b>	<b>€ 110</b>	<b>€ 90</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	-20.4	-72.3	-17.1
		(procentual)	-16%	-40%	-16%
	Corecție totală brută	(absolut)	30.6	72.3	25.6
		(procentual)	24%	40%	24%
	Suprafata (mp)	539			
	Opinie EUR / mp	€ 90			
	Valoare estimata _EURO	48,500			
	Valoare _RON	240,725			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluarii	30.06.2023			

**Lot teren liber 357 mp (CF 109857)**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3a	IS3a	M2	IS3a1
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn - Greenport,17B	Venus - str. Principesa Elena./ str. Ferdinand	Venus - str. Hipodrom si str. Aurel Vlaicu	Jupiter - str. Aldea
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	357.00	1,000.00	400.00	1,075.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	24/44	0	45
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	alte	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		150,000	85,000	135,000
	Pret / mp (EURO)		150.0	212.5	125.6
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>127.5</b>	<b>180.6</b>	<b>106.7</b>
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>180.6</b>	<b>106.7</b>
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	IS3a	IS3a	M2	IS3a1
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-20%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0.0	-36.1	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>144.5</b>	<b>106.7</b>
3	<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>144.5</b>	<b>106.7</b>
4	<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>127.5</b>	<b>144.5</b>	<b>106.7</b>



5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (Eur/mp)		127.5	144.5	106.7
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		127.5	144.5	106.7
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn - Greenport,17B	Venus - str. Principesa Elena./ str. Ferdinand	Venus - str. Hipodrom si str. Aurel Vlaicu	Jupiter - str. Aldea
	Corectie unitara sau procentuala		-20%	-25%	-20%
	Corecție totala pentru localizare		-25.5	-36.1	-21.3
	Preț corectat (EUR/mp)		102.0	108.4	85.4
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		102.0	108.4	85.4
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	357.00	1,000.00	400.00	1,075.00
	Corectie unitara sau procentuala		5%	0%	5%
	Corecție totala pentru dimensiuni		5.1	0.0	4.3
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	24/44	0	45
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		5.1	0.0	4.3
	Preț corectat (EUR/mp)		107.1	108.4	89.7
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		107.1	108.4	89.7
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		107.1	108.4	89.7
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		107.1	108.4	89.7
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 110</b>	<b>€ 110</b>	<b>€ 90</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	-20.4	-72.3	-17.1
		(procentual)	-16%	-40%	-16%
	Corecție totală brută	(absolut)	30.6	72.3	25.6
		(procentual)	24%	40%	24%
	Suprafata (mp)	357			
	Opinie EUR / mp	€ 90			
	Valoare estimata _EURO	32,100			
	Valoare _RON	159,325			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluarii	30.06.2023			

**Lot teren liber 1.055 mp (CF 109006)**

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	IS3a	IS2	M2	IS3a
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Saturn - str. Lavrion	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
8	Tipul drumului de acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
9	Caracteristici fizice				
	Suprafața lot mediu (mp)	1,055.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Front stradal (ml - aprox)	optim	63	54	72.3/60
	Raport front / adâncime	optim	optim	optim	optim
	Topografie	plana	plana	plana	plana
10	Utilități (distanța până la punct de racordare - m)				
	electricitate	0	0	0	0
	apă	0	0	0	0
	canalizare	0	0	0	0
	gaze naturale	0	0	0	0
	altele	0	0	0	0
11	Amenajări existente				
12	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Pret total (EURO)		1,369,750	980,000	808,000
	Pret / mp (EURO)		250.0	350.0	200.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
	<b>Elementul de COMPARAȚIE</b>	<b>Proprietatea subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>
	<b>Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație</b>		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecția unitară sau procentuală		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>212.5</b>	<b>297.5</b>	<b>170.0</b>
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienți urbanistici	IS3a	IS2	M2	IS3a
	Corecția unitară sau procentuală		0%	-20%	0%
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0.0	-59.5	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>212.5</b>	<b>238.0</b>	<b>170.0</b>
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>212.5</b>	<b>238.0</b>	<b>170.0</b>
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		<b>212.5</b>	<b>238.0</b>	<b>170.0</b>

5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (Eur/mp)		212.5	238.0	170.0
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		212.5	238.0	170.0
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Saturn - str. Lavrion	Saturn - str. Greenport (vis-à-vis de H Semiramis)	Venus in spate la Hotel Sopra Jupiter	Jupiter - str. Gala Galaction, Aleea Liliacului
	Corectie unitara sau procentuala		-15%	-20%	-20%
	Corecție totala pentru localizare		-31.9	-47.6	-34.0
	Preț corectat (EUR/mp)		180.6	190.4	136.0
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		180.6	190.4	136.0
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafata)	1,055.00	5,479.00	2,800.00	4,040.00
	Corectie unitara sau procentuala		5%	0%	5%
	Corecție totala pentru dimensiuni		9.0	0.0	6.8
b	Formă	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	optim	63.24	54.38	72.3/60
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	optim	optim	optim	optim
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	Corecție totală caracteristici fizice		9.0	0.0	6.8
	Preț corectat (EUR/mp)		189.7	190.4	142.8
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	alte	0	0	0	0
	Cost unitar diferență branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferență branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		189.7	190.4	142.8
10	AMENAJARI EXISTENTE				
	Amenajari existente	0	0	0	0
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru amenajari		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		189.7	190.4	142.8
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	CMBU	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preț corectat (EUR/mp)		189.7	190.4	142.8
	<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 190</b>	<b>€ 190</b>	<b>€ 140</b>
	Corecție totală netă	(absolut)	-22.8	-107.1	-27.2
		(procentual)	-11%	-36%	-16%
	Corecție totală brută	(absolut)	40.9	107.1	40.8
		(procentual)	19%	36%	24%
	Suprafata (mp)	1,055			
	Opinie EUR / mp	€ 190			
	Valoare estimata _EURO	200,500			
	Valoare _RON	995,162			
	Curs valutar	4.9634			
	Data evaluarii	30.06.2023			

### **3.2. Abordarea prin venit**

În cadrul acestei abordări, este analizată capacitatea proprietății imobiliare subiect de a genera venituri; acestea pot apare fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază; veniturile sunt transformate în valoare a proprietății prin capitalizare.

Abordarea este aplicabilă atât proprietăților care generează efectiv venituri la data evaluării, cât și celor care doar au acest potențial, în contextul pieței (cum ar fi proprietățile neocupate sau cele ocupate de proprietarii lor).

În linii mari, demersurile abordării sunt:

- încadrarea proprietății în categoria celor generice (veniturile sunt realizate prin cedarea dreptului de folosință) sau a celor generatoare de afaceri – PGA (veniturile sunt realizate prin vânzarea unui produs/serviciu pentru care respectiva proprietate este strict specializată și adaptată)
- stabilirea modului în care se comportă venitul în timp; în general, venitul poate rămânea constant pe perioade lungi de timp (pe o piață în echilibru relativ, atunci când chiria și neocuparea sunt la nivelul pieței), poate crește sau scădea dar cu rate de variație relativ constante (pe o piață în stare tranzitorie – fie în dezvoltare, fie în declin – cu chiria sau/și neocuparea variabile constant) sau poate varia după un algoritm neliniar
- selectarea, pe baza modului de variație în timp a venitului, a metodei specifice: capitalizare directă pentru venit constant sau variabil cu rată constantă, analiza DCF pentru venitul variabil neliniar
- funcție de metoda specifică selectată și de tipul de proprietate, se estimează: ori venitul net din exploatare – VNE, ori fluxurile de venituri și cheltuieli (pentru perioada de prognoză explicită), împreună cu valoarea terminală (care reflectă perioada implicită)
- selectarea sau calculul ratei de capitalizare sau de actualizare adecvate tipului de venit utilizat
- transformarea fluxului de venituri în valoare, prin împărțirea VNE la rata de capitalizare sau prin actualizarea fluxurilor de venituri și cheltuieli și a valorii terminale

#### **3.2.1. Selectarea și aplicarea metodei**

Pentru evaluarea proprietăților analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului brut efectiv (VBE); pe baza datelor și concluziilor prezentate în capitolele anterioare, corespunzător locului ocupat de proprietatea evaluată în „clasamentul” imaginar al proprietăților din piața sa
2. Estimarea gradului de ocupare in functie de tipologia, starea tehnica si dimensiunile cladirilor analizate
3. Cheltuielile de exploatare (impozit, asigurari si alocari pentru inlocuiri), estimate ca procent din VBE de 10% pentru spatiile administrative si comerciale, respectiv 15% pentru spatiile industriale.
4. Estimarea ratei de capitalizare aferente veniturilor nete efective.

Datele de piata publicate de principalii analisti in revista *Valoarea, oriunde este ea*, pentru spatii industriale

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2023 - Orase secundare	Rata de capitalizare	Neocupare medie	Chirie potentiala (euro/mp)
<b>Spatii de birouri</b>			
CBRE România	9-9.5%	10-14%	7-12
Colliers International			8-12
Darian DRS	9-10%	10-15%	7-14
Cushman & Wakefield Echinox	9-9.5%		9-13
Jones Lang LaSalle	9-10.5%		10-13
<b>Spatii comerciale</b>			
CBRE România	9-10%		15-18
Colliers International	8.5-10%		15-30
Darian DRS	9-10%		7-25
Cushman & Wakefield Echinox	8-8.5%		30-35
Jones Lang LaSalle	8.75-9.75%		18-24
<b>Spatii industriale</b>			
CBRE România	8.35-10.35%	2.20%	3.4-4.1
Colliers International	8.25-9%		
Darian DRS	9-10.5%	10-15%	2.5-5
Cushman & Wakefield Echinox	8.25-9%		3.75-4
Jones Lang LaSalle	9-10%	4.50%	3.75-4.5

Rata de capitalizare selectata a fost de 9% pentru spatiile comerciale, 9.5% pentru spatiile administrative, respectiv de 11% pentru spatiile industriale.

5. Convertirea VNE in Valoare prin intermediul ratei, cu formula:  $V=VNE/c$

**GG Saturn+ sediu Adm (CF 110268) - Proprietate imobiliara cu utilizare comercial-industriala**

Identificare	Ac mp	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli de exploatare	VNE EUR/an	Rata de capitalizare neta %	Valoare capitalizata EUR	Valoare RON
Depozit materiale P+1E	849	1,698	1,415	1.50	25,470	75%	19,103	2,865	16,237	11%	147,610	732,649
Depozit alimente	1,157	1,157	964	1.00	11,570	70%	8,099	1,215	6,884	11%	62,583	310,625
Depozit materiale	606	606	505	1.00	6,060	70%	4,242	636	3,606	11%	32,779	162,696
Total	2,612	3,461	2,884		43,100		31,444	4,717	26,727		242,973	1,205,970

**Spalatorie Saturn (CF 109178)**

Identificare	Ac mp	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli de exploatare	VNE EUR/an	Rata de capitalizare neta %	Valoare capitalizata EUR	Valoare RON
Spalatorie	2,211	2,211	1,843	1.50	33,165	75%	24,874	3,731	21,143	11%	192,206	953,997
Total	2,211	2,211	1,843		33,165		24,874	3,731	21,143		192,206	953,997

**Restaurant Pelican (CF 104092)**

Identificare	Ac mp	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli de exploatare	VNE EUR/an	Rata de capitalizare neta %	Valoare capitalizata EUR	Valoare RON
C1-Restaurant Pelican	1,022	1,022	868	7.50	78,120	83%	65,100	6,510	58,590	9.00%	651,000	3,231,173
Total	1,022	1,022	868		78,120		65,100	6,510	58,590		651,000	3,231,173

**Estimare chirie potentiala:**

Element comparatie	Comp.A	Comp.B	Comp.C
<b>Pret potential inchiriere</b>	<b>8 €/mp/luna</b>	<b>10 €/mp/luna</b>	<b>12 €/mp/luna</b>
Localizare	Mangalia-port	Mangalia-centru	Mangalia-Callatis
Ajustare localizare	0%	-5%	-10%
Expunere/ vad	similar	similar	mai bun
Ajustare expunere/ vad	0%	0%	-10%
Valoare ajustare	0 €/mp/luna	0 €/mp/luna	-1 €/mp/luna
Suprafata	306 mp	60 mp	100 mp
Ajustare suprafata	-5%	-20%	-15%
Valoare ajustare	0 €/mp/luna	-2 €/mp/luna	-2 €/mp/luna
<b>Pret ajustat</b>	<b>7.8 €/mp/luna</b>	<b>7.5 €/mp/luna</b>	<b>7.8 €/mp/luna</b>

**Estimare cheltuieli de adecvare:**

Estimare cheltuieli de adecvare				Restaurant Pelican	
				euro	lei
Achizitionare dotari	Cost unitar (euro)	Capacitate		72,000	357,365
Bucatarie	100	120		12,000	59,561
Restaurant	500	120		60,000	297,804
	Suprafata (mp)	Cost lei/mp (fara TVA)	Procent (%)		
Refacere finisaje R	1022	1043	75%	161,131	799,756
Refacere instalatii electrice R	1022	333	50%	34,298	170,234
Refacere instalatii sanitare R	1022	281	75%	43,356	215,193
Total				<b>238,785</b>	<b>1,185,183</b>

**Indicatia valorii de piata:**

Valoare capitalizată + teren exces	651,000	EUR
minus cheltuieli de adecvare	-238,785	EUR
Indicația valorii de piață - venit	412,215	EUR
Indicația valorii de piață - venit	2,045,990	RON



### **3.3. Abordarea prin cost**

În această abordare este reflectată „gândirea” participanților pe piață, care fac legătură între valoare și cost. Indicația asupra valorii proprietății imobiliare subiect se obține prin deducerea din costul de nou al construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Ca și reflectare a principiului substituției, evaluatorul trebuie să ia în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar, în cuantumul și după cutuma pieței specifice.

La baza costului de nou poate sta fie costul de înlocuire<sup>1</sup> (recomandat) fie cel de reconstruire<sup>2</sup>; în funcție de „istoricul” construirii și exploatării construcțiilor proprietății dar și a modului în care acestea „satisfac” cerințele pieței, costul de nou poate fi afectat de depreciere fizice, funcționale și externe.

Deprecierile fizice și cele funcționale pot fi recuperabile<sup>3</sup> sau nerecuperabile<sup>4</sup>; deprecierea externă poate fi definitivă sau temporară.

#### **3.3.1. Selectarea și aplicarea metodei**

Ca și metode specifice aplicate în cadrul abordării: costul de nou este de natura unui cost de înlocuire;

După determinarea valorii de piață a terenului, abordarea implică parcurgerea a încă două etape, respectiv:

- a) determinarea costului de nou – se realizează prin metoda „comparației unitare”, prin obținerea unui cost estimat, exprimat pe unitatea de suprafață; metoda utilizează costurile cunoscute ale construcțiilor similare corectate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice.
- b) Determinarea depreciierilor identificabile (fizica, funcționala și externă)

#### **Baile Reci – Eforie Sud:**

*Valoarea de piață a terenului* – în cazul de față nu am estimat valoarea de piață a terenului având în vedere că acesta nu se afla în proprietatea THR Marea Neagră. Astfel, s-a considerat dreptul de concesiune cu titlu gratuit, pe durata existenței construcțiilor.

---

<sup>1</sup> Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

<sup>2</sup> Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare, etc., ale construcției subiect.

<sup>3</sup> O depreciere poate fi recuperabilă atunci când poate fi remediată la data evaluării iar costul remedierii este mai mic decât plusul de valoare ce ar putea fi obținut.

<sup>4</sup> O depreciere poate fi nerecuperabilă atunci când nu poate fi remediată la data evaluării sau/și costul remedierii este mai mare decât plusul de valoare ce ar putea fi obținut.

Metoda aleasă pentru cazul de față este cea a costului de înlocuire, determinat pentru fiecare clădire/tronson, pe baza lucrării "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale" aparuta la editura IROVAL 2010 autor Corneliu Schiopu, actualizate cu indicii de actualizare pentru perioada 2022-2023, corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similare:

**Determinare CIB:**

Localizare	Denumire Unitate	Nr. CF	Nr. Cadastral	Denumire cladire cf. CF	C individual	Sc la sol (mp)	SCD (mp)	Regim de inaltime		
Eforie Sud	Baile Reci	cf. plan de amplasament		C1 - constructie		394	394	P		
				C2 - constructie		103	103	P		
				C3 - constructie		100	100	P		
				C4 - constructie		399	399	P		
				C5 - constructie "pompe apa"		26	26	P		
				C6 - constructie "panouri electrice"		23	23	P		
				C7 - constructie "centrala termica"		111	111	P		
Denumire cladire cf. CF		Infrastructura			Suprastructura parter			Acoperis		
		Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (mp)	Cost (lei/mp)
C1 - constructie	fcbsv1		394	544.51915	7zidcar24pfs	394	1818.75903	terasane	394	565.73853
C2 - constructie	fcbsv1		103	544.51915	7zidcar24pfs	103	1818.75903	terasane	103	565.73853
C3 - constructie	fcbsv1		100	544.51915	7zidcar24pfs	100	1818.75903	terasane	100	565.73853
C4 - constructie	fcbsv1		399	544.51915	7zidcar24pfs	399	1818.75903	terasane	399	565.73853
C5 - constructie "pompe apa"				isi aduce aportul						
C6 - constructie "panouri electrice"				isi aduce aportul						
C7 - constructie "centrala termica"				isi aduce aportul						
Denumire cladire cf. CF		Finisaj interior			Finisaj exterior			Instalatii electrice		
		Cod catalog	Suprafata (mp)	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)
C1 - constructie	finclvest		394	1834.76476	fstrop	190.5545591	554.57485	elclvest	394	90.03159
C2 - constructie	finclvest		103	1834.76476	fstrop	97.42935902	554.57485	elclvest	103.0	90.03159
C3 - constructie	finclvest		100	1834.76476	fstrop	96	554.57485	elclvest	100.0	90.03159
C4 - constructie	finclvest		399	1834.76476	fstrop	191.7598498	554.57485	elclvest	399.0	90.03159
C5 - constructie "pompe apa"										
C6 - constructie "panouri electrice"										
C7 - constructie "centrala termica"										
Denumire cladire cf. CF		Instalatii sanitare			Corectie distantă (1)	Corectie manoperă (2)	Total lei	Total Euro (FARA tva)	Total (euro/mp Ad)	CIB/Unitate lei
		Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)						
C1 - constructie	sacvest		394.0	39.9771	0.965	0.997	1,957,284.60	332,406	843.67	4,998,044
C2 - constructie	sacvest		103.0	39.9771	0.965	0.997	537,087.83	91,214	885.57	
C3 - constructie	sacvest		100.0	39.9771	0.965	0.997	522,196.15	88,685	886.85	
C4 - constructie	sacvest		399.0	39.9771	0.965	0.997	1,981,475.90	336,514	843.39	
C5 - constructie "pompe apa"										
C6 - constructie "panouri electrice"										
C7 - constructie "centrala termica"										

Deprecierea fizica a fost estimate ca prin raportul vârstă efectivă-durată de viață economică.

And in vedere utilizarea ctuala a proprietatii, nu au fost identificate depreciere functionala si depreciere externa.

**Determinare CIN:**

**C1 - constructie** 394.00 mp

Denumire subelement	An eval.	An PIF	Cost reconstr.	Durata de serviciu	Uz.fiz. Lineara	Varsta cronol.	Varsta efectiva	Depreciere fizica		CIN (fara depr.fnct. si ec.)	
Elemente viata lunga	2023	1970	933,276.70	100	9,332.77	53	60	559,966.02	60.0%	401,771 lei	80,947 €
Elemente viata scurta	2023	1970	711,500.28	50	14,230.01	53	48	683,040.27	96.0%		
			1,644,776.98					1,243,006.29			

**C2 - constructie** 103.00 mp

Denumire subelement	An eval.	An PIF	Cost reconstr.	Durata de serviciu	Uz.fiz. Lineara	Varsta cronol.	Varsta efectiva	Depreciere fizica		CIN (fara depr.fnct. si ec.)	
Elemente viata lunga	2023	1970	243,978.43	100	2,439.78	53	60	146,387.06	60.0%	105,886 lei	21,333 €
Elemente viata scurta	2023	1970	207,355.88	50	4,147.12	53	48	199,061.65	96.0%		
			451,334.31					345,448.70			

**C3 - constructie** 100.00 mp

Denumire subelement	An eval.	An PIF	Cost reconstr.	Durata de serviciu	Uz.fiz. Lineara	Varsta cronol.	Varsta efectiva	Depreciere fizica		CIN (fara depr.fnct. si ec.)	
Elemente viata lunga	2023	1970	236,872.26	100	2,368.72	53	60	142,123.35	60.0%	102,827 lei	20,717 €
Elemente viata scurta	2023	1970	201,948.04	50	4,038.96	53	48	193,870.12	96.0%		
			438,820.30					335,993.47			

**C4 - constructie** 399.00 mp

Denumire subelement	An eval.	An PIF	Cost reconstr.	Durata de serviciu	Uz.fiz. Lineara	Varsta cronol.	Varsta efectiva	Depreciere fizica		CIN (fara depr.fnct. si ec.)	
Elemente viata lunga	2023	1970	945,120.31	100	9,451.20	53	60	567,072.19	60.0%	406,848 lei	81,970 €
Elemente viata scurta	2023	1970	719,985.49	50	14,399.71	53	48	691,186.07	96.0%		
			1,665,105.80					1,258,258.26			

<b>Total general</b>										<b>1,017,331 lei</b>	<b>204,966 €</b>
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------	------------------

## 4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a activelor considerate in afara exploatarii:

Nr. Crt.	Denumire imobil	Statiune	Metoda de evaluare	Valoare estimată (lei)
1	Complex Vraja Marii (teren in exces)	Eforie Nord	piata, cu costuri de demolare	5,752,581
2	Baile Reci	Eforie Sud	cost	1,017,331
3	Teren liber zona Tosca-Semiramis	Saturn	piata	5,394,223
4	Restaurant Pelican	Saturn	venit - capitalizare	2,045,990
5	Hotel +Restaurant+Piscina Cleopatra-Lot 2	Saturn	val 0	0
6	Centrala termica Siret(Sirena) Lot nr.2	Saturn	VNC	150,000
7	Teren liber zona Sirena	Saturn	VNC	139,831
8	Restaurant Sulina Lot1/1	Saturn	piata, cu costuri de demolare	7,201,099
9	Restaurant Sulina Lot1/2	Saturn	val 0	0
10	Post Trafo nr.160 Sulina Lot 2	Saturn	val 0	0
11	Sat Vacanta Delta -demolat	Saturn	piata	9,505,904
12	Teren sport	Saturn	piata	4,597,151
13	Camping(Popas) Saturn	Saturn	piata	8,386,161
14	Restaurant Minerva Lot1	Saturn	piata, cu costuri de demolare	8,960,600
15	Post Trafo nr.158 Minerva Lot 2	Saturn	VNC	34,000
16	Sera de Flori(Callatis)- Lot1 drum acces foraj F6	Saturn	val 0	8,000
17	- Lot 3	Saturn	piata	9,012,542
18	Grup Gospodaresc inclusiv Sediul Ad-tiv-Lot 1/1-1	Saturn	piata, cu costuri de demolare	9,804,154
19	Idem-Camin personal(CP3) Lot 1/1-2	Saturn	piata	2,608,416
20	Idem Lot1/2	Saturn	VNC	127,000
21	Idem Lot1/3	Saturn	VNC	388,000
22	Idem Lot 3	Saturn	VNC	98,000
23	Teren Dotare Plaja Aida	Saturn	VNC	621,000
24	Teren Dotare Plaja Semiramis	Saturn	VNC	727,000
25	Post Trafo nr.152 (fost IITA)	Saturn	VNC	3,000
26	Teren Liber zona H. Narcis+Semiramis(StDiana)	Saturn	piata	5,177,819
27	Teren Sat Vacanta Dunarea + partial Disco	Saturn	total (piata si val 0)	1,154,387.57
	Lot teren liber 202 mp-cale acces C60	Saturn	val 0	0
	Lot teren liber 1.055 mp	Saturn	piata	994,914
	Lot teren liber 435 mp-acces si parcare C57	Saturn	val 0	0
	Lot teren liber 84 mp-cale acces C56	Saturn	val 0	0
	Lot teren liber 614 mp-drum acces SV Dunarea	Saturn	val 0	0
	Lot teren liber 357 mp	Saturn	piata	159,474
	Subtotal teren intabulat SV Dunarea :	Saturn	subtotal (piata si val 0)	1,154,387.57
	Teren vila C24	Saturn	val 0	0
	Teren vila C56	Saturn	val 0	0
	Teren cofetarie C87	Saturn	val 0	0
	Teren vila C39	Saturn	val 0	0
	Teren vila C119	Saturn	val 0	0
	Teren vila C149	Saturn	val 0	0
	Teren vila C147	Saturn	val 0	0
	Teren vila C121	Saturn	val 0	0
	Teren vila C61	Saturn	val 0	0
	Teren alee acces C59,C58,C50,C34	Saturn	val 0	0
	Teren alee acces C41,C42,C40,C39	Saturn	val 0	0
	Teren alee acces C147 si grup casute A	Saturn	val 0	0
	Teren excedentar vila C58	Saturn	val 0	0
	Teren excedentar vila C59	Saturn	val 0	0
	Teren excedentar vila C151	Saturn	val 0	0
	Teren excedentar vila C66	Saturn	val 0	0
	Teren alee acces: C149, C119, C121, C120, C117;	Saturn	val 0	0
	Teren excedentar vila C 120	Saturn	val 0	0
	Subtotal teren neintabulat SV Dunarea :	Saturn	subtotal (val 0)	0.00
28	Teren Depozit Carburanti Jupiter	Jupiter	piata	247,177
29	Statie pompe Jupiter	Jupiter	VNC	1,000
30	Spalatorie	Saturn	piata, cu costuri de demolare	953,997
31	Teren liber Lot 4 „Cocorul”	Venus	piata	240,775
32	Teren Centrala Termica Brates	Venus	vnc	7,000
33	Teren Birou tehnic ( politia Eforie )	Eforie Nord	vnc	146
	<b>Total</b>			<b>84,364,284</b>

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Cursul de schimb leu / EUR considerat este de 4,9634 ron/ 1 euro
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea nu contine T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).


## 5. Date de piață utilizate

Oferte vanzare terenuri:

Comparabila 1:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/neptun-teren-pentru-dezvoltare-rezidentiala-IDtUzE.html>

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Constanta > Mangalia > Neptun-teren pentru dezvoltare rezidentiala



**Neptun-teren pentru dezvoltare rezidentiala**

Mangalia, Constanta

**3 500 000 €**

333 €/m<sup>2</sup>

Propune un preț

Rata estimată:  
86.313 RON /luna

Avans:  
2.598.750 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

**Prezentare generală**


Suprafață	10.500 m <sup>2</sup>	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

Terenul este situat in centrul statiunii Neptun, in cea mai de interes zona turistica a statiunii. Terenul este plan, are formă dreptunghiulară, fără denivelări.

Accesul la proprietate se realizeaza din centrul statiunii Neptun (str. Trandafirilor) si din aleea unde este situata sectia de politie (str. Plopii).

Conform certificatului de urbanism, regăsim următorii coeficienți urbanistici:  
Suprafata totala: 10.618 mp  
Suprafata libera teren: 8.418 mp



**Ioana Nistor**  
Agenție  
0742 435 741

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!


118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

PUBLICITATE



PUBLICITATE

**KIWI K FINANCE™**  
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare într-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **1457750** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360** Luni

(str. Plopilor).

Conform certificatului de urbanism, regăsim următorii coeficienți urbanistici:

Suprafata totala: 10.618 mp

Suprafata libera teren: 8.418 mp

Suprafata construita: 2.200 mp

Deschidere stradala: 46.59 mp

POT- 60%

CUT - 4.8

Regim de înălțime: P+9E si mai mult

Utilități existente: energie electrica, apa, canalizare

Pe suprafata construita a terenului regasim:

- 18 casute de vacanta (9 cu baie proprie si 9 casute din lemn cu baie comuna)
- 2 hale/ateliere auto + magazii
- 10 spatii comerciale stradale
- cladire administrativa P+1
- parcare amenajata

Broker imobiliar Novem Estate

Ioana Nistor

0742435741



Comparabila 2:

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/venus/teren-constructii-de-vanzare-XC961300I?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-venus&utm\\_term=980000-0-2800](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/venus/teren-constructii-de-vanzare-XC961300I?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-venus&utm_term=980000-0-2800)

**Teren de vanzare 2800 mp in Venus - Cap Aurora in apropiere de plaja!**

Venus, zona Central - Vezi hartă

**980.000 €**  
Rata de la 24.654 Ron/lună [Simulează credit](#)

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

Mircea Vinteanu  
CEO Expert Imobiliar  
BC ELITE EXCLUSIV SRL

**0770 885 862**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi hartă

## Descriere

Descoperiți o oportunitate unică de investiție într-un teren de 2800 mp, situat în cea mai dinamică zonă din stațiunea Venus în apropiere de Hotelul Sopra Jupiter! Terenul are două deschideri și se află la doar câțiva pași de plajă, într-o zonă în continuă dezvoltare. Acest teren deosebit este locul perfect pentru construirea unui complex rezidențial sau turistic, oferind oportunități nelimitate pentru cei care doresc să investească într-un loc privilegiat, cu un potențial imens de dezvoltare.

Nu ratați șansa de a achiziționa acest teren, care este disponibil acum la un preț avantajos!

## Specificații

ID Anunț: XC961300I	Actualizat în: 05.07.2023
Suprafață teren:	2800 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strădal:	54.38 m
Nr. fronturi:	2

**UTILITĂȚI**

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite  
Mijloace de transport

**ALTE CARACTERISTICI**

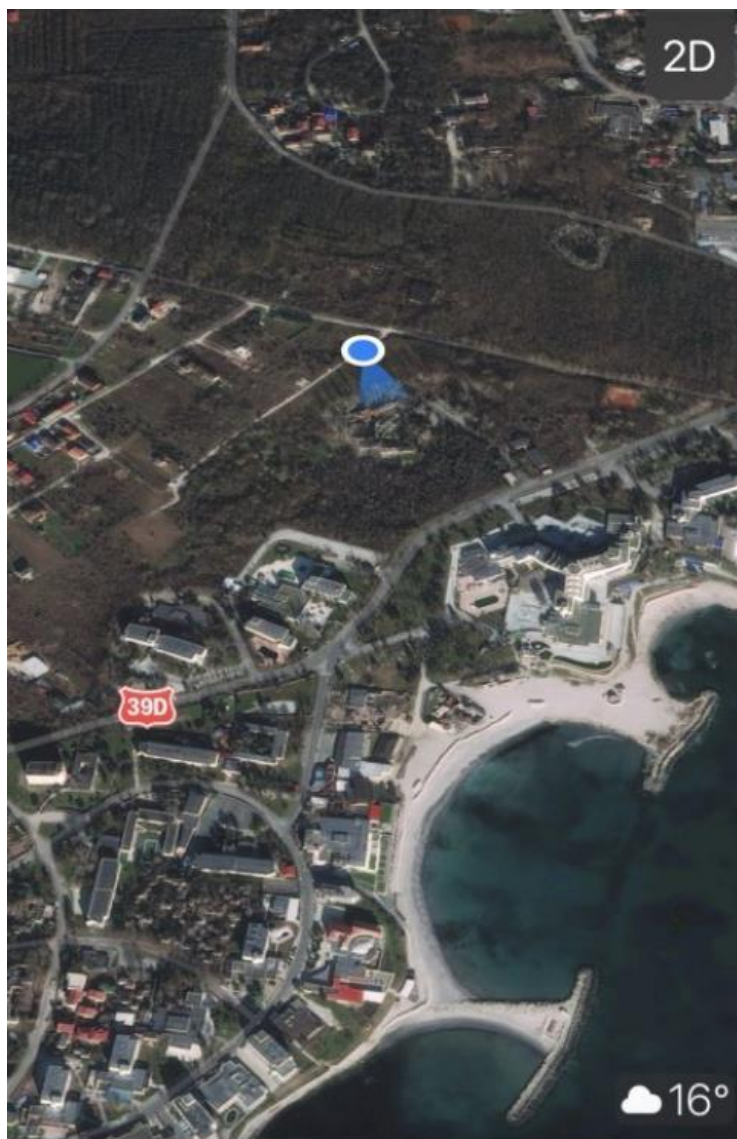
Oportunitate de investitite  
Acces auto  
Teren imprejmuit

**ALTE DETALII PREȚ**

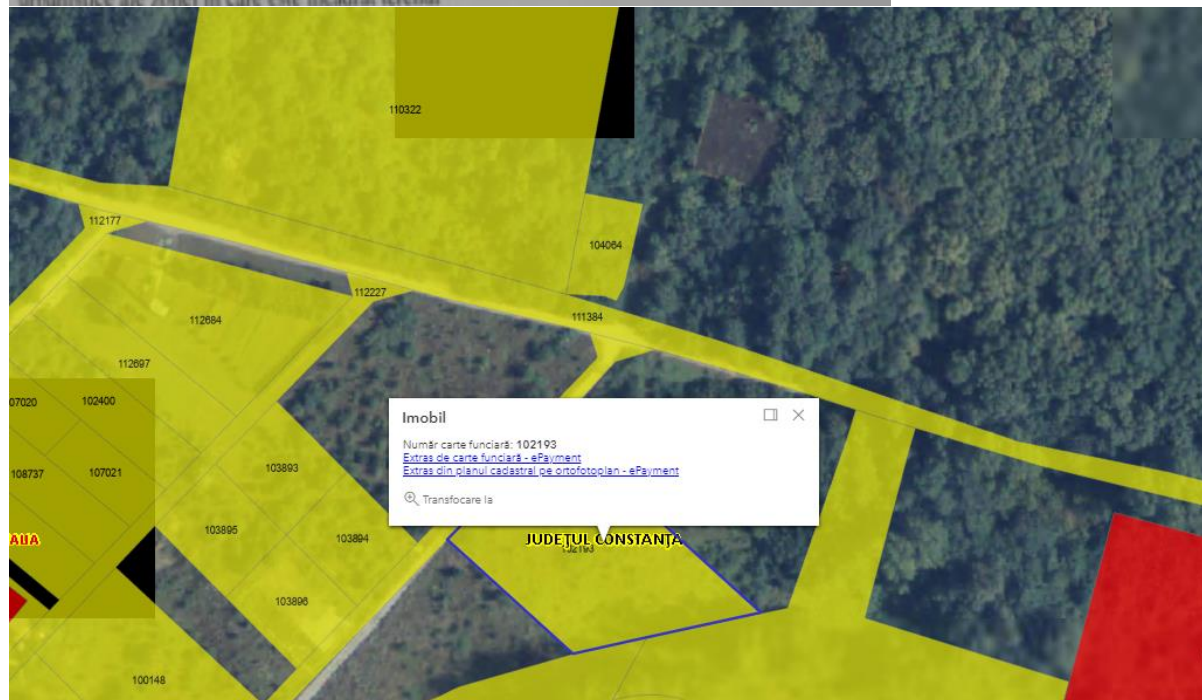
Comision: 2%

**ACTE, AVIZE**

PUZ aprobat

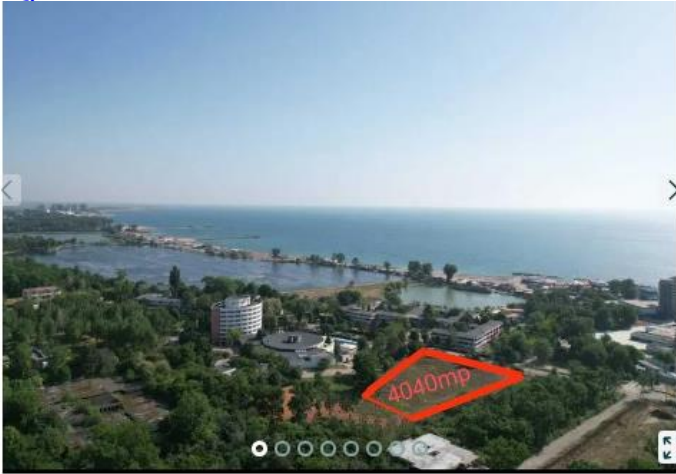


POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:  
POT (%) = 40  
CUT = 2.0  
Regim de înălțime = P+4  
- Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.  
**3. Descrierea situației propuse:** Se solicită informații generale privind reglementările urbanistice ale zonei în care este încadrat terenul



Comparabila 3:

[https://www.olx.ro/d/oferta/jupiter-teren-ideal-dezvoltare-imobiliara-4040-mp-IDEXOpV.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/jupiter-teren-ideal-dezvoltare-imobiliara-4040-mp-IDEXOpV.html?reason=extended_search_extended_distance)



Activ pe 13 septembrie 2023

Trimite mesaj


☎ 072 247 2733

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

---

LOCALIZARE

📍 Mangalia, Constanta




---

DREPTURILE CONSUMATORILOR


Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

---

Publicitate



---

PUBLICITATE

**KIWI K FINANCE™**

Expert de ajutor în credite

---

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 833 Lei

---

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

---

**4.88**

Rata lunara      Lei

APLICA ACUM

---

PUBLICITATE

superbet.ro

Postat 23 septembrie 2023 ♥

## Jupiter Teren ideal dezvoltare imobiliara 4040 mp.

# 200 €

📅 RATA DE LA: 5 LEI

📌 PROMOVEAZĂ    🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 4 040 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) Intra in promotia Neumarkt

### DESCRIERE

Terenul este situat in stațiunea Jupiter, stradal cu o deschidere de 72.304m pe latura de Est la strada Gala Galaction, strada principală care face legătura între Neptun - Jupiter - Cap Aurora - Venus - Saturn - Mangalia.

Accesul este posibil și pe latura de Sud - prin Aleea Liliacului având o deschidere la aceasta de 60 m, aflată in curs de amenajare de către primăria Mangalia.

Descriere

Unul din ultimele terenuri disponibile spre vanzare intr-o zona costiera a Marii Negre si de foarte mare interes turistic-estival, teren ce este dedicat unei dezvoltari imobiliare.

Terenul are dublu acces stradal fata Str Gala Galaction 72.304 m si lateral, Aleea Liliacului 60 m si totodata cu iesire pietonala la plaja.

Dimensiunile terenului permit amplasarea noilor constructii in cele mai convenabile moduri, terenul avand urmatoarele laturi si fronturi stradale:

La Est 72.304 m Strada Gala Galaction, vizavi de Complexul Tismana

La Vest 27 m vecin proprietar



La Est 72.304 m Strada Gala Galaction, vizavi de Complexul Tismana  
La Vest 27 m vecin proprietar  
La Nord 70 m Hotel Scoica  
La Sud 60 m Aleea Liliacului

Pozitia terenului clasifica terenul in categoria de investitii cu grad ridicat de profitabilitate.

Zona in care se pozitioneaza terenul este in plina expansiune conform planurilor urbanistice ale Primariei, la limita sudică a terenului sunt in desfășurare investiții turistice.

Infrastructură:

Electricitate  
Canalizare  
Apă curentă  
Gaze naturale



Comparabila 4:

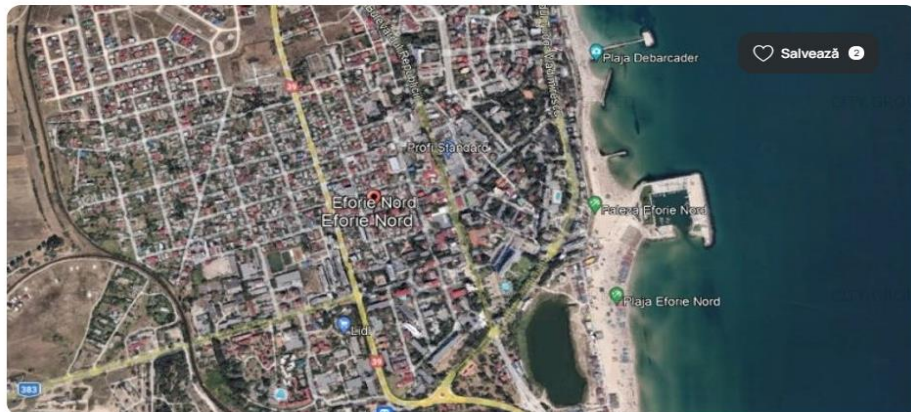
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NI?lista=309086159&pagina=lista>

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan, la 70m de mare

Eforie-Nord, zona Central - Vezi hartă

260.000 €

Rate de la 6.514 Ron/lună [Simulează credit](#)



**DAN**  
agent imobiliar  
CITY GROUP INTERMED

**0786 258 183**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Descriere

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 400mp, la 70m de mare, toate utilitatile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUT 2. (P15392-Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE!!!

Specificații

ID Anunț: X6Q9030NI

Actualizat azi

Suprafață teren:	400 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	18 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite

DESTINAȚIE

rezidential  
de vacanta

ALTE DETALII PREȚ

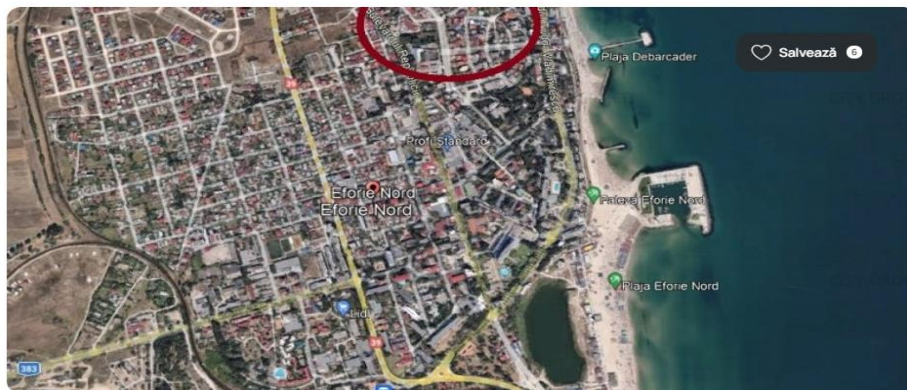
Comision: 2%

Comparabila 5:

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=309086159&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2482426& gl=1\\*1a9f31z\\* up\\*MQ..&gclid=EA1aIQobChMliodI7ojagQMVkLnVCh1DCgfOEAAAYASAAEgJ5ivD BwE](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=309086159&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2482426& gl=1*1a9f31z* up*MQ..&gclid=EA1aIQobChMliodI7ojagQMVkLnVCh1DCgfOEAAAYASAAEgJ5ivD BwE)

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp

Eforie Nord, zona Central - Vezi hartă



125.000 €

Rate de la 3.132 Ron/lună **Simulează credit**

DAN  
agent imobiliar  
CITY GROUP INTERMED

0786 258 183  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp, la 300m de mare, toate utilitatile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUT 2. (P10525-Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE!!!

Specificații

ID Anunț: X6Q9030NJ

Actualizat azi

Suprafață teren: 310 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 11 m

Nr. fronturi: 1

UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite

DESTINAȚIE

rezidential  
de vacanta

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%



Comparabila 6:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X2M60320V?lista=309086159&pagina=lista>

Teren de vanzare in Eforie Nord primul rand la Marea Neagra

Eforie-Nord - Vezi hartă



**300.000 €**

Rate de la 7.516 Ron/lună [Simulează credit](#)

**Murtaza Negivetin**  
Agent Imobiliar  
EUROEMPIRE IMOBILIARE  
INTERMED (PRO)

**0752 102 222**  
0722 911 970 / 0752 194 793

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: X2M60320V

Actualizat in 26.09.2023

Suprafață teren:	480 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	22 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent  
Curent trifazic

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite  
La sosea  
Acces auto

DESTINAȚIE

rezidential  
comercial  
de vacanta

ALTE DETALII

Cod vt 11 Agentia Euroempire Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intre statiunile Eforie Nord si Eforie Sud primul rand la Marea Neagra avand o suprafata de 480 mp cu deschidere la plaja 22 ml Trăiește fericit lângă mare! Îndeplinește-ți visul de a-ți avea propria Pensiune/casă/casă de vacanță la mare la un preț avantajos! Intr-o locatie insorita si idilica, direct la Marea Neagra. Iti place sa iesi rapid in natura, vrei sa te relaxezi la malul marii.. Conform certificatului de urbanism coeficientii sunt urmatarii: Procent de ocupare 35%; Coeficient de utilizare a terenului 1.2; Regim de inaltime P+2E.cadastru si intabulare pretul terenului este de 300000 euro\*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei

Comparabila 7:

[https://www.free-land.ro/detalii\\_oferta.php?id\\_oferta=6484&pagina\\_select=1](https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=6484&pagina_select=1)

Jud. Constanta ♦ SATURN ♦ Zona Sud

### Teren de vanzare Saturn

Categoria VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane

Localitate SATURN

ID 6484

Tip Teren Intravilan

Suprafata (mp) 5 479

Front stradal (m) 63

Pret / mp 250

Moneda euro

Pret total

Zona Bowling

Descriere



Teren intravilan in suprafata de 5 479 mp situat in statiunea Saturn la 250 m de malul marii. Reglementarile planului de urbanism general sunt :

- procent de ocupare a terenului ..... 40 %
- coeficient de utilizare a terenului ..... 1.2
- regim de inaltime ..... P + 2 Etaje

Pret 250 euro / mp







Comparabila 8:

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-statiunea-venus-IDhzBM8.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-in-statiunea-venus-IDhzBM8.html?reason=extended_search_extended_distance)

**PRIVAT**

**Alina**  
Pe OLX din septembrie 2023  
Activ pe 17 septembrie 2023

**Trimite mesaj**

☎ 072 265 3621

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

Venus, Constanta

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le faceți de la acest vânzător.

Arată mai multe ▾

Publicitate

**OLX**

**PUBLICITATE**

**KIWI K FINANCE™**  
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT  Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN  Luni

Postat 17 septembrie 2023

**Teren în stațiunea Venus**

**150 000 €**

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Intravilan

**(P) Intra in promotia Neumarkt**

**DESCRIERE**

Teren de vânzare, direct proprietar.  
Dublă expunere stradală, 26m x 44m.  
Cadastru actualizat, certificat de urbanism, utilități în apropiere.  
Terenul se află la 500m de malul mării, în zona intravilană a stațiunii Venus.  
Mă puteți contacta pe whatsapp, mesaj sau apel.

ID: 259684404 Vizualizări: 1126 **Reportează**

Comparabila 9:

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-400mp-venus-85000-IDgoudC.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-400mp-venus-85000-IDgoudC.html?reason=extended_search_extended_distance)

PRIVAT ⓘ

Marian  
Pe OLX din noiembrie 2016  
Activ ieri la 07:35

Trimite mesaj

☎ 074 828 5560

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Venus, Constanta

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor efectuate la distanță.

Arată mai multe ▾

Publicitate

PUBLICITATE

Ad removed. [Details](#)

Postat 08 septembrie 2023

### Teren intravilan 400mp Venus 85000

## 85 000 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice Suprafata utila: 400 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: intravilan

**(P) Intra in promotia Neumarkt**

#### DESCRIERE

Vând teren intravilan 400mp situat in Venus,toate actele la zi,utilități :apa,canalizare,curent electric,gaz in zona.Este situat la doua străzi .

ID: 242257412 [Reportează](#)

Comparabila 10:

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/jupiter/teren-constructii-de-vanzare-X39H0305H?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-jupiter&utm\\_term=135000-0-1075](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/jupiter/teren-constructii-de-vanzare-X39H0305H?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-jupiter&utm_term=135000-0-1075)

### Jupiter, teren intravilan pe colt 1075mp

Jupiter, zona Central - Vezi hartă



Ascunde anunt Raportează anunt



125 € / mp **135.000 €**

Rata de la 3.582 Ron/Lună Simulează credit



**Viorel Stroe**  
agent imobiliar  
DOMUS GRUP SRL



**0745 785 444**

0737 039 655 / 0786 087 777

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



### Specificații

ID Anunt: X39H0305H

Actualizat în 26.02.2025

Suprafață teren:	1075 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	45 m
Nr. fronturi:	2

### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

#### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Curent

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**UTILITĂȚI**

Apa  
Canalizare  
Curent

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amenajare strazi- asfaltate, pietruite  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**ALTE CARACTERISTICI**

Oportunitate de investitite

**DESTINAȚIE**

comercial

**ALTE DETALII**

Jupiter-Cap Aurora, Teren intravilan pe colt, cu doua deschideri de 1075 mp. la doar 300 m de plaja, ideal constructie pensiune.

**ALTE DETALII PREȚ**

Comision- 2%

**ACTE, AVIZE**

cadastru



**Oferte inchiriere spatii comerciale:**

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/d3097h9702fd7i79d30ig9e7i847953f.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/d3097h9702fd7i79d30ig9e7i847953f.html?utm_source=oferte360.ro)

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatiu comercial

Salveaza anuntul pe mai tarziu

### Spațiu comercial de închiriat

Constanta, Mangalia Vezi pe hartă

**1 200 EUR**

Valabil din 04.09.2023 10:09:10

**Specificatii**

Suprafata utila 80,0 m<sup>2</sup>





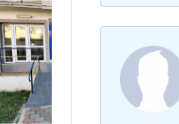
**Descriere**

Dețin un spațiu comercial cu suprafata totală de 100 metri pătrați, din care 80 metri pătrați suprafață comercială. Este situat pe Bulevardul Callatis. Pretabil pentru producție, farmacie, mai ales că în zonă nu este un alt punct de lucru farmaceutic. Pentru mai multe detalii, mă puteți contacta la numărul de telefon.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

07xx xxx xxx Arată telefon

**Anunturi recomandate**

 <p>Spațiu comercial de inchiriat Constanta, zona</p> <p>Constanta</p> <p><b>5 300 EUR</b></p>	 <p>Inchiriere spatiu comercial, depozitare, atelier</p> <p>Constanta</p> <p><b>500 EUR</b></p>	 <p>Warehouse for rent or sale Constanta, Mangalia</p> <p>Mangalia</p> <p><b>1 500 EUR</b></p>	 <p>Vand/inchiriez spatiu comercial.</p> <p>Mangalia</p> <p><b>200 000 EUR</b></p>	 <p>Inchiriere spatiu comercial.</p> <p>Constanta</p> <p><b>1 200 EUR</b></p>
---	--	---	---	---

**Asan**

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

[https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-9-m-vitrina-stradala/26d82h27h509766721h29hdg1i9id671.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-9-m-vitrina-stradala/26d82h27h509766721h29hdg1i9id671.html?utm_source=oferte360.ro)

Romimo.ro / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Spatiu comercial

### Spatiu comercial 9 m vitrina stradala

Constanta, Mangalia [Vezi pe harta](#)

**490 EUR negociabil**

Valabil din 04.09.2023 20:01:20

Salveaza anuntul pe mai tarziu



0735179393

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 367

Raporteaza



Dragos

Telefon validat

#### Specificatii

Suprafata utila 80,0 m<sup>2</sup>

#### Descriere

PROPRIETAR, ofer spre inchiriere spațiu comercial cu suprafata utila de 80 mp, strada Albatros nr 3, 9 m vitrină stradală, 2 căi de acces, 2 grupuri sanitare, pretabil pentru activități comerciale, prestări servicii, cabinet medical, farmacie, birouri, depozit etc.

\*Spațiul este compartimentat astfel:

spatiu expunere deschis 66 mp,  
2 bai de aproximativ 3 m2 fiecare;  
birou 4 mp;  
hol cu ușă secundară de acces 4 mp;

\*Chiria se factureaza

Preț 590 euro/luna TVA inclus.

<https://www.oferte360.ro/spatii-comerciale-inchiriat/sap/teiSWaDC8kr9XmSchGfxxQ?slot=0>

## Mangalia spatiu comercial Centru de inchiriat stradal

Mangalia, Județul Constanța - 09.06.2023



Băi  
1  
m<sup>2</sup>  
60 m<sup>2</sup>

Preț: **600 EUR**

Vezi toate detaliile

### Descriere

Propunem spre inchiriere un spatiu comercial in Mangalia zona Centru stradal,gresie,termopan,utilitati,vad stradal, 60mp,pretabil activitate,placintarie,birou,coafor,magazin,etc,zona foarte buna,merita vazut...

[Vezi mai multe pe vdi.ro](#)



### Trimite link



Distribuie



Copiază link



[Whatsapp](#)



[E-mail](#)

### Detalii proprietate

Tip oferta:	<b>spatiu comercial</b>	Suprafata utila:	<b>60 mp</b>
Tip operatiune:	<b>de inchiriat</b>	Suprafata construita:	<b>60 mp</b>
Pret Inchiriere:	<b>600 EUR</b>	Anul constructiei:	<b>1969</b>
Judet:	<b>Constanta</b>	Numar bai:	<b>1</b>
Localitate:	<b>Mangalia</b>	Deschidere:	<b>15</b>
Numar camere:	<b>3</b>		

### Descriere

Propunem spre inchiriere un spatiu comercial in Mangalia zona Centru stradal,gresie,termopan,utilitati,vad stradal, 60mp,pretabil orice activitate,placintarie,birou,coafor,magazin,etc,zona foarte buna,merita vazut.

<https://www.eurocristea.ro/imobiliare-mangalia/spatiu-comercial-de-inchiriat-idi87/>

## Spațiu comercial de închiriat ID=i87

# 2,500 €

Spații comerciale în Închiriere

Mangalia, Bvd 1 Decembrie

adăugați la favorite

583    

### Descriere

Vă propunem spre închiriere pe termen lung acest spațiu comercial situat central și foarte aproape de portul turistic Mangalia.

Spatiul comercial este pretabil pentru orice activitate (fiind situat stradal într-o zona cu vad format) , in special restaurant sau cafenea.

Are o suprafata utila de 306 m.p. , bucatarie utilată și dispune de o terasa generoasă.

O cladire istorica, pe langa faptul ca are in ea multa valoare artistica este si atractiva din punct de vedere comercial.

**Condiții :** – 2500 euro garanție ( depozit care se constituie la proprietar pentru garantarea îndepliniri obligațiilor de plată chiriei).

– 2500 de euro chiria în anticipat pentru 1 lună

### Adresă

Localitate: Mangalia

Zonă: Bvd 1 Decembrie

Județ: Constanța

Cod poștal: 905500

Țara: România

### Detalii

Preț: 2,500 €

Suprafață utilă: 306.00 m<sup>2</sup>

Suprafață totală: 306.00 m<sup>2</sup>

Balcoane: 1

Camere: 6

Băi: 2

Beci/Boxă: Da

ID ofertă: i87

Confort: 1

Etaaj: Parter

Tip: Comercial

### Dotări

✓ Acoperiș

✓ Aer condiționat

✓ Baie

✓ Balcon

✓ Centrală proprie pe gaz

✓ Ferestre termopan

✓ Gresie

✓ Hidroizolație

✓ Îmbunătățit

✓ Mobilat parțial

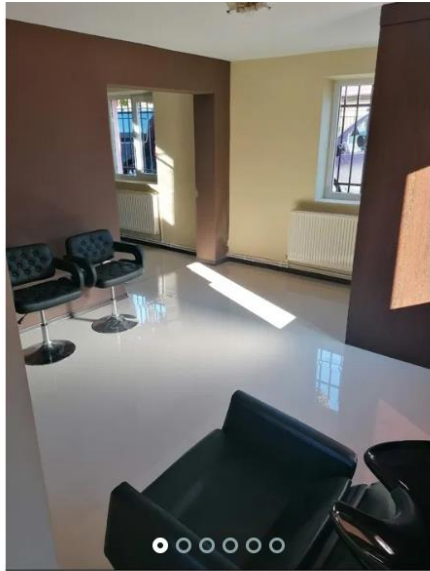
✓ Sistem de alarmă

✓ Termoizolat


✓ Uși interioare schimbate

✓ Utilat


<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDgp7Ev.html>



**PRIVAT** ⓘ

 **Andrei**  
Pe OLX din **Iunie 2022**  
Activ pe 13 septembrie 2023


**Trimite mesaj**


 **074 386 7957**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

---

**LOCALIZARE**



 **Mangalia,**  
Constanta



Postat 07 septembrie 2023

**Spatiu comercial**


**10 €** Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 70 m²

**DESCRIERE**

Inchiriez spatiu comercial de 70 metrii patrati amplasat la aprox 300 de metrii de centru orasului Mangalia intr o zona cu vad comercial ridicat!Ideal pentru a deschide salon de cosmetica,cabinet medical ,birou,șpalatorie haine etc.Pentru mai multe detalii sunati la 07\*\*\*\*\*57!

ID: 242408996  **Raportează**

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**


Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu


**Areți mai multe** ▾

---

Publicitate



PUBLICITATE






<https://acp.imobiliare.ro/epi/SelComp/Index>

## Spatiu comercial

ID: 5017062

Status: la inchiriat din 14 februarie 2023, data curenta: 1 octombrie 2023

Adresa: Mangalia  
 Zile in piata: 230 zile  
 Ultimul pret solicitat: 490 EUR/luna  
 6,13 EUR/mp/luna

Telefoane: 0735179393  
 E-mail:  
 Actualizat: [Surse Multiple](#) 

### Caracteristici proprietate:


Tip imobil:	Nu se aplica	An constructie:	--
Suprafata totala:	--	Stadiu constructie:	--
Suprafata inchiriabila totala:	80 mp	Regim inaltime:	P
Supraf. inchiriabila min-max:	80 mp	Lungime vitrina:	--
Suprafata teren:	--	Struct. rezistenta:	--
Stare tehnica:	--	Utilitati:	--
Nr. locuri parcare:	--		




PROPRIETAR, ofer spre inchiriere spa?iu comercial cu suprafata utila de 80 mp, strada Albatros nr 3, 9 m vitrina stradala, 2 cai de acces, 2 grupuri sanitare, pretabil pentru activita?i comerciale, prestari servicii, cabinet medical, farmacie, birouri, depozit etc. \*Spa?iul este compartimentat astfel: spatiu expunere deschis 66 mp, 2 bai de aproximativ 3 m2 fiecare; birou 4 mp; hol cu u?a secundara de acces 4 mp; \*Chiria se factureaza Pre? 650 euro/luna TVA inclus.

**Oferte inchiriere spatii industriale:**

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand- inchiriez hala-teren-birou-IDgvqYn.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand- inchiriez hala-teren-birou-IDgvqYn.html?reason=extended_search_extended_distance)



**PRIVAT** ⓘ

 **Ionut**  
Pe OLX din aprilie 2012  
● Este online acum


Trimite mesaj


☎ 077 093 2183

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

---

**LOCALIZARE**

 **Mangalia,**  
Constanta




---

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**


Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă în acest caz.

Arată mai multe ▾

---


Publicitate



Publicitate: 0:17

---

PUBLICITATE



PUBLICITATE

Aflați mai multe

Postat 24 septembrie 2023 ♥

## Vand/Inchiriez(hala,teren,birou)

99 999 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ     REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

(P) Neumarkt: **Castiga premii pe care te poti baza**

---

**DESCRIERE**

Inchiriez/vand ferma compusa din : Teren intravilan 1700 mp. Hala din BCA 200 mp. ,birou locuibil 80mp[2 camere, 2 holuri si o baie] , fosa septica,apa,curent,bolta vie,pomi fructiferi,alee betonata+alte anexe, magazine[moara si spatiu depozitare cereale ,Joc amenajat pentru animale. Foisor 50mp.Ferma este situata la 150 de m de DN39[E46] in spate la peco PETROM. In apropierea statiunilor Neptun,Olimp,Venus,Jupiter, Saturn[2 km] si la 4 km de Mangalia[ spre Constanta] . Pentru mai multe informatii sunati. URGENT. Schimb cu apartament[Constanta,Mangalia,Neptun]. Pret ..usor negociabil. Se poate inchiria doar hala 350euro sau cu totul la pretul de 800 euro. Pretul poate sa difere in functie de durata.

---

ID: 244151559
Visualizări: 119533
Raportează

**Hala/magazie 200 mp – 300 Euro/luna – 1.5 Euro/mp/luna**

<https://ziarulamprenta.ro/economie/thr-marea-neagra-ofera-spre-inchiriere-un-imobil-din-saturn-care-este-acesta-si-ce-pret-de-pornire-are/227215/>

*THR Marea Neagră*

**THR Marea Neagră a înaintat Bursei de Valori București – Autoritatea de Supraveghere Financiară, un raport privind organizarea licitației pentru închiriere a unui alt activ al societății. În urmă cu câteva zile era anunțată licitația pentru Hotelul Tosca din Saturn, ce aparține aceleiași societăți.**

Potrivit raportului, Consiliul de Administratie al THR Marea Neagra SA aduce în atenția acționarilor și persoanelor interesate organizarea, la data de 02.08.2023, ora 15.00, la sediul societatii din Mangalia, str. Lavrion nr. 29, a licitației publice cu strigare pentru închirierea activului „Spălătorie” din stațiunea Saturn, Mangalia.

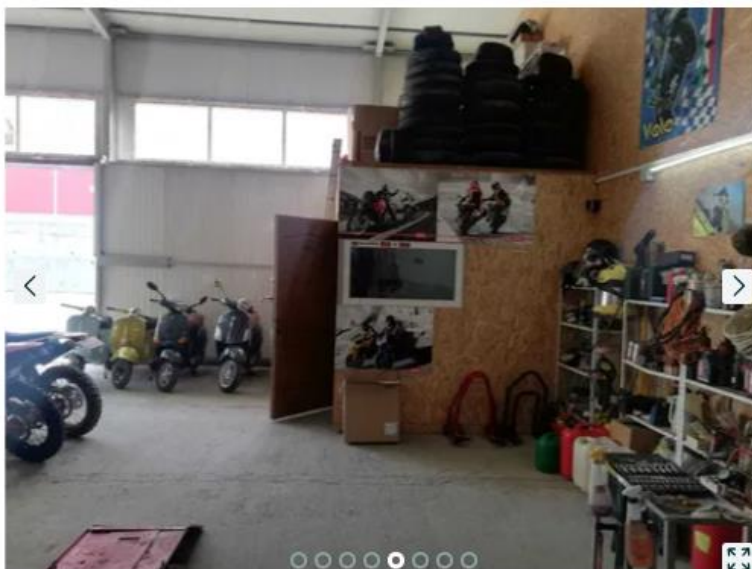
**Chiria de pornire la licitație** este 60.000 euro/an + TVA, iar chiria anuală rezultată din licitație se va achita în trei rate:

- 40 % la data de 20 august,
- 30 % la data de 20 septembrie
- 30 % la data de 20 octombrie (cu exceptia ratei I aferente primului an contractual, care se va achita la data de 08.08.2023).

**Garantia de participare** la licitație este de 6.000 euro, iar **pasul de licitare** este de 1.000 euro.

**Imobil in suprafata construita de 2211 mp. Chirie 2.25 euro/mp construit/luna**

<https://www.olx.ro/d/oferta/hale-depozitare-productie-cu-utilitati-de-inchiriat-IDhCqBQ.html>



Postat 03 octombrie 2023

## Hale depozitare productie cu utilitati de inchiriat

### 350 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Firma	Suprafata construita (m2): 330	Suprafata utila (m2): 330	Suprafata teren (m2): 900
Suprafata zona administrativa (m2): 300	Tip proprietate: Spatiu productie, Depozit, Distributie		
Inaltime utila (m): 6	Stare: Utilizat	Anul constructiei: 2017	Numar locuri de parcare: 10
Acces: Transport public	Infrastructura de baza: Acces pentru vehiculele grele, Apa curenta, Canalizare		
Alte facilitati: Baie privata, Zona administrativa			
Siguranta: Supraveghere 24/7, Gard, Sistem de alarma, Receptie			

### DESCRIERE

De inchiriat hale in zona industriala, una de 110 mp si una de 220mp, curtea este betonata, apa curenta, curent 220v,380v, grup sanitar, contract firma de paza, camere de supraveghere, poarta electrica.Pret pentru cea de 110 mp este 350eur si cea de 220 mp de 700eur, mai multe detalii la telefon.

FIRMA ⓘ



Ari

Pe OLX din martie 2019  
Activ azi la 11:49

Trimite mesaj

☎ 075 741 5471

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Mangalia,  
Constanta



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Activ Moto Style Srl  
CUI: 33431883  
Număr de telefon: +40755603608  
E-mail: activmotosrl@yahoo.com

Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

In calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci de la o firmă sunt înscrisite de lege cu o serie de drepturi.

Arată mai multe ▾

Publicitate




PUBLICITATE






<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/warehouse-for-rent-or-sale-constanta-mangalia/7b0164717d60665e.html>



1/7



**Specificatii**

Suprafata utila	1500,0 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	15500,0 m <sup>2</sup>
Suprafata construita	2200,0 m <sup>2</sup>	Numar camere	10
Anul constructiei	2000	Stadiul constructiei	Finalizat
Inalzire	altala		

**Descriere**

Warehouse for rent or sale Constanta, Mangalia

For rent or sale yard with 3 halls and direct entrance from DJ381.

The whole yard 1500 Euro + 16%, long term!

As you can see in the picture, the yard has 15,500 square meters of land, including the 3 halls with a total area of 1,500 square meters, as well as concrete platforms for storage / parking. The yard also contains an external car repair ramp and an internal one and sanitary group, respectively the entrance cabin. Utilities 380V and water / septic tank.

Price for sale 465,000 Euros or for long-term rental of the whole yard 1850 Euros, respectively 1.8 Euros/m2 for renting individual halls. When renting, recycling activity is excluded.

The 665 m2 hall has a 300 m2 concrete platform behind it. The hall is newly renovated, 5-6m high and 650m2 open space (without pillars) which can be entered directly by TIR.

It has 1 bathroom, storage room and 3 offices.

The hall has a wood-fired central heating system, sandwich roof, related to this hall are 5800 m2 of BUILDABLE land.

The hall is thermally insulated, double-glazed windows and has its own kitchen and bathroom.

As you can see from the photo, the hall has a helicopter floor!

It lends itself to production activities, storage, gymnasium, karate, logistics center.

Separate sale price of the hall plus related land of 5500m2 is 185,000 Euros.

There are 2 more halls of 450 and 500 square meters respectively, the concrete platform approxes 3000m2 in the yard that can be rented together.

Tel

Mangalia, Constanta

0727839694

**Costuri/ tarife de demolare si eliberare teren:**

<https://prolist.ro/care-sunt-preturile-pentru-demolari-si-debarasare-moloz/>

## Preturile pentru demolari si debarasare moloz

Pe piata din Romania exista numeroase firme care se ocupa de demolari si mutare moloz la care puteti apela. Fiecare oferta este personalizata in functie particularitatile lucrarii. Astfel, va recomandam sa colaborati pentru lucrarile dumneavoastra cu firme specializate pentru a avea rezultatele dorite. Pentru a va putea ghida, in privinta preturilor finale, am realizat doua table cu preturi estimative, acestea pot varia in functie de complexitatea, tipul si locatia proiectului.

In acest prim tabel prezentam situatia unei demolari de casa

Tarife manopera	Pret si unitate de masura
Demolat si debarasat moloz casa cu zidarie de paianta	120 lei / mp
Demolat si debarasat moloz casa caramida/bca fara stalpi si placa de beton	150 lei / mp
Demolat si debarasat moloz casa caramida/bca cu stalpi si placa de beton fara centuri	220 lei / mp
Demolat si debarasat moloz casa caramida/bca cu stalpi, placa de beton si centuri	270 lei / mp

*\*mp este stabilit de amprenta casei, daca se doreste demolarea unei case cu zidarie de paianta acesta este calculul care trebuie facut:  $120 * \text{amprenta casei la sol in mp}$ . Daca amprenta la sol este de 50mp, costul total este de  $120 * 50 =$*



Pentru a cuprinde cat mai multe posibilitati de demolare si debarasare moloz, in urmatorul tabel va prezint preturile in functie de activitate:

<b>Tarife manopera</b>	Unitate de masura	Pret
Demolare pereti zidarie	mc	40 – 60 lei
Demolare fundatie	mc	75 – 115 lei
Demolari beton	mc	55 – 90 lei
Demolari sape	mp	15 – 20 lei
Decopertat tencuiala	mp	7 – 10 lei
Decopertat glet si lavabila	mp	5 lei
Decopertat gresie si faianta	mp	7 – 10 lei
Decopertat mosaic	mp	10 – 12 lei
Demontat parchet	mp	5 – 7 lei
Demontat mocheta	mp	3 lei
Demolari rigips	mp	7 -15 lei
Demolat acoperis	mp	7 -10 lei
Transport moloz	mc	150 – 400 lei

<https://www.reformex.ro/manopera-demolari/>


## # Care este pretul mediu pentru o manopera de demolari?

Pentru a raspunde concis acestei intrebari, trebuie sa stiti ca fiecare lucrare are propriile particularitati si, totodata, propriul pret manopera demolari. Asadar, pentru a obtine o oferta concreta cu privire la costurile pe care urmeaza sa le suportati cu demolarea, va recomandam sa apelati direct la o firma specializata. Le veti prezenta acestora toate datele proiectului, iar acestia va vor putea oferta in functie de acestea. Totusi, pentru a putea calcula un cost estimativ, iata care sunt preturile cu manopera de demolare, in functie de tipul lucrarii:

Tipul lucrarii	U.M.	Pret mediu – Lei –
Demolari beton	mc	45 – 85
Demolari pereti zidarie	mc	40 – 70
Demolari sape	mp	10 – 20
Demolari fundatie	mc	50 – 100
Demolari rigips	mp	5 – 10
Decopertat tencuiala	mp	8 – 10
Decopertat gresiei si faianta	mp	8 – 10
Demontat parchet	mp	5 – 10
Transport moloz	mc	100 – 350

<https://car4you.ro/demolari.php>

Home
Despre noi
Inchirieri utilaje
Demolari controlate
Servicii dezapezire
Reparatii utilaje
Transporturi agregate
Galerie
Comanda
Contact




**EXCAVATOR-FOARFECA SI PICON**

- 25000 kg - 45000 kg
- DEMOLARI MECANIZATE
- PERSONAL CALIFICAT
- PRETURI NEGOCIABILE

**Tarif / Pret 5 - 15 euro/mc**

Vezi mai mult




**DEMOLARI MECANIZATE**

- EXCAVATOR SENILE 25to-45to
- DOTAT CU FOARFECA SI PICON
- PERSONAL CALIFICAT
- PRETURI NEGOCIABILE

**Tarif / Pret 5 - 15 euro/mc**

Vezi mai mult



**DEMOLARI PRIN EXPLOZIE**

- CONTROL SI PRECIZIE - 100 %
- OBTINEREA AVIZELOR PTR. EXPLOZIE
- TRANSPORTUL EXPLOZIBILULUI
- PERSONAL CALIFICAT
- PRETURI NEGOCIABILE

**Tarif / Pret 5 - 15 euro/mc**

Vezi mai mult

<https://csconstruct.ro/preturi-demolari-case/>

### Preturi demolari case

Serviciu	Pret
Demolat si carat moloz casa paianta	100 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida fara stalpi beton, fara placa beton	130 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/caramida cu stalpi beton, fara placa beton	170 lei/ mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi si placa beton fara centuri	200 lei / mp de amprenta casa
Demolat si carat moloz casa bca/ caramida cu stalpi , placa beton, centuri	250 lei / mp de amprenta casa

Preturile nu includ TVA si sunt valabile in Ploiesti si in jurul acestuia la o distanta maxima de 10 km.

Preturile sunt valabile doar pentru locatiile unde avem acces la casa cu buldoexcavatorul, in cazul in care demolarea se face manual preturile cresc considerabil.

Exemplu de calcul demolare:

Casa de 50 mp construiti amprenta la sol de caramida fara stalpi beton si fara placa inmultit cu 130 lei / mp = 6500 lei

In pretul acesta intra :

Demolarea acoperisului, al tavanului, peretilor, pardoselii, elevatiei, scoaterea fundatiei din pamant si caratul acestora din curtea dvs.

La final se face o nivelare a terenului cu buldoexcavatorul.

Pentru alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

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



## ANEXA NR. 5.2

**Evaluarea proprietăților imobiliare hoteliere și  
estimarea chiriilor de piață ale acestora -**

**amplasate în Eforie Nord, Eforie Sud, Neptun, Venus și  
Saturn**

THR MAREA NEAGRA SA

## CUPRINS

<b>1. Activele supuse procesului de evaluare.....</b>	<b>3</b>
1.1. Aspecte generale .....	3
1.2. Identificarea fizica si legala.....	6
<b>2. Analiza de piață .....</b>	<b>11</b>
2.1. Considerente privind cea mai bună utilizare .....	11
2.2. Tipul proprietății. Identificarea pieței .....	12
2.3. Fapte curente.....	12
2.4. Oferta .....	14
2.5. Investiții .....	16
<b>3. Metodologie.....</b>	<b>17</b>
3.1. Selectarea și aplicarea metodei.....	17
3.2. Tarifele pe noapte de cazare și alimentație publică.....	18
3.3. Gradul de ocupare.....	19
3.4. Analiza companiilor de pe piața hotelieră din zone turistice analizate.....	19
3.5. Inflația previzionată .....	20
3.6. Estimarea ratei de actualizare .....	20
3.7. Calculul amortizării.....	22
3.1. Costuri adecvare.....	23
<b>4. Evaluarea activelor .....</b>	<b>24</b>
<b>5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii .....</b>	<b>110</b>
<b>6. Estimare CIB cladiri in vederea determinarii amortizarii .....</b>	<b>112</b>

# 1. Activele supuse procesului de evaluare

## 1.1. Aspecte generale

Prezenta evaluare se referă la activele de natura activelor imobiliare generatoare de numerar – hoteluri – aflate în patrimoniul Societății THR MAREA NEAGRĂ, locațiile Eforie Nord, Eforie Sud, Neptun, Venus și Saturn, cuprinse în lista pusă la dispoziția evaluatorului de către proprietar.

Activele de natura proprietatilor imobiliare aflate in patrimoniul SC THR Marea Neagra la data de 30.06.2023, au fost impartite astfel:

- activele considerate in exploatare ce constau in proprietati imobiliare de natura terenurilor, cladirilor, si constructiilor speciale, apartinand SC THR Marea Neagra SA, care genereaza venituri din inchiriere la data evaluarii.
- activele considerate in afara exploatarii ce constau in proprietati imobiliare de natura terenurilor, cladirilor si amenajarilor acestora, apartinand SC THR Marea Neagra SA, care nu genereaza venituri din inchiriere la data evaluarii.

Prezenta anexa trateaza activele considerate in exploatare si anume activele care genereaza venituri din inchiriere, de natura unitatilor hoteliere si restaurantelor.

Din punct de vedere al structurii activele reprezentate de unități generatoare de numerar de tipul hotelurilor si restaurantelor:

- Hoteluri de 2 stele
- Hoteluri de 3 stele
- Hoteluri de 4 stele
- Hoteluri ce necesita clasificare
- Active imobiliare conexe hotelurilor de natura piscinelor si restaurantelor
- Restaurant/ bufet

Majoritatea activelor erau inchiriate la data evaluarii, situatia chiriilor fiind pusa la dispozitie de catre client.

Astfel, pe perioada de previziune, pe durata existentei contractelor de inchiriere a fost preluata chiria contractuala, iar dupa incheierea contractelor a fost utilizata chiria de piata.

In vederea determinarii chirie de piata au fost parcurse urmatoarele etape:

- A fost evaluat separat fiecare amplasament in parte, in conformitate cu definitia valorii de piata si prin prisma celei mai bune utilizari.
- A fost determinata chiria de piata prin aplicarea unei rate de rentabilitate de 10% la valoarea de piata.



Un centralizator cu chiriile practicate de catre THR Marea Neagră, la data evaluării, este expus mai jos:

SITUATIA IMOBILELOR INCHIRIATE												
Nr. Crt.	Denumire imobil	Statiune	Denumire locator	Nr. Contract / data	Valoare contract (euro exclusiv TVA)	Valabilitate contract	Dreptul de preemțiune	Obligații de realizare a investitiilor		Valoarea investițiilor realizate în ultimii 10 ani (euro exclusiv TVA)		Certificat de clasificare de la ministerul turismului
								Investitii/ obligatii	Valoare (Euro exclusiv TVA)	CHIRIASI	SC THR MAREA NEAGRA	
1	Complex Bran - Brad - Bega	Eforie Nord	Complex Hotelier Steaua de Mare	483/16.03.2023	505.000	12/31/2025	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			1.330.872	da / 4 stele
2	Complex Vraja Marii	Eforie Nord	Histria Tour Mondial SRL	450/21.03.2023	137.500	12/31/2025	da	bransament gaz si centrala termica	nu s-a stabilit o valoare	0	321.803	da / 2 stele
3	Hotel Minerva	Eforie Nord	Black Sea Tour SRL	742/03.12.2018	61.155	31.12.2025	nu	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			1.408	da / 2 stele
4	Hotel Diana*	Eforie Nord	Eforie Voyage SRL	239/18.05.2021	170.000	31.12.2025	da	construcția balcoanelor, loc joaca, terasa	100.000	37.278	2.106.384	da / 3 stele
5	Complex Capitol	Eforie Sud	F.B.Y. IMPEX SRL	906/13.12.2019	69.500	31.12.2024	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			69.589	da / 3 si 2 stele
6	Complex Magura	Eforie Sud	Neptun Hotels SRL	242/19.05.2021	100.000	31.12.2028	da	instalatie electrica, sanitara , tamplarie PVC, renovare piscina, renovare restaurant	1.500.000	835.359	6.576	da / 3 stele / un tronson neclasificat
7	Complex Miorita	Neptun	Spatyard SRL	218/16.03.2018 + act aditional	135.000	31.12.2024	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			695.805	da / 3 stele
8	Hotel Raluca / R.Orion	Venus	Atlas Appliance Solutions SRL	1065/14.05.2021	182.000	31.12.2025		amenajari strict necesare pentru functionarea imobilului	500.000	0	434.400	da / 3 stele
9	Hotel Mureș	Saturn	Paradis Vacanțe de Vis	1213/09.12.2019	106.500	31.12.2024	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			336.904	da / 2 stele
10	Hotel Prahova	Saturn	GDM Axis SRL	3812/21.11.2019	150.000	31.12.2024	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			986.464	da / 2 stele
11	Complex Sirena	Saturn	Fair Impex 3 SRL	1556/29.12.2022	567.000	12/31/2027	da	zugraveli fatada , reparatie chiller, repararea cupolei din receptie	140.000	139.396	446.252	da / 3 stele
12	Complex Siret	Saturn	Paradis Vacanțe de Vis	0	201.000	12/31/2027	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			311.496	da / 3 stele
13	Complex Balada	Saturn	Tunaru Crucerus SRL	908/16.03.2023	550.000	31.12.2025	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			796.190	da / 3 stele
14	Complex Hora	Saturn	Sanatoriul Mangalia	40/12.02.2023	370.000	2/12/2027	nu	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			703.453	nu / 3 stele
15	Complex Cerna	Saturn	GDM Axis SRL	11/16.03.2023	416.000	31.12.2025	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			921.022	da / 3 stele
16	Complex Aida	Saturn	Village Media SRL	91/20.01.2023	410.000	12/31/2027	da	instalatie electrica AC	50.000	50.000	1.879.499	da / 3 stele
17	Complex Narcis - Cleopatra	Saturn	Universal Mangalia SRL	385/15.03.2023	1.121.174	31.12.2025	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			3.717.172	da / 4 si 3 stele
18	Complex Semiramis	Saturn	Universal Mangalia SRL	386/15.03.2023	181.000	12/31/2027	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			1.505.006	da / 2 stele
19	Complex Tosca	Saturn	Universal Mangalia SRL	1279/08.08.2023	150.000	8/15/2026	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			281.310	nu / neclasificat
20	Depozit Alimente	Saturn	BIBI MARKET SRL	637/10.12.2020	13.982	31.12.2025	nu	investitii pentru reducerea activului in stare de functionare	nu s-a stabilit o valoare		0	
21	Bufet Narcis	Saturn	Blue Heart Star SRL	1022/23.03.2023	4.000	31.12.2025	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			26.451	da / 1 stea
22	Gradinita Hora	Saturn	Linus Cookies SRL	1123/30.03.2023	4.000	31.12.2026	da	intretinere, reparatii si investitii pentru buna functionare			0	
	Hotel Jupiter											
	<b>Total</b>				<b>5.604.812</b>					<b>1.062.033</b>	<b>16.878.055</b>	

În ceea ce privește disponerea activelor, tipologia acestora și caracteristicile principale, pe locații, acestea se prezintă astfel:

Eforie Nord											
Nr.crt.	Unitatea	Categoria	Capacitatea						Tarif mediu cazare		
			Camere cazare			Total camere	Locuri cazare	Locuri restaurant / bufet	Locuri Piscina	camera dubla	apartament
			Matrimoniale	Twin	Apartamente						
1	Complex Bran Brad Bega	****	162	24	33	219	438	438	200	250	400
2	Complex Diana	***	83	45	0	128	256	60	0	280	0
3	Complex Vraja Marii	**	10	20	0	30	60	40	0	260	0
4	Hotel Minerva	**	0	107	0	107	214	0	0	250	0
5	Hotel Jupiter		0	130	0	130	260	0	0	250	0
<b>Total</b>			<b>255</b>	<b>326</b>	<b>33</b>	<b>614</b>	<b>1228</b>	<b>538</b>	<b>200</b>		
		****	162	24	33	219	438				
		***	83	45	0	128	256				
		**	10	20	0	30	60				
		*	0	107	0	107	214				
			0	130	0	130	260				

Eforie Sud											
Nr.crt.	Unitatea	Categoria	Capacitatea						Tarif mediu cazare		
			Camere cazare			Total camere	Locuri cazare	Locuri restaurant / bufet	Locuri Piscina	camera dubla	apartament
			Matrimoniale	Twin	Apartamente						
1	Complex Magura	***	114	0	0	114	228	228	120	250	0
			0	114	0	114	228	0	0	0	0
		***	0	71	0	71	142	0	0	230	0
2	Complex Capitol	**	0	38	0	38	76	218	0	200	0
3	Bufet Bai Recii	*	0	0	0	0	0	30	0	0	0
<b>Total</b>			<b>114</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>337</b>	<b>674</b>	<b>704</b>	<b>120</b>		
		****	0	0	0	0	0				
		***	114	71	0	185	370				
		**	0	38	0	38	76				
		*	0	0	0	0	0				
			0	114	0	114	228				

Neptun											
Nr.crt.	Unitatea	Categoria	Capacitatea						Tarif mediu cazare		
			Camere cazare			Total camere	Locuri cazare	Locuri restaurant / bufet	Locuri Piscina	camera dubla	apartament
			Matrimoniale	Twin	Apartamente						
1	Complex Miorita	***	93	266	0	359	718	718	180	270	0
<b>Total</b>			<b>93</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>359</b>	<b>718</b>	<b>718</b>	<b>180</b>		
		****	0	0	0	0	0				
		***	93	266	0	359	718				
		**	0	0	0	0	0				
		*	0	0	0	0	0				
			0	0	0	0	0				

Venus											
Nr.crt.	Unitatea	Categoria	Capacitatea						Tarif mediu cazare		
			Camere cazare			Total camere	Locuri cazare	Locuri restaurant / bufet	Locuri Piscina	camera dubla	apartament
			Matrimoniale	Twin	Apartamente						
1	Hotel Raluca	***	0	131	0	131	262	0	80	280	0
2	Restaurant Orion	**	0	0	0	0	0	262	0	0	0
<b>Total</b>			<b>0</b>	<b>131</b>	<b>0</b>	<b>131</b>	<b>262</b>	<b>262</b>	<b>80</b>		
		****	0	0	0	0	0				
		***	0	131	0	131	262				
		**	0	0	0	0	0				
		*	0	0	0	0	0				
			0	0	0	0	0				

Saturn		Categorie	Capacitatea						Tarif mediu cazare			
Nr.crt.	Unitatea		Camere cazare				Total camere	Locuri cazare	Locuri restaurant / bufet	Locuri Piscina	camera dubla	apartament
			Matrimoniale	Twin	Apartamente							
1	Complex Cleopatra	****	163	90	24	277	554	554	0	300	400	
2	Piscina Aqua Park Cleopatra	***	0	0	0	0	0	40	240	0	0	
9	Complex Narcis	***	240	80	0	320	640	640	0	220	0	
16	Bufet Bar Narcis	*	0	0	0	0	0	90	0	0	0	
3	Complex Balada	***	0	269	14	283	566	566	0	200	280	
4	Piscina Aqua Park Balada	***	0	0	0	0	0	40	160	0	0	
5	Complex Cerna	***	0	149	0	149	298	298	0	190	0	
6	Complex Hora	***	39	230	14	283	566	566	0	0	0	
7	Complex Sirena	***	195	74	14	283	566	566	0	200	280	
8	Complex Siret	***	0	153	0	153	306	306	0	190	280	
10	Complex Aida	***	92	235	0	327	654	654	0	230	0	
11	Hotel Mures	**	10	143	0	153	306	0	0	160	0	
12	Complex Prahova	**	20	133	0	153	306	306	0	160	0	
13	Complex Semiramis	**	0	327	0	327	654	654	0	0	0	
14	Complex Tosca		0	327	0	327	654	654	0	0	0	
15	Restaurant Pelican		0	0	0	0	0	550	0	0	0	
<b>Total</b>			<b>759</b>	<b>2210</b>	<b>66</b>	<b>3035</b>	<b>6070</b>	<b>6484</b>	<b>400</b>			
		****	163	90	24	277	554					
		***	566	1190	42	1798	3596					
		**	30	603	0	633	1266					
		*	0	0	0	0	0					
			0	327	0	327	654					

### 1.2. Identificarea fizica si legala

Imobilizarile corporale (aflate in exploatare) analizate se regasesc pe raza localitatilor: Saturn, Eforie Nord, Eforie Sud, Neptun si Venus.

Au fost evaluate separat proprietatile imobiliare de natura:

- proprietati imobiliare (terenuri si constructii) cu utilizare comerciala de natura unitatilor hoteliere si restaurantelor ce deservesc unitatile hoteliere.

Actiunile au fost evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.

Conform extraselor de carte funciara si a planurilor de amplasament, structura imobilizarilor corporale în scopul evaluării este:

## In exploatare:

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri			Observatii 1
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acd - conf info client (mp)	
Hotel Jupiter	Eforie Nord	str. Perla Marii nr. 6	103184-C1	103184-C1		Hotel Jupiter	890	3395	drept de folosinta cu titlu gratuit
Hotel Minerva	Eforie Nord	Bd. T. Vladimirescu nr. 31	104335	104335	794				din acte 760 mp
				104335-C1		Hotel P+3E	794	3176	
Hotel Diana	Eforie Nord	Bd. T. Vladimirescu	102914	102914	936				
				102914-C1		C1 - Hotel Diana	932	3728	
Teren liber Diana	Eforie Nord	Bd. T. Vladimirescu	103152	103152	4525				din acte 4532 mp
				107775	17186				
Hoteluri Brad-Bran-Bega	Eforie Nord	Bd. Tudor Vladimirescu, Eforie Nord	107775	107775-C1		Hotel Bran	1176	5056.8	
				107775-C2		Restaurant Brad	955	1910	
				107775-C3		Magazie	25	25	fara acte
				107775-C4		Depozit ambalaje	33	33	fara acte
				107775-C5		Hotel Bega P+4E	1178	5065.4	
				107775-C6		Restaurant Bega P+2E	954	1908	
				107775-C7		Magazie	30	30	fara acte
				107775-C8		post trafo	16	16	fara acte
				107775-C9		Hotel Brad	1008	4334.4	
				107775-C10		Piscina	302	302	
Complex Magura	Eforie Sud	Eforie Sud	101934	98/S	8362.92	constructia C1 inscrisa in CF 101934-C1			drept de proprietate Consiliul Local Eforie; drept de folosinta SC Carmen Silva SA (actual SC THR Marea Neagra SA)
Hotel Magura	Eforie Sud	Eforie Sud				C1 - Restaurant Magura	1744	1744	
						C2 - Hotel Magura	1665	8325	
						C3 - H Magura - corp de legatura	17	17	
						C4 - centrala termica Magura	58	58	
						C6 - Restaurant bar Magura	261	261	
						C7 - piscina	220	220	
						C9 - post trafo	10	10	
						C10 - magazie	35	35	fara acte
						C11 - post trafo	28	28	
						101934-C1	98-C1		
Hotel Capitol	Eforie Sud	Eforie Sud				Hotel Capitol	1000	4185	
						Restaurant Capitol	583	583	
						Magazie	60	60	
						Centrala termica	54	54	
						Magazie	35	35	*Nu are CF, nu este intabulat.
						Magazie	7	7	Terenul este in proprietatea primariei
Complex Miorita	Neptun	Neptun	108558	108558	21180				
				108558-C1		restaurant Miorita	1866	1866	
				108558-C2		Hotel Miorita	1990	11940	
				108558-C3		Piscina	941	941	

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri			Observatii 1
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)	
Hotel Raluca	Venus	Venus	107802	107802	9433				
				107802-C1		Hotel P+5E	1022	6132	
				107802-C2		gradinita copii	116	116	fara acte
				107802-C3		piscina	15	15	fara acte
				107802-C4		terasa acoperita	101	101	fara acte
				107802-C5		club parter	335	335	fara acte
				107802-C6		piscina	210	210	fara acte
				107802-C7		statie termica	91	91	fara acte
		107802-C8		piscina	36	36	fara acte		
Restaurant Orion	Venus	Venus	108610	108610	4831				din acte 4513 mp
				108610-C1		restaurant Orion	2182	4364	
H+R Narcis	Saturn	Saturn	102356	61/1	12976				
				61/1-C1		Hotel Narcis	1414	8484	
				61/1-C2		Restaurant Narcis	1522	1522	
		61/1-C5		Magazie R. Narcis	70	70	fara acte		
Teren zona bufet Narcis	Saturn	Saturn, N-V Bufet Narcis	108046	22/Saturn	1853				
H+R Semiramis	Saturn	Nr. Hotel si Restaurant Semiramis	108537	108537	14612				
				108537-C1		Hotel (327 cam+dep.) P+5E	1504	9024	
				108537-C2		Restaurant	2286	2286	
H+R+P Cleopatra lot 1	Saturn	Saturn	107541	107541	23130				
				107541-C1		Hotel Cleopatra P+5E	2198	10143	fara acte
				107541-C2		Restaurant Cleopatra	1575	1575	
				107541-C3		Taverna Cleopatra	372	372	fara acte
				107541-C4		Piscina Aqua Parc	1312	1312	
				107541-C5		Anexa magazie Taverna Cleopa	171	171	fara acte
				107541-C6		Anexa magazie Restaurant Clec	38	38	fara acte
				107541-C7		Anexa post trafo	60	60	fara acte
				107541-C8		Anexa punct termic	163	163	fara acte
		107541-C9		Anexa bufet Narcis	24	24	fara acte		
Hotel Prahova	Saturn	Saturn, Hotel Prahova	110586	110586	5357				
				110586-C1		Hotel Prahova (153 cam.dep.) F	1096	4716	
H+R+B Tosca	Saturn	Saturn	104841	CAD: 8/Saturn	12512				
				CAD: 8-C1		Hotel Tosca	1760	10512	
				CAD: 8-C2		Restaurant Tosca	2615	2806	
				CAD: 8-C3		Chiosc	12	12	
		CAD: 8-C4		Chiosc Tosca	40	40			
H+R Cerna	Saturn	Saturn, Hotel Cerna	108528	108528	5766				
				108528-C1		Hotel Cerna (151 cam+dep) P+5	1057	4530	
				108528-C2		Terasa Cerna	431	431	

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri			Observatii 1
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)	
H Mures, R Prahova	Saturn	Saturn, Hotel Mures si Restaurant Prahova	110585	110585	11671				
				110585-C1		Restaurant Prahova	1802	1802	
				110585-C2		Hotel Mures (153 am+dep) P+5l	1038	4543	
				110585-C3		post trafo	85	85	fara acte
				110585-C4		P.T.	109	109	fara acte
CT Sirena		Saturn, Hotel si restaurant Siret (lot 2)	110584	110584	361				
				110584-C1		Centrala termica	127	127	
H+R Siret	Saturn	Saturn, Hotel si restaurant Siret (lot 1)	110583	110583	9436				
				110583-C1		Hotel Siret (153cam+dep) P+5E	1055	4536.5	
				110583-C2		Restaurant Siret	1141	1141	
				110583-C3		Punct termic	131	131	
				110583-C4		Punct termic	69	69	
H+R Sirena	Saturn	Saturn	104065	104065					
				104065-C1		Hotel+restaurant Sirena	2448	14555	
				104065-C2		post de transformare	40	40	fara acte
H+R Hora	Saturn	Saturn, Hotel si Restaurant Hora	108529	108529	6361				
				108529-C1		Hotel Hora P+14E (297cam+dep)	1409	12153	
				108529-C2		Restaurant Hora	960	1920	
				108529-C3		Gradinita	69	69	
H+R+P Balada	Saturn	Saturn	108530	108530	10957				
				108530-C1		Hotel Balada P+14E (297cam+d	1411	12249	
				108530-C2		Restaurant Balada	954	1908	
				108530-C3		Piscina Balada	1040	1040	
				108530-C4		Centrala termica	119	119	fara acte
Complex Aida	Saturn	Saturn, lot 2	105225	105225					
				105225-C1		Restaurant Aida	1696	1696	
				105225-C2		Hotel Aida P+5E	1581	9486	
				105225-C3		Magazie	62	62	fara acte
				105225-C4		Magazie	47	47	fara acte



Partial in exploatare:

Unitate	Localizare	Adresa	Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Clădiri		
						Identificare	Aria construită ( mp)	Acđ - conf info client (mp)
Complex Vraja Marii	Eforie Nord	Al. Belona Vraja Marii, Complex Hotel, restaurant si bar Vraja Marii	106065	106065	4810			
				106065-C1	C1- Restaurant Vraja Marii	111	111	
				106065-C2	C2 - Bar Vraja Marii	214	428	
				106065-C3	C3 - Terase acoperite	359	359	
				106065-C4	C4 - Ring de dans+piscina	208	208	
				106065-C5	C5 - Hotel Vraja Marii	703	1406	
GG Saturn+ sediu Adm	Saturn	str. Lavrion nr. 29, lot 1/1/1	110268	110268	30032			
				110268-C1	Sediu Administrativ P+2E	387	1161	
				110268-C3	Anexa- cabina poarta	99	99	
				110268-C4	Depozit materiale P+1E	849	1698	
				110268-C5	Depozit alimente	1157	1157	
				110268-C6	Depozit materiale	606	606	
				110268-C7	Camera frig	14	14	
				110268-C8	Birou	9	9	
				110268-C9	Laborator cofetarie	1091	1091	
				110268-C10	Anexa-garaj	221	221	
				110268-C11	Anexa - baraca metalica	32	32	
				110268-C12	Anexa - baraca metalica	327	327	
				110268-C13	Anexa - baraca metalica	473	473	
				110268-C14	Anexa - baraca metalica	938	938	
				110268-C15	Anexa - panouri solare	324	324	
				110268-C21	Anexa - centrala termica	647	647	
				110268-C22	Anexa - statie solara	51	51	
				110268-C23	atelier tamplarie (tronson B)	430	430	
110268-C24	atelier mecanic (tronson A)	1579	1579					

## 2. Analiza de piață

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### 2.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

*Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

*CMBU a terenului considerat liber*

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

### CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber;

## **2.2. Tipul proprietății. Identificarea pieței**

Caracteristicile naturale ale terenurilor, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestora, așa cum au fost prezentate și analizate în cadrul raportului, fac din proprietatile evaluate unele de tip comercial (hoteluri și unități alimentație publică). Analizând vecinătățile și zona, am constatat că piața acestor proprietăți este una zonală.

## **2.3. Fapte curente**

Piața imobiliară românească a arătat semne clare de creștere, atât în ceea ce privește nivelul activității desfășurate, cât și în ceea ce privește interesul investitorilor, fapte susținute de o creștere economică semnificativă în anii anteriori pandemiei.

În anul 2022 industria hotelieră locală a avut rezultate mai bune. Două tendințe majore și oarecum divergente au apărut pe piața hotelieră în acest an.

În primul rând, conflictul Rusia-Ucraina a provocat un flux de refugiați în țările vecine, ceea ce a dus la o creștere rapidă a ratei de ocupare a hotelurilor în întreaga ECE, în special în Polonia și România.

În al doilea rând, creșterea cererii determinată de refugiați a fost contrabalansată de scăderea turismului intern care a urmat ridicării restricțiilor de călătorie internaționale. Astfel, gradul de ocupare, deși mai mare decât cel înregistrat în 2020-2021, a rămas sub nivelurile pre-pandemie. Industria hotelieră din România este evaluată la 575 de milioane euro în 2021, poziționând țara pe locul al 17-lea în Europa. România se află pe acest loc încă din 2016, chiar dacă industria hotelieră s-a aflat pe un trend ascendent până la izbucnirea pandemiei.

Consiliul pentru Turism și Călătorii a raportat o scădere de 3,7 miliarde de euro a cheltuielilor turistice în 2021 comparativ cu 2019, cheltuielile interne au scăzut cu 1 miliard de euro. Potrivit

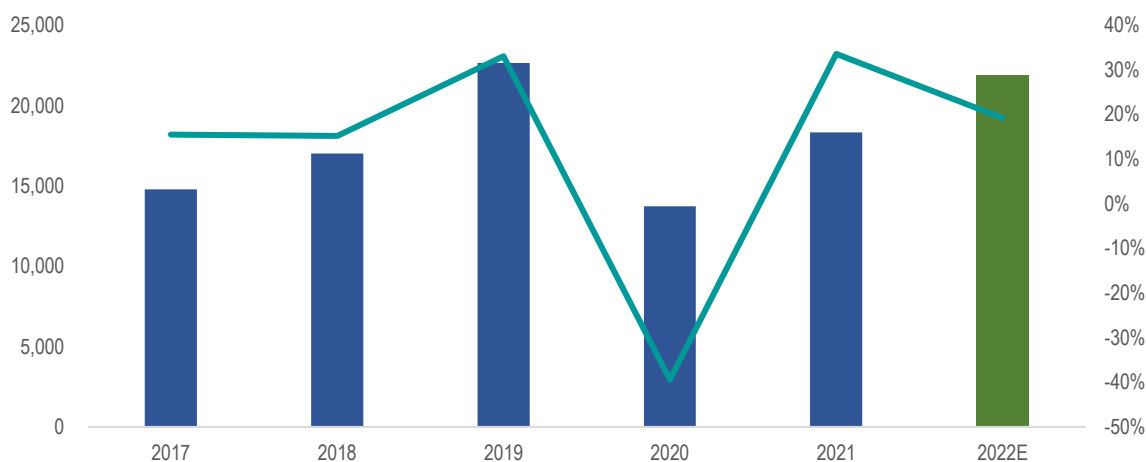
aceleiași surse, contribuția sectorului turismului și turismului la PIB a înregistrat o scădere cu 2,2% în 2021 față de 2019 până la 3,8%.

Operatorii industriei HORECA au fost puternic afectați de criza generată de coronavirus. Piața hotelieră din România a înregistrat o scădere medie a profitului cu 73% în perioada ianuarie – octombrie 2020, față de aceeași perioadă a anului trecut, conform unui studiu realizat de Cushman & Wakefield, în parteneriat cu Federația Industriei Hoteliere din România. Hotelurile din România au avut în anul 2020 un grad mediu de ocupare de cca. 25%, iar în 2021 de cca. 32 %.

Anul 2020 a reprezentat un an plin de provocări pentru industria hotelieră, care a fost extrem de afectată de pandemie și de restricțiile impuse de autorități. Având în vedere contextul actual, este însă foarte probabil ca livrările și planurile de dezvoltare pentru piața hotelieră să fie întârziate sau amânate.

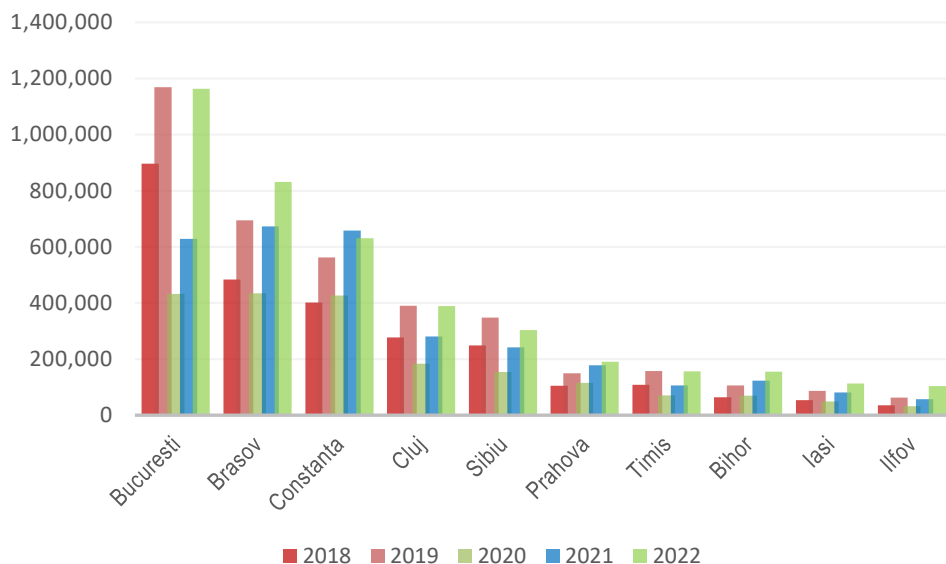
Pe baza datelor raportate lunar despre vizitatori și numărul de nopți petrecute, estimăm că valoarea VAB a industriei a fost de 21,9 miliarde de lei la sfârșitul anului 2022, implicând o creștere de 19.2%.

#### **Estimare VAB in 2022 – piata hoteliera si a mancarii (milioane RON si %)**



Sursa: Eurostat

### Principalele zece județe după numărul total de nopți petrecute



Sursa: Eurostat

#### 2.4. Oferta

În anul 2022 față de anul 2021, numărul de structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare a crescut cu 465 de unități, creștere cu 4% față de anul anterior.

La nivel național în anul 2022 față de anul anterior au fost deschise 19 hoteluri, 9 dintre acestea au fost deschise în județul Constanța.

Din punct de vedere al clasificării hotelurilor pe numărul de stele se observă o ofertă mai mare pentru hotelurile cu 4 și 3 stele, ceea ce arată și o cerere mai ridicată pentru astfel de locații.

Numărul de hoteluri cu 5 \* este relativ constant pe perioada analizată, în schimb ce numărul de hoteluri cu 4\* a crescut cu 61% în 2022 față de 2015, o creștere relativ similară cu cea a hotelurilor de 3\* creștere cu 40% față de aceeași perioadă menționată anterior.

La polul opus hotelurile cu clasa de clasificare de 2 respectiv 1 stele au înregistrat scăderi de 33%, respectiv 44%.

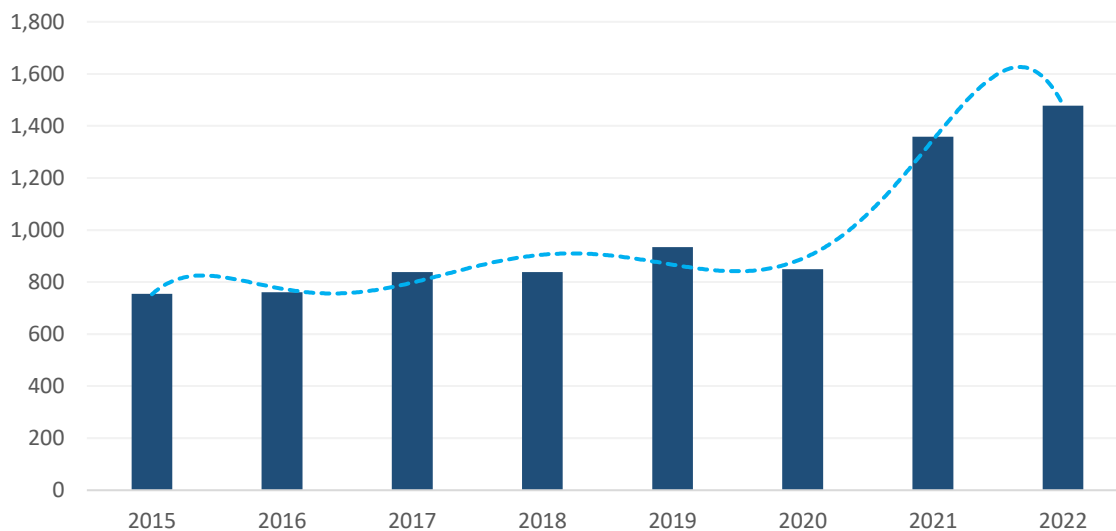
Cele mai multe hoteluri la nivel național la 31 iulie 2022 sunt încadrate la categoria 3 stele (54,7% din total hoteluri), 4 stele (25,0%) și 2 stele (16,1%). Hotelurile cu 5 stele au fost în număr de 36 aceeași valoare ca în aceeași perioadă a anului anterior.

Din structurile de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, 27,5% au fost în "stațiunile din zona montană", 16,3% în "Municipiul București și orașele reședință de județ (exclusiv orașul Tulcea)", 8,6% în "stațiunile din zona litorală (exclusiv orașul Constanța)", 7,1% în "stațiunile balneare", 4,7% în "Delta Dunării (inclusiv orașul Tulcea)", iar 35,8% au fost în "alte localități și trasee turistice".

Județul Constanța a deținut cea mai mare pondere (24,6%) în totalul camerelor existente în structurile de primire turistică (exclusiv camerele din căsuțe).

În graficul alăturat se poate observa evoluția în timp a numărului de structuri de primire turistică în Județul Constanța, observându-se un trend de creștere în perioada 2015 – 2022, atingând un maxim de 1.478 unități de primire turistică în 2022. În perioada 2015 – 2022 se înregistrează un trend de creștere CAGR de 10% pe perioada menționată anterior.

### Numărul structurilor de primire turistică la nivelul județului Constanța

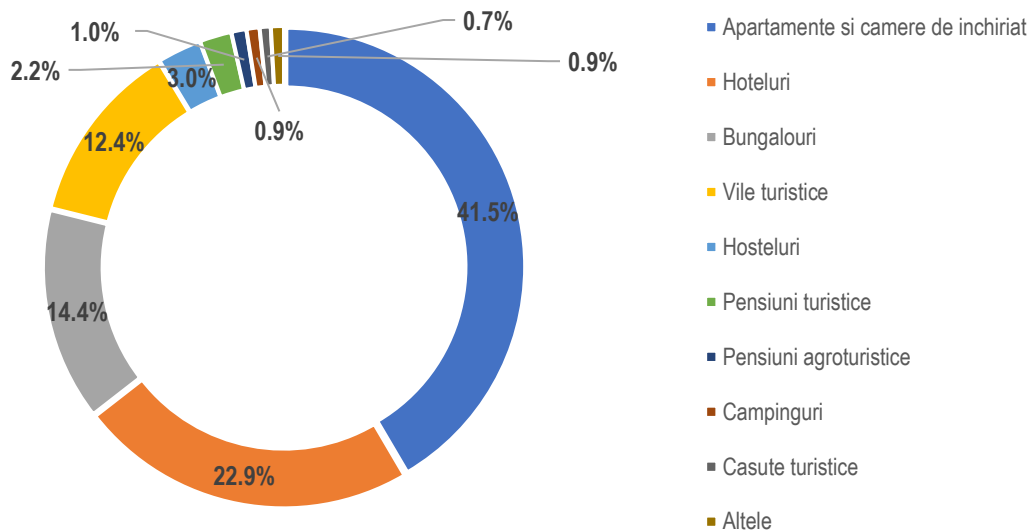


Sursa: INS

În graficul de mai jos se poate observa repartizarea structurilor turistice defalcate în funcție de clasificare: preponderent sunt apartamente și camere de închiriat în număr de 614 dintr-un total de 1478 de structuri de primire turistică, urmate de Hoteluri, în număr de 339 (23% din total).

### Repartizarea structurilor de primire turistică în județul Constanța în anul 2022





Sursa: INS

## 2.5. Investiții

În 2022 mai mulți dezvoltatori și investitori din Constanța anunțau investiții de peste 250 milioane de euro în următorii ani, în proiecte imobiliare mixte – hoteluri, apartamente, restaurante și alte facilități turistice în Neptun, Jupiter, Venus, Saturn și Olimp.

Focusul investitorilor a fost Mamaia și Năvodari, dovadă cele peste 50 mii de apartamente și camere de hotel construite în ultimii ani, în ultima perioadă dezvoltatorii imobiliari mizează tot mai mult pe stațiunile din sudul Litoralului. Potrivit unei analize realizată “Frames”, în zona de nord s-a mizat în principal pe construcția de blocuri, în Neptun, Jupiter, Saturn, Olimp și Venus dezvoltatorii au lansat proiecte mixte, cu apartamente, garsoniere, camere de hotel și facilități turistice precum restaurante, baruri, piscine, zone de entertainment și shopping.

Cea mai importanta investiție este cea realizată în Hotelul Nordis Mamaia, din Constanța, ce dispune de 712 camere cu finalizare în anul 2023. Hotelul este clasificat la 5\*.

### 3. Metodologie

În conformitate cu Standardele de Evaluare, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut.

proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt foarte rare, de asemenea nu există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea nu a fost aplicată.

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului.

Pe piața specifică, închirierea unitatilor hoteliere este un fapt curent. Abordarea a fost aplicata, metoda aleasa fiind actualizarea fluxurilor de numerar (DCF).

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea nu a fost aplicată integral. Pentru proprietatile analizate au fost estimate doar costurile de inlocuire brute pentru calculul amortizarii, utilizate in cadrul abordarii prin venit.

Metoda aleasă pentru cazul de față este cea a costului de înlocuire, determinat pentru fiecare clădire/tronson, pe baza lucrării “Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, comerciale si agricole, construcții speciale” aparuta la editura IROVAL 2010 autor Corneliu Schiopu, actualizate cu indicii de actualizare pentru perioada 2022-2023, corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similare

#### 3.1. Selectarea și aplicarea metodei

Pentru evaluarea unitatii hoteliere, s-a considerat adecvată utilizarea metodei actualizării fluxului de numerar (DCF).

S-a aplicat metoda cashflow-ului net actualizat, datorită faptului că activitatea unității de cazare

va fi afectată în următoarea perioadă de creșteri ale activității, ce au ca și finalitate alinierea la un nivel mediu sustenabil din punct de vedere financiar conform informațiilor avute la dispoziție.

Perioada de previziune explicită cuprinde impactul evoluției sectorului serviciilor de la nivel național respectiv a inflației previzionate de Comisia Națională de Prognoză; la acestea se adaugă evoluția așteptată a gradelor de ocupare.

Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilități libere de obligații (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea activității de a genera fluxuri pozitive de disponibilități care în final rămân la dispoziția proprietarului.

Pașii principali ai aplicării metodei sunt următorii:

- ✓ Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor
- ✓ Estimarea WACC (Costului mediu ponderat al capitalului)
- ✓ Actualizarea fluxurilor financiare și a valorii reziduale
- ✓ Deducerea Capitalului de Lucru și a dotărilor de natura non-imobiliară.

Previziunile au fost realizate pornind de la următoarele aspecte:

- ✓ Întrucât bugetul de venituri și cheltuieli este întocmit în monedă nominală (se ia în calcul evoluția ratei inflației) previziunile financiare și rata de actualizare sunt exprimate în monedă nominală;
- ✓ Durata previziunii explicite are în vedere evoluția așteptată a activității, până la un nivel regăsit în piață.
- ✓ Rezultatele acestei abordări sunt valabile sub rezerva, specifică, de neîndeplinire ale unor elemente luate în calcul, din motive imposibil a fi avute în vedere la momentul evaluării.

### **3.2. Tarifele pe noapte de cazare și alimentație publică**

Pentru fundamentarea prețurilor folosite în estimarea veniturilor la Hotelurile din proprietatea THR MAREA NEAGRA S.A .a fost necesară realizarea unei analize de piață respectiv extragerea prețurilor practicate de asambururile unităților de cazare asemănătoare.

În cele ce urmează vom prezenta un tabel centralizator cu prețurile regăsite la Hotelurile din stațiunile de pe litoral. De menționat faptul că prețurile au fost extrase de pe platforma online litoralul românesc și unele dintre prețuri conțin și mic dejun.

Pentru determinarea tarifului pe noapte de cazare, s-au utilizat trei categorii de unitati de cazare, respectiv camere matrimoniale, camere twin și apartamente, raportat la fiecare hotel în parte, pe categorie de stele.

Pentru că a fost identificată o diferență între zone, analiza a fost realizată pentru zona Eforie Nord și Eforie Sud, iar o alta analiza pentru zona Neptun, Venus și Saturn. În analiza efectuată, au fost preluate informații de piață de la unități hoteliere de 2, 3 și 4 stele. Mai jos este expus un centralizator, cu rezultatele obținute

HOTELURI ÎN ZONA EFORIE NORD ȘI EFORIE SUD	Media	Minim	Maxim
Camera standard	239	192	293
Camera matrimonială	279	206	356
Apartament	450	317	619

HOTELURI ÎN ZONA JUPER, SATURN, NEPTUN, VENUS	Media	Minim	Maxim
Camera standard	242	177	283
Camera matrimonială	272	177	367
Apartament	422	412	491

Tarifele pentru alimentație publică, în cazul hotelurilor care dispun de restaurant, a fost aplicat un tarif obținabil de 40 – 70 lei pentru mic dejun și de 110 – 160 pentru pranz și cină. Tarifele menționate variază în funcție de numărul de stele și locație. Gradul de ocupare este preluat de la gradul de ocupare al hotelurilor, pentru mic dejun și considerat la un nivel de 50% pentru prânz și cină.

### 3.3. Gradul de ocupare

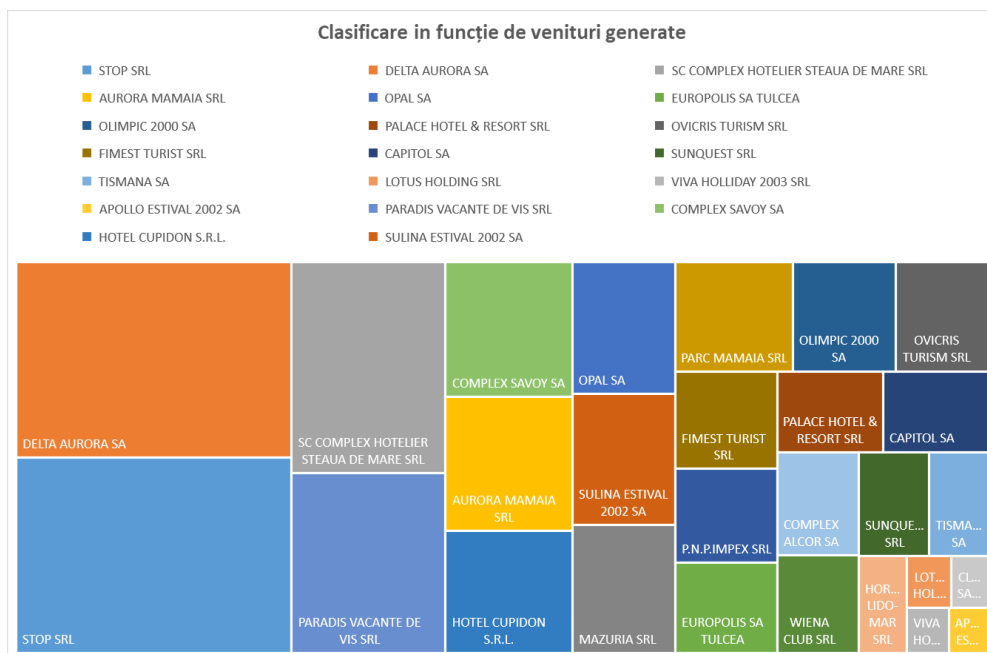
Din presa locală au fost extrase următoarele informații cu privire la gradele de ocupare:

- Printre principalele obiective ale industriei hoteliere din România este aceea de creștere a gradului de ocupare și nu neapărat a numărului unităților de cazare. În ultimii ani au fost întreprinse anumite măsuri pentru stimularea turismului în interiorul țării, dintre care amintim acordarea de vouchere de vacanță pentru personalul instituției publice, programul litoralul pentru toți.
- În anumite perioade din sezonul cald, spre exemplu 1 mai, mini vacanța de 1 iulie și primele două săptămâni din luna august, sunt perioadele în care hotelurile înregistrează grade de ocupare maxime.
- Potrivit membrilor hotelieri ai Organizației Patronale Mamaia-Constanța în luna iunie a anului 2023, gradul de ocupare în majoritatea unităților de cazare a fost cuprins între 70% și 95%, dar au existat și câteva hoteluri în care rezervările nu au depășit 55%.

Practic, aceste grade de ocupare se raportează la perioade din sezon. Analizând datele de piață preluate, coroborat cu sezonul estival, a fost determinat un grad de ocupare de 28-30%.

### 3.4. Analiza companiilor de pe piața hotelieră din zone turistice analizate

Pentru a face o analiză cu privire la principalii indicatori economico – financiari și extragerea din piață a marjelor EBITDA și EBIT Margin care au fost folosite ulterior în evaluarea proprietăților generatoare de afacere și/sau verificarea marjelor istorice ale companiei subiect.



Mai jos sunt prezentate principalele 27 de companii din stațiunile turistice care alcătuiesc peer group-ul:

Rezultatele obținute, în urma analizei realizate, sunt:

	EBITDA margin (%)	EBITDA margin (%)	EBITDA margin (%)	EBITDA margin (%)	EBITDA margin (%)	EBIT margin (%)	EBIT margin (%)	EBIT margin (%)	EBIT margin (%)	EBIT margin (%)
	2021	2020	2019	2018	2017	2021	2020	2019	2018	2017
Min	11,2	-4,6	9,2	3,6	-90,0	3,7	-26,8	4,2	0,8	-0,6
Q1	26,3	16,1	23,7	18,2	16,4	18,5	3,7	21,4	14,1	6,9
Medie	<b>35,7</b>	<b>26,6</b>	<b>33,0</b>	<b>30,1</b>	<b>23,1</b>	<b>28,9</b>	<b>17,7</b>	<b>26,8</b>	<b>23,5</b>	<b>24,1</b>
Mediană	<b>35</b>	<b>24,5</b>	<b>33,3</b>	<b>31,2</b>	<b>26,1</b>	<b>27,5</b>	<b>16,2</b>	<b>24,4</b>	<b>21,0</b>	<b>21,5</b>
Q3	46,6	41,3	43,8	38,9	39,2	44,2	34,5	35,5	35,3	35,9
Max	58,8	53,5	57,1	59,0	56,5	55,6	51,6	54,8	54,1	97,9
Media media	<b>30</b>									

### 3.5. Inflația previzionată

Rata inflației a fost considerată conform Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză, adică Proiecția principalilor indicatori macroeconomici. Aceasta a fost asimilată cu Indicele Prețurilor de Consum, la nivelul mediei anuale.

#### PROIECȚIA PRINCIPALILOR INDICATORI MACROECONOMICI

- modificări procentuale față de anul anterior, % -

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Indicele prețurilor de consum (IPC)						
- sfârșitul anului	8,2	16,4	7,4	3,9	2,9	2,6
- medie anuală	5,1	13,8	10,7	5,4	3,2	2,9

### 3.6. Estimarea ratei de actualizare

Estimarea ratei de actualizare (WACC - Weighted Average Cost of Capital) este realizată pe baza costului capitalului propriu și al capitalului împrumutat (datoriile financiare), ca o medie

ponderată a acestora. Ponderile sunt cele reprezentate de fiecare sursă de finanțare în total capital investit.

$$WACC = K_e * E/(D+E) + K_d * D/(D+E) * (1-\tau)$$

$K_e$  – costul capitalului propriu

$K_d$  – costul datoriei (rata nominală a dobânzii)

$E$  – valoarea de piață a capitalului propriu

$D$  – valoarea de piață a datoriei

$\tau$  – cota de impozitare

### Estimarea Costului Capitalului Propriu (Cost of Equity)

Costul capitalului propriu este estimat cu ajutorul modelului CAPM (Capital Assets Pricing Model), care face o corelație între riscul activului evaluat și riscul pieței de capital în ansamblu.

Relația de calcul pentru estimarea costului capitalului propriu prin modelul CAPM este:

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + CRP$$

$K_e$  – costul capitalului propriu (cost of equity)

$R_f$  – rata fără risc (risk free rate)

ERP – prima de risc a pieței de capital dezvoltate (equity risk premium)

$\beta$  – riscului sistematic al întreprinderi sau întreprinderilor comparabile

CRP – prima de risc de țară (country risk premium)

$a$  - prima de risc specific

Fluxurile de numerar disponibile au fost întocmite în prețuri curente astfel că rata de actualizare estimată este una nominală (include inflația așteptată).

#### 1. Rata fără risc ( $R_f$ ) și Prima de risc de țară (CRP)

Rata fără risc reprezintă rentabilitatea oferită de activele considerate fără risc. Investitorii consideră ca active fără risc obligațiunile suverane cu rating AAA. Astfel, rata fără risc este randamentul la scadență al acestor obligațiuni cu scadență pe termen lung (mai mare de 10 ani). Este necesară adăugarea primei de risc de țară deoarece ERP a fost estimată pentru o piață de capital dezvoltată, iar piața de capital românească este considerată de frontieră, conform clasificării MSCI (Morgan Stanley Capital International).

În cazul nostru am preluat randamentul la scadență al obligațiunilor suverane românești, cu maturitate la 10 ani, denominate în lei, care conțin atât rata fără risc cât și riscul de țară.

#### 2. Prima de risc a pieței de capital dezvoltate (ERP)

Prima de risc a pieței de capital (ERP) reprezintă rentabilitatea suplimentară oferită de piața de capital în ansamblu, peste rata fără risc, pentru asumarea de către investitori a unui risc adițional, asociat cu investiția într-un portofoliu diversificat de acțiuni.

#### 3. Coeficientul $\beta$

Coeficientul de risc sistematic  $\beta$  exprimă riscul întreprinderii evaluate, în raport cu riscul pieței de capital în ansamblu.

În prezent ratele de actualizare sunt influențate în mare măsură de rata crescută a inflației. În aceste condiții, componentele WACC precum rata fără risc și rata dobânzii au valori ridicate. Din această cauză am preferat folosirea de rate de actualizare diferite pentru perioada de analiză explicită și perpetuitate, considerând că, o dată cu scăderea inflației, vor scădea și ratele de actualizare.

Rata dobânzii a fost estimată pe baza modelului randament la scadență obligațiuni suverane + default spread.

Astfel, rata de actualizare pentru perioada de analiză explicită este următoarea:

Parametru	Definiție	Formulă	Valoare	Monedă	Sursa
Rfr+CRP	Rata fără risc + risc de țară România		6,89%	RON	Trading Economics, randamentul la scadență al obligațiunilor suverane românești, cu maturitate la 10 ani, preț de închidere 30 Iunie
ERP	Prima de risc a pieței de capital dezvoltate		6,0%		US recommended ERP, Kroll Cost of Capital Navigator
$\beta_u$	Risc sistematic pentru companie neîndatorată		1,13		USD, Peer Group, GICS Composite
$\beta_l$	Risc sistematic pentru companie îndatorată	$\beta_u \cdot (1 + D/E(1-t))$	1,32		
SP	Prima de risc de dimensiune				Kroll Cost of Capital Navigator
$\alpha$	Prima de risc nesistematic (specific)		1,0%		Estimare evaluator
Ke	Costul capitalului propriu	$Rfr + ERP \cdot \beta + CRP + \alpha$	15,8%	RON	
D/E	Levier financiar		20,3%		Kroll Cost of Capital Navigator, GICS 25301020, European Union, USD, Peer Group, GICS Composite
E/(D+E)		$E / (D + E) = 1 / (1 + D/E)$	83,1%		
D/(D+E)		$D / (D + E) = 1 - E / (D + E)$	16,9%		
Kd	Rata nominală a dobânzii		6,2%	RON	randament la scadență obligațiuni suverane + default spread
t	Coala de impozitare (nominală)		16,0%		
Kd*(1-t)	Rata efectivă a dobânzii		5,2%	RON	
WACC	Costul mediu ponderat al capitalului	$Ke \cdot E/(D+E) + Kd \cdot D/(D+E) \cdot (1-t)$	14,0%	RON	

Rata de actualizare pentru perpetuitate este următoarea:

Parametru	Definiție	Formulă	Valoare	Monedă	Sursa
Rfr+CRP	Rata fără risc + risc de țară România		6,00%	RON	Trading Economics, randamentul la scadență mediu al obligațiunilor suverane românești, cu maturitate la 10 ani, medie istorică
ERP	Prima de risc a pieței de capital dezvoltate		5,5%		US recommended ERP, Kroll Cost of Capital Navigator
$\beta_u$	Risc sistematic pentru companie neîndatorată		1,13		Kroll Cost of Capital Navigator, GICS 25301020, European Union, USD, Peer Group, GICS Composite
$\beta_l$	Risc sistematic pentru companie îndatorată	$\beta_u \cdot (1 + D/E(1-t))$	1,32		
$\alpha$	Prima de risc nesistematic (specific)		1,0%		Estimare evaluator
Ke USD	Costul capitalului propriu	$Rfr + ERP \cdot \beta + CRP + \alpha$	14,3%	RON	
D/E	Levier financiar		20,3%		Kroll Cost of Capital Navigator, GICS 25301020, European Union, USD, Peer Group, GICS Composite
E/(D+E)		$E / (D + E) = 1 / (1 + D/E)$	83,1%		
D/(D+E)		$D / (D + E) = 1 - E / (D + E)$	16,9%		
Kd	Rata nominală a dobânzii		6,0%	RON	randament la scadență obligațiuni suverane + default spread
t	Coala de impozitare (nominală)		16,0%		
Kd*(1-t)	Rata efectivă a dobânzii		5,0%	RON	
WACC	Costul mediu ponderat al capitalului	$Ke \cdot E/(D+E) + Kd \cdot D/(D+E)$	12,7%	RON	

### 3.7. Calculul amortizării

Pentru ani de previziune, nivelul amortizării a fost estimat în baza rezultatelor obținute în funcție de costul de înlocuire net pentru unitatea hotelieră și o durată de viață economică estimată de 90 de ani pentru clădire, respectiv 15 ani pentru dotările imobiliare.

O detaliere a costului de înlocuire brut, pe elemente structurale, se regăsește în anexa prezentei



anexe. Determinarea costului de înlocuire brut, determinat pentru fiecare clădire, este obținut pe baza lucrărilor "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" aparute la editura IROVAL ,autor Corneliu Schiopu, corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similare si cu indicii de actualizare pentru 2022-2023.

Costul aferent dotărilor a fost determinat în funcție de numărul de stele. Un centralizator este expus mai jos

Estimare valoare justa dotari		
	Hotel 2*	Hotel 3*&4*
	Cost/unitate	Cost/unitate
Camera dubla	2500	3000
Apartament	-	5000
	Cost/ loc	Nr. Locuri
Receptie	100	200
Bucatarie	100	100
Restaurant	80	100
AC	500	500

### 3.1. Costuri adecvare

Există unități hoteliere care necesită utilizarea unor costuri de adecvare, datorită faptului că finisajele sunt deteriorate și nu beneficiază de clasificare, sau restaurantele aferente sunt neutilizate și finisajele și dotările interioare sunt deteriorate.

Determinarea costului de adecvare a pornit de la estimarea costului de înlocuire brut, determinat pentru fiecare clădire/tronson/element, pe baza lucrărilor "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" aparute la editura IROVAL ,autor Corneliu Schiopu, corelate și/sau completate cu costurile cunoscute de către evaluator pentru clădiri și construcții similare si cu indicii de actualizare pentru 2022-2023.

Acest cost de adecvare reprezintă CAPEX-ul necesar pentru operarea unității hoteliere în condiții normale (cu certificări și clasificări obținute). În anul în care este considerat CAPEX (respectiv anul 1), nu sunt generate venituri din activitatea hotelieră.

O detaliere a costului de înlocuire brut, pe elemente structurale, se regăsește în continuarea prezentei anexe.

## 4. Evaluarea activelor

### GG Saturn+ sediu Adm (CF 110268)

#### Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren, identificat cu nr. cad. 110268, cu suprafața de 30.032 mp și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia,
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz)
- suprafață adecvată utilizării curente (comercială); deschidere optimă; formă poligonală
- raportul laturilor adecvat; topografie plană; condițiile de fundare normale
- încadrare conform PUG Mangalia: IS2- subzona institutiilor publice si serviciilor de tip comercial; Indicatori POT: 40%; CUT=1.2; Regim de inaltime P+2E

#### Descrierea constructiilor

- C1 (Sediu Administrativ) – Cladire cu regim de inaltime P+2E, cu suprafata construita la sol de 387 mp, suprafata construita desfasurata de 1161 mp. Structura este din beton armat, inchideri din zidarie, compartimentari interioare din zidarie si rigips, acoperis tip terasa necirculabila, finisaje si instalatii complete, specifice cladirilor de birouri clasa B.
- C3 (Cabina poarta): cladire cu regim de inaltime Parter, suprafata construita de 99 mp, acoperis tip terasa circulabila, finisaje medii, instalatii complete.

#### Localizare ANCP



Acest amplasament a fost impartit din punct de vedere al celei mai bune utilizari in trei

zone. Suprafetele de teren au fost approximate pe baza masuratorilor din google maps, coroborat cu planurile de amplasament.

- Proprietate imobiliara cu utilizare comerciala, avand destinatia de sediu administrativ, constand in : cele doua imobile C1 (Sediu Administrativ) si C3 (Cabina poarta), impreuna cu terenul aferent in suprafata de cca. 2500 mp. Acest amplasament isi aduce aportul valoric in valoarea activelor considerate in exploatare.
- Proprietate imobiliara cu utilizare comercial-industriala, constand in: cladirile C4, C5, C6, C7 si C1 (spalatorie) aflate in afara exploatarei, care au potential de inchiriere, impreuna cu terenul aferent in suprafata de cca. 17.330 mp. Acest amplasament a fost evaluat separat in cadrul anexei aferente activelor considerate in afara exploatarei (metoda capitalizarii directe).
- Proprietate imobiliara, constand in teren cu destinatie comerciala considerat in exces in suprafata de cca. 13500 mp. Acest amplasament a fost evaluat separat in cadrul anexei aferente activelor considerate in afara exploatarei ( metoda comparatiei directe (teren considerat liber), din care au fost deduse costurile de demolare ale cladirilor/construcțiilor C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C21, C22, C23 si C24).



**Complex Vraja Marii (CF 106065):**

Din prisma celei mai bune utilizari, acest amplasament a fost impartit in doua zone.

- Proprietate imobiliara cu utilizare comerciala, avand destinatia de unitate hoteliera si restaurant, constand in : cele doua imobile C1 – Restaurant Vraja Marii si C5 – Hotel Vraja Marii, impreuna cu terenul aferent in suprafata de cca. 2310 mp.
- Proprietate imobiliara cu destinatie comerciala, constand in teren considerat in exces in suprafata de cca. 2500 mp. Acest amplasament a fost evaluat separat in cadrul anexei aferente activelor considerate in afara exploatarii (metoda comparatiei directe (teren considerat liber), din care au fost deduse costurile de demolare ale cladirilor/construcțiilor C2 – Bar Vraja Marii, C3 – Terase acoperite si C4 – Ring de dans piscina).

**Hotel:**

Regim de inaltime: P+1E

Clasificare: 2\*

Numar unitati de cazare: 17

Necesar capex: nu

**Restaurant :**

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 40

Necesar capex: nu

***Localizare ANCP***

## Grila de calcul - DCF

Complex Vraja Marii	Inflatie previzionata (cnp)		7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
	Curs de schimb valuar (cnp)		4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/ camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera matrimoniala	10	250 lei	2,500	2,635	2,719	2,798	2,879	2,963	3,052
Camere duble cu doua paturi separate	20	250 lei	5,000	5,270	5,439	5,596	5,759	5,926	6,103
<b>Total</b>	<b>30</b>		<b>7,500</b>	<b>7,905</b>	<b>8,158</b>	<b>8,395</b>	<b>8,638</b>	<b>8,888</b>	<b>9,155</b>
		250 lei							
Grad ocupare	%		43%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Crestere grad de ocupare	%				0%	0%	0%	0%	0%
Total venituri din cazare	lei		585,000	865,598	893,297	919,202	945,859	973,289	1,002,488
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			19,500	28,853	29,777	30,640	31,529	32,443	33,416
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	40	50	156,000	219,000	219,000	219,000	219,000	219,000	219,000
Grad ocupare			43%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Pranz si cina	40	110	171,600	240,900	240,900	240,900	240,900	240,900	240,900
Grad ocupare			22%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Total venituri din alimentatie			327,600	459,900	459,900	459,900	459,900	459,900	459,900
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	912,600	1,325,498	1,353,197	1,379,102	1,405,759	1,433,189	1,462,388
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		912,600	1,325,498	1,353,197	1,379,102	1,405,759	1,433,189	1,462,388
Evolutie cifra afaceri	%				2.09%	1.91%	1.93%	1.95%	2.04%
Cheltuieli aferente hotel	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		593,190	927,848	947,238	965,372	984,031	1,003,232	1,023,671
<b>EBITDA</b>	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		319,410	397,649	405,959	413,731	421,728	429,957	438,716
Cheltuieli amortizare (ron)			114,695	229,389	229,389	229,389	229,389	229,389	229,389
EBIT			204,715	168,260	176,570	184,341	192,339	200,567	209,327
			22%	13%	13%	13%	14%	14%	14%
Minus: Impozit pe profit		16.0%	32,754	26,922	28,251	29,495	30,774	32,091	33,492
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit )</b>			171,961	141,338	148,319	154,847	161,564	168,477	175,835
Plus : Amortizare si depreciere			114,695	229,389	229,389	229,389	229,389	229,389	229,389
Minus : Investiții în imobilizări									160,572
Minus : Variația capitalului de lucru net			98,865	55,776	59,008	3,022	3,110	3,200	3,407
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			187,791	314,951	318,700	381,214	387,844	394,666	241,245
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			175,882	276,273	245,229	257,308	229,635	204,977	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	241,245
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	2,487,062
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>1,291,702</b>
Fluxuri de numerar acualizate	1,389,304
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>2,681,006</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>540,155</b>
Dotari (EUR)	69,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>2,332,800</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>470,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>15,700</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,570
Chirie euro/camera (cu dotari)	1,800
Chirie euro/hotel (fara dotari)	47,100
Chirie euro/hotel (cu dotari)	54,000

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Complex Vraja Marii	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	2500	30	75,000	372,255
Total		30		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	3	600	2,978
Bucatarie	100	40	4,000	19,854
Restaurant	80	40	3,200	15,883
AC	500	32	16,000	79,414
Total			98,800	490,384
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>69,000</b>	<b>343,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Complex Vraja Marii	
		euro	lei
CIB dotari		98,800	490,384
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		6,587	32,692
		euro	lei
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		39,629	196,697
<b>Total amortizare</b>		46,216	229,389



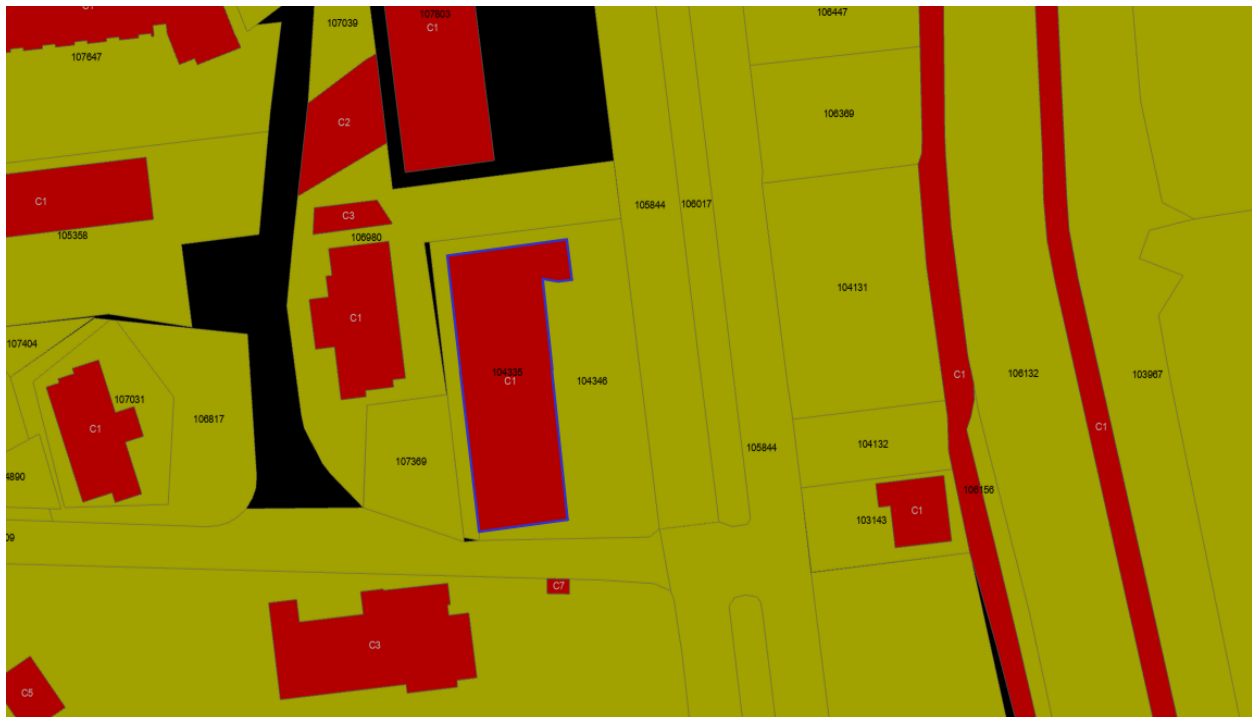
**Hotel Minerva (CF 104335)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+3E

Clasificare: 2\*

Numar unitati de cazare: 107

Necesar capex: nu

**Localizare ANCP**

## Grila de calcul - DCF

Hotel Minerva	Inflatie previzionata (cnp)		7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
	Curs de schimb valuar (cnp)		4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camere duble cu doua paturi separate	107	220 lei	23,540	24,811	25,605	26,348	27,112	27,898	28,735
<b>Total</b>	<b>107</b>		<b>23,540</b>	<b>24,811</b>	<b>25,605</b>	<b>26,348</b>	<b>27,112</b>	<b>27,898</b>	<b>28,735</b>
		<b>220 lei</b>							
Grad ocupare	%		43%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Crestere grad de ocupare	%				0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total venituri din cazare</b>	<b>lei</b>		<b>1,836,120</b>	<b>2,716,822</b>	<b>2,803,760</b>	<b>2,885,069</b>	<b>2,968,736</b>	<b>3,054,830</b>	<b>3,146,475</b>
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			17,160	25,391	26,203	26,963	27,745	28,550	29,406
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare								
Room service	0.0%		0	0	0	0	0	0	0
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	<b>lei</b>		<b>1,836,120</b>	<b>2,716,822</b>	<b>2,803,760</b>	<b>2,885,069</b>	<b>2,968,736</b>	<b>3,054,830</b>	<b>3,146,475</b>
	Evolutie cifra afaceri	%			3.20%	2.90%	2.90%	2.90%	3.00%
Cheltuieli aferente hotel	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	<b>lei</b>		<b>1,193,478</b>	<b>1,901,775</b>	<b>1,962,632</b>	<b>2,019,549</b>	<b>2,078,115</b>	<b>2,138,381</b>	<b>2,202,532</b>
EBITDA	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		642,642	815,047	841,128	865,521	890,621	916,449	943,942
Cheltuieli amortizare (ron)			151,639	303,278	303,278	303,278	303,278	303,278	303,278
EBIT			491,003	511,769	537,850	562,243	587,343	613,171	640,665
			27%	19%	19%	19%	20%	20%	20%
Minus: Impozit pe profit		16.0%	78,561	81,883	86,056	89,959	93,975	98,107	102,506
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit )</b>			<b>412,443</b>	<b>429,886</b>	<b>451,794</b>	<b>472,284</b>	<b>493,368</b>	<b>515,064</b>	<b>538,158</b>
Plus : Amortizare si deprecieri			151,639	303,278	303,278	303,278	303,278	303,278	303,278
Minus : Investiții în imobilizări					90,983	90,983	90,983	90,983	212,294
Minus : Variația capitalului de lucru net			198,913	118,050	128,192	9,486	9,761	10,044	10,692
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>365,168</b>	<b>615,114</b>	<b>535,896</b>	<b>675,093</b>	<b>695,902</b>	<b>717,314</b>	<b>618,450</b>
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>342,012</b>	<b>539,574</b>	<b>412,355</b>	<b>455,668</b>	<b>412,030</b>	<b>372,550</b>	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	618,450
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	6,375,771
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>3,311,375</b>
Fluxuri de numerar acualizate	2,534,188
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>5,845,564</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>1,177,734</b>
Dotari (EUR)	225,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>4,715,200</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>950,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>8,900</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	890
Chirie euro/camera (cu dotari)	1,100
Chirie euro/hotel (fara dotari)	95,230
Chirie euro/hotel (cu dotari)	117,700

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel Minerva	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	2500	107	267,500	1,327,710
Total		107		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	100	11	1,100	5,460
AC	500	107	53,500	265,542
Total			322,100	1,598,711
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>225,000</b>	<b>1,119,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Minerva	
		euro	lei
CIB dotari		<b>322,100</b>	<b>1,598,711</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		<b>21,473</b>	<b>106,581</b>
		euro	lei
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		<b>39,629</b>	<b>196,697</b>
<b>Total amortizare</b>		<b>61,103</b>	<b>303,278</b>

**Hotel Diana (CF 102914)**Hotel:

Regim de inaltime: P+3E

Clasificare: 3\*

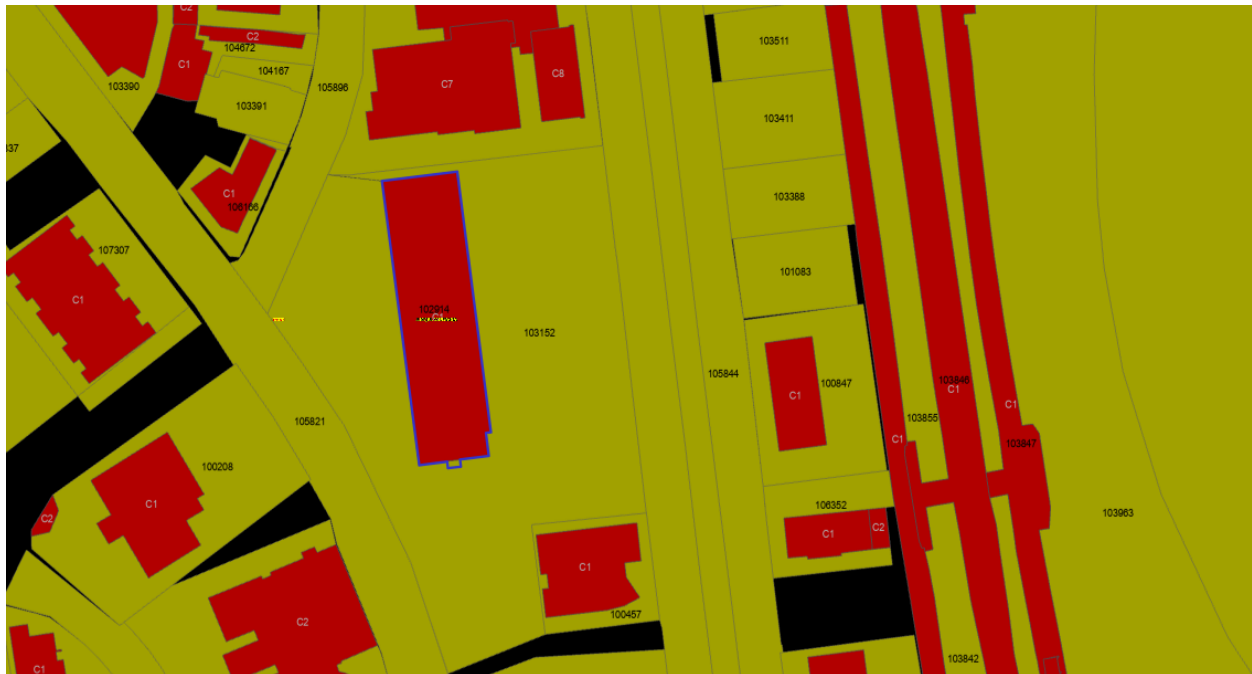
Numar unitati de cazare: 128

Necesar capex: nu

Restaurant :

Numar locuri: 60

Necesar capex: nu

*Localizare ANCP*

## Grila de calcul - DCF

Hotel Diana		Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
		Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera matrimoniala	83	275 lei	22,825	24,058	24,827	25,547	26,288	27,051	27,862
Camera dubla	45	275 lei	12,375	13,043	13,461	13,851	14,253	14,666	15,106
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>275 lei</b>	<b>35,200</b>	<b>37,101</b>	<b>38,288</b>	<b>39,398</b>	<b>40,541</b>	<b>41,717</b>	<b>42,968</b>
<b>Grad ocupare</b>	<b>%</b>		<b>43%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
<b>Crestere grad de ocupare</b>	<b>%</b>				<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Total venituri din cazare</b>	<b>lei</b>		<b>2,745,600</b>	<b>4,062,538</b>	<b>4,192,539</b>	<b>4,314,122</b>	<b>4,439,232</b>	<b>4,567,970</b>	<b>4,705,009</b>
<b>Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)</b>			<b>21,450</b>	<b>31,739</b>	<b>32,754</b>	<b>33,704</b>	<b>34,681</b>	<b>35,687</b>	<b>36,758</b>
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	<b>% din venituri din cazare</b>								
<b>Room service</b>	<b>2.0%</b>		<b>54,912</b>	<b>81,251</b>	<b>83,851</b>	<b>86,282</b>	<b>88,785</b>	<b>91,359</b>	<b>94,100</b>
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>54,912</b>	<b>81,251</b>	<b>83,851</b>	<b>86,282</b>	<b>88,785</b>	<b>91,359</b>	<b>94,100</b>
<b>Alimentatie si Sali de conferinta</b>	<b>Numar locuri restaurant</b>	<b>Pret Lei/persoana</b>	<b>An 0-2023 (semestrul II)</b>	<b>An 1-2024</b>	<b>An 2-2025</b>	<b>An 3-2026</b>	<b>An 4-2027</b>	<b>An 5-2028</b>	<b>Perpetuitate</b>
<b>Mic dejun</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>234,000</b>	<b>328,500</b>	<b>328,500</b>	<b>328,500</b>	<b>328,500</b>	<b>328,500</b>	<b>328,500</b>
<b>Grad ocupare</b>			<b>43%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
<b>Pranz si cina</b>	<b>60</b>	<b>110</b>	<b>514,800</b>	<b>722,700</b>	<b>722,700</b>	<b>722,700</b>	<b>722,700</b>	<b>722,700</b>	<b>722,700</b>
<b>Grad ocupare</b>			<b>43%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
<b>Total venituri din alimentatie</b>			<b>748,800</b>	<b>1,051,200</b>	<b>1,051,200</b>	<b>1,051,200</b>	<b>1,051,200</b>	<b>1,051,200</b>	<b>1,051,200</b>
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Chirie lei/mp/luna</b>	<b>3,549,312</b>	<b>5,194,988</b>	<b>5,327,590</b>	<b>5,451,605</b>	<b>5,579,217</b>	<b>5,710,529</b>	<b>5,850,309</b>
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	<b>lei</b>		<b>3,549,312</b>	<b>5,194,988</b>	<b>5,327,590</b>	<b>5,451,605</b>	<b>5,579,217</b>	<b>5,710,529</b>	<b>5,850,309</b>
<b>Evolutie cifra afaceri</b>	<b>%</b>				<b>2.55%</b>	<b>2.33%</b>	<b>2.34%</b>	<b>2.35%</b>	<b>2.45%</b>
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	<b>%</b>		<b>65%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	<b>lei</b>		<b>2,307,053</b>	<b>3,636,492</b>	<b>3,729,313</b>	<b>3,816,123</b>	<b>3,905,452</b>	<b>3,997,370</b>	<b>4,095,216</b>
<b>EBITDA</b>	<b>%</b>		<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
<b>Cheltuieli amortizare (ron)</b>	<b>lei</b>		<b>1,242,259</b>	<b>1,558,497</b>	<b>1,598,277</b>	<b>1,635,481</b>	<b>1,673,765</b>	<b>1,713,159</b>	<b>1,755,093</b>
<b>EBIT</b>			<b>174,851</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>
			<b>1,067,408</b>	<b>1,208,794</b>	<b>1,248,575</b>	<b>1,285,779</b>	<b>1,324,063</b>	<b>1,363,457</b>	<b>1,405,391</b>
			<b>30%</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>
<b>Minus: Impozit pe profit</b>	<b>16.0%</b>		<b>170,785</b>	<b>193,407</b>	<b>199,772</b>	<b>205,725</b>	<b>211,850</b>	<b>218,153</b>	<b>224,863</b>
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit)</b>			<b>896,623</b>	<b>1,015,387</b>	<b>1,048,803</b>	<b>1,080,055</b>	<b>1,112,213</b>	<b>1,145,304</b>	<b>1,180,528</b>
<b>Plus : Amortizare si depreciere</b>			<b>174,851</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>	<b>349,702</b>
<b>Minus : Investitii în imobilizări</b>									<b>244,791</b>
<b>Minus : Variația capitalului de lucru net</b>			<b>384,509</b>	<b>221,573</b>	<b>237,043</b>	<b>14,468</b>	<b>14,888</b>	<b>15,320</b>	<b>16,308</b>
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>686,965</b>	<b>1,143,516</b>	<b>1,161,462</b>	<b>1,415,288</b>	<b>1,447,027</b>	<b>1,479,686</b>	<b>1,269,131</b>
<b>WACC - perioada explicita</b>	<b>14.00%</b>								
<b>Perioada de actualizare</b>			<b>0.5</b>	<b>1.0</b>	<b>2.00</b>	<b>3.00</b>	<b>4.00</b>	<b>5.00</b>	
<b>Factorul de actualizare</b>			<b>0.9366</b>	<b>0.8772</b>	<b>0.7695</b>	<b>0.6750</b>	<b>0.5921</b>	<b>0.5194</b>	
<b>WACC - perpetuitate</b>	<b>12.70%</b>								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>643,402</b>	<b>1,003,084</b>	<b>893,707</b>	<b>955,279</b>	<b>856,756</b>	<b>768,502</b>	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	1,269,131
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	13,083,826
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>6,795,329</b>
Fluxuri de numerar acualizate	5,120,731
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>11,916,060</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>2,400,786</b>
Dotari (EUR)	324,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>10,323,900</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>2,080,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>16,300</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,630
Chirie euro/camera (cu dotari)	1,880
Chirie euro/hotel (fara dotari)	208,640
Chirie euro/hotel (cu dotari)	240,640



**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel Diana	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	128	384,000	1,905,946
Total		128		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	13	2,600	12,905
Bucatarie	100	60	6,000	29,780
Restaurant	80	60	4,800	23,824
AC	500	130	65,000	322,621
Total			462,400	2,295,076
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>324,000</b>	<b>1,607,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Diana	
		euro	lei
CIB dotari		<b>462,400</b>	<b>2,295,076</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		<b>30,827</b>	<b>153,005</b>
		euro	lei
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		<b>39,629</b>	<b>196,697</b>
<b>Total amortizare</b>		<b>70,456</b>	<b>349,702</b>

**Hoteluri Brad-Bran-Bega (CF 107775)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+4E

Clasificare: 4\*

Numar unitati de cazare: 219

Necesar capex: nu

**Restaurant :**

Regim de inaltime: P+1E

Numar locuri: 438

Necesar capex: nu

**Localizare ANCP**

Grila de calcul - DCF

Complex Brad-Bran-Bega			Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
			Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate	
Camera matrimoniala	162	380 lei	61,560	64,884	66,961	68,902	70,901	72,957	75,145	
Camera dubla	24	380 lei	9,120	9,612	9,920	10,208	10,504	10,808	11,133	
Apartamente	33	450 lei	14,850	15,652	16,153	16,621	17,103	17,599	18,127	
<b>Total</b>	<b>219</b>		<b>85,530</b>	<b>90,149</b>	<b>93,033</b>	<b>95,731</b>	<b>98,508</b>	<b>101,364</b>	<b>104,405</b>	
		<b>391 lei</b>								
Grad ocupare	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	
Crestere grad de ocupare	%				0%	0%	0%	0%	0%	
Total venituri din cazare	lei		6,543,045	9,597,072	9,904,178	10,191,399	10,486,950	10,791,071	11,114,804	
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			29,877	43,822	45,225	46,536	47,886	49,274	50,753	
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare									
Room service	3.0%		196,291	287,912	297,125	305,742	314,608	323,732	333,444	
Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare			196,291	287,912	297,125	305,742	314,608	323,732	333,444	
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate	
Mic dejun	438	70	2,345,490	3,264,013	3,264,013	3,264,013	3,264,013	3,264,013	3,264,013	
Grad ocupare			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	
Pranz si cina	438	160	2,680,560	3,730,300	3,730,300	3,730,300	3,730,300	3,730,300	3,730,300	
Grad ocupare			21%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Total venituri din alimentatie			5,026,050	6,994,313	6,994,313	6,994,313	6,994,313	6,994,313	6,994,313	
TOTAL VENITURI OPERATIONALE	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	11,765,386	16,879,296	17,195,616	17,491,454	17,795,871	18,109,116	18,442,560	
TOTAL CIFRA DE AFACERI	lei		11,765,386	16,879,296	17,195,616	17,491,454	17,795,871	18,109,116	18,442,560	
Evolutie cifra afaceri	%				1.87%	1.72%	1.74%	1.76%	1.84%	
Cheltuieli aferente hotel	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE	lei		7,647,501	11,815,508	12,036,931	12,244,018	12,457,110	12,676,381	12,909,792	
EBITDA	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
	lei		4,117,885	5,063,789	5,158,685	5,247,436	5,338,761	5,432,735	5,532,768	
Cheltuieli amortizare (ron)			251,344	502,687	502,687	502,687	502,687	502,687	502,687	
EBIT			3,866,542	4,561,102	4,655,998	4,744,749	4,836,074	4,930,048	5,030,081	
			33%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	
Minus: Impozit pe profit	16.0%		618,647	729,776	744,960	759,160	773,772	788,808	804,813	
Profit operational net (EBIT - Impozit)			3,247,895	3,831,325	3,911,038	3,985,589	4,062,302	4,141,240	4,225,268	
Plus : Amortizare si depreciere			251,344	502,687	502,687	502,687	502,687	502,687	502,687	
Minus : Investitii în imobilizări									351,881	
Minus : Variația capitalului de lucru net			1,274,584	694,668	731,572	34,514	35,515	36,545	38,902	
Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor			2,224,655	3,639,345	3,682,154	4,453,762	4,529,474	4,607,382	4,337,172	
WACC - perioada explicita	14.00%									
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00		
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194		
WACC - perpetuitate	12.70%									
Fluxuri de numerar actualizate			2,083,580	3,192,408	2,833,298	3,006,162	2,681,812	2,392,930		

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	4,337,172
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	44,713,116
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>23,222,591</b>
Fluxuri de numerar acualizate	16,190,190
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>39,412,782</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>7,940,682</b>
Dotari (EUR)	647,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>36,183,200</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>7,290,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>33,300</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	3,330
Chirie euro/camera (cu dotari)	3,630
Chirie euro/hotel (fara dotari)	729,270
Chirie euro/hotel (cu dotari)	794,970

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Complex Brad-Bran-Bega	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	186	558,000	2,769,577
Apartment	5000	33	165,000	818,961
Total		219		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	22	4,400	21,839
Bucatarie	100	438	43,800	217,397
Restaurant	80	438	35,040	173,918
AC	500	237	118,500	588,163
Total			924,740	4,589,855
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>647,000</b>	<b>3,213,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Complex Brad-Bran-Bega	
		euro	lei
CIB dotari		<b>924,740</b>	<b>4,589,855</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		61,649	305,990
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		39,629	196,697
<b>Total amortizare</b>		<b>101,279</b>	<b>502,687</b>

**Complex Magura (CF 101934)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+4E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 114

Numar unitati de cazare neclasificate: 114

Necesar capex: DA

**Restaurant :**

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 228

Necesar capex: NU

**Localizare ANCP**

Grila de calcul - DCF

Complex Magura	Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%	
	Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12	
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera matrimoniala	114	270 lei	30,780	32,442	33,480	34,451	35,450	36,478	37,573
Camera dubla	114	270 lei	0	31,765	32,781	33,732	34,710	35,717	36,788
Apartamente	0		0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>228</b>		<b>30,780</b>	<b>64,207</b>	<b>66,262</b>	<b>68,183</b>	<b>70,161</b>	<b>72,195</b>	<b>74,361</b>
		<b>270 lei</b>							
Grad ocupare	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Crestere grad de ocupare	%			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total venituri din cazare	lei		2,354,670	6,737,730	6,953,338	7,154,985	7,362,479	7,575,991	7,803,271
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			10,328	29,551	30,497	31,382	32,292	33,228	34,225
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare								
Room service	3.0%		70,640	202,132	208,600	214,650	220,874	227,280	234,098
Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare			70,640	202,132	208,600	214,650	220,874	227,280	234,098
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	456	50	872,100	2,392,575	2,392,575	2,392,575	2,392,575	2,392,575	2,392,575
Grad ocupare			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	456	110	959,310	2,631,833	2,631,833	2,631,833	2,631,833	2,631,833	2,631,833
Grad ocupare			21%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Total venituri din alimentatie			1,831,410	5,024,408	5,024,408	5,024,408	5,024,408	5,024,408	5,024,408
TOTAL VENITURI OPERATIONALE	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	4,256,720	11,964,270	12,186,345	12,394,042	12,607,761	12,827,678	13,061,776
TOTAL CIFRA DE AFACERI	lei		4,256,720	11,964,270	12,186,345	12,394,042	12,607,761	12,827,678	13,061,776
Evolutie cifra afaceri	%				1.86%	1.70%	1.72%	1.74%	1.82%
Cheltuieli aferente hotel	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE	lei		2,766,868	8,374,989	8,530,442	8,675,829	8,825,433	8,979,375	9,143,244
EBITDA	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		1,489,852	3,589,281	3,655,904	3,718,213	3,782,328	3,848,303	3,918,533
Cheltuieli amortizare (ron)			176,042	352,084	352,084	352,084	352,084	352,084	352,084
EBIT			1,313,810	3,237,197	3,303,819	3,366,128	3,430,244	3,496,219	3,566,448
			31%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Minus: Impozit pe profit	16.0%		210,210	517,951	528,611	538,580	548,839	559,395	570,632
Profit operational net (EBIT - Impozit )			1,103,600	2,719,245	2,775,208	2,827,548	2,881,405	2,936,824	2,995,817
Plus : Amortizare si depreciere			176,042	352,084	352,084	352,084	352,084	352,084	352,084
Minus : Investiții în imobilizări			7,835,382						246,459
Minus : Variația capitalului de lucru net			461,145	934,687	960,596	24,231	24,934	25,657	27,311
Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor			-7,016,884	2,136,643	2,166,697	3,155,401	3,208,555	3,263,251	3,074,131
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
Fluxuri de numerar actualizate			-6,571,914	1,874,248	1,667,203	2,129,806	1,899,722	1,694,831	



<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	3,074,131
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	31,692,068
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>16,459,867</b>
Fluxuri de numerar acualizate	2,693,895
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>19,153,762</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>3,859,000</b>
Dotari (EUR)	710,080
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>15,634,700</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>3,150,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>13,800</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,380
Chirie euro/camera (cu dotari)	1,690
Chirie euro/hotel (fara dotari)	314,640
Chirie euro/hotel (cu dotari)	385,320

### Estimare valoare dotari:

Estimare valoare justa dotari			Complex Magura	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	114	342,000	1,697,483
Camera dubla	3000	114	342,000	1,697,483
Total		228		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	23	4,600	22,832
Bucatarie	100	456	45,600	226,331
Restaurant	80	456	36,480	181,065
AC	500	246	123,000	610,498
Total			893,680	2,330,813
Grad de uzura			30%	30%
			0%	0%
<b>Valoare justa</b>			<b>710,080</b>	<b>3,522,879</b>

### Estimare amortizare:

Estimare amortizare		Complex Magura	
		euro	lei
CIB dotari		<b>893,680</b>	<b>2,330,813</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		<b>59,579</b>	<b>155,388</b>
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		<b>39,629</b>	<b>196,697</b>
<b>Total amortizare</b>		<b>99,208</b>	<b>352,084</b>

### Estimare capex:

Estimare capex				Complex Magura	
				euro	lei
Achizitionare dotari				424,080	2,104,879
	Suprafata (mp)	Cost/mp (fara TVA)	Procent (%)		
Refacere finisaje H	4163	2288	35%	671,513	3,332,989
Refacere finisaje R	872	1043	30%	54,993	272,950
	872	1084	30%	57,132	283,567
Refacere instalatii electrice H	4163	802	25%	168,176	834,725
Refacere instalatii electrice R	1744	333	25%	29,264	145,249
Refacere instalatii sanitare H	4163	296	60%	148,813	738,617
Refacere instalatii sanitare R	1744	281	25%	24,662	122,406
<b>Total</b>				<b>1,578,632</b>	<b>7,835,382</b>

**Complex Capitol (neintabulat)**Hotel:

Regim de inaltime: P+4E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 71

Clasificare: 2\*

Numar unitati de cazare: 38

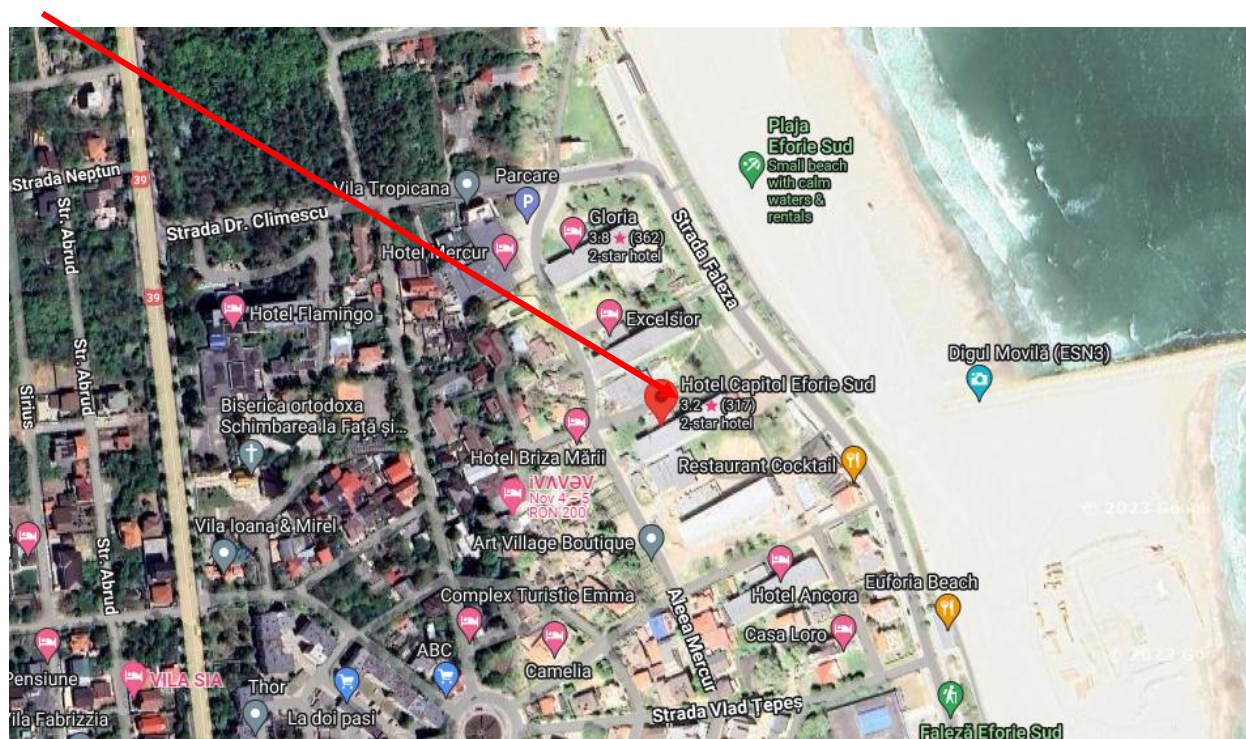
Necesar capex: nu

Restaurant :

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 218

Necesar capex: nu

*Localizare*

## Grila de calcul - DCF

Hotel Capitol	Inflatie previzionata (cnp)		7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
	Curs de schimb valuar (cnp)		4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/ camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera dubla - 3*	71	250 lei	17,750	18,709	19,307	19,867	20,443	21,036	21,667
Camera dubla - 2*	38	210 lei	7,980	8,411	8,680	8,932	9,191	9,457	9,741
<b>Total</b>	<b>109</b>		<b>25,730</b>	<b>27,119</b>	<b>27,987</b>	<b>28,799</b>	<b>29,634</b>	<b>30,493</b>	<b>31,408</b>
		<b>236 lei</b>							
Grad ocupare	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Crestere grad de ocupare	%				0%	0%	0%	0%	0%
Total venituri din cazare	lei		1,968,345	2,887,088	2,979,475	3,065,880	3,154,790	3,246,279	3,343,668
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			18,058	26,487	27,335	28,127	28,943	29,782	30,676
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare								
Room service	2.0%		39,367	57,742	59,590	61,318	63,096	64,926	66,873
Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare			39,367	57,742	59,590	61,318	63,096	64,926	66,873
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	218	50	833,850	1,160,396	1,160,396	1,160,396	1,160,396	1,160,396	1,160,396
Grad ocupare			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	218	110	917,235	1,276,435	1,276,435	1,276,435	1,276,435	1,276,435	1,276,435
Grad ocupare			21%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Total venituri din alimentatie			1,751,085	2,436,831	2,436,831	2,436,831	2,436,831	2,436,831	2,436,831
TOTAL VENITURI OPERATIONALE	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	3,758,797	5,381,661	5,475,896	5,564,029	5,654,717	5,748,036	5,847,372
TOTAL CIFRA DE AFACERI	lei		3,758,797	5,381,661	5,475,896	5,564,029	5,654,717	5,748,036	5,847,372
Evolutie cifra afaceri		%			1.75%	1.61%	1.63%	1.65%	1.73%
Cheltuieli aferente hotel	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE	lei		2,443,218	3,767,163	3,833,127	3,894,820	3,958,302	4,023,625	4,093,161
EBITDA		%	35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
lei			1,315,579	1,614,498	1,642,769	1,669,209	1,696,415	1,724,411	1,754,212
Cheltuieli amortizare (ron)			165,924	331,847	331,847	331,847	331,847	331,847	331,847
EBIT			1,149,655	1,282,651	1,310,922	1,337,362	1,364,568	1,392,564	1,422,365
Minus : Impozit pe profit		16.0%	183,945	205,224	209,747	213,978	218,331	222,810	227,578
Profit operational net (EBIT - Impozit)			965,711	1,077,427	1,101,174	1,123,384	1,146,237	1,169,754	1,194,786
Plus : Amortizare si depreciere			165,924	331,847	331,847	331,847	331,847	331,847	331,847
Minus : Investiții în imobilizări			180,344	165,924	165,924	165,924	165,924	165,924	232,293
Minus : Variația capitalului de lucru net			407,203	220,657	231,652	10,282	10,580	10,887	11,589
Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor			544,087	1,022,693	1,035,446	1,279,025	1,301,580	1,324,790	1,282,751
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
Fluxuri de numerar actualizate			509,585	897,099	796,742	863,305	770,640	688,054	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	1,282,751
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	13,224,239
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>6,868,255</b>
Fluxuri de numerar acualizate	4,525,426
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>11,393,682</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>2,295,540</b>
Dotari (EUR)	286,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>9,976,400</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>2,010,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>18,400</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,840
Chirie euro/camera (cu dotari)	2,110
Chirie euro/hotel (fara dotari)	200,560
Chirie euro/hotel (cu dotari)	229,990

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel Capitol	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla - 3*	3000	71	213,000	1,057,204
Camera dubla - 2*	2500	38	95,000	471,523
Total		109		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	11	2,200	10,919
Bucatarie	100	218	21,800	108,202
Restaurant	80	218	17,440	86,562
AC	500	118	59,000	292,841
Total			408,440	2,027,251
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>286,000</b>	<b>1,419,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Capitol	
		euro	lei
CIB dotari		<b>408,440</b>	<b>2,027,251</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		<b>27,229</b>	<b>135,150</b>
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		<b>39,629</b>	<b>196,697</b>
<b>Total amortizare</b>		<b>66,859</b>	<b>331,847</b>

**Complex Miorita (CF 108558)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+5E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 359

Necesar capex: nu

**Restaurant :**

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 718

Necesar capex: nu

**Localizare**



Grila de calcul - DCF

Complex Miorita	Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%	
	Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12	
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera matrimoniala	93	250 lei	23,250	24,506	25,290	26,023	26,778	27,554	28,381
Camera dubla	266	220 lei	58,520	61,680	63,654	65,500	67,399	69,354	71,434
<b>Total</b>	<b>359</b>		<b>81,770</b>	<b>86,186</b>	<b>88,944</b>	<b>91,523</b>	<b>94,177</b>	<b>96,908</b>	<b>99,815</b>
		<b>228 lei</b>							
<b>Grad ocupare</b>	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
<b>Crestere grad de ocupare</b>	%			0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total venituri din cazare</b>	lei		<b>6,255,405</b>	<b>9,044,099</b>	<b>9,333,510</b>	<b>9,604,182</b>	<b>9,882,704</b>	<b>10,169,302</b>	<b>10,474,381</b>
<b>Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)</b>			17,425	25,192	25,999	26,753	27,528	28,327	29,177
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	% din venituri din cazare								
Room service	2.0%		125,108	180,882	186,670	192,084	197,654	203,386	209,488
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>125,108</b>	<b>180,882</b>	<b>186,670</b>	<b>192,084</b>	<b>197,654</b>	<b>203,386</b>	<b>209,488</b>
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	718	40	2,197,080	3,013,805	3,013,805	3,013,805	3,013,805	3,013,805	3,013,805
Grad ocupare			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	718	110	3,020,985	4,143,982	4,143,982	4,143,982	4,143,982	4,143,982	4,143,982
Grad ocupare			21%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
<b>Total venituri din alimentatie</b>			<b>5,218,065</b>	<b>7,157,787</b>	<b>7,157,787</b>	<b>7,157,787</b>	<b>7,157,787</b>	<b>7,157,787</b>	<b>7,157,787</b>
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	11,598,578	16,382,768	16,677,968	16,954,053	17,238,145	17,530,475	17,841,656
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		<b>11,598,578</b>	<b>16,382,768</b>	<b>16,677,968</b>	<b>16,954,053</b>	<b>17,238,145</b>	<b>17,530,475</b>	<b>17,841,656</b>
<b>Evolutie cifra afaceri</b>	%				1.80%	1.66%	1.68%	1.70%	1.78%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		<b>7,539,076</b>	<b>11,467,938</b>	<b>11,674,577</b>	<b>11,867,837</b>	<b>12,066,701</b>	<b>12,271,332</b>	<b>12,489,159</b>
<b>EBITDA</b>	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		4,059,502	4,914,830	5,003,390	5,086,216	5,171,443	5,259,142	5,352,497
Cheltuieli amortizare (ron)			331,205	662,409	662,409	662,409	662,409	662,409	662,409
<b>EBIT</b>			3,728,298	4,252,421	4,340,981	4,423,806	4,509,034	4,596,733	4,690,087
			32%	26%	26%	26%	26%	26%	26%
Minus: Impozit pe profit	16.0%		596,528	680,387	694,557	707,809	721,445	735,477	750,414
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit )</b>			<b>3,131,770</b>	<b>3,572,034</b>	<b>3,646,424</b>	<b>3,715,997</b>	<b>3,787,588</b>	<b>3,861,256</b>	<b>3,939,673</b>
Plus : Amortizare si deprecieri			331,205	662,409	662,409	662,409	662,409	662,409	662,409
Minus : Investiții în imobilizări			82,801	165,602	165,602	165,602	165,602	165,602	463,687
Minus : Variația capitalului de lucru net			1,256,513	654,810	689,250	32,210	33,144	34,105	36,304
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>2,123,661</b>	<b>3,414,030</b>	<b>3,453,981</b>	<b>4,180,595</b>	<b>4,251,252</b>	<b>4,323,958</b>	<b>4,102,092</b>
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>1,988,991</b>	<b>2,994,764</b>	<b>2,657,726</b>	<b>2,821,782</b>	<b>2,517,082</b>	<b>2,245,728</b>	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	4,102,092
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	42,289,605
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>21,963,896</b>
Fluxuri de numerar acualizate	15,226,073
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>37,189,968</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>7,492,841</b>
Dotari (EUR)	985,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>32,311,700</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>6,510,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>18,100</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,810
Chirie euro/camera (cu dotari)	2,090
Chirie euro/hotel (fara dotari)	649,790
Chirie euro/hotel (cu dotari)	750,310

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Complex Miorita	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	359	1,077,000	5,345,582
<b>Total</b>				
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	36	7,200	35,736
Bucatarie	100	718	71,800	356,372
Restaurant	80	718	57,440	285,098
AC	500	388	194,000	962,900
<b>Total</b>			1,407,440	6,985,688
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>985,000</b>	<b>4,890,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Complex Miorita	
		euro	lei
CIB dotari		<b>1,407,440</b>	<b>6,985,688</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		93,829	465,713
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		39,629	196,697
<b>Total amortizare</b>		<b>133,459</b>	<b>662,409</b>

**Hotel Raluca (CF 107802) si Restaurant Orion (CF 108610)**Hotel Raluca:

Regim de inaltime: P+5E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 131

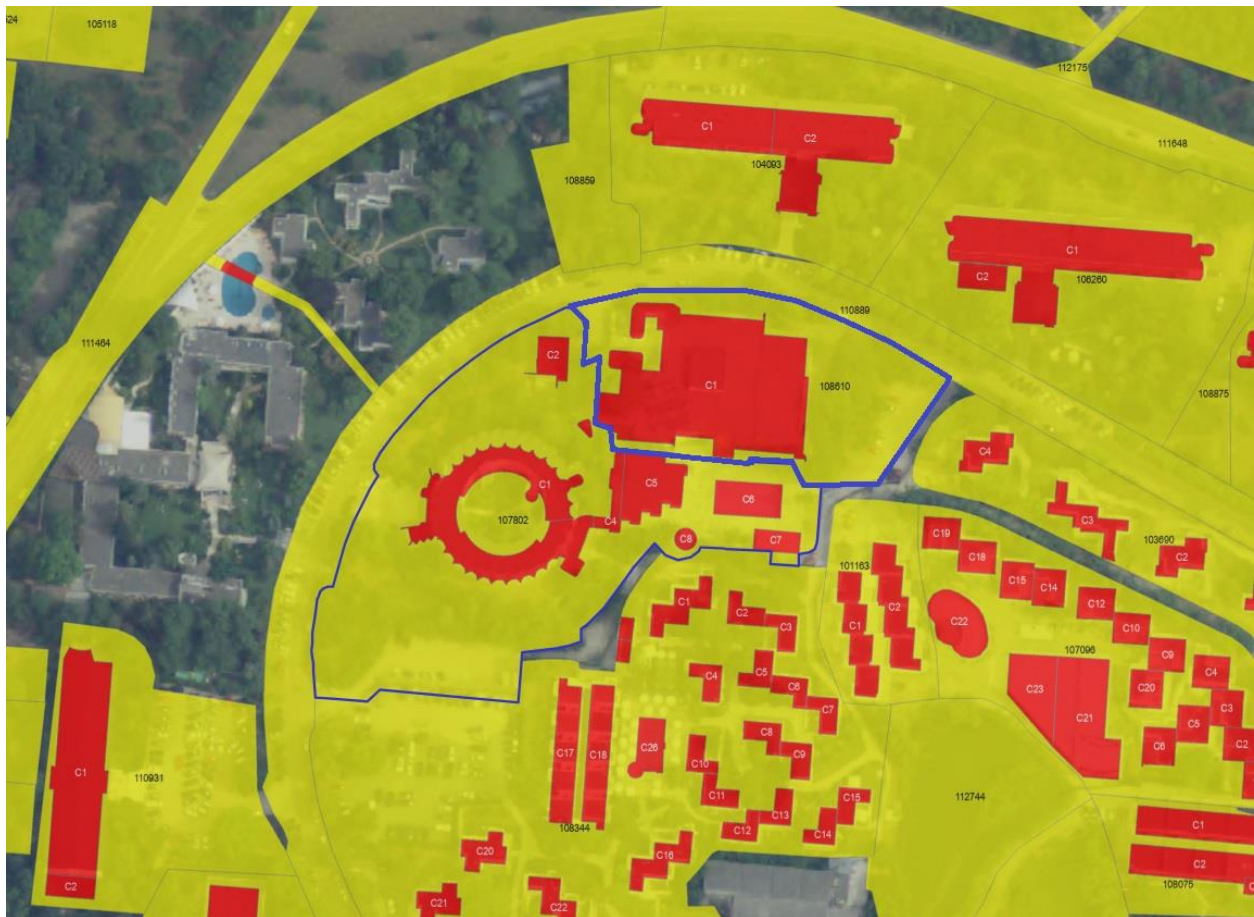
Necesar capex: nu

Restaurant Orion:

Regim de inaltime: P+1E

Numar locuri: 262

Necesar capex: da

*Localizare ANCP*

Grila de calcul - DCF

Hotel Raluca + Restaurant Orion		Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
		Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera dubla	131	250 lei	32,750	34,519	35,623	36,656	37,719	38,813	39,977
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>250 lei</b>	<b>32,750</b>	<b>34,519</b>	<b>35,623</b>	<b>36,656</b>	<b>37,719</b>	<b>38,813</b>	<b>39,977</b>
<b>Grad ocupare</b>	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
<b>Creștere grad de ocupare</b>	%				0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total venituri din cazare</b>	lei		<b>2,505,375</b>	<b>3,622,285</b>	<b>3,738,198</b>	<b>3,846,606</b>	<b>3,958,158</b>	<b>4,072,944</b>	<b>4,195,132</b>
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			19,125	27,651	28,536	29,363	30,215	31,091	32,024
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	% din venituri din cazare								
Room service	2.0%		50,108	72,446	74,764	76,932	79,163	81,459	83,903
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>50,108</b>	<b>72,446</b>	<b>74,764</b>	<b>76,932</b>	<b>79,163</b>	<b>81,459</b>	<b>83,903</b>
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	262	50	0	1,374,681	1,374,681	1,374,681	1,374,681	1,374,681	1,374,681
<b>Grad ocupare</b>			0%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	262	110	0	1,512,149	1,512,149	1,512,149	1,512,149	1,512,149	1,512,149
<b>Grad ocupare</b>			0%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
<b>Total venituri din alimentatie</b>			<b>0</b>	<b>2,886,831</b>	<b>2,886,831</b>	<b>2,886,831</b>	<b>2,886,831</b>	<b>2,886,831</b>	<b>2,886,831</b>
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	2,555,483	6,581,561	6,699,793	6,810,369	6,924,151	7,041,234	7,165,866
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		<b>2,555,483</b>	<b>6,581,561</b>	<b>6,699,793</b>	<b>6,810,369</b>	<b>6,924,151</b>	<b>7,041,234</b>	<b>7,165,866</b>
Evolutie cifra afaceri		%			1.80%	1.65%	1.67%	1.69%	1.77%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		<b>1,661,064</b>	<b>4,607,093</b>	<b>4,689,855</b>	<b>4,767,258</b>	<b>4,846,906</b>	<b>4,928,864</b>	<b>5,016,106</b>
<b>EBITDA</b>	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		894,419	1,974,468	2,009,938	2,043,111	2,077,245	2,112,370	2,149,760
Cheltuieli amortizare (ron)			184,133	368,265	368,265	368,265	368,265	368,265	368,265
<b>EBIT</b>			710,286	1,606,203	1,641,673	1,674,845	1,708,980	1,744,105	1,781,495
			28%	24%	25%	25%	25%	25%	25%
Minus: Impozit pe profit	16.0%		113,646	256,993	262,668	267,975	273,437	279,057	285,039
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit)</b>			<b>596,640</b>	<b>1,349,211</b>	<b>1,379,005</b>	<b>1,406,870</b>	<b>1,435,543</b>	<b>1,465,048</b>	<b>1,496,455</b>
Plus : Amortizare si depreciere			184,133	368,265	368,265	368,265	368,265	368,265	368,265
Minus : Investiții în imobilizări			368,265	73,653	73,653	73,653	73,653	73,653	257,786
Minus : Variația capitalului de lucru net			276,844	491,005	504,799	12,901	13,275	13,660	14,540
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>135,664</b>	<b>1,152,818</b>	<b>1,168,819</b>	<b>1,688,582</b>	<b>1,716,881</b>	<b>1,746,001</b>	<b>1,592,395</b>
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>127,061</b>	<b>1,011,244</b>	<b>899,368</b>	<b>1,139,745</b>	<b>1,016,531</b>	<b>906,818</b>	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	1,592,395
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	16,416,439
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>8,526,184</b>
Fluxuri de numerar acualizate	5,100,767
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>13,626,951</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>2,745,487</b>
Dotari (EUR)	378,400
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>11,763,300</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>2,370,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>18,100</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,810
Chirie euro/camera (cu dotari)	2,100
Chirie euro/hotel (fara dotari)	237,110
Chirie euro/hotel (cu dotari)	275,100

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari				Hotel Raluca + Restaurant Orion	
				euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati			
Camera dubla	3000	131	393,000		1,950,616
Total		131			
	Cost/ loc	Nr. Locuri			
Receptie	200	13	2,600		12,905
Bucatarie	100	262	26,200		130,041
Restaurant	100	262	26,200		130,041
AC	500	141	70,500		349,920
Total			518,500		2,573,523
Grad de uzura			30%		30%
<b>Valoare justa</b>			<b>378,400</b>		<b>1,879,082</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Raluca + Restaurant Orion	
		euro	lei
CIB dotari		<b>518,500</b>	<b>2,573,523</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		<b>34,567</b>	<b>171,568</b>
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		<b>39,629</b>	<b>196,697</b>
<b>Total amortizare</b>		<b>74,196</b>	<b>368,265</b>

**Estimare capex:**

Estimare capex				Hotel Raluca + Restaurant Orion	
				euro	lei
Achizitionare dotari				52,400	479,961
	Suprafata (mp)	Cost/mp (fara TVA)	Procent (%)		
Refacere finisaje R	2618	1043	50%	275,215	1,366,002
	1746	1084	10%	38,123	189,218
Refacere instalatii electrice R	4364	333	40%	117,163	581,529
Refacere instalatii sanitare R	4364	281	20%	49,369	245,036
Reabilitare instalatii Piscina	210	547	50%	11,561	57,383
Total				<b>543,831</b>	<b>2,919,128</b>



## Hotel si Restaurant Narcis (CF 102356)

### Hotel:

Regim de inaltime: P+5E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 320

Necesar capex: nu

### Restaurant:

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 640

Necesar capex: nu

### *Localizare ANCPI*



## Grila de calcul - DCF

Hotel+Restaurant Narcis		Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
		Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera matrimoniala	240	360 lei	86,400	91,066	93,980	96,705	99,510	102,395	105,467
Camera dubla	80	340 lei	27,200	28,669	29,586	30,444	31,327	32,236	33,203
<b>Total</b>	<b>320</b>		<b>113,600</b>	<b>119,734</b>	<b>123,566</b>	<b>127,149</b>	<b>130,837</b>	<b>134,631</b>	<b>138,670</b>
		355 lei							
<b>Grad ocupare</b>	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
<b>Crestere grad de ocupare</b>	%			0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total venituri din cazare</b>	lei		<b>8,690,400</b>	<b>12,564,629</b>	<b>12,966,697</b>	<b>13,342,731</b>	<b>13,729,670</b>	<b>14,127,831</b>	<b>14,551,665</b>
<b>Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)</b>			27,158	39,264	40,521	41,696	42,905	44,149	45,474
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	% din venituri din cazare								
Room service	3.0%		260,712	376,939	389,001	400,282	411,890	423,835	436,550
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>260,712</b>	<b>376,939</b>	<b>389,001</b>	<b>400,282</b>	<b>411,890</b>	<b>423,835</b>	<b>436,550</b>
<b>Alimentatie si Sali de conferinta</b>	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	730	55	3,071,475	4,213,241	4,213,241	4,213,241	4,213,241	4,213,241	4,213,241
<b>Grad ocupare</b>			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	730	120	3,350,700	4,596,263	4,596,263	4,596,263	4,596,263	4,596,263	4,596,263
<b>Grad ocupare</b>			21%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
<b>Total venituri din alimentatie</b>			<b>6,422,175</b>	<b>8,809,503</b>	<b>8,809,503</b>	<b>8,809,503</b>	<b>8,809,503</b>	<b>8,809,503</b>	<b>8,809,503</b>
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	15,373,287	21,751,071	22,165,201	22,552,516	22,951,063	23,361,169	23,797,719
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		<b>15,373,287</b>	<b>21,751,071</b>	<b>22,165,201</b>	<b>22,552,516</b>	<b>22,951,063</b>	<b>23,361,169</b>	<b>23,797,719</b>
<b>Evolutie cifra afaceri</b>	%				1.90%	1.75%	1.77%	1.79%	1.87%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		<b>9,992,637</b>	<b>15,225,749</b>	<b>15,515,641</b>	<b>15,786,761</b>	<b>16,065,744</b>	<b>16,352,818</b>	<b>16,658,403</b>
<b>EBITDA</b>	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		5,380,650	6,525,321	6,649,560	6,765,755	6,885,319	7,008,351	7,139,316
<b>Cheltuieli amortizare (ron)</b>			311,262	622,524	622,524	622,524	622,524	622,524	622,524
<b>EBIT</b>			5,069,389	5,902,798	6,027,037	6,143,231	6,262,795	6,385,827	6,516,792
			33%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
<b>Minus: Impozit pe profit</b>	16.0%		811,102	944,448	964,326	982,917	1,002,047	1,021,732	1,042,687
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit )</b>			<b>4,258,286</b>	<b>4,958,350</b>	<b>5,062,711</b>	<b>5,160,314</b>	<b>5,260,748</b>	<b>5,364,095</b>	<b>5,474,105</b>
<b>Plus : Amortizare si depreciere</b>			<b>311,262</b>	<b>622,524</b>	<b>622,524</b>	<b>622,524</b>	<b>622,524</b>	<b>622,524</b>	<b>622,524</b>
<b>Minus : Investiții în imobilizări</b>								155,631	435,767
<b>Minus : Variația capitalului de lucru net</b>			1,665,439	872,185	920,501	45,187	46,497	47,846	50,931
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>2,904,109</b>	<b>4,708,688</b>	<b>4,764,734</b>	<b>5,737,651</b>	<b>5,836,775</b>	<b>5,783,142</b>	<b>5,609,932</b>
<b>WACC - perioada explicita</b>	14.00%								
<b>Perioada de actualizare</b>			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
<b>Factorul de actualizare</b>			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
<b>WACC - perpetuitate</b>	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			2,719,947	4,130,428	3,666,308	3,872,751	3,455,839	3,003,583	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	5,609,932
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	57,834,346
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>30,037,347</b>
Fluxuri de numerar acualizate	20,848,856
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>50,886,203</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>10,252,287</b>
Dotari (EUR)	901,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>46,407,800</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>9,350,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>29,200</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	2,920
Chirie euro/camera (cu dotari)	3,200
Chirie euro/hotel (fara dotari)	934,400
Chirie euro/hotel (cu dotari)	1,024,000

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel+Restaurant Narcis	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	320	960,000	4,764,864
Total		320		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	32	6,400	31,766
Bucatarie	100	730	73,000	362,328
Restaurant	100	730	73,000	362,328
AC	500	349	174,500	866,113
Total			1,286,900	6,387,399
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>901,000</b>	<b>4,471,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel+Restaurant Narcis	
		euro	lei
CIB dotari		<b>1,286,900</b>	<b>6,387,399</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		<b>85,793</b>	<b>425,827</b>
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		<b>39,629</b>	<b>196,697</b>
<b>Total amortizare</b>		<b>125,423</b>	<b>622,524</b>

**Hotel si Restaurant Semiramis (CF 108537)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+5E

Clasificare: 2\*

Numar unitati de cazare: 327

Necesar capex: da

**Restaurant:**

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 654

Necesar capex: da

***Localizare ANCPI***

Grila de calcul - DCF

Hotel si Restaurant Semiramis		Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
		Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camere duble cu pat matrimonial	0	210 lei	0	0	0	0	0	0	0
Camere duble cu doua paturi separate	327	210 lei	68,670	72,378	74,694	76,860	79,089	81,383	83,824
<b>Total</b>	<b>327</b>	<b>210 lei</b>	<b>68,670</b>	<b>72,378</b>	<b>74,694</b>	<b>76,860</b>	<b>79,089</b>	<b>81,383</b>	<b>83,824</b>
<b>Grad ocupare</b>	<b>%</b>		<b>0%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>
<b>Crestere grad de ocupare</b>	<b>%</b>			<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Total venituri din cazare</b>	<b>lei</b>		<b>0</b>	<b>7,705,260</b>	<b>7,951,829</b>	<b>8,182,432</b>	<b>8,419,722</b>	<b>8,663,894</b>	<b>8,923,811</b>
<b>Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)</b>			<b>0</b>	<b>23,563</b>	<b>24,318</b>	<b>25,023</b>	<b>25,748</b>	<b>26,495</b>	<b>27,290</b>
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	<b>% din venituri din cazare</b>								
<b>Room service</b>	<b>2.0%</b>		<b>0</b>	<b>154,105</b>	<b>159,037</b>	<b>163,649</b>	<b>168,394</b>	<b>173,278</b>	<b>178,476</b>
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>0</b>	<b>154,105</b>	<b>159,037</b>	<b>163,649</b>	<b>168,394</b>	<b>173,278</b>	<b>178,476</b>
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	654	50	0	3,481,188	3,481,188	3,481,188	3,481,188	3,481,188	3,481,188
<b>Grad ocupare</b>			<b>0%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>
Pranz si cina	654	110	0	3,829,306	3,829,306	3,829,306	3,829,306	3,829,306	3,829,306
<b>Grad ocupare</b>			<b>0%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>	<b>15%</b>
<b>Total venituri din alimentatie</b>			<b>0</b>	<b>7,310,494</b>	<b>7,310,494</b>	<b>7,310,494</b>	<b>7,310,494</b>	<b>7,310,494</b>	<b>7,310,494</b>
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	<b>lei</b>		<b>0</b>	<b>15,169,859</b>	<b>15,421,359</b>	<b>15,656,574</b>	<b>15,898,610</b>	<b>16,147,666</b>	<b>16,412,781</b>
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	<b>lei</b>		<b>0</b>	<b>15,169,859</b>	<b>15,421,359</b>	<b>15,656,574</b>	<b>15,898,610</b>	<b>16,147,666</b>	<b>16,412,781</b>
Evolutie cifra afaceri	%				1.66%	1.53%	1.55%	1.57%	1.64%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	<b>%</b>		<b>65%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	<b>lei</b>		<b>0</b>	<b>10,618,902</b>	<b>10,794,951</b>	<b>10,959,602</b>	<b>11,129,027</b>	<b>11,303,366</b>	<b>11,488,947</b>
<b>EBITDA</b>	<b>%</b>		<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
	<b>lei</b>		<b>0</b>	<b>4,550,958</b>	<b>4,626,408</b>	<b>4,696,972</b>	<b>4,769,583</b>	<b>4,844,300</b>	<b>4,923,834</b>
Cheltuieli amortizare (ron)			476,784	953,568	953,568	953,568	953,568	953,568	953,568
EBIT			-476,784	3,597,390	3,672,840	3,743,405	3,816,016	3,890,732	3,970,267
			#DIV/0!	24%	24%	24%	24%	24%	24%
Minus: Impozit pe profit		16.0%	0	575,582	587,654	598,945	610,562	622,517	635,243
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit)</b>			<b>-476,784</b>	<b>3,021,808</b>	<b>3,085,186</b>	<b>3,144,460</b>	<b>3,205,453</b>	<b>3,268,215</b>	<b>3,335,024</b>
Plus : Amortizare si depreciere			476,784	953,568	953,568	953,568	953,568	953,568	953,568
Minus : Investiții în imobilizări			17,349,830	0	0	0	0	0	667,497
Minus : Variația capitalului de lucru net			0	1,769,817	1,799,159	27,442	28,238	29,056	30,930
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>-17,349,830</b>	<b>2,205,558</b>	<b>2,239,595</b>	<b>4,070,586</b>	<b>4,130,783</b>	<b>4,192,726</b>	<b>3,590,164</b>
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>-16,249,605</b>	<b>1,934,700</b>	<b>1,723,295</b>	<b>2,747,529</b>	<b>2,445,755</b>	<b>2,177,571</b>	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	3,590,164
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	37,012,002
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>19,222,874</b>
Fluxuri de numerar acualizate	-5,220,754
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>14,002,120</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>2,821,074</b>
Dotari (EUR)	1,118,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>8,437,800</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>1,700,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>5,200</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	520
Chirie euro/hotel+restaurant	170,040



### Estimare valoare dotari:

Estimare valoare justa dotari			Hotel Semiramis	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	2500	327	817,500	4,057,580
Total		327		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	100	65	6,500	32,262
Bucatarie	100	654	65,400	324,606
Restaurant	80	654	52,320	259,685
AC	500	353	176,500	876,040
Total			1,118,220	5,550,173
Grad de uzura			0%	0%
<b>Valoare justa</b>			<b>1,118,000</b>	<b>5,550,000</b>

### Estimare amortizare:

Estimare amortizare		Hotel Semiramis	
		euro	lei
CIB dotari		1,118,220	5,550,173
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		<b>74,548</b>	<b>370,012</b>
		euro	lei
CIB cladire		10,581,466	52,520,049
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		<b>117,572</b>	<b>583,556</b>
<b>Total amortizare</b>		<b>192,120</b>	<b>953,568</b>

### Estimare capex:

Estimare capex				Hotel Semiramis	
				euro	lei
Achizitionare dotari				1,118,000	5,550,000
	Suprafata (mp)	Cost/mp (fara TVA)	Procent (%)		
Refacere finisaje H	9024	2045	40%	1,487,541	7,383,260
Refacere finisaje R	1143	1043	10%	24,028	119,259
	1143	1084	10%	24,962	123,898
Refacere instalatii electrice H	9024	802	40%	583,350	2,895,398
Refacere instalatii electrice R	2286	333	15%	23,015	114,234
Refacere instalatii sanitare H	9024	296	40%	215,077	1,067,513
Refacere instalatii sanitare R	2286	281	15%	19,396	96,268
<b>Total</b>				<b>3,495,368</b>	<b>17,349,830</b>

**Hotel, Restaurant si Piscina Cleopatra (CF 107541)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+5E

Clasificare: 4\*

Numar unitati de cazare: 277

Necesar capex: nu

**Restaurant:**

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 554

Necesar capex: nu

**Localizare ANCPI**

Grila de calcul - DCF

Hotel+Restaurant+Aquapark Cleopatra			Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
			Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate	
Camera matrimoniala	163	390 lei	63,570	67,003	69,147	71,152	73,216	75,339	77,599	
Camera dubla	90	370 lei	33,300	35,098	36,221	37,272	38,353	39,465	40,649	
Apartamente	24	600 lei	14,400	15,178	15,663	16,118	16,585	17,066	17,578	
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>402 lei</b>	<b>111,270</b>	<b>117,279</b>	<b>121,031</b>	<b>124,541</b>	<b>128,153</b>	<b>131,870</b>	<b>135,826</b>	
Grad ocupare	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	
Crestere grad de ocupare	%				0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Total venituri din cazare</b>	<b>lei</b>		<b>8,512,155</b>	<b>12,306,921</b>	<b>12,700,742</b>	<b>13,069,064</b>	<b>13,448,067</b>	<b>13,838,061</b>	<b>14,253,203</b>	
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			30,730	44,429	45,851	47,181	48,549	49,957	51,456	
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	<b>% din venituri din cazare</b>									
Room service	3.0%		255,365	369,208	381,022	392,072	403,442	415,142	427,596	
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>255,365</b>	<b>369,208</b>	<b>381,022</b>	<b>392,072</b>	<b>403,442</b>	<b>415,142</b>	<b>427,596</b>	
<b>Alimentatie si Sali de conferinta</b>	<b>Numar locuri restaurant</b>	<b>Pret Lei/persoana</b>	<b>An 0-2023 (semestrul II)</b>	<b>An 1-2024</b>	<b>An 2-2025</b>	<b>An 3-2026</b>	<b>An 4-2027</b>	<b>An 5-2028</b>	<b>Perpetuitate</b>	
Mic dejun	594	55	2,499,255	3,428,308	3,428,308	3,428,308	3,428,308	3,428,308	3,428,308	
Grad ocupare			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	
Pranz si cina	594	120	2,726,460	3,739,973	3,739,973	3,739,973	3,739,973	3,739,973	3,739,973	
Grad ocupare			21%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	
<b>Total venituri din alimentatie</b>			<b>5,225,715</b>	<b>7,168,281</b>	<b>7,168,281</b>	<b>7,168,281</b>	<b>7,168,281</b>	<b>7,168,281</b>	<b>7,168,281</b>	
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Chirie lei/mp/luna</b>	<b>13,993,235</b>	<b>19,844,409</b>	<b>20,250,045</b>	<b>20,629,417</b>	<b>21,019,789</b>	<b>21,421,483</b>	<b>21,849,079</b>	
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	<b>lei</b>		<b>13,993,235</b>	<b>19,844,409</b>	<b>20,250,045</b>	<b>20,629,417</b>	<b>21,019,789</b>	<b>21,421,483</b>	<b>21,849,079</b>	
Evolutie cifra a faceri	%				2.04%	1.87%	1.89%	1.91%	2.00%	
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	<b>%</b>		<b>65%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	<b>lei</b>		<b>9,095,603</b>	<b>13,891,086</b>	<b>14,175,032</b>	<b>14,440,592</b>	<b>14,713,853</b>	<b>14,995,038</b>	<b>15,294,356</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>%</b>		<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	
	<b>lei</b>		<b>4,897,632</b>	<b>5,953,323</b>	<b>6,075,014</b>	<b>6,188,825</b>	<b>6,305,937</b>	<b>6,426,445</b>	<b>6,554,724</b>	
Cheltuieli amortizare (ron)			319,642	639,283	639,283	639,283	639,283	639,283	639,283	
EBIT			4,577,990	5,314,039	5,435,730	5,549,542	5,666,654	5,787,162	5,915,440	
Minus: Impozit pe profit		16.0%	732,478	850,246	869,717	887,927	906,665	925,946	946,470	
Profit operational net (EBIT - Impozit)			3,845,512	4,463,793	4,566,013	4,661,615	4,759,989	4,861,216	4,968,970	
Plus : Amortizare si depreciere			319,642	639,283	639,283	639,283	639,283	639,283	639,283	
Minus : Investitii în imobilizări								159,821	447,498	
Minus : Variația capitalului de lucru net			1,515,934	799,247	846,572	44,260	45,544	46,864	49,886	
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>2,649,220</b>	<b>4,303,829</b>	<b>4,358,725</b>	<b>5,256,638</b>	<b>5,353,729</b>	<b>5,293,814</b>	<b>5,110,869</b>	
WACC - perioada explicita	14.00%									
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00		
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194		
WACC - perpetuitate	12.70%									
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>2,481,222</b>	<b>3,775,289</b>	<b>3,353,898</b>	<b>3,548,081</b>	<b>3,169,837</b>	<b>2,749,441</b>		

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	5,110,869
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	52,689,369
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>27,365,207</b>
Fluxuri de numerar acualizate	19,077,767
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>46,442,975</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>9,357,089</b>
Dotari (EUR)	936,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>41,791,800</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>8,420,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>30,400</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	3,040
Chirie euro/camera (cu dotari)	3,380
Chirie euro/hotel (fara dotari)	842,080
Chirie euro/hotel (cu dotari)	936,260

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel+Restaurant+Aquapark Cleopatra	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3500	253	885,500	4,395,091
Apartment	7000	24	168,000	833,851
Total		277		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	250	59	14,750	73,210
Bucatarie	100	594	59,400	294,826
Restaurant	100	594	59,400	294,826
AC	500	301	150,500	746,992
Total			1,337,550	6,638,796
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>936,000</b>	<b>4,647,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel+Restaurant+Aquapark Cleopatra	
		euro	lei
CIB dotari		<b>1,337,550</b>	<b>6,638,796</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		89,170	442,586
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		39,629	196,697
<b>Total amortizare</b>		<b>128,799</b>	<b>639,283</b>

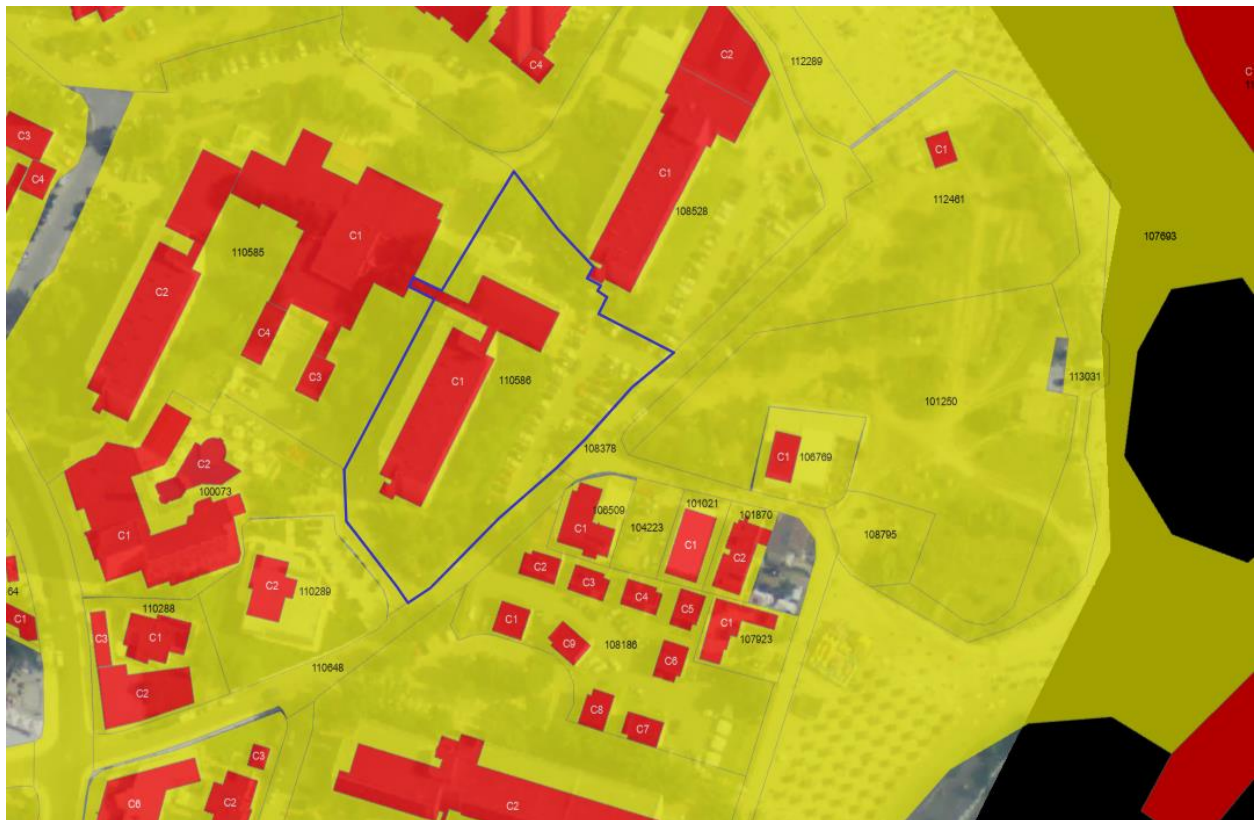
**Hotel Prahova (CF 110586)****Hotel:**

Regim de inaltime: P-P+5E

Clasificare: 2\*

Numar unitati de cazare: 153

Necesar capex: nu

**Localizare ANCP**

## Grila de calcul - DCF

Hotel Prahova	Inflatie previzionata (cnp)		7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
	Curs de schimb valuar (cnp)		4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/ camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camere duble cu pat matrimonial	20	200 lei	4,000	4,216	4,351	4,477	4,607	4,741	4,883
Camere duble cu doua paturi separate	133	200 lei	26,600	28,036	28,934	29,773	30,636	31,524	32,470
<b>Total</b>	<b>153</b>	<b>200 lei</b>	<b>30,600</b>	<b>32,252</b>	<b>33,284</b>	<b>34,250</b>	<b>35,243</b>	<b>36,265</b>	<b>37,353</b>
<b>Grad ocupare</b>	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
<b>Crestere grad de ocupare</b>	%				0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total venituri din cazare</b>	lei		4,746,825	3,433,537	3,543,410	3,646,169	3,751,908	3,860,713	3,976,534
<b>Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)</b>			31,025	22,441	23,160	23,831	24,522	25,233	25,990
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	% din venituri din cazare								
Room service	2.0%		94,937	68,671	70,868	72,923	75,038	77,214	79,531
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			94,937	68,671	70,868	72,923	75,038	77,214	79,531
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	lei		4,841,762	3,502,207	3,614,278	3,719,092	3,826,946	3,937,927	4,056,065
<b>Alte venituri din inchiriere</b>									
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		4,841,762	3,502,207	3,614,278	3,719,092	3,826,946	3,937,927	4,056,065
Evolutie cifra afaceri	%				3.20%	2.90%	2.90%	2.90%	3.00%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		3,147,145	2,451,545	2,529,995	2,603,365	2,678,862	2,756,549	2,839,246
<b>EBITDA</b>	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		1,694,617	1,050,662	1,084,283	1,115,728	1,148,084	1,181,378	1,216,820
Cheltuieli amortizare (ron)			220,506	441,013	441,013	441,013	441,013	441,013	441,013
EBIT			1,474,110	609,650	643,271	674,715	707,071	740,366	775,807
			30%	17%	18%	18%	18%	19%	19%
Minus: Impozit pe profit	16.0%		235,858	97,544	102,923	107,954	113,131	118,458	124,129
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit)</b>			1,238,253	512,106	540,348	566,761	593,940	621,907	651,678
Plus : Amortizare si depreciere			220,506	441,013	441,013	441,013	441,013	441,013	441,013
Minus : Investiții în imobilizări			154,354	308,709	308,709	308,709	308,709	308,709	308,709
Minus : Variația capitalului de lucru net			524,524	-115,933	-102,858	12,228	12,583	12,948	13,783
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			779,880	760,343	775,510	686,836	713,661	741,263	770,199
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			730,425	666,967	596,730	463,595	422,544	384,989	



<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	770,199
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	7,940,194
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>4,123,888</b>
Fluxuri de numerar acualizate	3,265,250
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>7,389,138</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>1,488,725</b>
Dotari (EUR)	288,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>5,956,100</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>1,200,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>7,800</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	780
Chirie euro/camera (cu dotari)	970
Chirie euro/hotel (fara dotari)	119,340
Chirie euro/hotel (cu dotari)	148,410

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel Prahova	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	2500	153	382,500	1,898,501
Total		153		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	100	31	3,100	15,387
Bucatarie	100	306	30,600	151,880
Restaurant	80	306	24,480	121,504
AC	500	165	82,500	409,481
Total			523,180	2,596,752
Grad de uzura			45%	45%
<b>Valoare justa</b>			<b>288,000</b>	<b>1,428,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Prahova	
		euro	lei
CIB dotari		523,180	2,596,752
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		34,879	173,117
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		4,857,683	24,110,624
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		53,974	267,896
<b>Total amortizare</b>		<b>88,853</b>	<b>441,013</b>

**Hotel si Restaurant Tosca (CF 104841)**Hotel:

Regim de inaltime: P+5E

Clasificare: fara

Numar unitati de cazare: 327

Necesar capex: da

Restaurant:

Regim de inaltime: S+P

Numar locuri: 654

Necesar capex: da

*Localizare ANCPI*

Grila de calcul - DCF

Hotel si Restaurant Tosca		Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
		Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camere duble cu pat matrimonial	164	210 lei	34,440	36,300	37,461	38,548	39,666	40,816	42,040
Camere duble cu doua paturi separate	163	210 lei	34,230	36,078	37,233	38,313	39,424	40,567	41,784
<b>Total</b>	<b>327</b>	<b>210 lei</b>	<b>68,670</b>	<b>72,378</b>	<b>74,694</b>	<b>76,860</b>	<b>79,089</b>	<b>81,383</b>	<b>83,824</b>
Grad ocupare	%		0%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Crestere grad de ocupare	%			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total venituri din cazare	lei		0	7,595,185	7,838,231	8,065,540	8,299,441	8,540,124	8,796,328
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			0	23,227	23,970	24,665	25,381	26,117	26,900
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare								
Room service	2.0%		0	151,904	156,765	161,311	165,989	170,802	175,927
Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare			0	151,904	156,765	161,311	165,989	170,802	175,927
Alimentatie si Salii de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	654	50	0	3,431,456	3,431,456	3,431,456	3,431,456	3,431,456	3,431,456
Grad ocupare			0%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	654	110	0	3,774,602	3,774,602	3,774,602	3,774,602	3,774,602	3,774,602
Grad ocupare			0%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Total venituri din alimentatie			0	7,206,058	7,206,058	7,206,058	7,206,058	7,206,058	7,206,058
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	lei		0	14,953,147	15,201,054	15,432,909	15,671,487	15,916,985	16,178,313
<b>Alte venituri din inchiriere</b>									
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		0	14,953,147	15,201,054	15,432,909	15,671,487	15,916,985	16,178,313
Evolutie cifra afaceri		%			1.66%	1.53%	1.55%	1.57%	1.64%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		0	10,467,203	10,640,738	10,803,036	10,970,041	11,141,889	11,324,819
<b>EBITDA</b>	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		0	4,485,944	4,560,316	4,629,873	4,701,446	4,775,095	4,853,494
Cheltuieli amortizare (ron)			527,401	1,054,801	1,054,801	1,054,801	1,054,801	1,054,801	1,054,801
EBIT			-527,401	3,431,143	3,505,515	3,575,071	3,646,645	3,720,294	3,798,692
			#DIV/0!	23%	23%	23%	23%	23%	23%
Minus: Impozit pe profit	16.0%		0	548,983	560,882	572,011	583,463	595,247	607,791
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit )</b>			-527,401	2,882,160	2,944,632	3,003,060	3,063,182	3,125,047	3,190,902
Plus : Amortizare si depreciere			527,401	1,054,801	1,054,801	1,054,801	1,054,801	1,054,801	1,054,801
Minus : Investitii in imobilizări			15,651,574			0	0	0	738,361
Minus : Variația capitalului de lucru net			0	1,744,534	1,773,456	27,050	27,834	28,641	30,488
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			-15,651,574	2,192,427	2,225,978	4,030,811	4,090,149	4,151,207	3,476,854
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			-14,659,043	1,923,182	1,712,817	2,720,683	2,421,696	2,156,007	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	3,476,854
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	35,843,854
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>18,616,175</b>
Fluxuri de numerar acualizate	-3,724,657
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>14,891,518</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>3,000,266</b>
Dotari (EUR)	1,118,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>9,331,200</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>1,880,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>5,700</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	570
Chirie euro/hotel+restaurant (fara dotari)	186,390

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel si Restaurant Tosca	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	2500	327	817,500	4,057,580
Total		327		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	100	65	6,500	32,262
Bucatarie	100	654	65,400	324,606
Restaurant	80	654	52,320	259,685
AC	500	353	176,500	876,040
Total			1,118,220	5,550,173
Grad de uzura			0%	0%
<b>Valoare justa</b>			<b>1,118,000</b>	<b>5,550,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel si Restaurant Tosca	
		euro	lei
CIB dotari		1,118,220	5,550,173
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		74,548	370,012
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		12,417,109	61,631,081
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		137,968	684,790
<b>Total amortizare</b>		212,516	1,054,801

**Estimare capex:**

Estimare capex				Hotel si Restaurant Tosca	
				euro	lei
Achizitionare dotari				1,118,000	5,550,000
	Suprafata (mp)	Cost/mp (fara TVA)	Procent (%)		
Refacere finisaje H	10512	2045	25%	1,083,017	5,375,445
Refacere finisaje R	1308	1043	25%	68,714	341,057
	1498	1084	25%	81,808	406,048
Refacere instalatii electrice H	10512	802	30%	509,655	2,529,623
Refacere instalatii electrice R	2806	333	30%	56,498	280,424
Refacere instalatii sanitare H	10512	296	30%	187,906	932,654
Refacere instalatii sanitare R	2806	281	30%	47,613	236,322
<b>Total</b>				<b>3,153,213</b>	<b>15,651,574</b>

**Hotel si Restaurant Cerna (CF 108528)****Hotel:**

Regim de inaltime: P-P+5E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 149

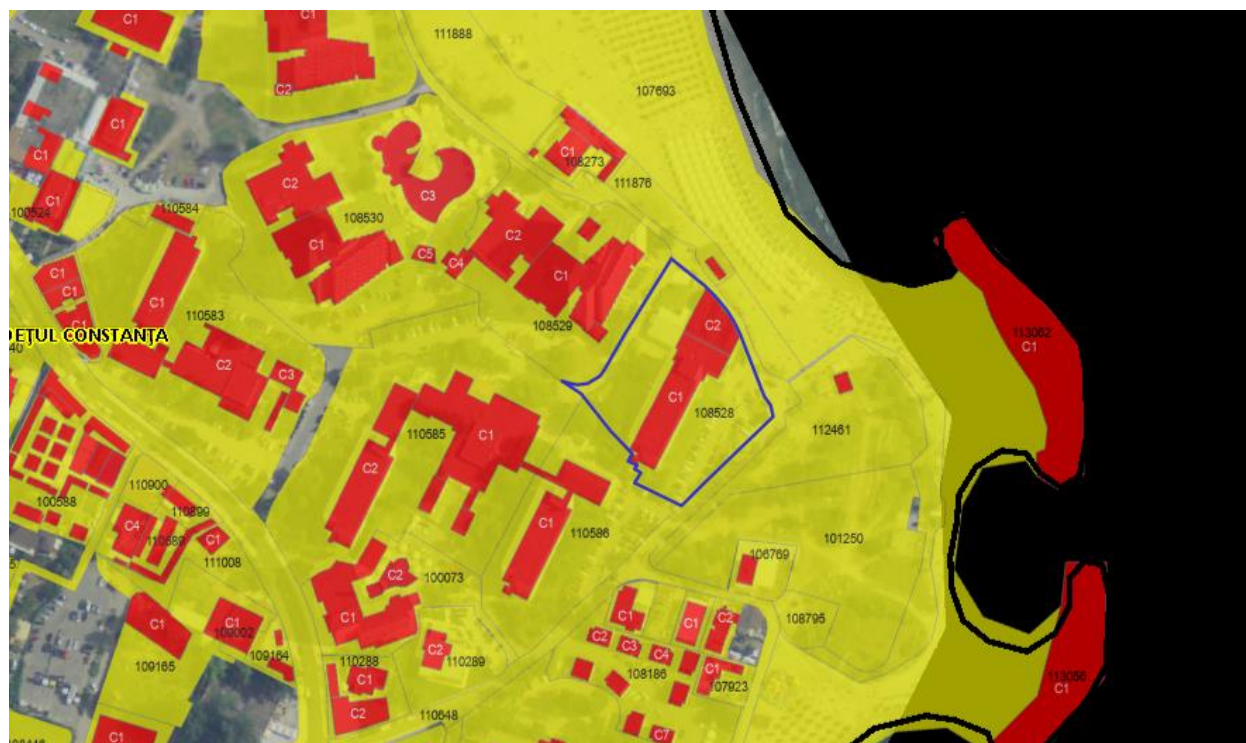
Necesar capex: nu

**Restaurant:**

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 298

Necesar capex: nu

***Localizare ANCP***



**Grila de calcul - DCF**

Hotel+Restaurant Cerna		Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
		Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera matrimoniala	149	250 lei	37,250	39,262	40,518	41,693	42,902	44,146	45,471
<b>Total</b>	<b>149</b>	<b>250 lei</b>	<b>37,250</b>	<b>39,262</b>	<b>40,518</b>	<b>41,693</b>	<b>42,902</b>	<b>44,146</b>	<b>45,471</b>
Grad ocupare	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Crestere grad de ocupare	%			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Total venituri din cazare	lei		2,849,625	4,120,004	4,251,844	4,375,147	4,502,027	4,632,585	4,771,563
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			19,125	27,651	28,536	29,363	30,215	31,091	32,024
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare								
Room service	2.0%		56,993	82,400	85,037	87,503	90,041	92,652	95,431
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>56,993</b>	<b>82,400</b>	<b>85,037</b>	<b>87,503</b>	<b>90,041</b>	<b>92,652</b>	<b>95,431</b>
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	298	50	1,139,850	1,563,569	1,563,569	1,563,569	1,563,569	1,563,569	1,563,569
Grad ocupare			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	298	110	1,880,753	2,579,888	2,579,888	2,579,888	2,579,888	2,579,888	2,579,888
Grad ocupare			32%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
<b>Total venituri din alimentatie</b>			<b>3,020,603</b>	<b>4,143,457</b>	<b>4,143,457</b>	<b>4,143,457</b>	<b>4,143,457</b>	<b>4,143,457</b>	<b>4,143,457</b>
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	5,927,220	8,345,861	8,480,338	8,606,107	8,735,524	8,868,694	9,010,451
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		<b>5,927,220</b>	<b>8,345,861</b>	<b>8,480,338</b>	<b>8,606,107</b>	<b>8,735,524</b>	<b>8,868,694</b>	<b>9,010,451</b>
Evolutie cifra afaceri	%				1.61%	1.48%	1.50%	1.52%	1.60%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		<b>65%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		<b>3,852,693</b>	<b>5,842,103</b>	<b>5,936,236</b>	<b>6,024,275</b>	<b>6,114,867</b>	<b>6,208,086</b>	<b>6,307,316</b>
<b>EBITDA</b>	%		<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
	lei		<b>2,074,527</b>	<b>2,503,758</b>	<b>2,544,101</b>	<b>2,581,832</b>	<b>2,620,657</b>	<b>2,660,608</b>	<b>2,703,135</b>
Cheltuieli amortizare (ron)			195,979	391,957	391,957	391,957	391,957	391,957	391,957
<b>EBIT</b>			<b>1,878,548</b>	<b>2,111,801</b>	<b>2,152,144</b>	<b>2,189,875</b>	<b>2,228,700</b>	<b>2,268,651</b>	<b>2,311,178</b>
Minus: Impozit pe profit		16.0%	300,568	337,888	344,343	350,380	356,592	362,984	369,789
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit )</b>			<b>1,577,981</b>	<b>1,773,913</b>	<b>1,807,801</b>	<b>1,839,495</b>	<b>1,872,108</b>	<b>1,905,667</b>	<b>1,941,390</b>
Plus : Amortizare si depreciere			195,979	391,957	391,957	391,957	391,957	391,957	391,957
Minus : Investitii in imobilizari			48,995	97,989	97,989	97,989	97,989	97,989	274,370
Minus : Variatia capitalului de lucru net			642,116	331,568	347,257	14,673	15,099	15,536	16,538
<b>Fluxuri de numerar la dispozitia investitorilor</b>			<b>1,082,849</b>	<b>1,736,313</b>	<b>1,754,512</b>	<b>2,118,790</b>	<b>2,150,977</b>	<b>2,184,098</b>	<b>2,042,439</b>
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>1,014,181</b>	<b>1,523,081</b>	<b>1,350,040</b>	<b>1,430,123</b>	<b>1,273,551</b>	<b>1,134,352</b>	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	2,042,439
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	21,056,068
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>10,935,862</b>
Fluxuri de numerar acualizate	7,725,328
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>18,661,190</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>3,759,759</b>
Dotari (EUR)	413,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>16,627,400</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>3,350,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>22,500</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	2,250
Chirie euro/camera (cu dotari)	2,520
Chirie euro/hotel (fara dotari)	335,250
Chirie euro/hotel (cu dotari)	375,480

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel+Restaurant Cerna	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	149	447,000	2,218,640
Total		149		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	15	3,000	14,890
Bucatarie	100	298	29,800	147,909
Restaurant	100	298	29,800	147,909
AC	500	161	80,500	399,554
Total			590,100	2,928,902
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>413,000</b>	<b>2,050,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel+Restaurant Cerna	
		euro	lei
CIB dotari		<b>590,100</b>	<b>2,928,902</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		<b>39,340</b>	<b>195,260</b>
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		<b>39,629</b>	<b>196,697</b>
<b>Total amortizare</b>		<b>78,969</b>	<b>391,957</b>

## Hotel Mures si Restaurant Prahova (CF 110585)

### Hotel Mures:

Regim de inaltime: P+P+5E

Clasificare: 2\*

Numar unitati de cazare: 153

Necesar capex: da

### Restaurant Prahova:

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 306

Necesar capex: da

### Localizare ANCP



Grila de calcul - DCF

Hotel Mures si Restaurant Prahova		Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
		Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camere duble cu pat matrimonial	10	180 lei	1,800	1,897	1,958	2,015	2,073	2,133	2,197
Camere duble cu doua paturi separate	143	180 lei	25,740	27,130	27,998	28,810	29,646	30,505	31,420
<b>Total</b>	<b>153</b>		<b>27,540</b>	<b>29,027</b>	<b>29,956</b>	<b>30,825</b>	<b>31,719</b>	<b>32,639</b>	<b>33,618</b>
		<b>180 lei</b>							
Grad ocupare	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Crestere grad de ocupare	%				0%	0%	0%	0%	0%
Total venituri din cazare	lei		4,272,143	3,090,183	3,189,069	3,281,552	3,376,717	3,474,642	3,578,881
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			27,923	20,197	20,844	21,448	22,070	22,710	23,391
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare								
Room service	2.0%		85,443	61,804	63,781	65,631	67,534	69,493	71,578
Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare			85,443	61,804	63,781	65,631	67,534	69,493	71,578
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	306	50	0	1,628,813	1,628,813	1,628,813	1,628,813	1,628,813	1,628,813
Grad ocupare			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	306	110	0	1,791,694	1,791,694	1,791,694	1,791,694	1,791,694	1,791,694
Grad ocupare			21%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Total venituri din alimentatie			0	3,420,506	3,420,506	3,420,506	3,420,506	3,420,506	3,420,506
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	lei		<b>4,357,585</b>	<b>6,572,493</b>	<b>6,673,357</b>	<b>6,767,689</b>	<b>6,864,758</b>	<b>6,964,641</b>	<b>7,070,965</b>
<b>Alte venituri din inchiriere</b>									
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		<b>4,357,585</b>	<b>6,572,493</b>	<b>6,673,357</b>	<b>6,767,689</b>	<b>6,864,758</b>	<b>6,964,641</b>	<b>7,070,965</b>
Evolutie cifra afaceri	%			1.53%	1.41%	1.43%	1.46%	1.53%	
Cheltuieli aferente hotel	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		<b>2,832,430</b>	<b>4,600,745</b>	<b>4,671,350</b>	<b>4,737,382</b>	<b>4,805,330</b>	<b>4,875,249</b>	<b>4,949,675</b>
<b>EBITDA</b>	%		<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
	lei		<b>1,525,155</b>	<b>1,971,748</b>	<b>2,002,007</b>	<b>2,030,307</b>	<b>2,059,427</b>	<b>2,089,392</b>	<b>2,121,289</b>
Cheltuieli amortizare (ron)			252,172	504,344	504,344	504,344	504,344	504,344	504,344
EBIT			1,272,983	1,467,404	1,497,663	1,525,963	1,555,083	1,585,048	1,616,945
Minus: Impozit pe profit	16.0%		203,677	234,785	239,626	244,154	248,813	253,608	258,711
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit)</b>			<b>1,069,306</b>	<b>1,232,619</b>	<b>1,258,037</b>	<b>1,281,809</b>	<b>1,306,270</b>	<b>1,331,440</b>	<b>1,358,234</b>
Plus : Amortizare si deprecieri			252,172	504,344	504,344	504,344	504,344	504,344	504,344
Minus : Investitii în imobilizări			176,520	808,179	353,041	353,041	353,041	353,041	353,041
Minus : Variația capitalului de lucru net			472,072	294,719	306,487	11,005	11,325	11,653	12,404
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>672,885</b>	<b>634,065</b>	<b>1,102,853</b>	<b>1,422,106</b>	<b>1,446,248</b>	<b>1,471,091</b>	<b>1,497,133</b>
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>630,215</b>	<b>556,197</b>	<b>848,610</b>	<b>959,881</b>	<b>856,295</b>	<b>764,038</b>	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	1,497,133
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	15,434,359
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>8,016,122</b>
Fluxuri de numerar acualizate	4,615,237
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>12,631,360</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>2,544,901</b>
Dotari (EUR)	262,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>11,316,600</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>2,280,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>14,900</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,490
Chirie euro/camera (cu dotari)	1,660
Chirie euro/hotel (fara dotari)	227,970
Chirie euro/hotel (cu dotari)	253,980

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel Mures si Rest. Prahova	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	2500	153	382,500	1,898,501
Total		153		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	100	31	3,100	15,387
Bucatarie	100	306	30,600	151,880
Restaurant	80	306	24,480	121,504
AC	500	165	82,500	409,481
Total			523,180	2,596,752
Grad de uzura			50%	50%
<b>Valoare justa</b>			<b>262,000</b>	<b>1,298,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Mures si Rest. Prahova	
		euro	lei
CIB dotari		523,180	2,596,752
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		34,879	173,117
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		6,006,057	29,810,463
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		66,734	331,227
<b>Total amortizare</b>		<b>101,613</b>	<b>504,344</b>

**Estimare capex:**

Estimare capex				Hotel Mures si Rest. Prahova	
				euro	lei
Achizitionare dotari				30,600	151,880
	Suprafata (mp)	Cost/mp (fara TVA)	Procent (%)		
Refacere finisaje H	4543	2045	5%	93,610	464,624
Refacere finisaje R	901	1043	10%	18,940	94,009
	901	1084	10%	19,677	97,666
<b>Total</b>				<b>162,828</b>	<b>808,179</b>



**Hotel si Restaurant Siret (CF 110583)****Hotel:**

Regim de inaltime: P-P+5E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 153

Necesar capex: nu

**Restaurant:**

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 306

Necesar capex: nu

***Localizare ANCP***

## Grila de calcul - DCF

Hotel+Restaurant Siret	Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%	
	Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12	
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera matrimoniala	153	220 lei	33,660	35,478	36,613	37,675	38,767	39,892	41,088
<b>Total</b>	<b>153</b>		<b>33,660</b>	<b>35,478</b>	<b>36,613</b>	<b>37,675</b>	<b>38,767</b>	<b>39,892</b>	<b>41,088</b>
		<b>220 lei</b>							
Grad ocupare	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Crestere grad de ocupare	%				0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total venituri din cazare</b>	<b>lei</b>		<b>2,574,990</b>	<b>3,722,935</b>	<b>3,842,069</b>	<b>3,953,489</b>	<b>4,068,140</b>	<b>4,186,116</b>	<b>4,311,699</b>
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			16,830	24,333	25,112	25,840	26,589	27,360	28,181
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare								
Room service	2.0%		51,500	74,459	76,841	79,070	81,363	83,722	86,234
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>51,500</b>	<b>74,459</b>	<b>76,841</b>	<b>79,070</b>	<b>81,363</b>	<b>83,722</b>	<b>86,234</b>
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	306	50	1,170,450	1,605,544	1,605,544	1,605,544	1,605,544	1,605,544	1,605,544
Grad ocupare			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	306	110	1,287,495	1,766,098	1,766,098	1,766,098	1,766,098	1,766,098	1,766,098
Grad ocupare			21%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
<b>Total venituri din alimentatie</b>			<b>2,457,945</b>	<b>3,371,642</b>	<b>3,371,642</b>	<b>3,371,642</b>	<b>3,371,642</b>	<b>3,371,642</b>	<b>3,371,642</b>
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	5,084,435	7,169,035	7,290,552	7,404,200	7,521,145	7,641,480	7,769,575
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		5,084,435	7,169,035	7,290,552	7,404,200	7,521,145	7,641,480	7,769,575
Evolutie cifra afaceri	%				1.70%	1.56%	1.58%	1.60%	1.68%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		<b>3,304,883</b>	<b>5,018,325</b>	<b>5,103,386</b>	<b>5,182,940</b>	<b>5,264,801</b>	<b>5,349,036</b>	<b>5,438,703</b>
<b>EBITDA</b>	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		1,779,552	2,150,711	2,187,166	2,221,260	2,256,343	2,292,444	2,330,873
Cheltuieli amortizare (ron)			199,089	398,178	398,178	398,178	398,178	398,178	398,178
EBIT			1,580,463	1,752,533	1,788,988	1,823,082	1,858,165	1,894,266	1,932,695
			31%	24%	25%	25%	25%	25%	25%
Minus: Impozit pe profit	16.0%		252,874	280,405	286,238	291,693	297,306	303,083	309,231
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit)</b>			<b>1,327,589</b>	<b>1,472,127</b>	<b>1,502,750</b>	<b>1,531,389</b>	<b>1,560,859</b>	<b>1,591,184</b>	<b>1,623,464</b>
Plus : Amortizare si depreciere			199,089	398,178	398,178	398,178	398,178	398,178	398,178
Minus : Investiții în imobilizări			99,544	199,089	199,089	199,089	199,089	199,089	278,725
Minus : Variația capitalului de lucru net			550,814	285,574	299,751	13,259	13,643	14,039	14,944
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>876,320</b>	<b>1,385,643</b>	<b>1,402,088</b>	<b>1,717,219</b>	<b>1,746,304</b>	<b>1,776,233</b>	<b>1,727,972</b>
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>820,749</b>	<b>1,215,476</b>	<b>1,078,861</b>	<b>1,159,074</b>	<b>1,033,952</b>	<b>922,520</b>	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	1,727,972
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	17,814,149
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>9,252,111</b>
Fluxuri de numerar acualizate	6,230,632
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>15,482,743</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>3,119,383</b>
Dotari (EUR)	365,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>13,649,400</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>2,750,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>18,000</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,800
Chirie euro/camera (cu dotari)	2,040
Chirie euro/hotel (fara dotari)	275,400
Chirie euro/hotel (cu dotari)	312,120

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel+Restaurant Siret	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	153	459,000	2,278,201
Total		153		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	31	6,200	30,773
Bucatarie	100	306	30,600	151,880
Restaurant	100	306	30,600	151,880
AC	500	165	82,500	409,481
Total			608,900	3,022,214
Grad de uzura			40%	40%
<b>Valoare justa</b>			<b>365,000</b>	<b>1,813,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel+Restaurant Siret	
		euro	lei
CIB dotari		<b>608,900</b>	<b>3,022,214</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		40,593	201,481
		euro	lei
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		39,629	196,697
<b>Total amortizare</b>		<b>80,223</b>	<b>398,178</b>



Grila de calcul - DCF

Hotel si Restaurant Sirena		Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
		Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camere duble cu pat matrimonial	195	250 lei	48,750	51,383	53,027	54,565	56,147	57,775	59,508
Camere duble cu doua paturi separate	74	250 lei	18,500	19,499	20,123	20,707	21,307	21,925	22,583
Apartamente	14	400 lei	5,600	5,902	6,091	6,268	6,450	6,637	6,836
<b>Total</b>	<b>283</b>		<b>72,850</b>	<b>76,784</b>	<b>79,241</b>	<b>81,539</b>	<b>83,904</b>	<b>86,337</b>	<b>88,927</b>
		<b>257 lei</b>							
Grad ocupare	%		42%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
Crestere grad de ocupare	%				0%	0%	0%	0%	0%
Total venituri din cazare	lei		5,463,750	7,823,959	8,074,326	8,308,482	8,549,428	8,797,361	9,061,282
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			19,307	27,646	28,531	29,359	30,210	31,086	32,019
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare								
Room service	3.0%		163,913	234,719	242,230	249,254	256,483	263,921	271,838
Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare			163,913	234,719	242,230	249,254	256,483	263,921	271,838
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	566	50	2,122,500	2,883,652	2,883,652	2,883,652	2,883,652	2,883,652	2,883,652
Grad ocupare			42%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
Pranz si cina	566	110	2,334,750	3,172,017	3,172,017	3,172,017	3,172,017	3,172,017	3,172,017
Grad ocupare			21%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Total venituri din alimentatie			4,457,250	6,055,669	6,055,669	6,055,669	6,055,669	6,055,669	6,055,669
TOTAL VENITURI OPERATIONALE	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	10,084,913	14,114,348	14,372,225	14,613,405	14,861,580	15,116,951	15,388,790
Alte venituri din inchiriere (baza de tratament)	500	50	74,451	124,085	124,085	124,085	124,085	124,085	124,085
Grad ocupare			50%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		<b>10,159,364</b>	<b>14,238,433</b>	<b>14,496,310</b>	<b>14,737,490</b>	<b>14,985,665</b>	<b>15,241,036</b>	<b>15,512,875</b>
Evolutie cifra afaceri	%				1.81%	1.66%	1.68%	1.70%	1.78%
Cheltuieli aferente hotel	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		<b>6,480,742</b>	<b>9,755,958</b>	<b>9,936,473</b>	<b>10,105,299</b>	<b>10,279,021</b>	<b>10,457,781</b>	<b>10,648,068</b>
<b>EBITDA</b>	%		<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
	lei		<b>3,604,170</b>	<b>4,358,389</b>	<b>4,435,753</b>	<b>4,508,107</b>	<b>4,582,559</b>	<b>4,659,170</b>	<b>4,740,722</b>
Cheltuieli amortizare (ron)			549,696	1,099,391	1,099,391	1,099,391	1,099,391	1,099,391	1,099,391
EBIT			3,054,475	3,258,998	3,336,361	3,408,716	3,483,168	3,559,779	3,641,331
			30%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
Minus: Impozit pe profit		16.0%	488,716	521,440	533,818	545,394	557,307	569,565	582,613
Profit operational net (EBIT - Impozit )			2,565,759	2,737,558	2,802,544	2,863,321	2,925,861	2,990,215	3,058,718
Plus : Amortizare si depreciere			549,696	1,099,391	1,099,391	1,099,391	1,099,391	1,099,391	1,099,391
Minus : Investiții în imobilizări						274,848	274,848	274,848	274,848
Minus : Variația capitalului de lucru net			1,080,124	545,869	575,955	28,138	28,954	29,793	31,714
Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor			2,035,331	3,291,080	3,325,980	3,659,727	3,721,451	3,784,965	3,356,821
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
Fluxuri de numerar actualizate			1,906,262	2,886,912	2,559,233	2,470,211	2,203,398	1,965,792	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	3,356,821
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	34,606,399
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>17,973,479</b>
Fluxuri de numerar acualizate	13,991,808
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>31,965,288</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>6,440,200</b>
Dotari (EUR)	808,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>27,943,900</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>5,630,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>19,900</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,990
Chirie euro/camera (cu dotari)	2,280
Chirie euro/hotel (fara dotari)	563,170
Chirie euro/hotel (cu dotari)	645,240



**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel Sirena	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	269	807,000	4,005,464
Apartment	5000	14	70,000	347,438
Total		283		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	57	11,400	56,583
Bucatarie	100	566	56,600	280,928
Restaurant	100	566	56,600	280,928
AC	500	306	153,000	759,400
Total			1,154,600	5,730,742
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>808,000</b>	<b>4,012,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Sirena	
		euro	lei
CIB dotari		<b>1,154,600</b>	<b>5,730,742</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		76,973	382,049
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		13,007,364	64,560,751
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		144,526	717,342
<b>Total amortizare</b>		<b>221,500</b>	<b>1,099,391</b>

**Hotel si Restaurant Hora (CF 108529)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+14E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 283

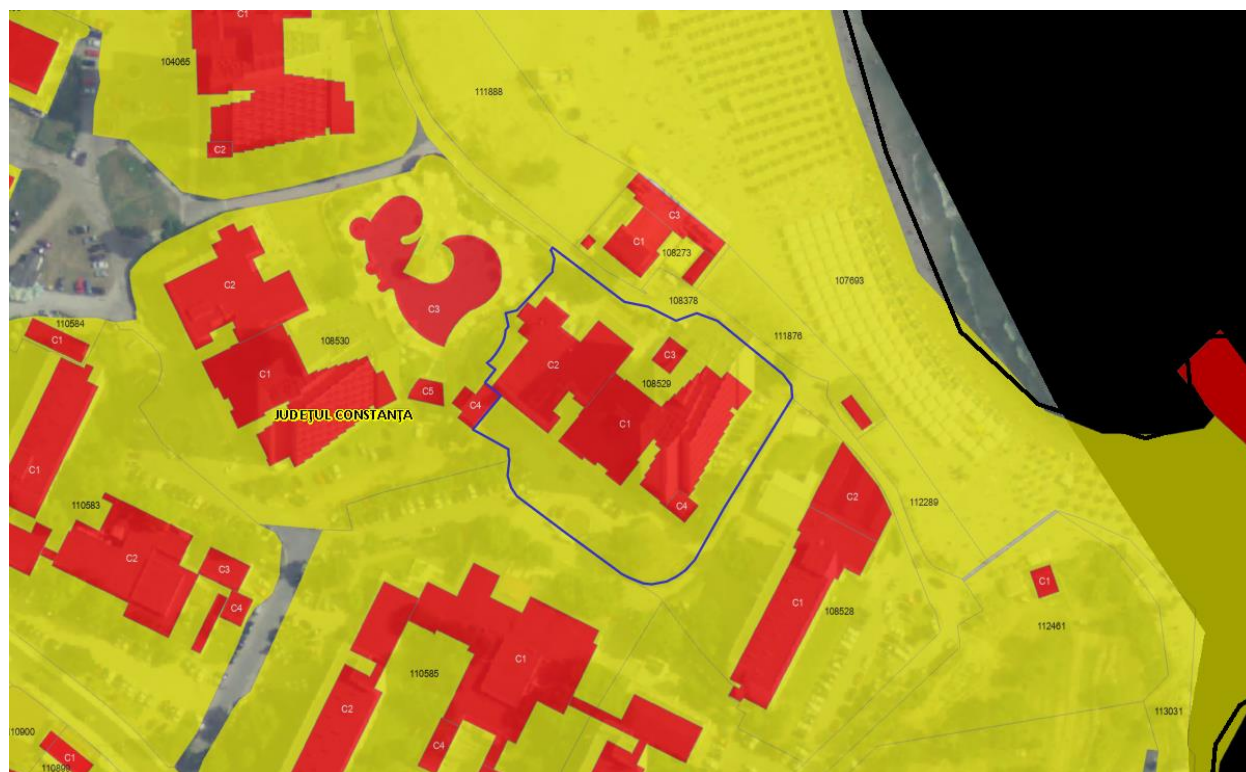
Necesar capex: nu

**Restaurant:**

Regim de inaltime: P+1E

Numar locuri: 566

Necesar capex: nu

***Localizare ANCP***

Grila de calcul - DCF

Hotel si Restaurant Hora		Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
		Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camere duble cu pat matrimonial	39	210 lei	8,190	8,632	8,908	9,167	9,433	9,706	9,997
Camere duble cu doua paturi separate	230	210 lei	48,300	50,908	52,537	54,061	55,629	57,242	58,959
Apartamente	14	350 lei	4,900	5,165	5,330	5,484	5,643	5,807	5,981
<b>Total</b>	<b>283</b>		<b>61,390</b>	<b>64,705</b>	<b>66,776</b>	<b>68,712</b>	<b>70,705</b>	<b>72,755</b>	<b>74,938</b>
		217 lei							
<b>Grad ocupare</b>	%		42%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
<b>Crestere grad de ocupare</b>	%				0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total venituri din cazare</b>	lei		4,604,250	6,593,176	6,804,158	7,001,478	7,204,521	7,413,452	7,635,856
<b>Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)</b>			16,269	23,297	24,043	24,740	25,458	26,196	26,982
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	% din venituri din cazare								
<b>Room service</b>	2.0%		92,085	131,864	136,083	140,030	144,090	148,269	152,717
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			92,085	131,864	136,083	140,030	144,090	148,269	152,717
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	566	50	2,122,500	2,883,652	2,883,652	2,883,652	2,883,652	2,883,652	2,883,652
<b>Grad ocupare</b>			42%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
Pranz si cina	566	110	2,334,750	3,172,017	3,172,017	3,172,017	3,172,017	3,172,017	3,172,017
<b>Grad ocupare</b>			21%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
<b>Total venituri din alimentatie</b>			4,457,250	6,055,669	6,055,669	6,055,669	6,055,669	6,055,669	6,055,669
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	9,153,585	12,780,709	12,995,910	13,197,177	13,404,281	13,617,391	13,844,242
<b>Alte venituri din inchiriere (baza de tratament)</b>	500	50	74,451	124,085	124,085	124,085	124,085	124,085	124,085
<b>Grad ocupare</b>			50%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		9,228,036	12,904,794	13,119,995	13,321,262	13,528,366	13,741,476	13,968,327
	Evolutie cifra afaceri	%			1.67%	1.53%	1.55%	1.58%	1.65%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		5,875,379	8,822,411	8,973,052	9,113,939	9,258,912	9,408,088	9,566,885
<b>EBITDA</b>	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		3,278,206	3,958,298	4,022,858	4,083,238	4,145,369	4,209,302	4,277,358
<b>Cheltuieli amortizare (ron)</b>			528,450	1,056,900	1,056,900	1,056,900	1,056,900	1,056,900	1,056,900
<b>EBIT</b>			2,749,756	2,901,397	2,965,958	3,026,338	3,088,469	3,152,402	3,220,457
			30%	22%	23%	23%	23%	23%	23%
<b>Minus: Impozit pe profit</b>	16.0%		439,961	464,224	474,553	484,214	494,155	504,384	515,273
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit )</b>			2,309,795	2,437,174	2,491,404	2,542,124	2,594,314	2,648,018	2,705,184
<b>Plus : Amortizare si depreciere</b>			528,450	1,056,900	1,056,900	1,056,900	1,056,900	1,056,900	1,056,900
<b>Minus : Investiții în imobilizări</b>			369,915	739,830	739,830	739,830	739,830	739,830	739,830
<b>Minus : Variația capitalului de lucru net</b>			979,230	491,172	516,279	23,481	24,162	24,863	26,466
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			1,489,100	2,263,072	2,292,196	2,835,713	2,887,222	2,940,225	2,995,788
<b>WACC - perioada explicita</b>	14.00%								
<b>Perioada de actualizare</b>			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
<b>Factorul de actualizare</b>			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
<b>WACC - perpetuate</b>	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			1,394,670	1,985,151	1,763,770	1,914,025	1,709,467	1,527,061	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	2,995,788
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	30,884,415
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>16,040,397</b>
Fluxuri de numerar acualizate	10,294,144
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>26,334,541</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>5,305,746</b>
Dotari (EUR)	577,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>23,476,900</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>4,730,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>16,700</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	1,670
Chirie euro/camera (cu dotari)	1,870
Chirie euro/hotel (fara dotari)	472,610
Chirie euro/hotel (cu dotari)	529,210

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel Hora	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	269	807,000	4,005,464
Apartment	5000	14	70,000	347,438
Total		283		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	57	11,400	56,583
Bucatarie	100	566	56,600	280,928
Restaurant	100	566	56,600	280,928
AC	500	306	153,000	759,400
Total			1,154,600	5,730,742
Grad de uzura			50%	50%
<b>Valoare justa</b>			<b>577,000</b>	<b>2,865,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Hora	
		euro	lei
CIB dotari		<b>1,154,600</b>	<b>5,730,742</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		76,973	382,049
		<b>euro</b>	<b>lei</b>
CIB cladire		12,236,891	60,736,583
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		135,965	674,851
<b>Total amortizare</b>		<b>212,939</b>	<b>1,056,900</b>

**Hotel si Restaurant Balada (CF 108530)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+14E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 283

Necesar capex: nu

**Restaurant:**

Regim de inaltime: P+1E

Numar locuri: 566

Necesar capex: nu

***Localizare ANCP***

## Grila de calcul - DCF

Hotel si Restaurant Balada	Inflatie previzionata (cnp)	7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%	
	Curs de schimb valuar (cnp)	4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12	
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camere duble cu pat matrimonial	0	- lei	0	0	0	0	0	0	0
Camere duble cu doua paturi separate	269	330 lei	88,770	93,564	96,558	99,358	102,239	105,204	108,360
Apartamente	14	480 lei	6,720	7,083	7,310	7,522	7,740	7,964	8,203
<b>Total</b>	<b>283</b>		<b>95,490</b>	<b>100,646</b>	<b>103,867</b>	<b>106,879</b>	<b>109,979</b>	<b>113,168</b>	<b>116,563</b>
		<b>337 lei</b>							
Grad ocupare	%		42%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
Crestere grad de ocupare	%				0%	0%	0%	0%	0%
Total venituri din cazare	lei		7,161,750	10,255,455	10,583,629	10,890,555	11,206,381	11,531,366	11,877,307
Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)			25,307	36,238	37,398	38,483	39,599	40,747	41,969
Servicii aferente unitatilor de cazare	% din venituri din cazare								
Room service	3.0%		214,853	307,664	317,509	326,717	336,191	345,941	356,319
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			<b>214,853</b>	<b>307,664</b>	<b>317,509</b>	<b>326,717</b>	<b>336,191</b>	<b>345,941</b>	<b>356,319</b>
Alimentatie si Sali de conferinta	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	566	50	2,122,500	2,883,652	2,883,652	2,883,652	2,883,652	2,883,652	2,883,652
Grad ocupare			42%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
Pranz si cina	566	110	2,334,750	3,172,017	3,172,017	3,172,017	3,172,017	3,172,017	3,172,017
Grad ocupare			21%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
<b>Total venituri din alimentatie</b>			<b>4,457,250</b>	<b>6,055,669</b>	<b>6,055,669</b>	<b>6,055,669</b>	<b>6,055,669</b>	<b>6,055,669</b>	<b>6,055,669</b>
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	11,833,853	16,618,788	16,956,808	17,272,941	17,598,242	17,932,976	18,289,295
Alte venituri din inchiriere (baza de tratament)	500	50	74,451	124,085	124,085	124,085	124,085	124,085	124,085
Grad ocupare			50%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		<b>11,908,304</b>	<b>16,742,873</b>	<b>17,080,893</b>	<b>17,397,026</b>	<b>17,722,327</b>	<b>18,057,061</b>	<b>18,413,380</b>
Evolutie cifra afaceri	%				2.02%	1.85%	1.87%	1.89%	1.97%
Cheltuieli aferente hotel	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		<b>7,617,553</b>	<b>11,509,067</b>	<b>11,745,680</b>	<b>11,966,974</b>	<b>12,194,684</b>	<b>12,428,998</b>	<b>12,678,422</b>
<b>EBITDA</b>	%		<b>35%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
	lei		<b>4,216,299</b>	<b>5,109,721</b>	<b>5,211,127</b>	<b>5,305,967</b>	<b>5,403,557</b>	<b>5,503,978</b>	<b>5,610,874</b>
Cheltuieli amortizare (ron)			549,042	1,098,084	1,098,084	1,098,084	1,098,084	1,098,084	1,098,084
EBIT			3,667,258	4,011,638	4,113,044	4,207,884	4,305,474	4,405,894	4,512,790
			31%	24%	24%	24%	24%	24%	25%
Minus: Impozit pe profit	16.0%		586,761	641,862	658,087	673,261	688,876	704,943	722,046
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit )</b>			<b>3,080,496</b>	<b>3,369,776</b>	<b>3,454,957</b>	<b>3,534,622</b>	<b>3,616,598</b>	<b>3,700,951</b>	<b>3,790,744</b>
Plus : Amortizare si deprecieri			549,042	1,098,084	1,098,084	1,098,084	1,098,084	1,098,084	1,098,084
Minus : Investiții în imobilizări					329,425	329,425	329,425	329,425	768,658
Minus : Variația capitalului de lucru net			1,269,592	648,586	688,021	36,882	37,952	39,052	41,571
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			<b>2,359,946</b>	<b>3,819,274</b>	<b>3,535,594</b>	<b>4,266,399</b>	<b>4,347,305</b>	<b>4,430,557</b>	<b>4,078,598</b>
WACC - perioada explicita	14.00%								
Perioada de actualizare			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
Factorul de actualizare			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
WACC - perpetuitate	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			<b>2,210,292</b>	<b>3,350,240</b>	<b>2,720,525</b>	<b>2,879,698</b>	<b>2,573,953</b>	<b>2,301,093</b>	



<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	4,078,598
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	42,047,404
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>21,838,104</b>
Fluxuri de numerar acualizate	16,035,800
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>37,873,904</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>7,630,637</b>
Dotari (EUR)	808,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>33,850,400</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>6,820,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>24,100</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	2,410
Chirie euro/camera (cu dotari)	2,700
Chirie euro/hotel (fara dotari)	682,030
Chirie euro/hotel (cu dotari)	764,100

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Hotel Balada	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	269	807,000	4,005,464
Apartment	5000	14	70,000	347,438
Total		283		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	57	11,400	56,583
Bucatarie	100	566	56,600	280,928
Restaurant	100	566	56,600	280,928
AC	500	306	153,000	759,400
Total			1,154,600	5,730,742
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>808,000</b>	<b>4,012,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Balada	
		euro	lei
CIB dotari		<b>1,154,600</b>	<b>5,730,742</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		76,973	382,049
		euro	lei
CIB cladire		12,983,655	64,443,071
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		144,263	716,034
<b>Total amortizare</b>		<b>221,236</b>	<b>1,098,084</b>

**Complex Aida (CF 105225)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+5E

Clasificare: 3\*

Numar unitati de cazare: 327

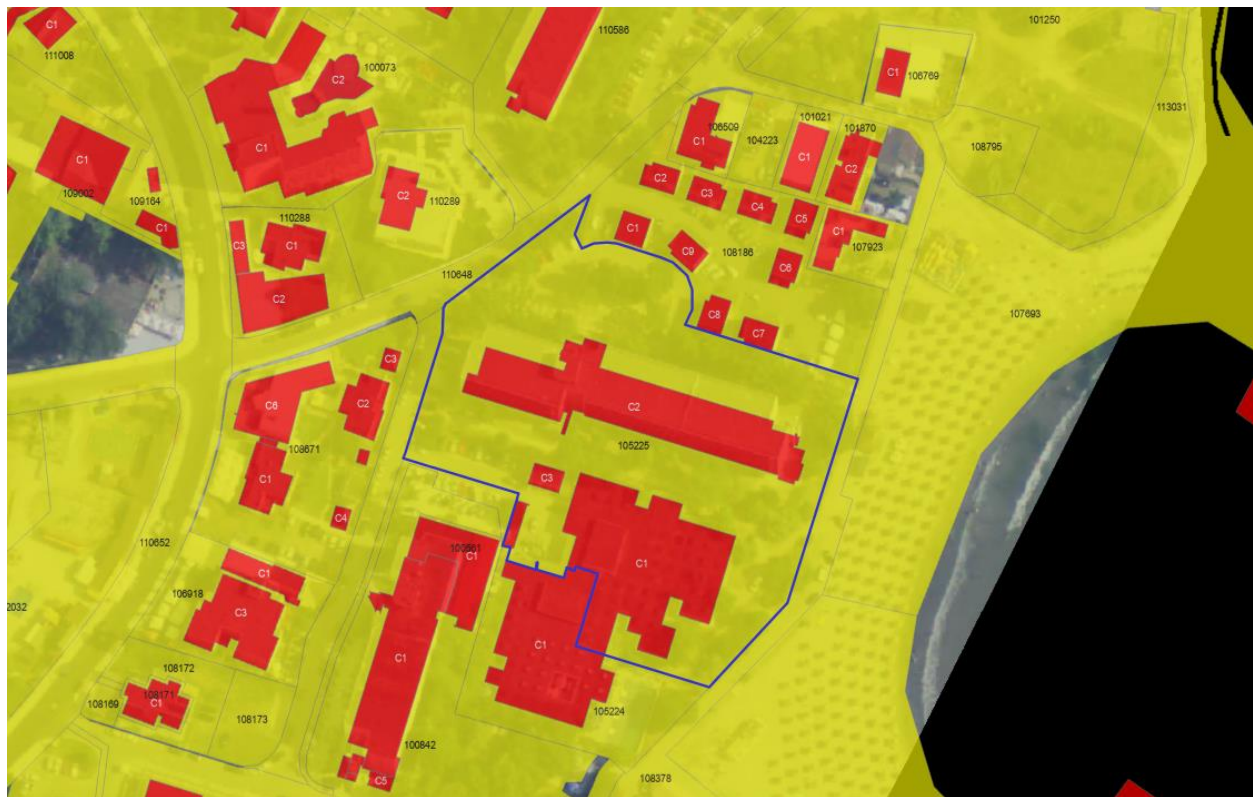
Necesar capex: nu

**Restaurant:**

Regim de inaltime: P

Numar locuri: 654

Necesar capex: nu

***Localizare ANCP***

## Grila de calcul - DCF

Complex Aida (actual Neko)	Inflatie previzionata (cnp)		7.4%	5.4%	3.2%	2.9%	2.9%	2.9%	3.0%
	Curs de schimb valuar (cnp)		4.94	5.00	5.06	5.12	5.12	5.12	5.12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/ camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camera matrimoniala	92	310 lei	28,520	30,060	31,022	31,922	32,847	33,800	34,814
Camera dubla	235	290 lei	68,150	71,830	74,129	76,278	78,490	80,767	83,190
<b>Total</b>	<b>327</b>		<b>96,670</b>	<b>101,890</b>	<b>105,151</b>	<b>108,200</b>	<b>111,338</b>	<b>114,567</b>	<b>118,004</b>
		<b>296 lei</b>							
<b>Grad ocupare</b>	%		43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
<b>Crestere grad de ocupare</b>	%				0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total venituri din cazare</b>	lei		7,395,255	10,692,101	11,034,248	11,354,241	11,683,514	12,022,336	12,383,006
<b>Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)</b>			22,615	32,698	33,744	34,722	35,729	36,766	37,869
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	% din venituri din cazare								
Room service	2.0%		147,905	213,842	220,685	227,085	233,670	240,447	247,660
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			147,905	213,842	220,685	227,085	233,670	240,447	247,660
<b>Alimentatie si Sali de conferinta</b>	Numar locuri restaurant	Pret Lei/persoana	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Mic dejun	654	50	2,501,550	3,431,456	3,431,456	3,431,456	3,431,456	3,431,456	3,431,456
<b>Grad ocupare</b>			43%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
Pranz si cina	654	110	2,751,705	3,774,602	3,774,602	3,774,602	3,774,602	3,774,602	3,774,602
<b>Grad ocupare</b>			21%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
<b>Total venituri din alimentatie</b>			5,253,255	7,206,058	7,206,058	7,206,058	7,206,058	7,206,058	7,206,058
<b>TOTAL VENITURI OPERATIONALE</b>	Suprafata (mp)	Chirie lei/mp/luna	12,796,415	18,112,001	18,460,991	18,787,384	19,123,243	19,468,841	19,836,724
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		12,796,415	18,112,001	18,460,991	18,787,384	19,123,243	19,468,841	19,836,724
<b>Evolutie cifra afaceri</b>	%				1.93%	1.77%	1.79%	1.81%	1.89%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		8,317,670	12,678,401	12,922,694	13,151,169	13,386,270	13,628,189	13,885,707
<b>EBITDA</b>	%		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	lei		4,478,745	5,433,600	5,538,297	5,636,215	5,736,973	5,840,652	5,951,017
<b>Cheltuieli amortizare (ron)</b>			312,585	625,171	625,171	625,171	625,171	625,171	625,171
<b>EBIT</b>			4,166,160	4,808,430	4,913,127	5,011,045	5,111,802	5,215,482	5,325,847
			33%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
<b>Minus: Impozit pe profit</b>		16.0%	666,586	769,349	786,100	801,767	817,888	834,477	852,135
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit)</b>			3,499,574	4,039,081	4,127,026	4,209,277	4,293,914	4,381,005	4,473,711
<b>Plus : Amortizare si depreciere</b>			312,585	625,171	625,171	625,171	625,171	625,171	625,171
<b>Minus : Investitii în imobilizări</b>					156,293	156,293	156,293	156,293	437,620
<b>Minus : Variația capitalului de lucru net</b>			1,386,278	726,788	767,504	38,079	39,183	40,320	42,920
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			2,425,881	3,937,463	3,828,400	4,640,076	4,723,608	4,809,563	4,618,343
<b>WACC - perioada explicita</b>	14.00%								
<b>Perioada de actualizare</b>			0.5	1.0	2.00	3.00	4.00	5.00	
<b>Factorul de actualizare</b>			0.9366	0.8772	0.7695	0.6750	0.5921	0.5194	
<b>WACC - perpetuitate</b>	12.70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			2,272,046	3,453,915	2,945,830	3,131,919	2,796,755	2,497,936	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	4,618,343
Rata de crestere in perpetuitate - g	3.0%
Rata de capitalizare	9.7%
Valoarea terminala	47,611,780
Perioada de actualizare	5.00
Factorul de actualizare	0.5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>24,728,066</b>
Fluxuri de numerar acualizate	17,098,402
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>41,826,468</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>8,426,979</b>
Dotari (EUR)	906,000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>37,324,800</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>7,520,000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>23,000</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	2,300
Chirie euro/camera (cu dotari)	2,580
Chirie euro/hotel (fara dotari)	752,100
Chirie euro/hotel (cu dotari)	843,660

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari			Complex Aida (actual Neko)	
			euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati		
Camera dubla	3000	327	981,000	4,869,095
Total		327		
	Cost/ loc	Nr. Locuri		
Receptie	200	33	6,600	32,758
Bucatarie	100	654	65,400	324,606
Restaurant	100	654	65,400	324,606
AC	500	353	176,500	876,040
Total			1,294,900	6,427,107
Grad de uzura			30%	30%
<b>Valoare justa</b>			<b>906,000</b>	<b>4,499,000</b>

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Complex Aida (actual Neko)	
		euro	lei
CIB dotari		<b>1,294,900</b>	<b>6,427,107</b>
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		86,327	428,474
		euro	lei
CIB cladire		3,566,653	17,702,725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		39,629	196,697
<b>Total amortizare</b>		<b>125,956</b>	<b>625,171</b>

**Hotel Jupiter (CF 103184)****Hotel:**

Regim de inaltime: P+3E

Clasificare: neclasificat

Numar unitati de cazare: 130

Necesar capex: da

**Localizare ANCP**



## Grila de calcul - DCF

Hotel Jupiter	Inflatie previzionata (cnp)		7,4%	5,4%	3,2%	2,9%	2,9%	2,9%	3,0%
	Curs de schimb valuar (cnp)		4,94	5,00	5,06	5,12	5,12	5,12	5,12
Unitati de cazare	Numar camere	Pret Lei/noapte/camera	An 0-2023 (semestrul II)	An 1-2024	An 2-2025	An 3-2026	An 4-2027	An 5-2028	Perpetuitate
Camere duble cu doua paturi separate	130	220 lei	28.600	30.144	31.109	32.011	32.940	33.895	34.912
<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>220 lei</b>	<b>28.600</b>	<b>30.144</b>	<b>31.109</b>	<b>32.011</b>	<b>32.940</b>	<b>33.895</b>	<b>34.912</b>
<b>Grad ocupare</b>	%		0%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
<b>Crestere grad de ocupare</b>	%			0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Total venituri din cazare</b>	lei		0	3.300.812	3.406.438	3.505.224	3.606.876	3.711.475	3.822.820
<b>Venit mediu / cameră (lei, fara TVA)</b>			0	25.391	26.203	26.963	27.745	28.550	29.406
<b>Servicii aferente unitatilor de cazare</b>	% din venituri din cazare								
<b>Room service</b>	0,0%		0	0	0	0	0	0	0
<b>Total venituri din servicii aferente unitatilor de cazare</b>			0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL CIFRA DE AFACERI</b>	lei		0	3.300.812	3.406.438	3.505.224	3.606.876	3.711.475	3.822.820
<b>Evolutie cifra afaceri</b>	%				3,20%	2,90%	2,90%	2,90%	3,00%
<b>Cheltuieli aferente hotel</b>	%		65%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
<b>TOTAL CHELTUIELI OPERATIONALE</b>	lei		0	2.310.568	2.384.506	2.453.657	2.524.813	2.598.033	2.675.974
<b>EBITDA</b>	% lei		35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
			0	990.244	1.021.931	1.051.567	1.082.063	1.113.443	1.146.846
Cheltuieli amortizare (ron)			163.303	326.606	326.606	326.606	326.606	326.606	326.606
EBIT			-163.303	663.638	695.326	724.962	755.457	786.837	820.240
			#DIV/0!	20%	20%	21%	21%	21%	21%
Minus: Impozit pe profit		16,0%	-26.128	106.182	111.252	115.994	120.873	125.894	131.238
<b>Profit operational net (EBIT - Impozit )</b>			-137.174	557.456	584.074	608.968	634.584	660.943	689.002
Plus : Amortizare si deprecieri			163.303	326.606	326.606	326.606	326.606	326.606	326.606
Minus : Investiții în imobilizări			3.724.667	0					228.624
Minus : Variația capitalului de lucru net			0	385.095	397.418	11.525	11.859	12.203	12.990
<b>Fluxuri de numerar la dispoziția investitorilor</b>			-3.698.538	498.967	513.261	924.048	949.330	975.345	773.993
WACC - perioada explicita	14,00%								
Perioada de actualizare			0,5	1,0	2,00	3,00	4,00	5,00	
Factorul de actualizare			0,9366	0,8772	0,7695	0,6750	0,5921	0,5194	
WACC - perpetuitate	12,70%								
<b>Fluxuri de numerar actualizate</b>			-3.463.998	437.690	394.938	623.706	562.080	506.564	

<b>Valoare terminala (lei)</b>	
Fluxuri de numerar - an terminal	773.993
Rata de crestere in perpetuitate - g	3,0%
Rata de capitalizare	9,7%
Valoarea terminala	7.979.313
Perioada de actualizare	5,00
Factorul de actualizare	0,5194
<b>Valoare terminala actualizata</b>	<b>4.144.205</b>
Fluxuri de numerar acualizate	-939.020
<b>Valoare de piata activ imobiliar inclusiv dotari ( lei)</b>	<b>3.205.185</b>
<b>Valoare de piata hotel, inclusiv dotari (euro)</b>	<b>645.764</b>
Dotari (EUR)	393.000
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (lei)</b>	<b>1.240.900</b>
<b>Valoare de piata hotel, exclusiv dotari (EUR)</b>	<b>250.000</b>
<b>Valoare de piata euro/camera</b>	<b>1.900</b>
Chirie euro/camera (fara dotari)	190
Chirie euro/camera (cu dotari)	500
Chirie euro/hotel (fara dotari)	24.700

**Estimare valoare dotari:**

Estimare valoare justa dotari				Hotel Jupiter	
				euro	lei
	Cost/unitate	Nr. Unitati			
Camera dubla	2500	130	325.000	1.613.105	
Total		130			
	Cost/ loc	Nr. Locuri			
Receptie	100	26	2.600	12.905	
AC	500	130	65.000	322.621	
Total			392.600	1.948.631	
Grad de uzura			0%	0%	
<b>Valoare justa</b>			<b>393.000</b>	<b>1.949.000</b>	

**Estimare amortizare:**

Estimare amortizare		Hotel Jupiter	
		euro	lei
CIB dotari		392.600	1.948.631
DUV		15	15
<b>Amortizare anuala dotari</b>		26.173	129.909
		euro	lei
CIB cladire		3.566.653	17.702.725
DUV		90	90
<b>Amortizare anuala cladire</b>		39.629	196.697
<b>Total amortizare</b>		65.803	326.606

**Estimare capex:**

Estimare capex				Hotel Jupiter	
				euro	lei
Achizitionare dotari				392.600	1.948.631
	Suprafata (mp)	Cost/mp (fara TVA)	Procent (%)		
Refacere finisaje H	3395	2045	20%	279.821	1.388.861
Refacere instalatii electrice H	3395	802	5%	27.433	136.163
Refacere instalatii sanitare H	3395	296	25%	50.573	251.012
<b>Total</b>				<b>750.426</b>	<b>3.724.667</b>

## 5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a activelor considerate in exploatare:

SITUATIA IMOBILELOR INCHIRIATE - Estimarea Chiriei de piata									
Nr. Crt.	Denumire imobil	Statiune	Denumire locator	Nr. Contract / data	Valabilitate contract	Certificat de clasificare de la ministerul turismului	Chirie de piata estimata (euro/an)	nr. camere	venit anual/camera - estimat (euro)
1	Complex Bran - Brad - Bega	Eforie Nord	Complex Hotelier Steaua de Mare	483/16.03.2023	12/31/2025	da / 4 stele	794970	219	3630
2	Complex Vraja Marii	Eforie Nord	Histria Tour Mondial SRL	450/21.03.2023	12/31/2025	da / 2 stele	54000	30	1800
3	Hotel Minerva	Eforie Nord	Black Sea Tour SRL	742/03.12.2018	31.12.2025	da / 2 stele	117700	107	1100
4	Hotel Diana*	Eforie Nord	Eforie Voyage SRL	239/18.05.2021	31.12.2025	da / 3 stele	240640	128	1880
5	Complex Capitol	Eforie Sud	F.B.Y. IMPEX SRL	906/13.12.2019	31.12.2024	da / 3 si 2 stele	229990	109	2110
6	Complex Magura	Eforie Sud	Neptun Hotels SRL	242/19.05.2021	31.12.2028	da / 3 stele / un tronson neclasificat	385,320	114	3380
7	Complex Miorita	Neptun	Spatyard SRL	218/16.03.2018 + act aditional	31.12.2024	da / 3 stele	750310	359	2090
8	Hotel Raluca / R.Orion	Venus	Atlas Apliance Solutions SRL	1065/14.05.2021	31.12.2025	da / 3 stele	275100	131	2100
9	Hotel Mureș	Saturn	Paradis Vacanțe de Vis	1213/09.12.2019	31.12.2024	da / 2 stele	253980	153	1660
10	Hotel Prahova	Saturn	GDM Axis SRL	3812/21.11.2019	31.12.2024	da / 2 stele	148410	153	970
11	Complex Sirena	Saturn	Fair Impex 3 SRL	1556/29.12.2022	12/31/2027	da / 3 stele	645240	283	2280
12	Complex Siret	Saturn	Paradis Vacanțe de Vis	0	12/31/2027	da / 3 stele	312120	153	2040
13	Complex Balada	Saturn	Tunaru Crucerus SRL	908/16.03.2023	31.12.2025	da / 3 stele	764100	283	2700
14	Complex Hora	Saturn	Sanatoriul Mangalia	40/12.02.2023	2/12/2027	nu / 3 stele	529210	283	1870
15	Complex Cerna	Saturn	GDM Axis SRL	11/16.03.2023	31.12.2025	da / 3 stele	375480	149	2520
16	Complex Aida	Saturn	Village Media SRL	91/20.01.2023	12/31/2027	da / 3 stele	843660	327	2580
17	Complex Narcis - Cleopatra	Saturn	Universal Mangalia SRL	385/15.03.2023	31.12.2025	da / 4 si 3 stele	1960260	597	3284
18	Complex Semiramis	Saturn	Universal Mangalia SRL	386/15.03.2023	12/31/2027	da / 2 stele	170040	327	520
19	Complex Tosca	Saturn	Universal Mangalia SRL	1279/08.08.2023	8/15/2026	nu / neclasificat	186390	327	570
20	Hotel Jupiter	Eforie Nord	liber			neclasificat	24,700	130	190
	<b>Total</b>						<b>9,061,620</b>	<b>4362</b>	2077

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Valorile au fost exprimate si sunt valabile exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Cursul de schimb leu / EUR considerat este de 4,9634 ron/ 1 euro
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea nu contine T.V.A.
- Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

## 6. Estimare CIB cladiri in vederea determinarii amortizarii

Localizare	Denumire Unitate	Nr. CF	Nr. Cadastral	Denumire cladire cf. CF	C individual	Sc la sol (mp)	SCD (mp)	Regim de inaltime	Infrastructura			Suprastructura parter			Suprastructura etaja				
									Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/m <sup>2</sup> )	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/m <sup>2</sup> )	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/m <sup>2</sup> )		
Eforie Nord	Hotel Jupiter	103184-C1	103184-C1	Hotel Jupiter	C1	890	3395	P+3E	7IRMAGS3E	890	3096.88128	7SHOTEL2S8E	890	1595.518	7SHOTEL2S8E	2505	1595.518		
Eforie Nord	Hotel Minerva	104335	104335-C1	Hotel P+3E	C1	794	3176	P+3E	7IRMAGS3E	794	3096.88128	7SHOTEL2S8E	794	1595.518	7SHOTEL2S8E	2382	1595.518		
Eforie Nord	Hotel Diana	102914	102914-C1	C1 - Hotel Diana	C1	932	3728	P+3E	7IRMAGS3E	932	3096.88128	7SHOTEL3S8E	932	1595.518	7SHOTEL3S8E	2796	1595.518		
Eforie Nord	Complex Vraja Marii	106065	106065-C1	C1 - Restaurant Vraja Marii	C1	111	111	P	isi aduce aportul										
			106065-C2	C2 - Bar Vraja Marii	C2	214	428	P+1E	isi aduce aportul										
			106065-C3	C3 - Terasa acoperite	C3	359	359	P	isi aduce aportul										
			106065-C4	C4 - Ring de dans+piscina	C4	208	208	P	isi aduce aportul										
			106065-C5	C5 - Hotel Vraja Marii	C5	703	1406	P+1E				7STPENS2S	1406	2062.103					
Eforie Nord	Hoteluri Brad-Bran-Bega	107775	107775-C1	Hotel Bran	C1	1176	5056.8	Ds+P+3E	7IRMAGS3E	1176	3096.88128	7SHOTEL3S8E	1176	1595.518	7SHOTEL3S8E	3880.8	1595.518		
			107775-C2	Restaurant Brad	C2	955	1910	P+1E	7IRMAGS2E	955	3332.88956	7SRMAGS2E	1910	1375.36319					
			107775-C3	Magazie	C3	25	25	P	isi aduce aportul										
			107775-C4	Depozit ambalaje	C4	33	33	P	isi aduce aportul										
			107775-C5	Hotel Bega P+4E	C5	1178	5065.4	Ds+P+3E	7IRMAGS3E	1178	3096.88128	7SHOTEL3S8E	1178	1595.518	7SHOTEL3S8E	3887.4	1595.518		
			107775-C6	Restaurant Bega P+2E	C6	954	1908	P+1E	7IRMAGS2E	954	3332.88956	7SRMAGS2E	1908	1375.36319					
			107775-C7	Magazie	C7	30	30	P	isi aduce aportul										
			107775-C8	post trafo	C8	16	16	P	isi aduce aportul										
			107775-C9	Hotel Brad	C9	1008	4334.4	Ds+P+3E	7IRMAGS3E	1008	3096.88128	7SHOTEL3S8E	1008	1595.518	7SHOTEL3S8E	3326.4	1595.518		
			107775-C10	Piscina	C10	302	302					PISCIN300	302	2174.248					
Eforie Sud	Hotel Magura	cf. plan de amplasament	101934-C1	98-C1	Complex Hotelier Magura	C1													
					C1 - Restaurant Magura		1744	1744				STRRESTA	1744	1833.34698					
					C2 - Hotel Magura		1665	8325	P+4E	7IRMAGS3E	1665	3096.88128	7SHOTEL3S8E	1665	1595.518	7SHOTEL3S8E	6660	1595.518	
					C3 - H Magura - corp de legatura		17	17		isi aduce aportul									
					C4 - centrala termica Magura		58	58		isi aduce aportul									
					C6 - Restaurant bar Magura		261	261		fcbsv2	261	719.8625	7zidcar24pfs	261	1818.75903				
					C7 - piscina		220	220				PISCIN300	220	2174.248					
					C9 - post trafo		10	10		isi aduce aportul									
					C10 - magazie		35	35		isi aduce aportul									
					C11 - post trafo		28	28		isi aduce aportul									
			Eforie Sud	Hotel Capitol	cf. plan de amplasament			Hotel Capitol		1000	4185	P+4E	7IRMAGS3E	1000	3096.88128	7SHOTEL3S8E	1000	1595.518	7SHOTEL3S8E
		Restaurant Capitol					583	583	P			STRRESTA	583	1833.34698					
		Magazie					60	60	P	isi aduce aportul									
		Centrala termica					54	54	P	isi aduce aportul									
		Magazie					35	35	P	isi aduce aportul									
Neptun	Complex Miorita	108558	108558-C1	restaurant Miorita	C1	1866	1866	P			STRRESTA	1866	1833.34698						
			108558-C2	Hotel Miorita	C2	1990	11940	P+5E	7IRMAGS3E	1990	3096.88128	7SHOTEL2S8E	1990	1595.518	7SHOTEL2S8E	9950	1595.518		
			108558-C3	Piscina	C3	941	941	P			PISCIN1000	941	1948.304						
Venus	Hotel Raluca	107802	107802-C1	Hotel P+5E	C1	1022	6132	P+5E	7IRMAGS3E	1022	3096.88128	7SHOTEL3S8E	1022	1595.518	7SHOTEL3S8E	5110	1595.518		
			107802-C2	gradinita copii	C2	116	116	P	isi aduce aportul										
			107802-C3	piscina	C3	15	15	P	isi aduce aportul										
			107802-C4	terasa acoperita	C4	101	101	P	isi aduce aportul										
			107802-C5	club parter	C5	335	335	P			STRRESTA	335	1833.34698						
			107802-C6	piscina	C6	210	210	P			PISCIN300	210	2174.248						
			107802-C7	statie termica	C7	91	91	P	isi aduce aportul										
			107802-C8	piscina	C8	36	36	P	isi aduce aportul										
Venus	Restaurant Orion	108610	108610-C1	restaurant Orion	C1	2182	4364	P+1E	7IRMAGS2E	2182	3332.88956	7SRMAGS2E	4364	1375.36319					

Localizare	Denumire Unitate	Nr. CF	Nr. Cadastral	Denumire cladire cf. CF	C individual	Sc la sol (mp)	SCD (mp)	Regim de inaltime	Infrastructura			Suprastructura parter			Suprastructura etaje			
									Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/m <sup>2</sup> )	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/m <sup>2</sup> )	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/m <sup>2</sup> )	
Saturn	H+R Narcis	102356	61/1-C1	Hotel Narcis		1414	8484	P+5E	7IRMAGS3E	1414	3096.88128	7SHOTEL3S8E	1414	1595.518	7SHOTEL3S8E	7070	1595.518	
			61/1-C2	Restaurant Narcis		1522	1522	P					1522	1833.34698				
			61/1-C5	Magazie R. Narcis		70	70	P		isi aduce aportul								
Saturn	H+R Semiramis	108537	108537-C1	Hotel (327 cam+dep.) P+5E	C1	1504	9024	P+5E	7IRMAGS3E	1504	3096.88128	7SHOTEL2S8E	1504	1595.518	7SHOTEL2S8E	7520	1595.518	
			108537-C2	Restaurant	C2	2286	2286	P					2286	1833.34698				
Saturn	H+R+P Cleopatra lot 1	107541	107541-C1	Hotel Cleopatra P+5E	C1	2198	10143	P+5E	7IRMAGS3E	2198	3096.88128	7SHOTEL4S8E	2198	1595.518	7SHOTEL4S8E	7945	1595.518	
			107541-C2	Restaurant Cleopatra	C2	1575	1575	P	fsubspar	0.0	2114.05482	STRRESTA	1575	1833.34698				
			107541-C3	Taverna Cleopatra	C3	372	372	P						372	1833.34698			
			107541-C4	Piscina Aqua Parc	C4	1312	1312	P						1312	1948.304			
			107541-C5	Anexa magazie Taverna Cleopatra	C5	171	171	P		isi aduce aportul								
			107541-C6	Anexa magazie Restaurant Cleopatra	C6	38	38	P		isi aduce aportul								
			107541-C7	Anexa post trafo	C7	60	60	P		isi aduce aportul								
			107541-C8	Anexa punct termic	C8	163	163	P		isi aduce aportul								
			107541-C9	Anexa bufet Narcis	C9	24	24	P		isi aduce aportul								
Saturn	Hotel Prahova	110586	110586-C1	Hotel Prahova (153 cam.dep.) P+5E	C1	1096	4716	P/P+5E	7IRMAGS3E	1096	3096.88128	7SHOTEL2S8E	1096	1595.518	7SHOTEL2S8E	3620	1595.518	
Saturn	H+R+B Tosca	104841	CAD: 8-C1	Hotel Tosca	C1	1760	10512	P+5E	7IRMAGS3E	1760	3096.88128	7SHOTEL2S8E	1760	1595.518	7SHOTEL2S8E	8752	1595.518	
			CAD: 8-C2	Restaurant Tosca	C2	2615	2805.9	S+P	fsubspar	190.9	2114.05482	STRRESTA	2615	1833.34698				
			CAD: 8-C3	Chiosc	C3	12	12	P		isi aduce aportul								
			CAD: 8-C4	Chiosc Tosca	C4	40	40	P		isi aduce aportul								
Saturn	H+R Cerna	108528	108528-C1	Hotel Cerna (151 cam+dep) P+5E	C1	1057	4530	P/P+5E	7IRMAGS3E	1057	3096.88128	7SHOTEL3S8E	1057	1595.518	7SHOTEL3S8E	3473	1595.518	
			108528-C2	Terasa Cerna	C2	431	431	P				431	1206.5628					
Saturn	H Mures, R Prahova	110585	110585-C1	Restaurant Prahova	C1	1802	1802	P				1802	1833.34698					
			110585-C2	Hotel Mures (153 am+dep) P+5E	C2	1038	4543	P/P+5E	7IRMAGS3E	1038	3096.88128	7SHOTEL2S8E	1038	1595.518	7SHOTEL2S8E	3505	1595.518	
			110585-C3	post trafo	C3	85	85	P		isi aduce aportul								
			110585-C4	P.T.	C4	109	109	P		isi aduce aportul								
Saturn	H+R Siret	110583	110583-C1	Hotel Siret (153cam+dep) P+5E	C1	1055	4536.5	P/P+5E	7IRMAGS3E	1055	3096.88128	7SHOTEL3S8E	1055	1595.518	7SHOTEL3S8E	3481.5	1595.518	
			110583-C2	Restaurant Siret	C2	1141	1141	P				1141	1833.34698					
			110583-C3	Punct termic	C3	131	131	P		isi aduce aportul								
			110583-C4	Punct termic	C4	69	69	P		isi aduce aportul								
			110583-C5	Punct termic	C5	64	64	P		isi aduce aportul								
Saturn	H+R Sirena	104065	104065-C1	Hotel+restaurant Sirena	C1	2448	14555	P+14E	7INHOTEL3S10E	2448	2274.62508	7SHOTEL3S10E	2448	1305.16638	7SHOTEL3S10E	12107	1305.16638	
			104065-C2	post de transformare	C2	40	40	P										
Saturn	H+R Hora	108529	108529-C1	Hotel Hora P+14E (297cam+dep)	C1	1409	12153	P+14E	7INHOTEL2S10E	1409	2274.62508	7SHOTEL3S10E	1409	1305.16638	7SHOTEL3S10E	10744	1305.16638	
			108529-C2	Restaurant Hora	C2	960	1920	P+1E	7IRMAGS2E	960	3332.88956	7SRMAGS2E	1920	1375.36319				
			108529-C3	Gradinita	C3	69	69	P		isi aduce aportul								
			108529-C4	Centrala termica	C4	56	56	P		isi aduce aportul								
Saturn	H+R+P Balada	108530	108530-C1	Hotel Balada P+14E (297cam+dep)	C1	1411	12249	P+14E	7INHOTEL2S10E	1411	2274.62508	7SHOTEL3S10E	1411	1305.16638	7SHOTEL3S10E	10838	1305.16638	
			108530-C2	Restaurant Balada	C2	954	1908	P+1E	7IRMAGS2E	954	3332.88956	7SRMAGS2E	1908	1375.36319				
			108530-C3	Piscina Balada	C3	1040	1040	P					1040	1948.304				
			108530-C4	Centrala termica	C4	119	119	P		isi aduce aportul								
			108530-C5	Statie pompa+duc	C5	71	71	P		isi aduce aportul								
Saturn	Complex Aida	105225	105225-C1	Restaurant Aida	C1	1696	1696	P				1696	1833.34698					
			105225-C2	Hotel Aida P+5E	C2	1581	9486	P+5E	7IRMAGS3E	1581	3096.88128	7SHOTEL4S8E	1581	1595.518	7SHOTEL4S8E	7905	1595.518	
			105225-C3	Magazie	C3	62	62	P		isi aduce aportul								
			105225-C4	Magazie	C4	47	47	P		isi aduce aportul								



Denumire Unitate	Nr. CF	Nr. Cadastral	Denumire cladire cf. CF	Inchideri			Acoperis			Finisaj interior			Finisaj exterior			Instalatii electrice			
				Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (mp)	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (mp)	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)	
Hotel Jupiter	103184-C1	103184-C1	Hotel Jupiter				TERNECIRC	890	903.88974	FHOTEL2S8E	3395	2434.08677	Fvinar	419.5197254	347.86296	ELHOTEL2S8E	3395	954.5445	
Hotel Minerva	104335	104335-C1	Hotel P+3E				TERNECIRC	794	903.88974	FHOTEL2S8E	3176	2434.08677	Fvinar	405.7632807	347.86296	ELHOTEL2S8E	3176	954.5445	
Hotel Diana	102914	102914-C1	C1 - Hotel Diana				TERNECIRC	932	903.88974	FHOTEL3S8E	3728	2722.44175	Fvinar	439.6129206	347.86296	ELHOTEL3S8E	3728	1135.3524	
Complex Vraja Marii	106065	106065-C1	C1 - Restaurant Vraja Marii																
		106065-C2	C2 - Bar Vraja Marii																
		106065-C3	C3 - Terasa acoperite																
		106065-C4	C4 - Ring de dans+piscina																
		106065-C5	C5 - Hotel Vraja Marii				INVTL	703	826.28696	FHOTEL2S8E	1406	2434.08677	FSTROP	224.9799991	554.57485	ELHOTEL2S8E	1406	954.5445	
Hoteluri Brad-Bran-Bega	107775	107775-C1	Hotel Bran				TERNECIRC	1176	903.88974	FHOTEL3S8E	5056.8	2722.44175	Fvinar	512.0005	347.86296	ELHOTEL3S8E	5056.8	1135.3524	
		107775-C2	Restaurant Brad	FINBUCAT	764	1289.92672	TERCIRC	955	524.83845	FINMEDSU	1146	1241.62992	FATAREST	346.1144319	710.76524	ELRESTAU	1910.0	396.43648	
		107775-C3	Magazie																
		107775-C4	Depozit ambalaje																
		107775-C5	Hotel Bega P+4E				TERNECIRC	1178	903.88974	FHOTEL3S8E	5065.4	2722.44175	Fvinar	512.4356896	347.86296	ELHOTEL3S8E	5065.4	1135.3524	
		107775-C6	Restaurant Bega P+2E	FINBUCAT	763.2	1289.92672	TERCIRC	954	524.83845	FINMEDSU	1144.8	1241.62992	FATAREST	345.9331727	710.76524	ELRESTAU	1908.0	396.43648	
		107775-C7	Magazie																
		107775-C8	post trafo																
		107775-C9	Hotel Brad				TERNECIRC	1008	903.88974	FHOTEL3S8E	4334.4	2722.44175	Fvinar	474.020354	347.86296	ELHOTEL3S8E	4334.4	1135.3524	
		107775-C10	Piscina																
Hotel Magura	101934-C1	98-C1	Complex Hotelier Magura																
			C1 - Restaurant Magura	FINBUCAT	872	1289.92672	TERCIRC	1744	524.83845	FINMEDSU	872	1241.62992	FATAREST	467.7257316	710.76524	ELRESTAU	1744.0	396.43648	
			C2 - Hotel Magura				TERNECIRC	1665	903.88974	FHOTEL3S8E	8325	2722.44175	Fvinar	1224.132346	347.86296	ELHOTEL3S8E	8325	1135.3524	
			C3 - H Magura - corp de legatura																
			C4 - centrala termica Magura																
			C6 - Restaurant bar Magura				terasane	261	565.73853	findvest	261	1834.76476	Fvinar	135.7061531	347.86296	elclvest	261	90.03159	
			C7 - piscina																
			C9 - post trafo																
			C10 - magazie																
			C11 - post trafo																
			Hotel Capitol	cf. plan de amplasament	Hotel Capitol				TERNECIRC	1000	903.88974	FHOTEL3S8E	4185	2722.44175	Fvinar	948.6832981	347.86296	ELHOTEL3S8E	4185
Restaurant Capitol	FINBUCAT	291.5			1289.92672	TERCIRC	583	524.83845	FINMEDSU	291.5	1241.62992	FATAREST	270.4284009	710.76524	ELRESTAU	583.0	396.43648		
Magazie																			
Centrala termica																			
Complex Miorita	108558	108558-C1	restaurant Miorita	FINBUCAT	933	1289.92672	TERCIRC	1866	524.83845	FINMEDSU	933	1241.62992	FATAREST	483.8088879	710.76524	ELRESTAU	1866.0	396.43648	
		108558-C2	Hotel Miorita				TERNECIRC	1990	903.88974	FHOTEL2S8E	11940	2434.08677	Fvinar	786.7462107	347.86296	ELHOTEL2S8E	11940	954.5445	
		108558-C3	Piscina																
Hotel Raluca	107802	107802-C1	Hotel P+5E				TERNECIRC	1022	903.88974	FHOTEL3S8E	6132	2722.44175	Fvinar	563.8110322	347.86296	ELHOTEL3S8E	6132	1135.3524	
		107802-C2	gradinita copii																
		107802-C3	piscina																
		107802-C4	terasa acoperita																
		107802-C5	club parter				TERCIRC	335	524.83845	FINMEDSU	335	1241.62992	FATAREST	204.9936584	710.76524	ELRESTAU	335.0	396.43648	
		107802-C6	piscina																
		107802-C7	statie termica																
		107802-C8	piscina																
Restaurant Orion	108610	108610-C1	restaurant Orion	FINBUCAT	1745.6	1289.92672	TERCIRC	2182	524.83845	FINMEDSU	2618.4	1241.62992	FATAREST	523.173088	710.76524	ELRESTAU	4364.0	396.43648	

Denumire Unitate	Nr. CF	Nr. Cadastral	Denumire cladire cf. CF	Inchideri			Acoperis			Finisaj interior			Finisaj exterior			Instalatii electrice				
				Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (mp)	Cost (lei/mp)	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/m <sup>2</sup> )	Cod catalog	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Cost (lei/m <sup>2</sup> )		
H+R Narcis	102356	61/1-C1	Hotel Narcis				TERNECIRC	1414	903.88974	FHOTEL3S8E	8484	2722.44175	Fvinar	663.1821469	347.86296	ELHOTEL3S8E	8484	1135.3524		
		61/1-C2	Restaurant Narcis	FINBUCAT	761	1289.92672	TERCIRC	1522	524.83845	FINMEDSU	761	1241.62992	FATAREST	436.9435662	710.76524	ELRESTAU	1522.0	396.43648		
		61/1-C5	Magazie R. Narcis																	
H+R Semiramis	108537	108537-C1	Hotel (327 cam+dep.) P+5E				TERNECIRC	1504	903.88974	FHOTEL2S8E	9024	2434.08677	Fvinar	683.9621042	347.86296	ELHOTEL2S8E	9024	954.5445		
		108537-C2	Restaurant	FINBUCAT	1143	1289.92672	TERCIRC	2286	524.83845	FINMEDSU	1143	1241.62992	FATAREST	535.4958823	710.76524	ELRESTAU	2286.0	396.43648		
H+R+P Cleopatra lot 1	107541	107541-C1	Hotel Cleopatra P+5E				TERNECIRC	2198	903.88974	FHOTEL4S8E	10143	3263.398	Fvinar	725.1297263	347.86296	ELHOTEL4S8E	10143	1208.48364		
		107541-C2	Restaurant Cleopatra	FINBUCAT	787.5	1289.92672	TERCIRC	1575	524.83845	FINMEDSU	787.5	1241.62992	FATAREST	444.4862203	710.76524	ELRESTAU	1575.0	396.43648		
		107541-C3	Taverna Cleopatra	FINBUCAT	186	1289.92672	tercirc	372	1096.518	FINMEDSU	186	1241.62992	FATAREST	162.0133328	710.76524	ELRESTAU	372.0	396.43648		
		107541-C4	Piscina Aqua Parc							FINOLIMP	1312	1395.93132								
		107541-C5	Anexa magazine Taverna Cleopatra																	
		107541-C6	Anexa magazine Restaurant Cleopatra																	
		107541-C7	Anexa post trafo																	
		107541-C8	Anexa punct termic																	
		107541-C9	Anexa bufet Narcis																	
Hotel Prahova	110586	110586-C1	Hotel Prahova (153 cam.dep.) P+5E				TERNECIRC	1096	903.88974	FHOTEL2S8E	4716	2434.08677	Fvinar	494.4465997	347.86296	ELHOTEL2S8E	4716	954.5445		
H+R+B Tosca	104841	CAD: 8-C1	Hotel Tosca				TERNECIRC	1760	903.88974	FHOTEL2S8E	10512	2434.08677	Fvinar	738.2019236	347.86296	ELHOTEL2S8E	10512	954.5445		
		CAD: 8-C2	Restaurant Tosca	FINBUCAT	1498.371778	1289.92672	TERCIRC	2615	524.83845	FINMEDSU	1307.5	1241.62992	FATAREST	572.7351919	710.76524	ELRESTAU	2805.9	396.43648		
		CAD: 8-C3	Chiosc																	
		CAD: 8-C4	Chiosc Tosca																	
H+R Cerna	108528	108528-C1	Hotel Cerna (151 cam+dep) P+5E				TERNECIRC	1057	903.88974	FHOTEL3S8E	4530	2722.44175	Fvinar	484.5979777	347.86296	ELHOTEL3S8E	4530	1135.3524		
		108528-C2	Terasa Cerna							PARDAGRES	431	610.9625								
H Mures, R Prahova	110585	110585-C1	Restaurant Prahova	FINBUCAT	901	1289.92672	TERCIRC	1802	524.83845	FINMEDSU	901	1241.62992	FATAREST	475.4396702	710.76524	ELRESTAU	1802.0	396.43648		
		110585-C2	Hotel Mures (153 am+dep) P+5E				TERNECIRC	1038	903.88974	FHOTEL2S8E	4543	2434.08677	Fvinar	485.2928188	347.86296	ELHOTEL2S8E	4543	954.5445		
		110585-C3	post trafo																	
		110585-C4	P.T.																	
H+R Siret	110583	110583-C1	Hotel Siret (153cam+dep) P+5E				TERNECIRC	1055	903.88974	FHOTEL3S8E	4536.5	2722.44175	Fvinar	484.9455227	347.86296	ELHOTEL3S8E	4536.5	1135.3524		
		110583-C2	Restaurant Siret	FINBUCAT	570.5	1289.92672	TERCIRC	1141	524.83845	FINMEDSU	570.5	1241.62992	FATAREST	378.3213449	710.76524	ELRESTAU	1141.0	396.43648		
		110583-C3	Punct termic																	
		110583-C4	Punct termic																	
		110583-C5	Punct termic																	
H+R Sirena	104065	104065-C1	Hotel+restaurant Sirena				TERNECIRC	2448	903.88974	FHOTEL3S10E	14555	2340.74575	Fvinar	868.6375539	347.86296	ELHOTEL3S10E	14555	926.1198		
		104065-C2	post de transformare																	
H+R Hora	108529	108529-C1	Hotel Hora P+14E (297cam+dep)				TERNECIRC	1409	903.88974	FHOTEL3S10E	12153	2340.74575	Fvinar	793.7326502	347.86296	ELHOTEL3S10E	12153	926.1198		
		108529-C2	Restaurant Hora	FINBUCAT	768	1289.92672	TERCIRC	960	524.83845	FINMEDSU	1152	1241.62992	FATAREST	347.0193078	710.76524	ELRESTAU	1920.0	396.43648		
		108529-C3	Gradinita																	
		108529-C4	Centrala termica																	
H+R+P Balada	108530	108530-C1	Hotel Balada P+14E (297cam+dep)				TERNECIRC	1411	903.88974	FHOTEL3S10E	12249	2340.74575	Fvinar	796.8614434	347.86296	ELHOTEL3S10E	12249	926.1198		
		108530-C2	Restaurant Balada	FINBUCAT	763.2	1289.92672	TERCIRC	954	524.83845	FINMEDSU	1144.8	1241.62992	FATAREST	345.9331727	710.76524	ELRESTAU	1908.0	396.43648		
		108530-C3	Piscina Balada							FINOLIMP	1040	1395.93132								
		108530-C4	Centrala termica																	
		108530-C5	Statie pompa+dus																	
Complex Aida	105225	105225-C1	Restaurant Aida	FINBUCAT	848	1289.92672	TERCIRC	1696	524.83845	FINMEDSU	848	1241.62992	FATAREST	461.2442303	710.76524	ELRESTAU	1696.0	396.43648		
		105225-C2	Hotel Aida P+5E				TERNECIRC	1581	903.88974	FHOTEL4S8E	9486	3263.398	Fvinar	701.2519091	347.86296	ELHOTEL4S8E	9486	1208.48364		
		105225-C3	Magazie																	
		105225-C4	Magazie																	

Denumire Unitate	Nr. CF	Nr. Cadastral	Denumire cladire cf. CF	Instalatii sanitare			Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Total lei	Total Euro (FARA tva)	Total (euro/mp Ad)	CIB/Unitate euro	CIB/Unitate lei	
				Cod catalog	Suprafata (m)	Cost (lei/mp)								
Hotel Jupiter	103184-C1	103184-C1	Hotel Jupiter	SAHOTEL2S8E	3395	351.93375	0.965	0.997	21,001,304.42	3,566,652.85	1,050.56	3,566,652.85	21,001,304.42	
Hotel Minerva	104335	104335-C1	Hotel P+3E	SAHOTEL2S8E	3176	351.93375	0.965	0.997	19,502,459.68	3,312,103.96	1,042.85	<b>3,312,103.96</b>	19,502,459.68	
Hotel Diana	102914	102914-C1	C1 - Hotel Diana	SAHOTEL3S8E	3728	382.83525	0.965	0.997	24,673,855.99	4,190,362.52	1,124.02	<b>4,190,362.52</b>	24,673,855.99	
Complex Vraja Marii	106065	106065-C1	C1- Restaurant Vraja Marii									<b>1,448,749.80</b>	8,530,585.10	
		106065-C2	C2 - Bar Vraja Marii											
		106065-C3	C3 - Terase acoperite											
		106065-C4	C4 - Ring de dans+piscina											
		106065-C5	C5 - Hotel Vraja Marii	SAHOTEL2S8E	1406	351.93375	0.965	0.997	8,530,585.10	1,448,749.80	1,030.41			
Hoteluri Brad-Bran-Bega	107775	107775-C1	Hotel Bran	SAHOTEL3S8E	5056.8	382.83525	0.965	0.997	33,100,739.19	5,621,500.62	1,111.67	<b>19,672,965.45</b>	<b>115,839,122.39</b>	
		107775-C2	Restaurant Brad	SARESTAU	1910.0	334.08926	0.965	0.997	9,970,855.88	1,693,351.08	886.57			
		107775-C3	Magazie				0.965	0.997	-	-	-			
		107775-C4	Depozit ambalaje				0.965	0.997	-	-	-			
		107775-C5	Hotel Bega P+4E	SAHOTEL3S8E	5065.4	382.83525	0.965	0.997	33,156,887.15	5,631,036.23	1,111.67			
		107775-C6	Restaurant Bega P+2E	SARESTAU	1908.0	334.08926	0.965	0.997	9,960,539.12	1,691,598.99	886.58			
		107775-C7	Magazie				0.965	0.997	-	-	-			
		107775-C8	post trafo				0.965	0.997	-	-	-			
		107775-C9	Hotel Brad	SAHOTEL3S8E	4334.4	382.83525	0.965	0.997	28,383,833.64	4,820,428.25	1,112.13			
		107775-C10	Piscina	SABA8X4	302	650.33544	0.965	0.997	1,266,267.41	215,050.27	712.09			
Hotel Magura	101934-C1	cf. plan de amplasament	98-C1	Complex Hotelier Magura			0.965	0.997	-	-	#DIV/0!	<b>10,775,240.89</b>	<b>63,447,193.65</b>	
				C1 - Restaurant Magura	SARESTAU	1744.0	334.08926	0.965	0.997	7,628,343.60	1,295,522.07			742.85
				C2 - Hotel Magura	SAHOTEL3S8E	8325	382.83525	0.965	0.997	53,577,723.54	9,099,108.16			1,092.99
				C3 - H Magura - corp de legatura				0.965	0.997	-	-			-
				C4 - centrala termica Magura				0.965	0.997	-	-			-
				C6 - Restaurant bar Magura	sacvest	261	39.9771	0.965	0.997	1,318,680.05	223,951.52			858.05
				C7 - piscina	SABA8X4	220	650.33544	0.965	0.997	922,446.46	156,659.14			712.09
				C9 - post trafo				0.965	0.997	-	-			-
				C10 - magazie				0.965	0.997	-	-			-
				C11 - post trafo				0.965	0.997	-	-			-
			Hotel Capitol	cf. plan de amplasament		Hotel Capitol	SAHOTEL3S8E	4185	382.83525	0.965	0.997			27,672,830.61
	Restaurant Capitol	SARESTAU			583.0	334.08926	0.965	0.997	2,628,098.79	446,330.18	765.57			
	Magazie													
	Centrala termica													
	Magazie													
Complex Miorita	108558	108558-C1	restaurant Miorita	SARESTAU	1866.0	334.08926	0.965	0.997	8,150,598.33	1,384,216.63	741.81	<b>13,757,630.94</b>	<b>81,008,219.04</b>	
		108558-C2	Hotel Miorita	SAHOTEL2S8E	11940	351.93375	0.965	0.997	69,240,199.72	11,759,067.48	984.85			
		108558-C3	Piscina	SABA8X4	941	650.33544	0.965	0.997	3,617,420.99	614,346.83	652.87			
Hotel Raluca	107802	107802-C1	Hotel P+5E	SAHOTEL3S8E	6132	382.83525	0.965	0.997	38,564,011.45	6,549,328.49	1,068.06	<b>6,959,774.24</b>	<b>40,980,814.10</b>	
		107802-C2	gradinita copii				0.965	0.997	-	-	-			
		107802-C3	piscina				0.965	0.997	-	-	-			
		107802-C4	terasa acoperita				0.965	0.997	-	-	-			
		107802-C5	club parter	SARESTAU	335.0	334.08926	0.965	0.997	1,536,285.58	260,907.48	778.83			
		107802-C6	piscina	SABA8X4	210	650.33544	0.965	0.997	880,517.07	149,538.27	712.09			
		107802-C7	statie termica				0.965	0.997	-	-	-			
		107802-C8	piscina				0.965	0.997	-	-	-			
Restaurant Orion	108610	108610-C1	restaurant Orion	SARESTAU	4364.0	334.08926	0.965	0.997	22,598,512.30	3,837,906.77	879.45	<b>3,837,906.77</b>	<b>22,598,512.30</b>	

Denumire Unitate	Nr. CF	Nr. Cadastral	Denumire cladire cf. CF	Instalatii sanitare			Corectie distanță (1)	Corectie manoperă (2)	Total lei	Total Euro (FARA tva)	Total (euro/mp Ad)	CIB/Unitate euro	CIB/Unitate lei
				Cod catalog	Suprafata (m)	Cost (lei/mp)							
H+R Narcis	102356	61/1-C1	Hotel Narcis	SAHOTEL3S8E	8484	382.83525	0.965	0.997	53,316,557.34	9,054,754.29	1,067.27	10,188,705.24	59,993,531.54
		61/1-C2	Restaurant Narcis	SARESTAU	1522.0	334.08926	0.965	0.997	6,676,974.20	1,133,950.95	745.04		
		61/1-C5	Magazie R. Narcis					0.965	0.997	-	-		
H+R Semiramis	108537	108537-C1	Hotel (327 cam+dep.) P+5E	SAHOTEL2S8E	9024	351.93375	0.965	0.997	52,360,195.35	8,892,335.27	985.41	10,581,466.17	62,306,201.76
		108537-C2	Restaurant	SARESTAU	2286.0	334.08926	0.965	0.997	9,946,006.41	1,689,130.90	738.90		
H+R+P Cleopatra lot 1	107541	107541-C1	Hotel Cleopatra P+5E	SAHOTEL4S8E	10143	532.76475	0.965	0.997	73,131,385.65	12,419,907.83	1,224.48	14,767,341.57	86,953,636.53
		107541-C2	Restaurant Cleopatra	SARESTAU	1575.0	334.08926	0.965	0.997	6,904,235.46	1,172,546.74	744.47		
		107541-C3	Taverna Cleopatra	SARESTAU	372.0	334.08926	0.965	0.997	1,874,384.88	318,326.90	855.72		
		107541-C4	Piscina Aqua Parc	SABA8X4	1312	650.33544	0.965	0.997	5,043,630.53	856,560.09	652.87		
		107541-C5	Anexa magazie Taverna Cleopatra				0.965	0.997	-	-	-		
		107541-C6	Anexa magazie Restaurant Cleopatra				0.965	0.997	-	-	-		
		107541-C7	Anexa post trafo				0.965	0.997	-	-	-		
		107541-C8	Anexa punct termic				0.965	0.997	-	-	-		
		107541-C9	Anexa bufet Narcis				0.965	0.997	-	-	-		
Hotel Prahova	110586	110586-C1	Hotel Prahova (153 cam.dep.) P+5E	SAHOTEL2S8E	4716	351.93375	0.965	0.997	28,603,198.34	4,857,682.97	1,030.04	4,857,682.97	28,603,198.34
H+R+B Tosca	104841	CAD: 8-C1	Hotel Tosca	SAHOTEL2S8E	10512	334.08926	0.965	0.997	61,005,261.06	10,360,527.33	985.59	12,417,109.43	73,114,908.02
		CAD: 8-C2	Restaurant Tosca	SARESTAU	2805.9	334.08926	0.965	0.997	12,109,646.97	2,056,582.11	732.96		
		CAD: 8-C3	Chiosc				0.965	0.997	-	-	-		
		CAD: 8-C4	Chiosc Tosca				0.965	0.997	-	-	-		
H+R Cerna	108528	108528-C1	Hotel Cerna (151 cam+dep) P+5E	SAHOTEL3S8E	4530	382.83525	0.965	0.997	29,674,621.29	5,039,642.80	1,112.50	5,167,672.76	30,428,492.30
		108528-C2	Terasa Cerna				0.965	0.997	753,871.02	128,029.96	297.05		
H Mures, R Prahova	110585	110585-C1	Restaurant Prahova	SARESTAU	1802.0	334.08926	0.965	0.997	7,876,675.04	1,337,696.22	742.34	6,006,056.93	35,365,098.65
		110585-C2	Hotel Mures (153 am+dep) P+5E	SAHOTEL2S8E	4543	351.93375	0.965	0.997	27,488,423.60	4,668,360.71	1,027.59		
		110585-C3	post trafo				0.965	0.997	-	-	-		
		110585-C4	P.T.				0.965	0.997	-	-	-		
H+R Siret	110583	110583-C1	Hotel Siret (153cam+dep) P+5E	SAHOTEL3S8E	4536.5	382.83525	0.965	0.997	29,703,544.47	5,044,554.83	1,111.99	5,900,541.79	34,743,800.32
		110583-C2	Restaurant Siret	SARESTAU	1141.0	334.08926	0.965	0.997	5,040,255.84	855,986.97	750.21		
		110583-C3	Punct termic				0.965	0.997	-	-	-		
		110583-C4	Punct termic				0.965	0.997	-	-	-		
		110583-C5	Punct termic				0.965	0.997	-	-	-		
H+R Sirena	104065	104065-C1	Hotel+restaurant Sirena	SAHOTEL3S10E	14555	340.54776	0.965	0.997	76,590,468.46	13,007,364.08	893.67	13,007,364.08	76,590,468.46
		104065-C2	post de transformare				0.965	0.997	-	-	-		
H+R Hora	108529	108529-C1	Hotel Hora P+14E (297cam+dep)	SAHOTEL3S10E	12153	340.54776	0.965	0.997	62,031,298.52	10,534,779.33	866.85	12,236,890.74	72,053,737.27
		108529-C2	Restaurant Hora	SARESTAU	1920.0	334.08926	0.965	0.997	10,022,438.75	1,702,111.40	886.52		
		108529-C3	Gradinita				0.965	0.997	-	-	-		
		108529-C4	Centrala termica				0.965	0.997	-	-	-		
H+R+P Balada	108530	108530-C1	Hotel Balada P+14E (297cam+dep)	SAHOTEL3S10E	12249	340.54776	0.965	0.997	62,492,321.89	10,613,074.96	866.44	12,983,654.51	76,450,860.82
		108530-C2	Restaurant Balada	SARESTAU	1908.0	334.08926	0.965	0.997	9,960,539.12	1,691,598.99	886.58		
		108530-C3	Piscina Balada	SABA8X4	1040	650.33544	0.965	0.997	3,997,999.81	678,980.56	652.87		
		108530-C4	Centrala termica				0.965	0.997	-	-	-		
		108530-C5	Statie pompa+dus				0.965	0.997	-	-	-		
Complex Aida	105225	105225-C1	Restaurant Aida	SARESTAU	1696.0	334.08926	0.965	0.997	7,422,761.20	1,260,600.00	743.28	12,566,995.88	73,997,475.23
		105225-C2	Hotel Aida P+5E	SAHOTEL4S8E	9486	532.76475	0.965	0.997	66,574,714.03	11,306,387.87	1,191.90		
		105225-C3	Magazie				0.965	0.997	-	-	-		
		105225-C4	Magazie				0.965	0.997	-	-	-		

Raport nr. 886/26.10.2023

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



# ANEXA NR. 5.3

## Fotografii ale proprietatilor imobiliare

**TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA**

## CUPRINS

1.	GG Saturn+ sediu Adm (CF 110268) .....	4
2.	Spalatorie Saturn (CF 109178).....	7
3.	Complex Vraja Marii (CF 106065): .....	7
4.	Hoteluri Brad-Bran-Bega (CF 107775) .....	12
5.	Complex Magura (CF 101934) .....	23
6.	Complex Capitol (neintabulat) .....	31
7.	Complex Miorita (CF 108558).....	35
8.	Hotel Raluca (CF 107802) si Restaurant Orion (CF 108610) .....	39
9.	Hotel si Restaurant Narcis (CF 102356) .....	45
10.	Hotel si Restaurant Semiramis (CF 108537) .....	47
11.	Hotel, Restaurant si Piscina Cleopatra (CF 107541) .....	52
12.	Hotel Prahova (CF 110586).....	56
13.	Hotel si Restaurant Tosca (CF 104841) .....	58
14.	Hotel si Restaurant Cerna (CF 108528) .....	62
15.	Hotel Mures si Restaurant Prahova (CF 110585).....	64
16.	Hotel si Restaurant Siret (CF 110583).....	68
17.	Hotel si Restaurant Sirena (CF 104065).....	69
18.	Hotel si Restaurant Hora (CF 108529) .....	73
19.	Hotel si Restaurant Balada (CF 108530).....	77
20.	Complex Aida (CF 105225) .....	81
21.	Hotel Jupiter (CF 103184-C1).....	85
22.	Hotel Minerva (CF 104335) .....	87
23.	Hotel Diana (CF 102914).....	91
24.	S.V. Delta (CF 107380) .....	95
25.	Teren de sport (CF 108323) .....	95
26.	Camping (popas) Saturn (CF 108102).....	96
27.	Restaurant Minerva (CF 105085) .....	96
28.	Restaurant Sulina (CF 110260) .....	98

---

29.	Camin personal(CP3)/ CP 3 - Locuinta (CF 110269).....	99
30.	Restaurant Pelican (CF 104092) .....	101
31.	Teren liber Lot 4 „Cocorul" (CF 108439).....	102
32.	Teren Depozit Carburanti Jupiter (CF 104064).....	103
33.	Statie pompare Jupiter.....	103
34.	Baile Reci – Eforie Sud:.....	104



### 1. GG Saturn+ sediu Adm (CF 110268)

#### Sediu administrativ si Cabina poarta



#### Incinta industrială











**2. Spalatorie Saturn (CF 109178)**



**3. Complex Vraja Marii (CF 106065):**

C1





C2





C3



C4

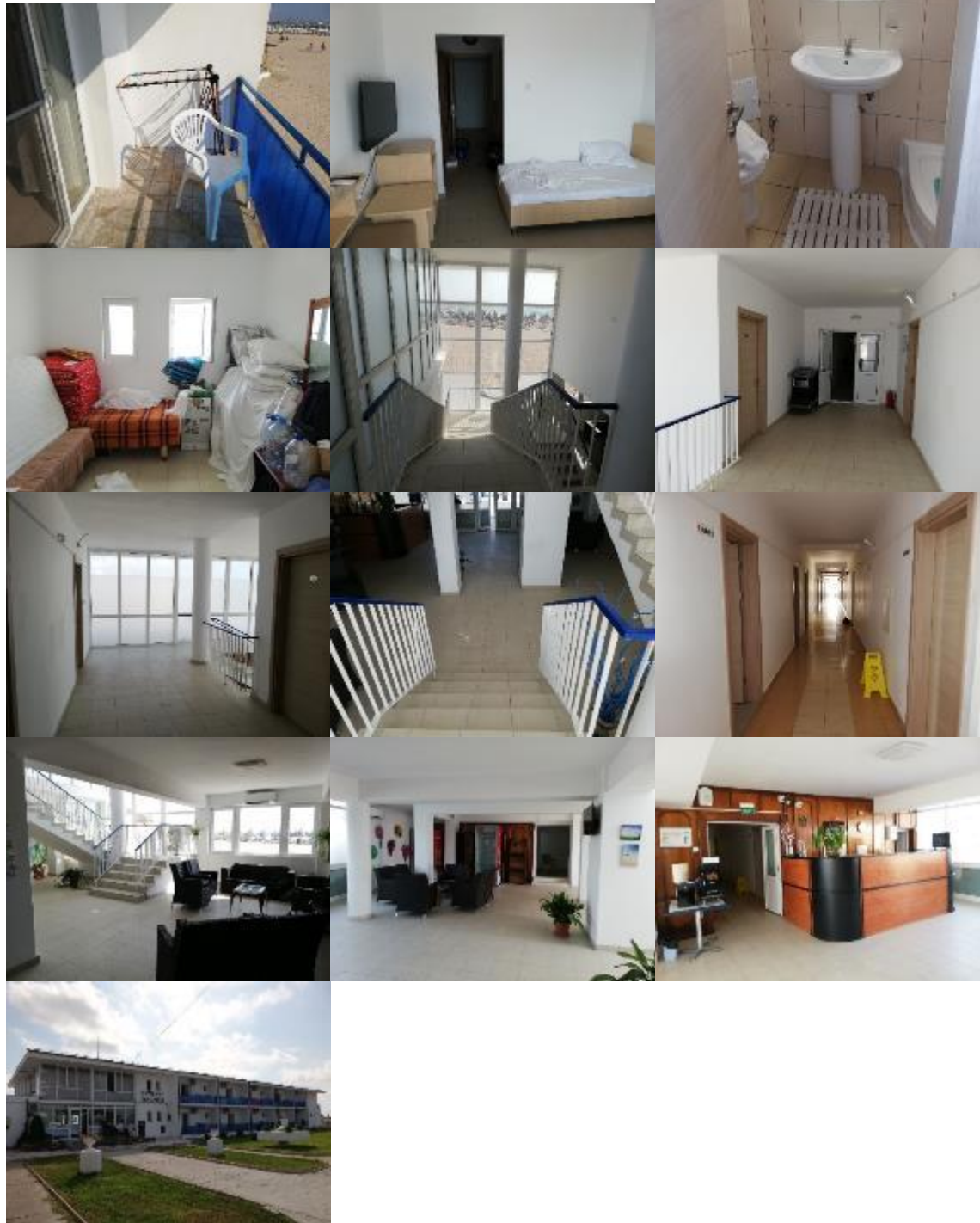




C5







#### 4. Hoteluri Brad-Bran-Bega (CF 107775)

C1













C3





C4



C5











C6





C7

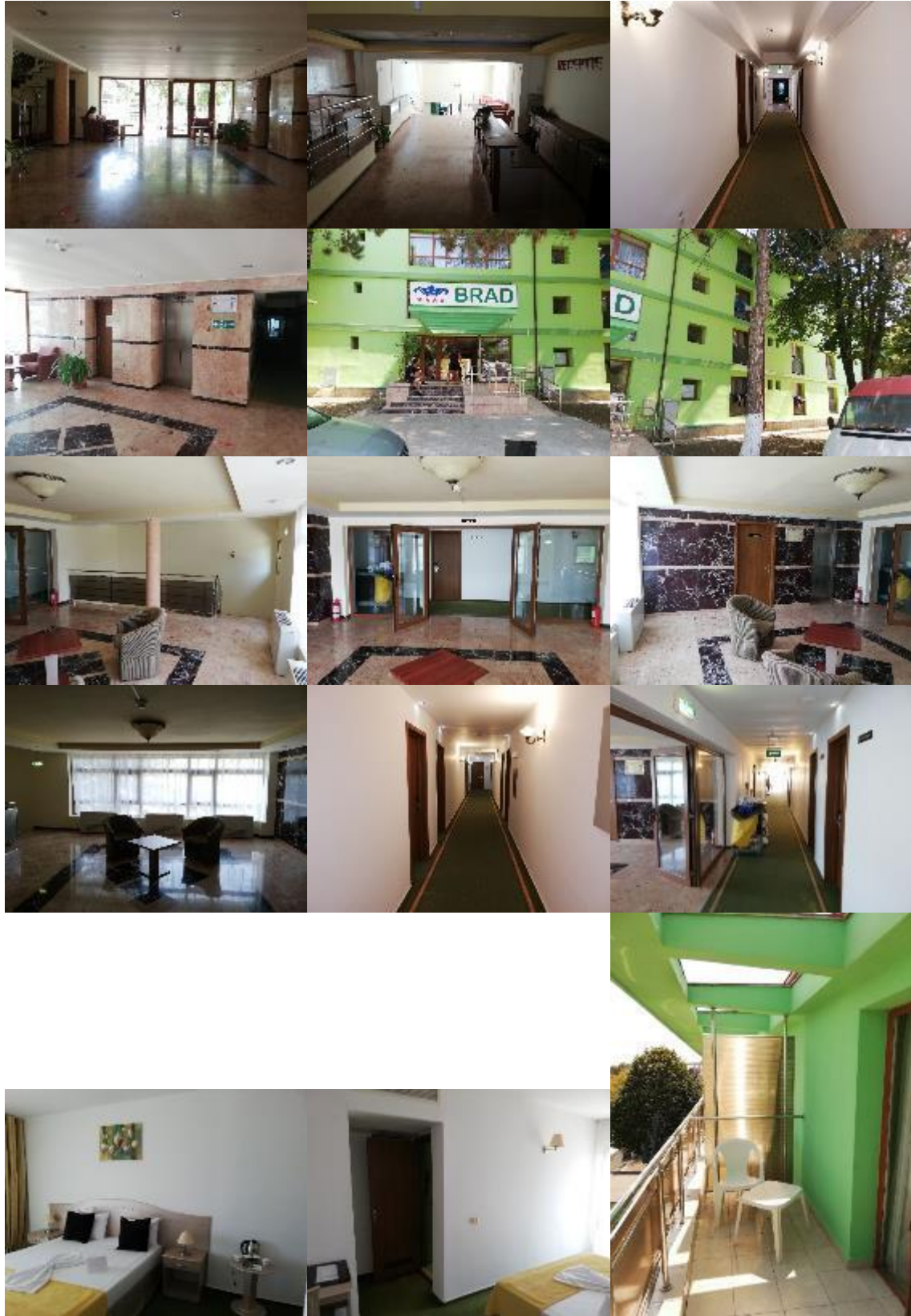


C8



C9











C10



### 5. Complex Magura (CF 101934)



C1



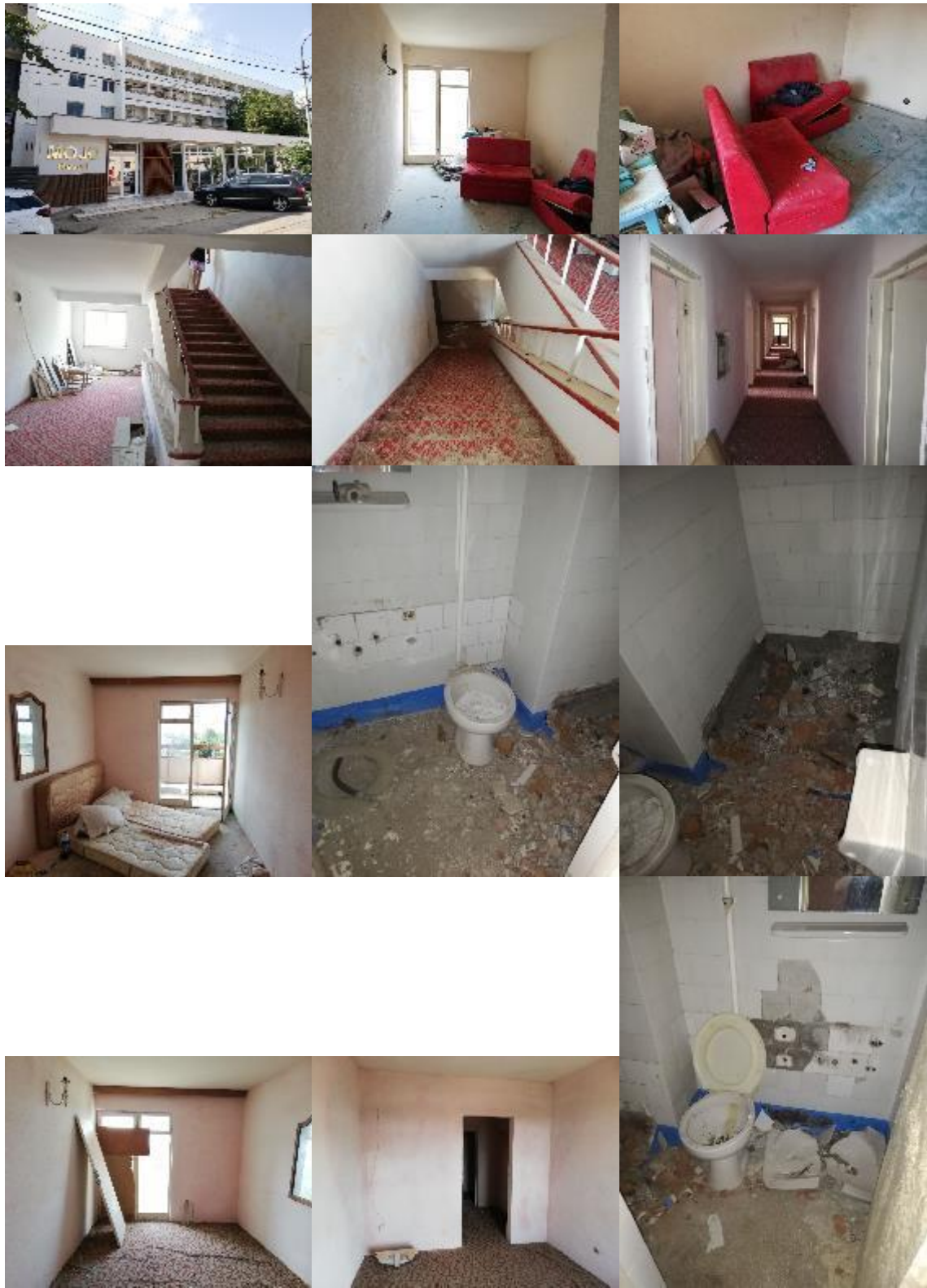






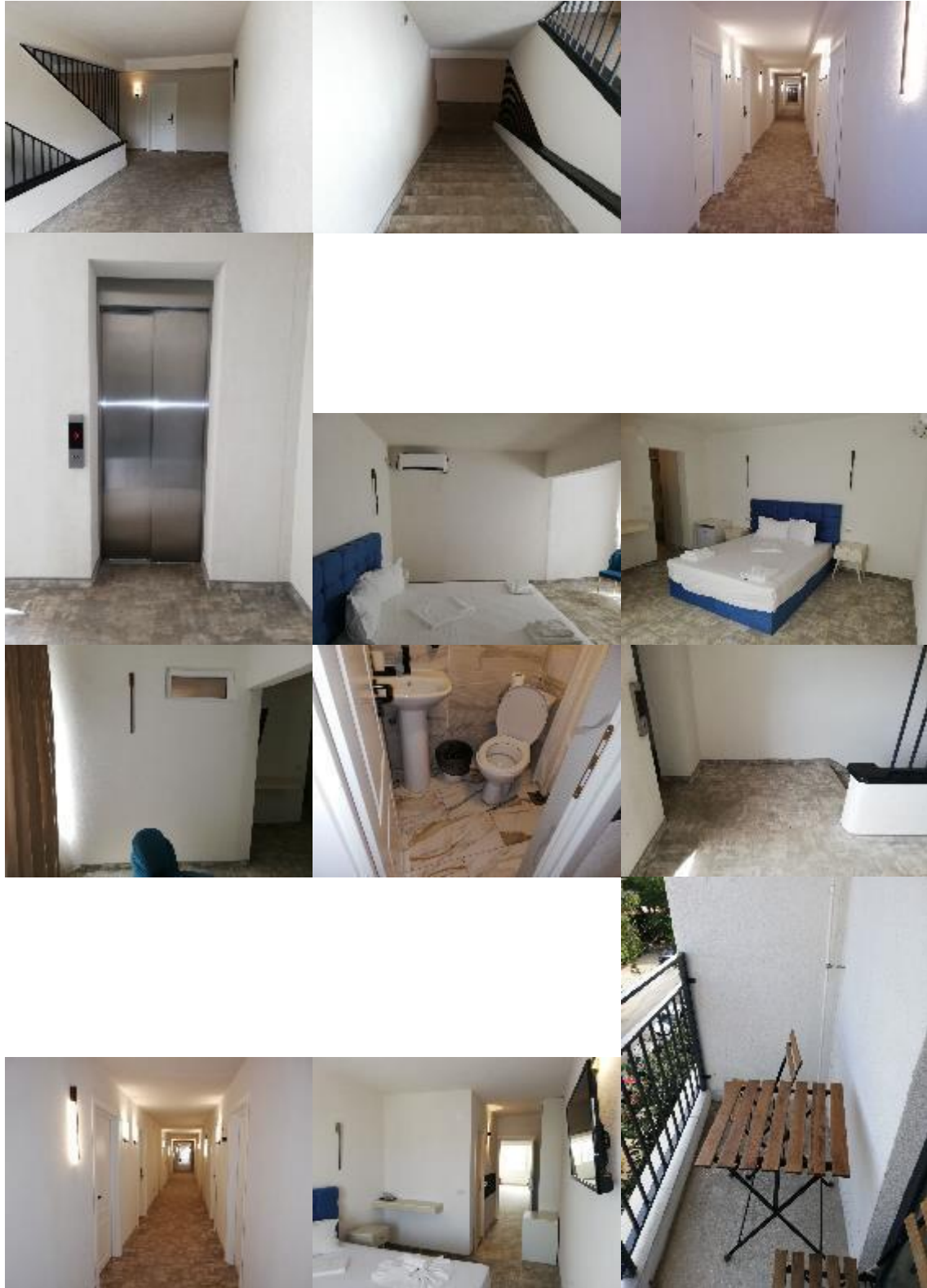
C2













C4



C6







C7



C9



C10

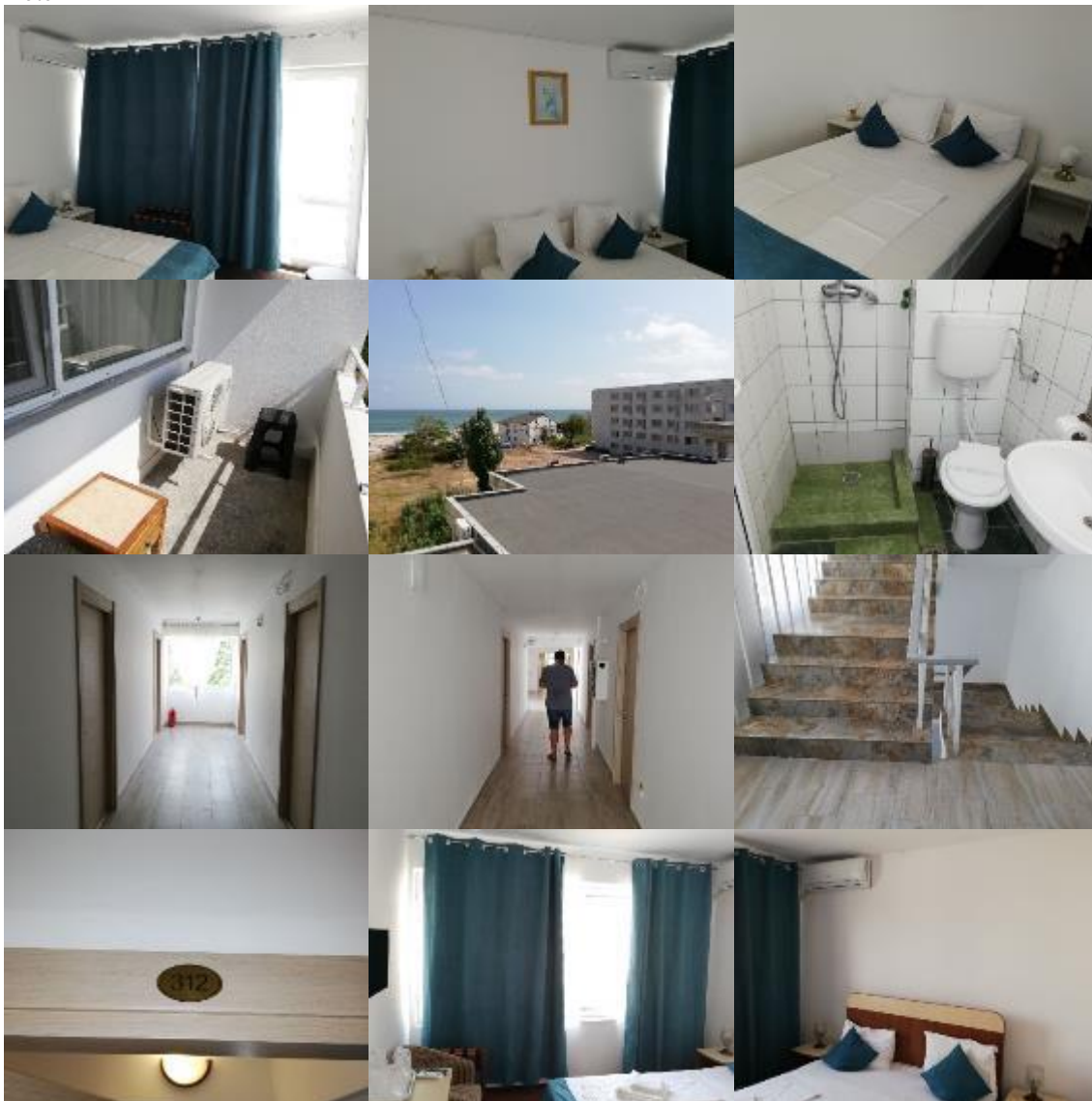


C11

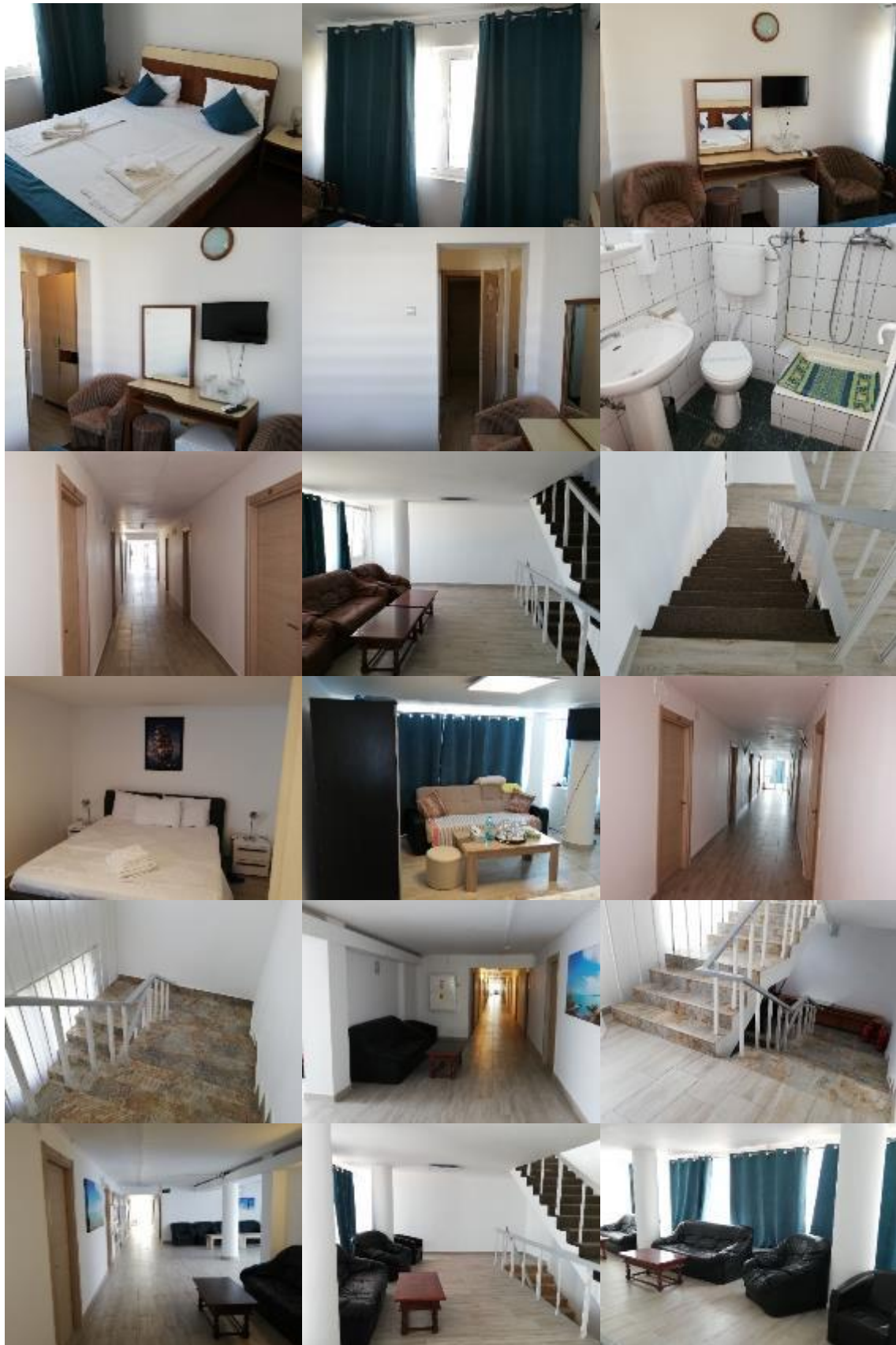


### 6. Complex Capitol (neintabulat)

Hotel









Restaurant







Hol+receptie





Terasa



Statie

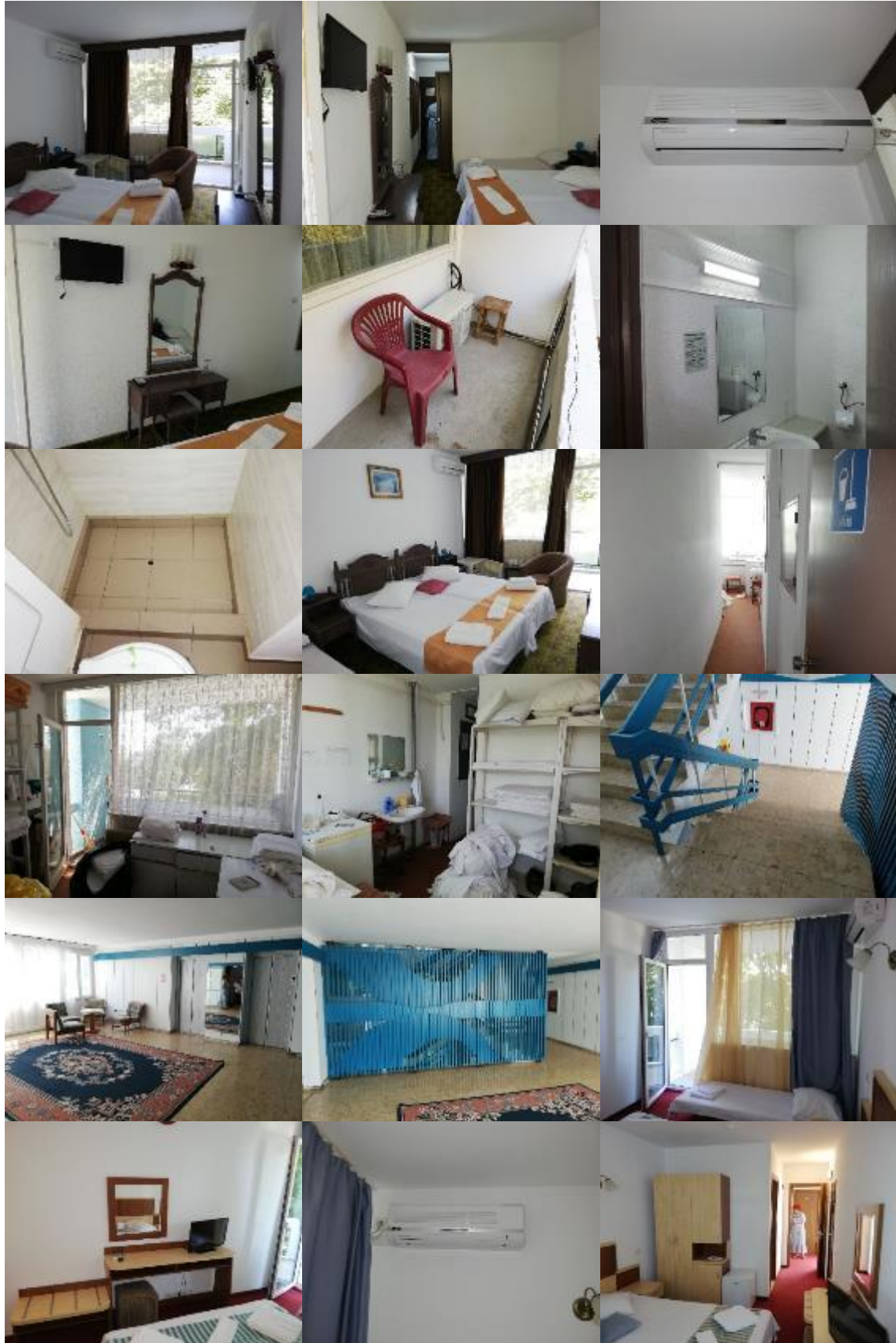


**7. Complex Miorita (CF 108558)**

Hotel











Restaurant





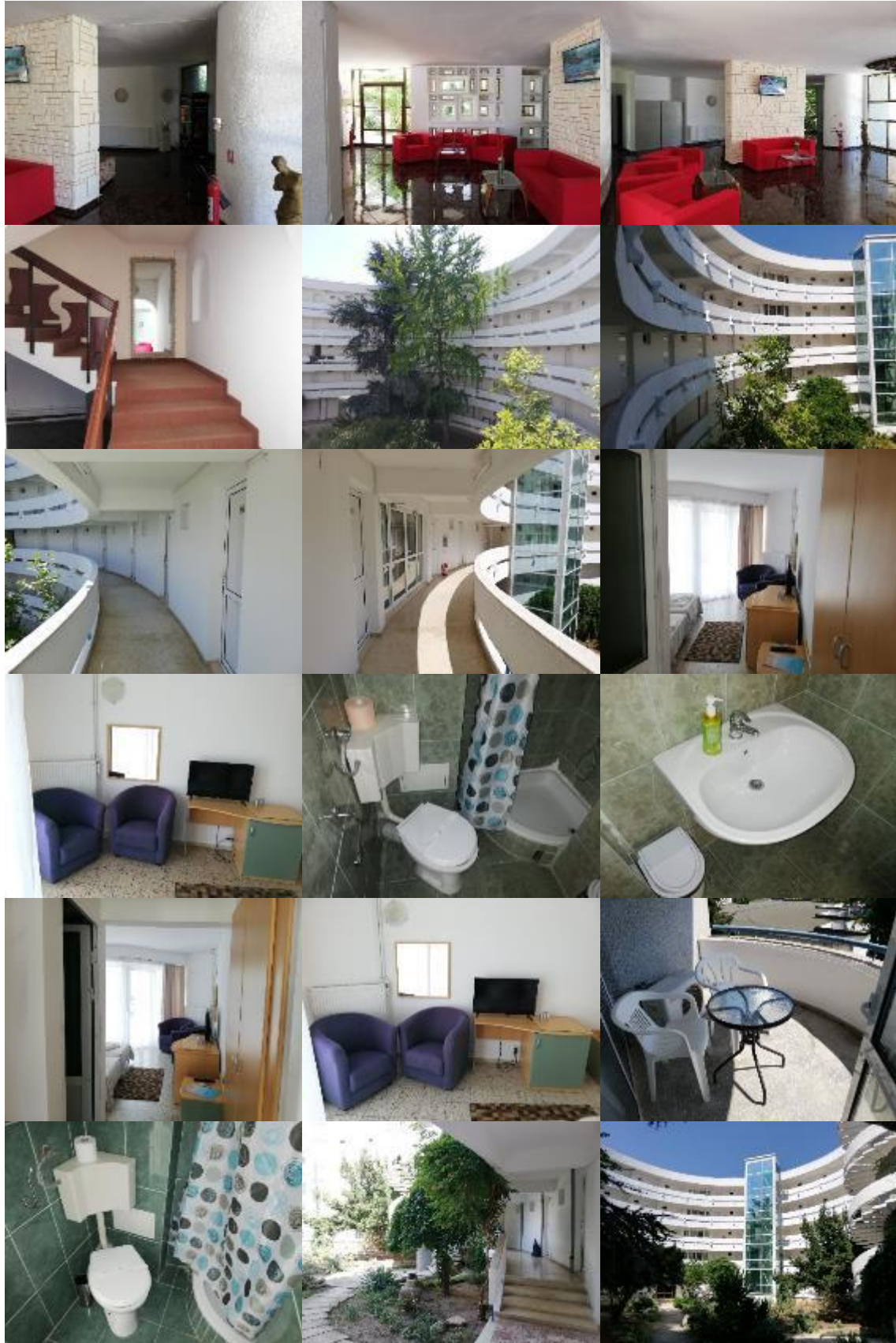


Piscina



## **8. Hotel Raluca (CF 107802) si Restaurant Orion (CF 108610)**

Hotel Raluca







Gradinita copii



C3 – piscina





C4 – Terasa acoperita



C5 – Club parter





C6 – Piscina



C7 – Statie termica



C8 – Piscina



Restaurant Orion





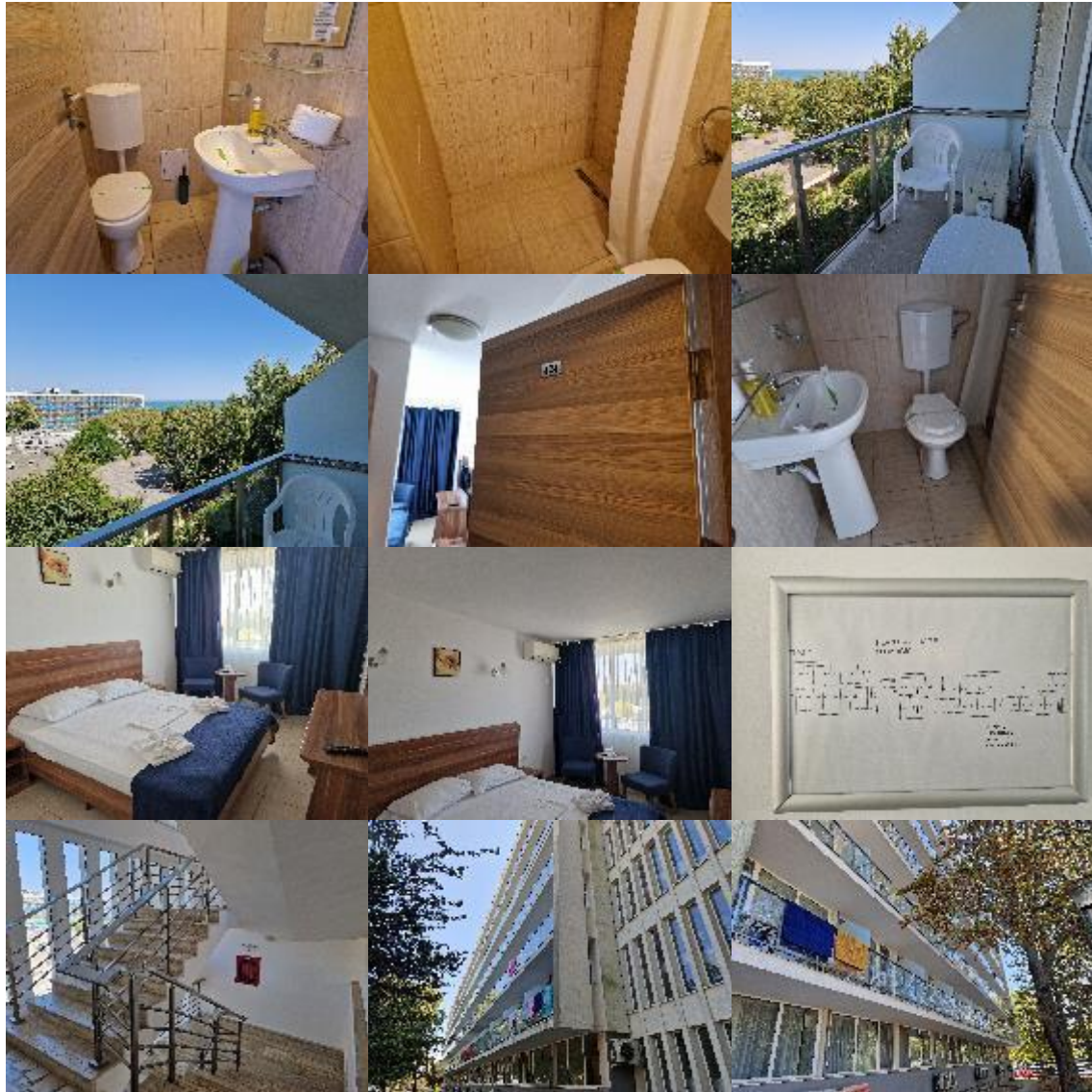




**9. Hotel si Restaurant Narcis (CF 102356)**

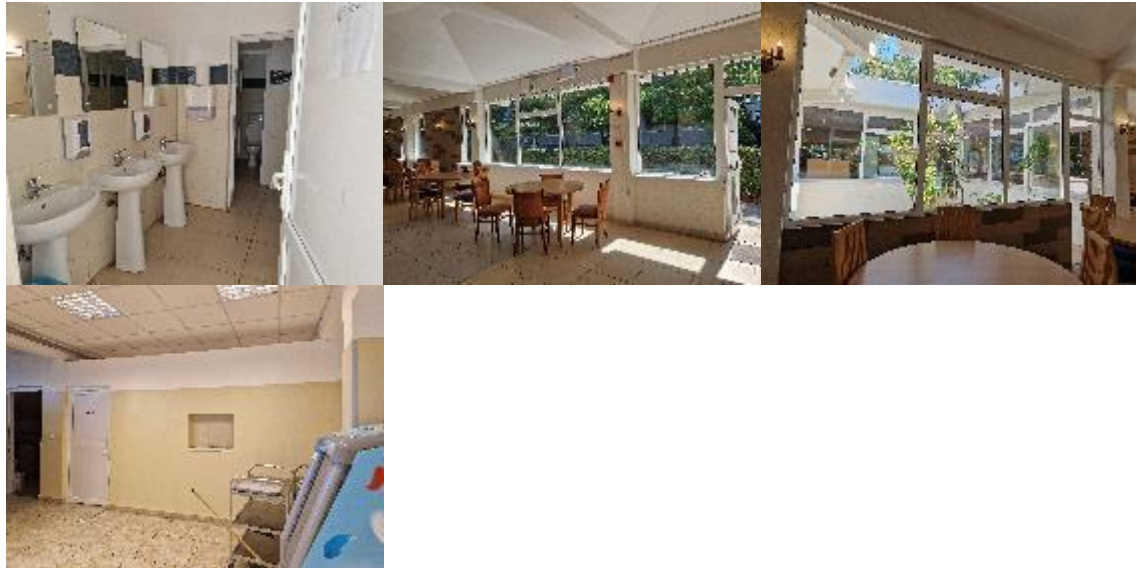






Restaurant



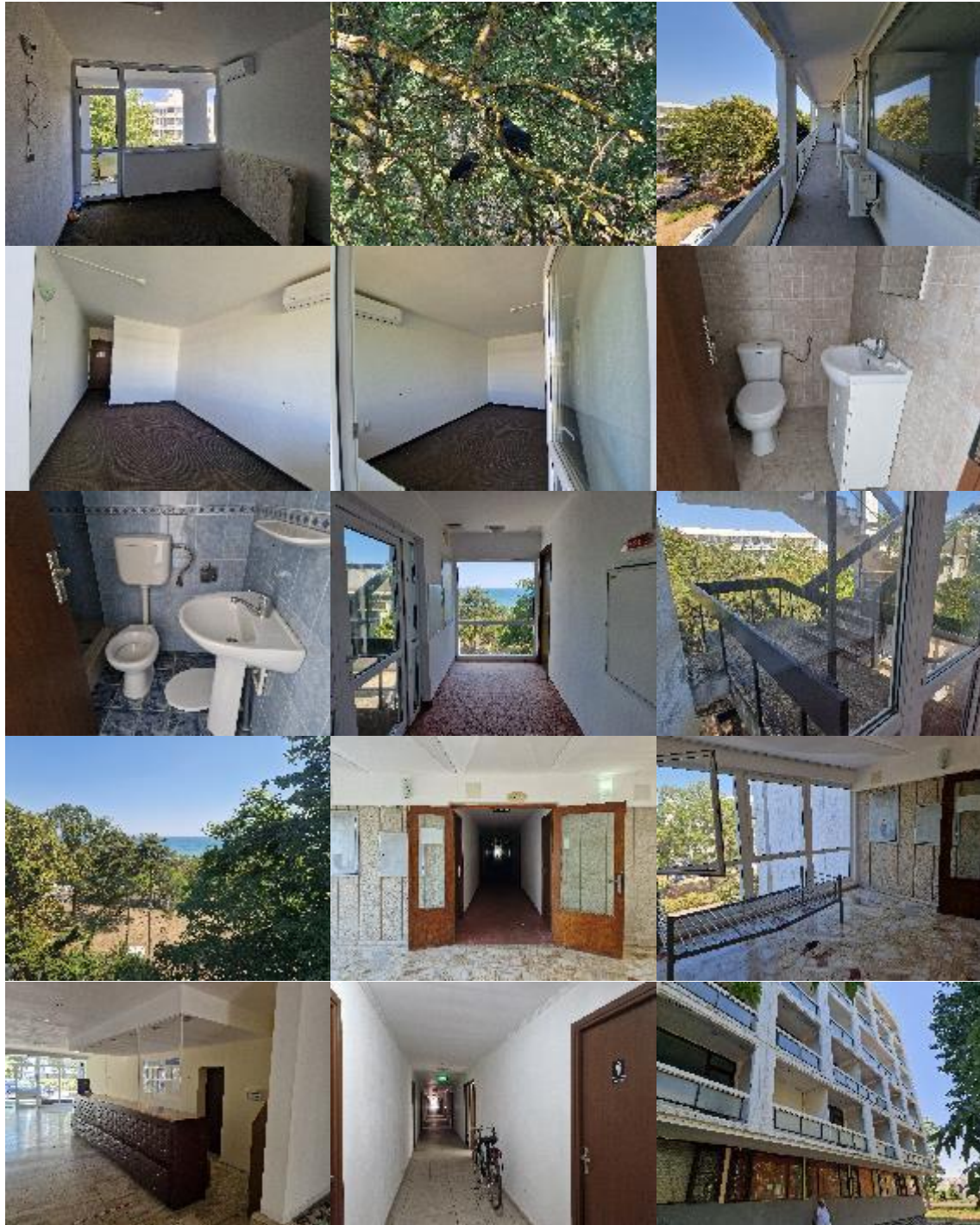


### **10. Hotel si Restaurant Semiramis (CF 108537)**

Hotel – tronson mare









Hotel – tronson mic

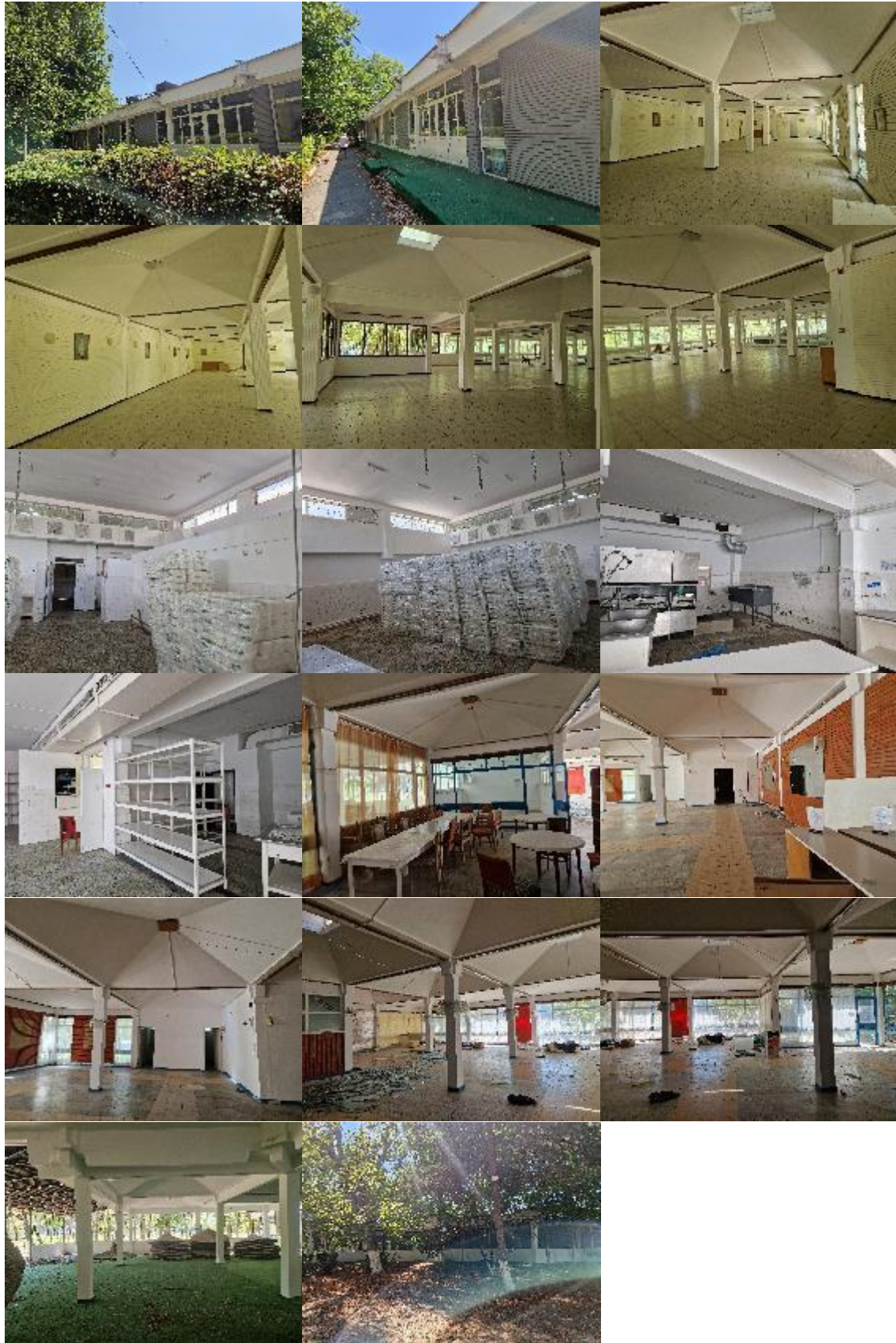






Restaurant

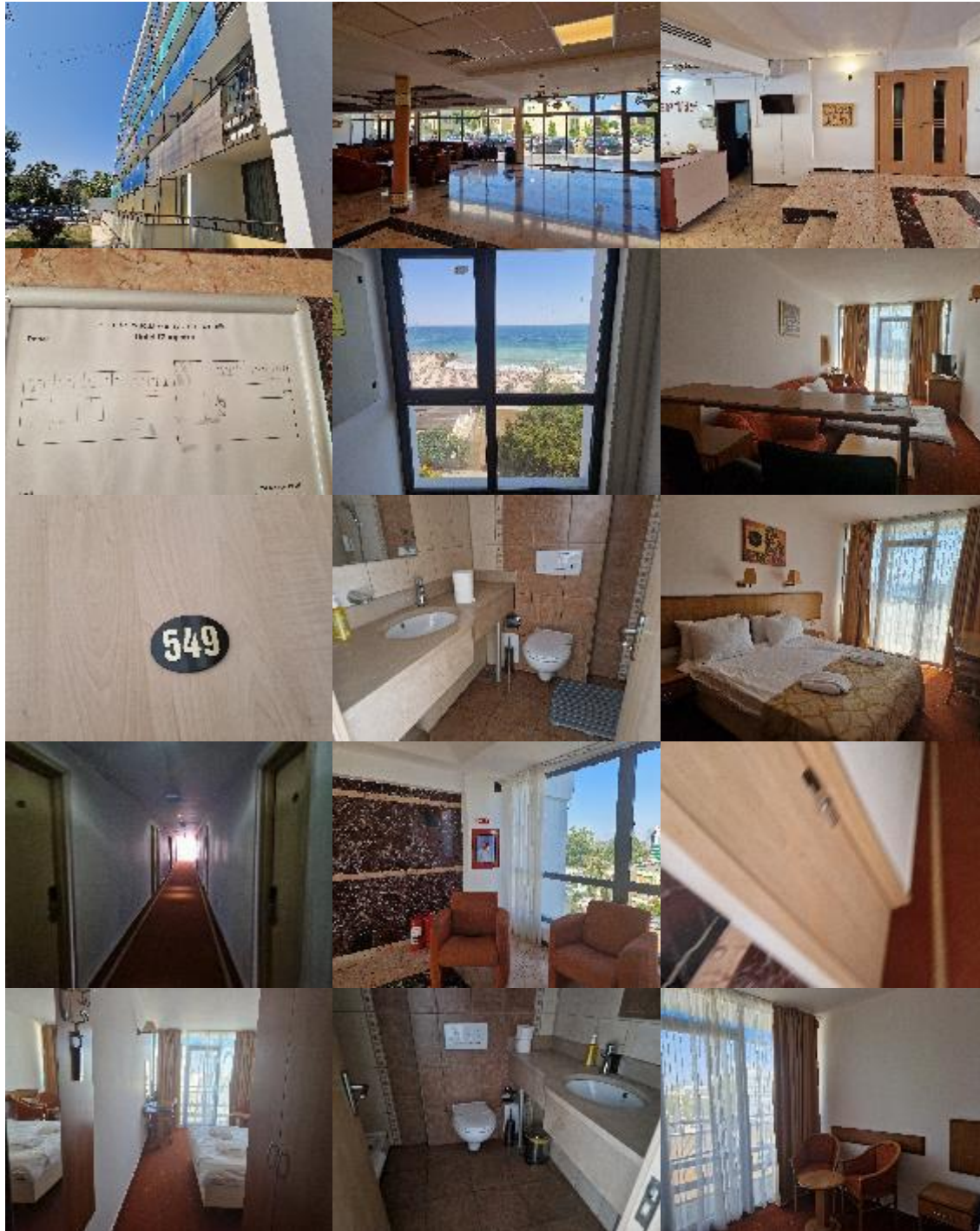






### 11. Hotel, Restaurant si Piscina Cleopatra (CF 107541)

Hotel





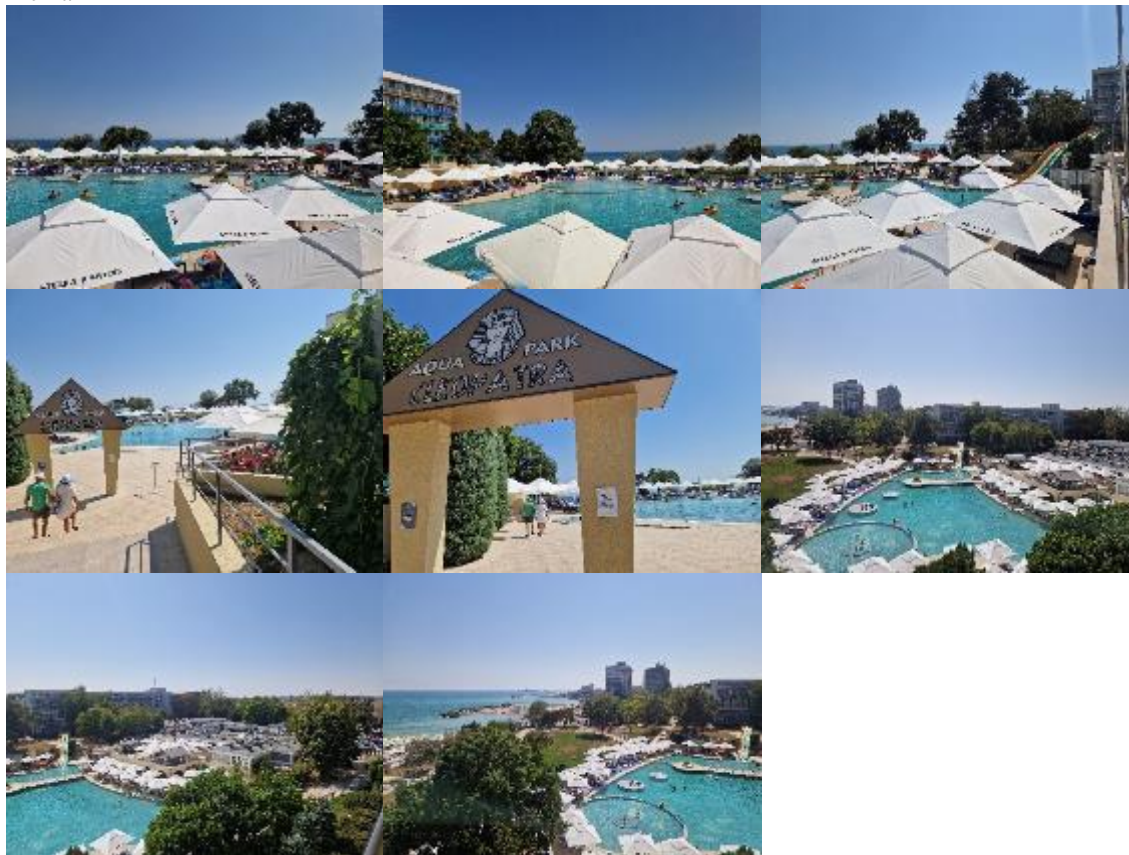








Picina



Plaja





**12. Hotel Prahova (CF 110586)**









### 13. Hotel si Restaurant Tosca (CF 104841)

Hotel









Restaurant



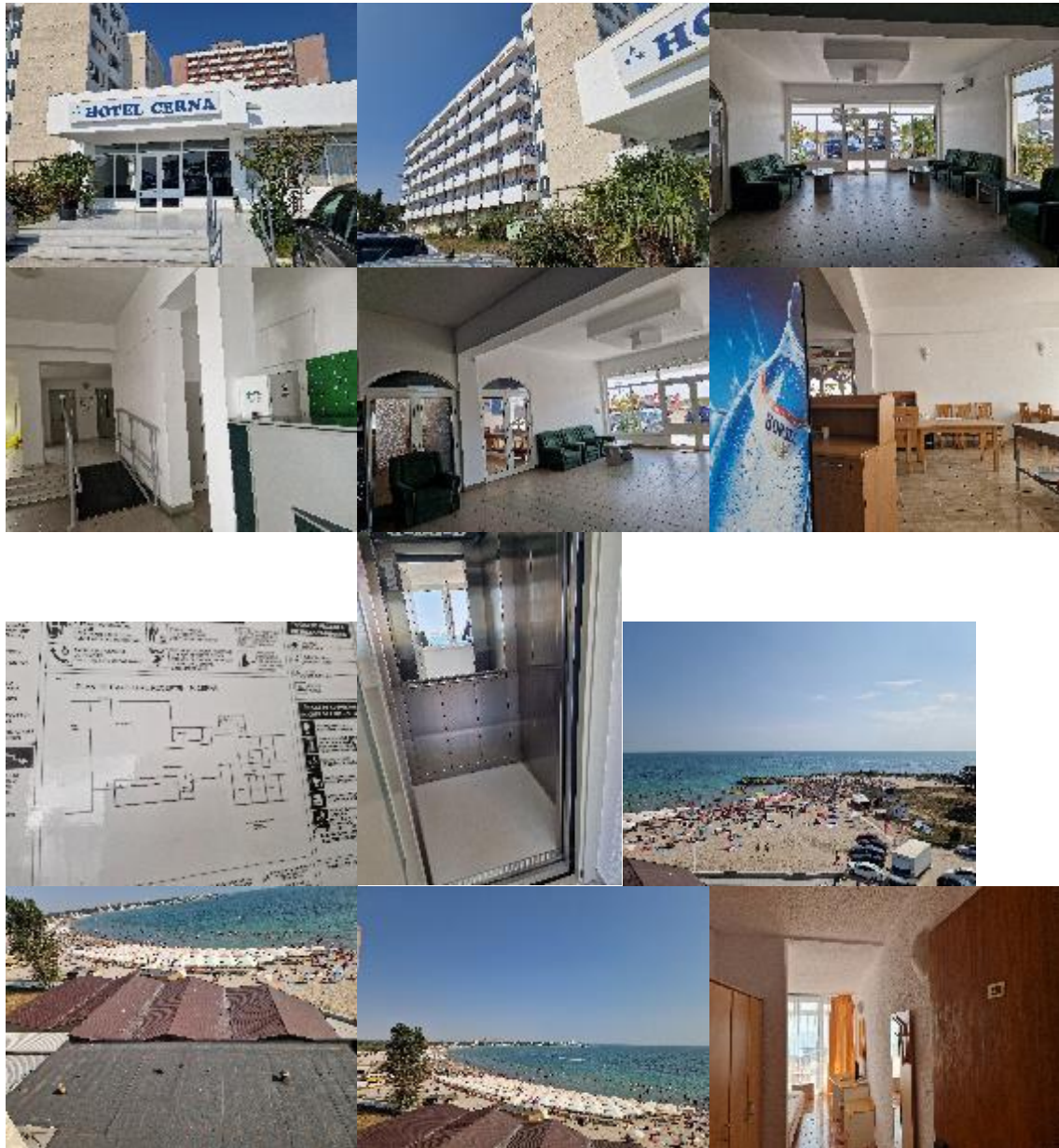




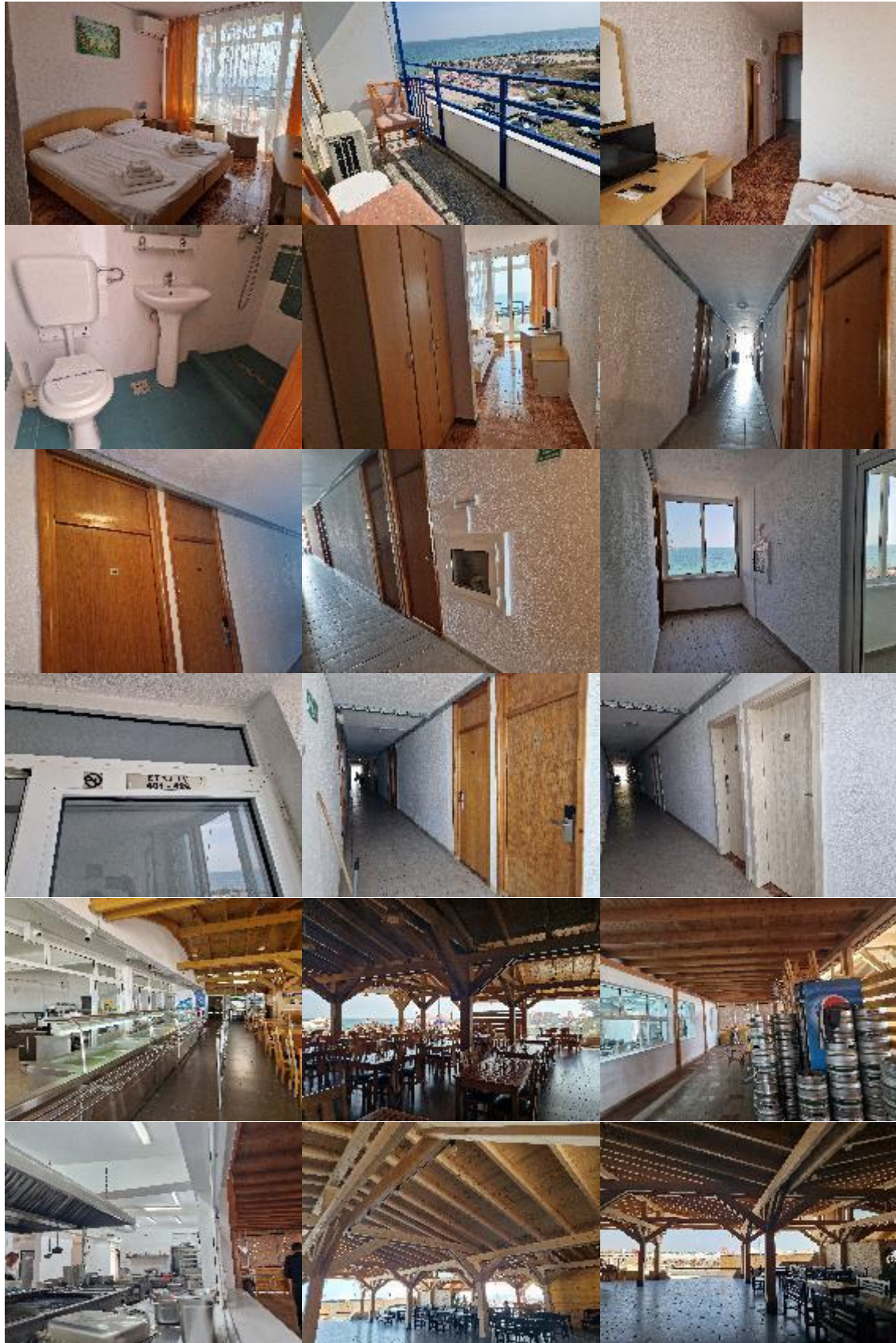




**14. Hotel si Restaurant Cerna (CF 108528)**







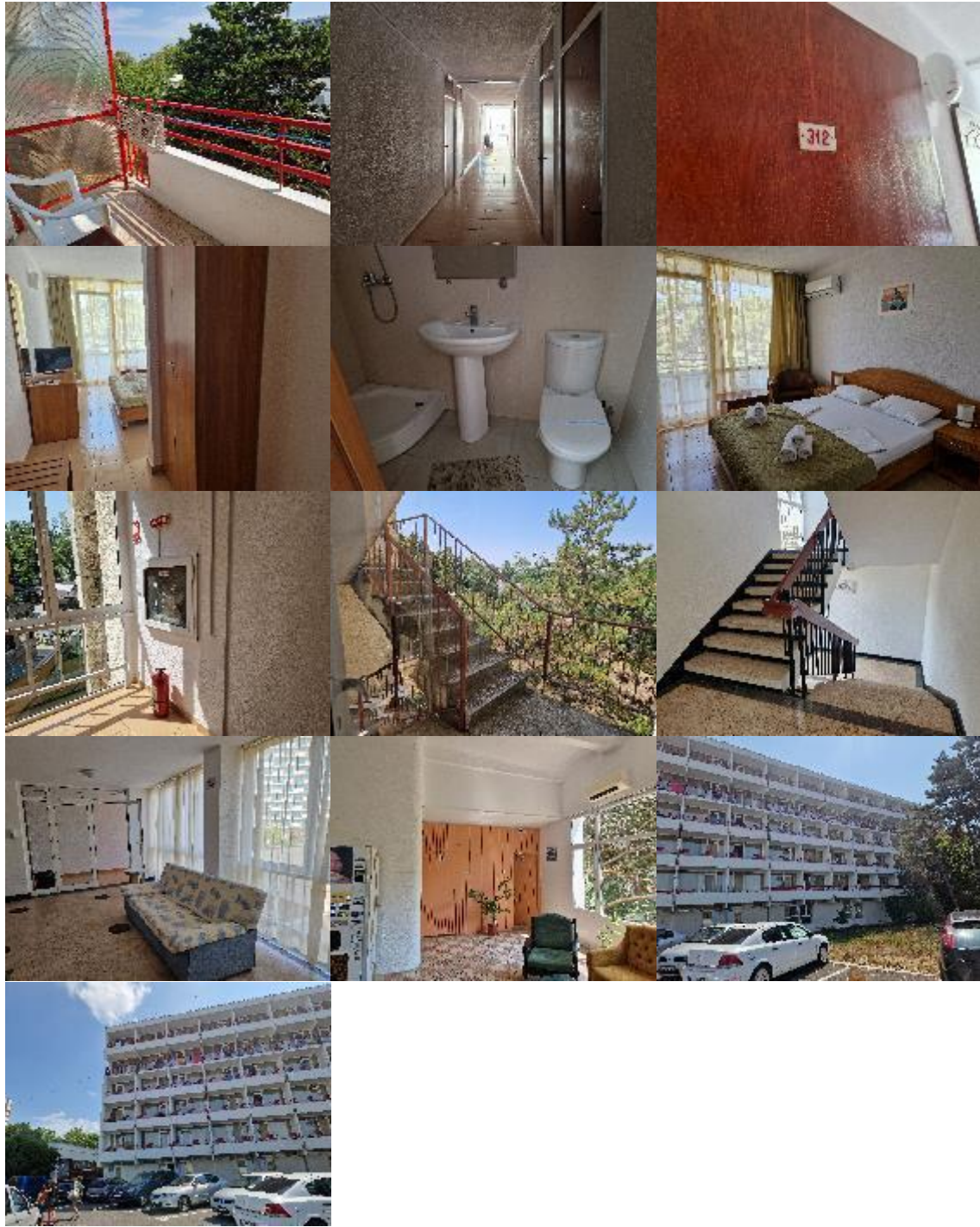




**15. Hotel Mures si Restaurant Prahova (CF 110585)**

Hotel Mures





Restaurant Prahova











**16. Hotel si Restaurant Siret (CF 110583)**





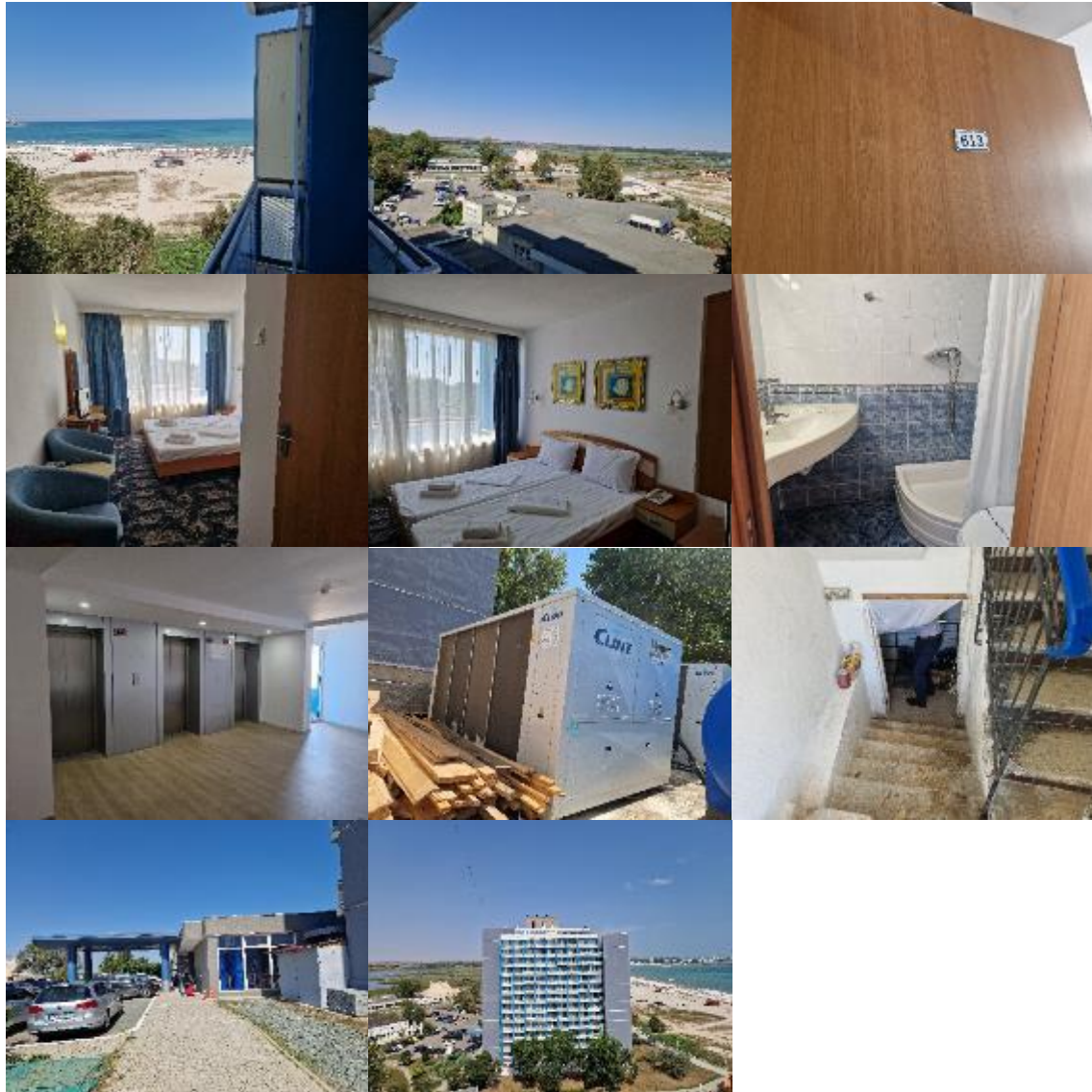
**17. Hotel si Restaurant Sirena (CF 104065)**

Hotel









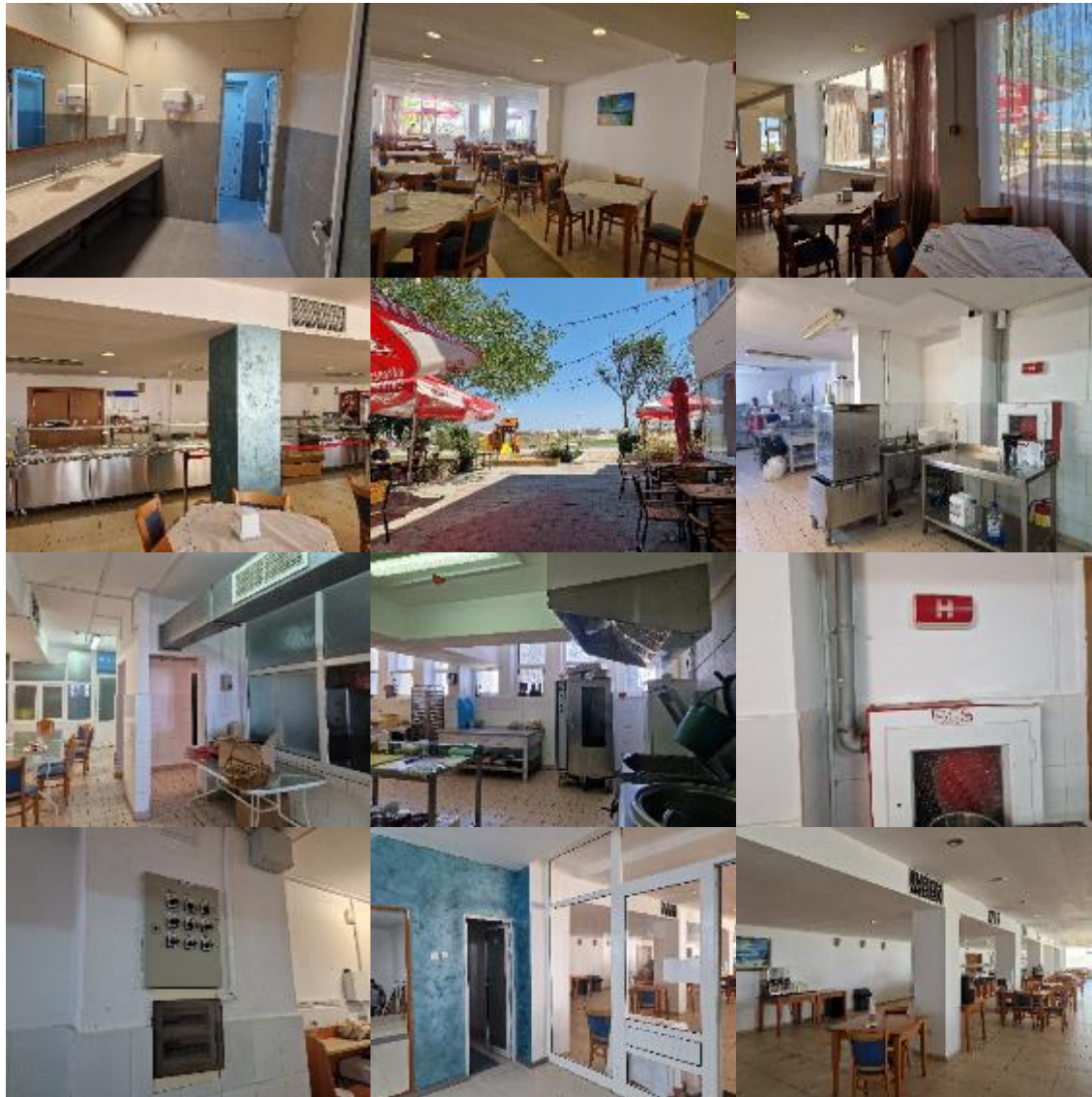
Baza de tratament







Restaurant







**18. Hotel si Restaurant Hora (CF 108529)**

Hotel









Baza de tratament



Restaurant





Gradinita



CT

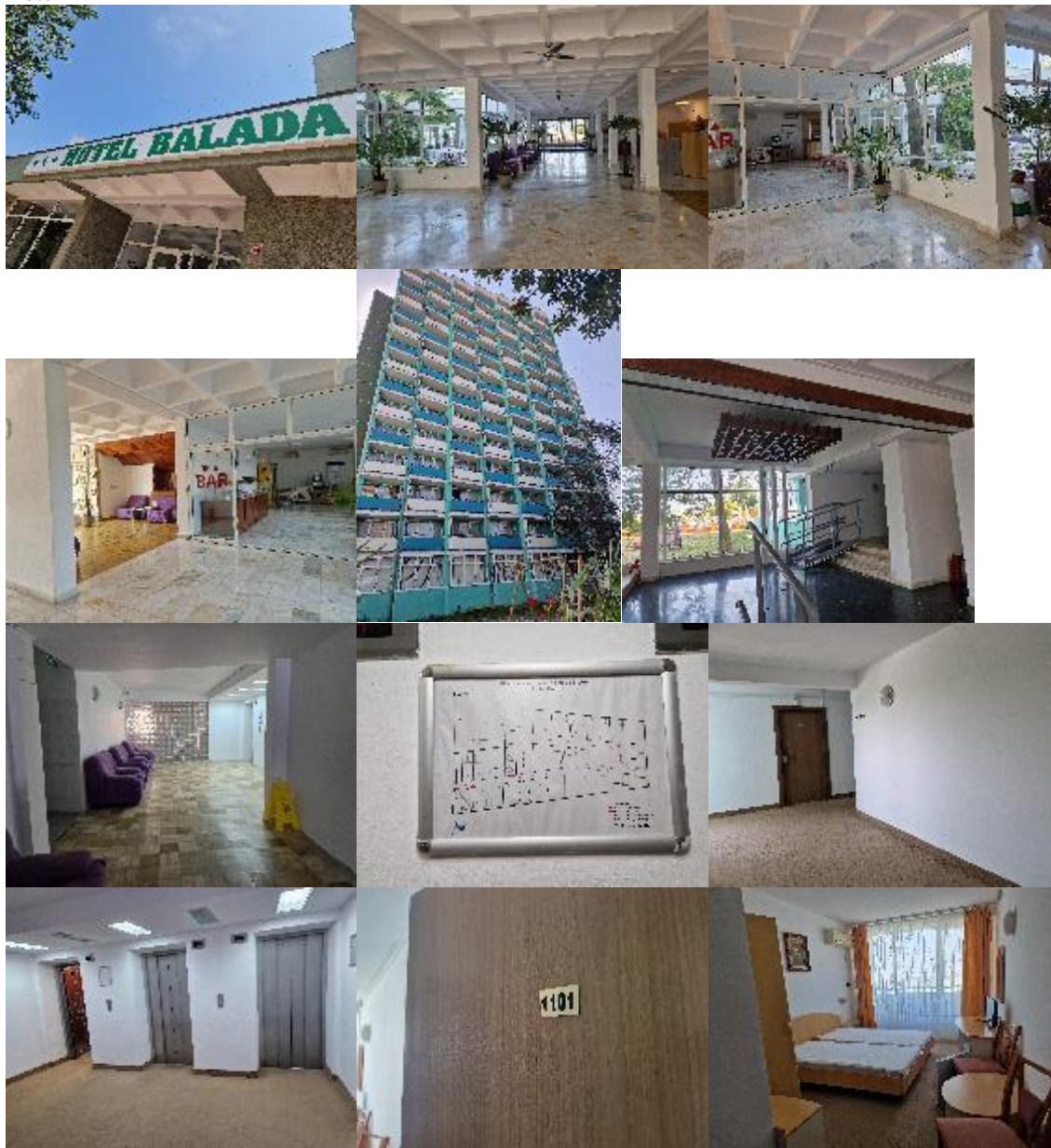






**19. Hotel si Restaurant Balada (CF 108530)**

Hotel









Baza de tratament







Restaurant





CT



Piscina



**20. Complex Aida (CF 105225)**

Hotel









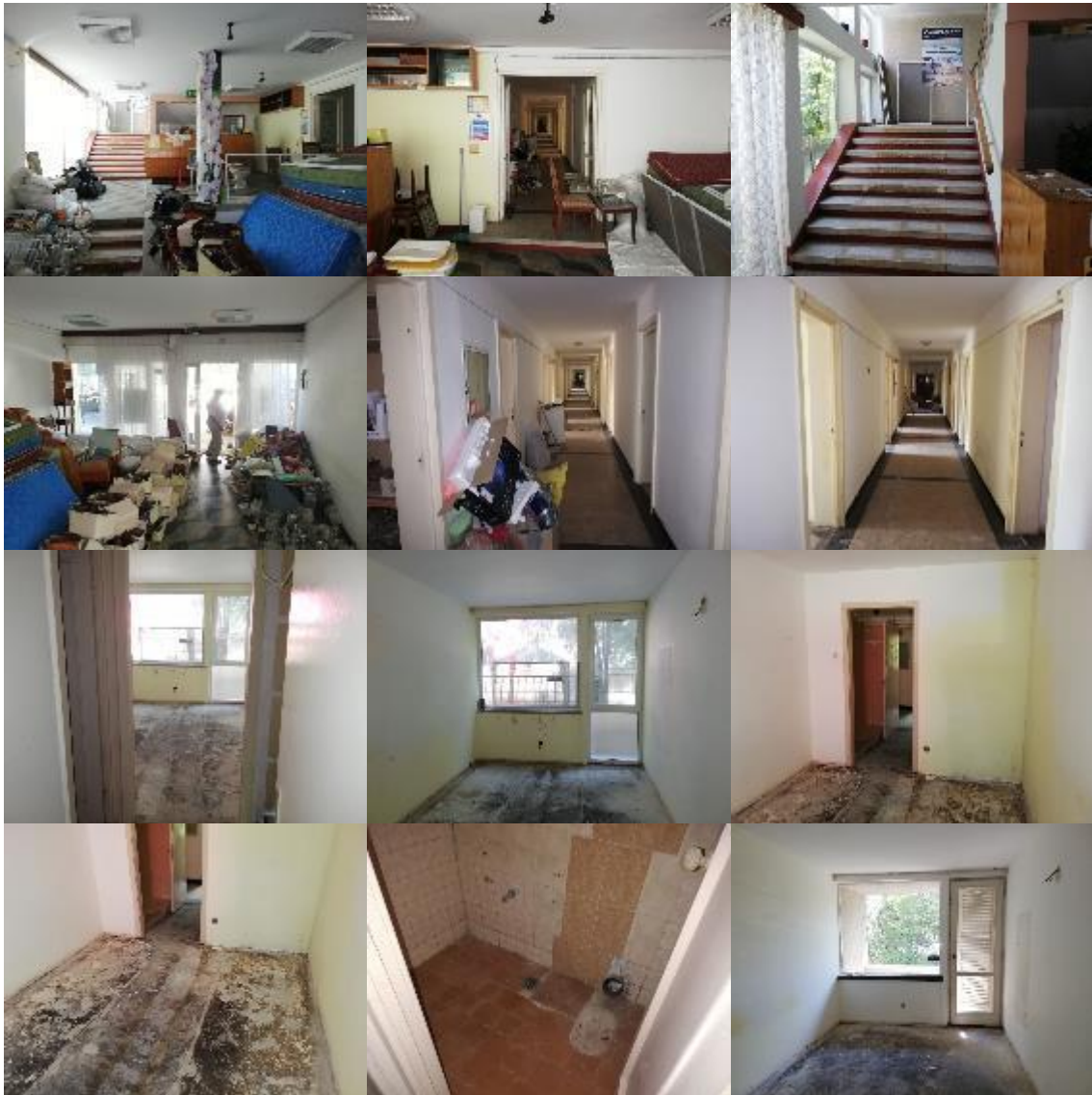


Restaurant





**21. Hotel Jupiter (CF 103184-C1)**





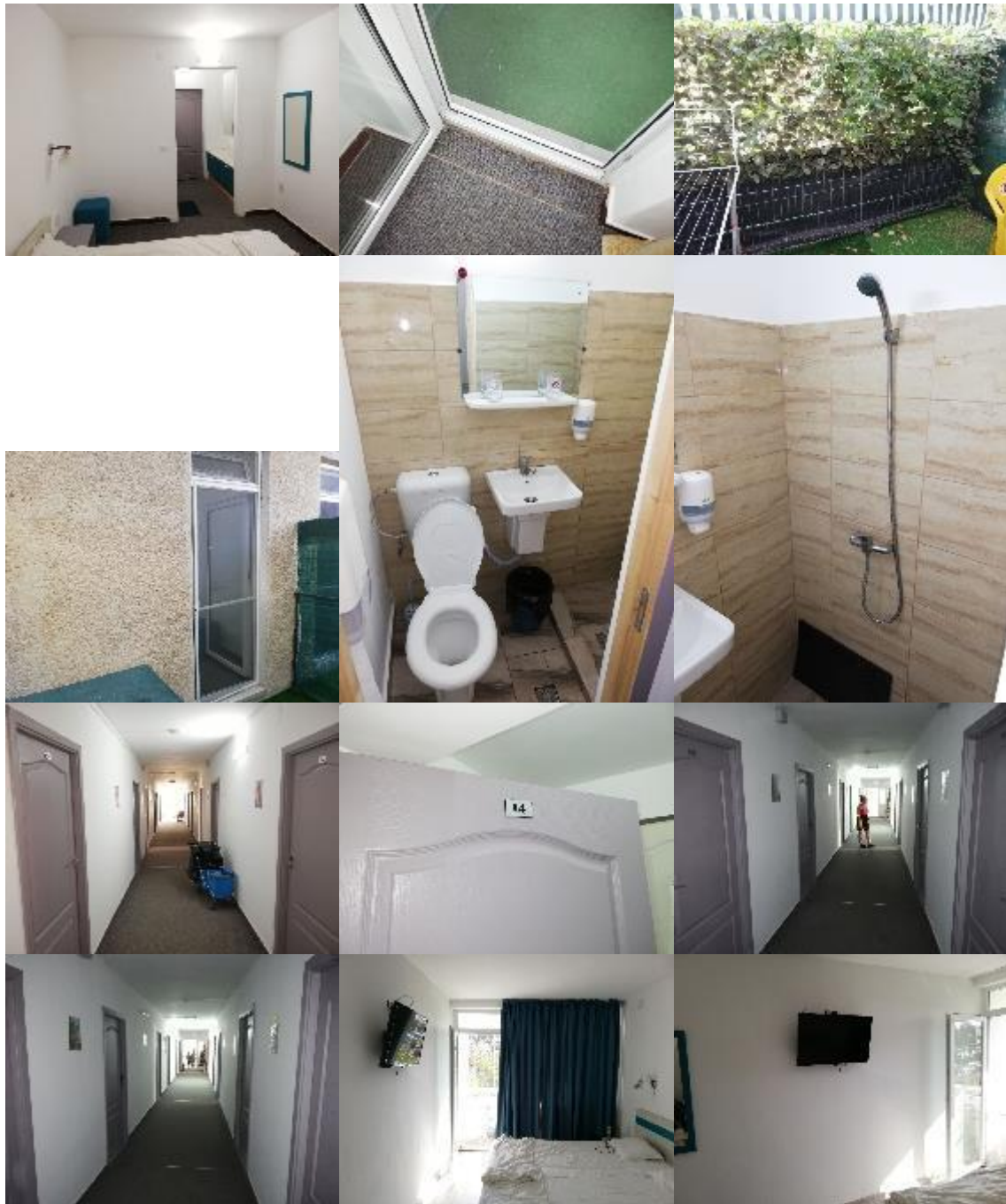


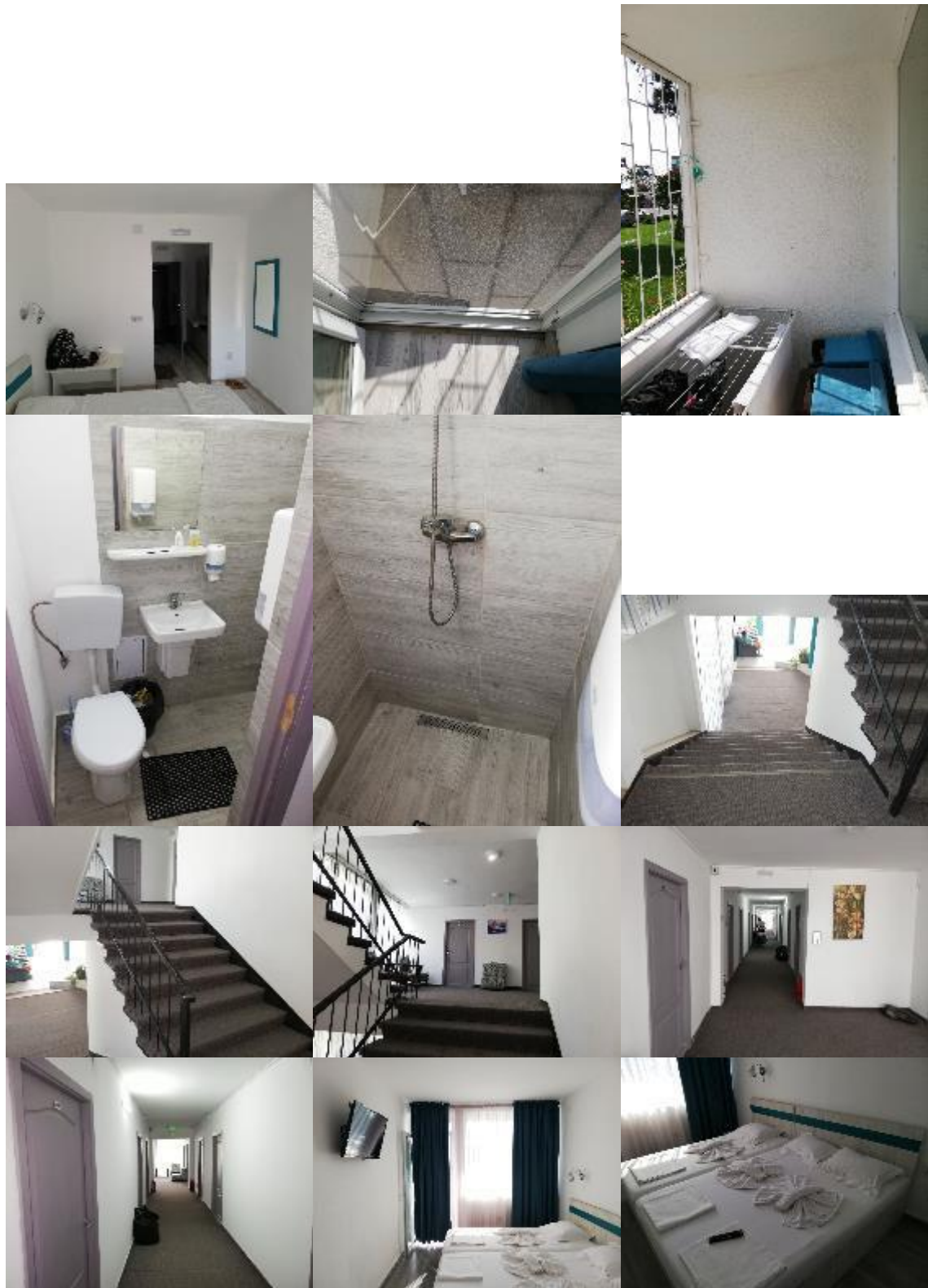


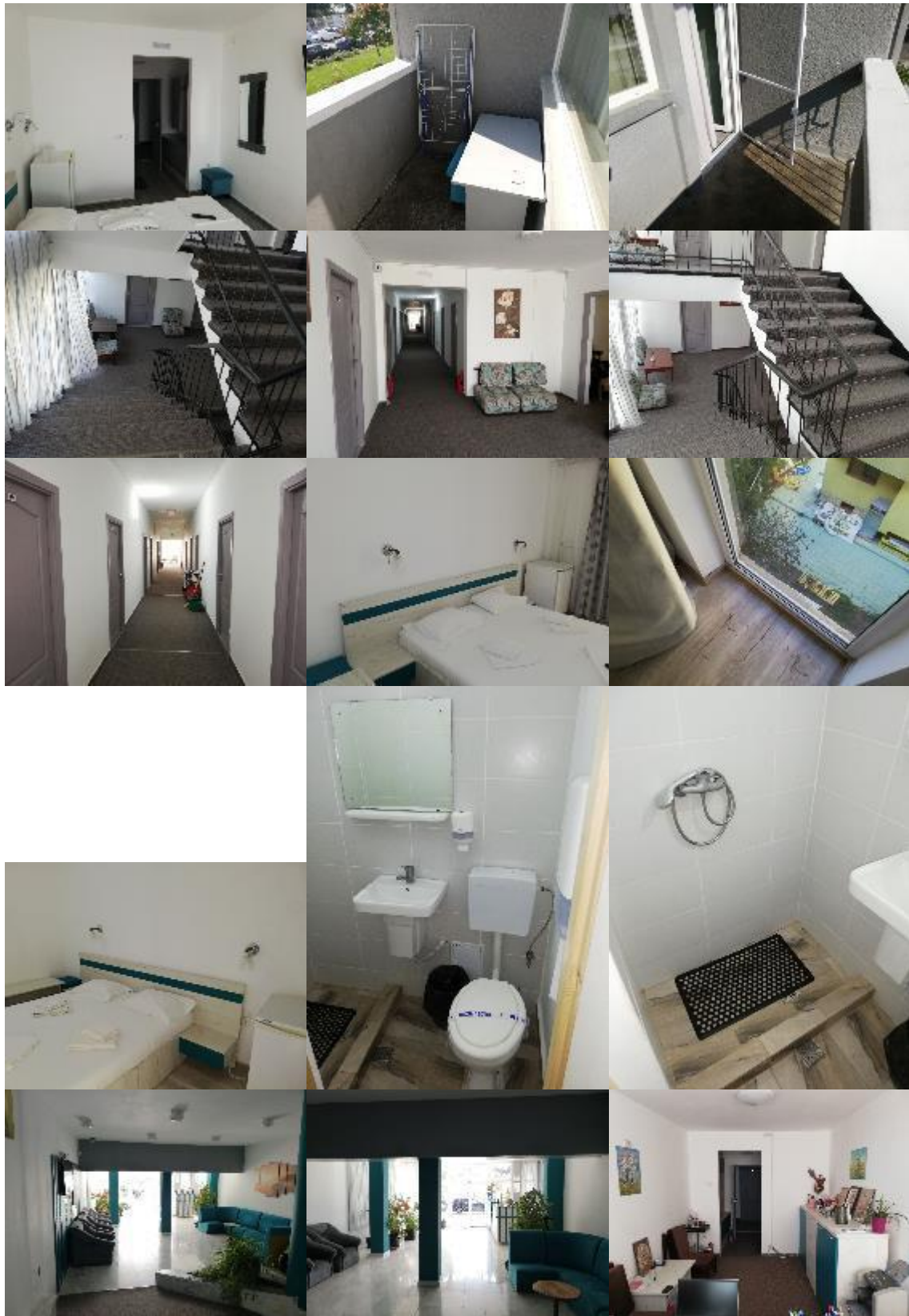
**22. Hotel Minerva (CF 104335)**











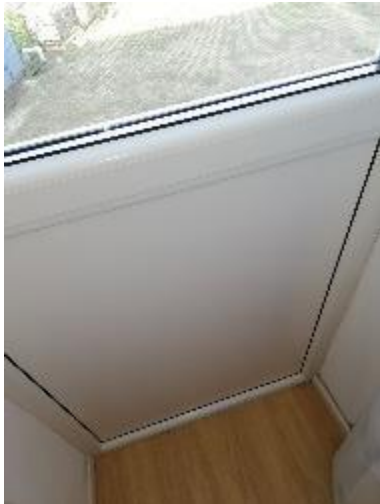




**23. Hotel Diana (CF 102914)**















**24. S.V. Delta (CF 107380)**



**25. Teren de sport (CF 108323)**





**26. Camping (popas) Saturn (CF 108102)**



**27. Restaurant Minerva (CF 105085)**









**28. Restaurant Sulina (CF 110260)**







**29. Camin personal(CP3)/ CP 3 - Locuinta (CF 110269)**









**30. Restaurant Pelican (CF 104092)**







**31. Teren liber Lot 4 „Cocorul" (CF 108439)**





**32. Teren Depozit Carburanti Jupiter (CF 104064)**



**33. Statie pompare Jupiter**





**34. Baile Reci – Eforie Sud:**







