

**CAP II – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII****1. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI**

PROPRIETAR S.C. POPA'S CENTRAL- S.R.L.

DESTINATAR ZRP INSOLVENCY S.P.R.L.

**2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII**

1. Teren intravilan în suprafața de 600 mp conform actelor și 640,4 mp conform măsurătorilor, identificat sub nr. cadastral 607, înscris în Cartea Funciara nr. 22725 a Mun. Sinaia, înregistrat în cont 2111, pe care este amplasată construcția:

- C1 – Hotel Green Palace 3\* cu regim de înălțime D+P+2E+M conform inspecției și D+P+2E conform documentelor, identificat sub nr. cadastral 670 - C1, înregistrat în cont 212 și 2131, având următoarele suprafețe:

- Au totală = 779,50 mp;
- Ac desfășurată = 964,27 mp;
- Au totală fără mansardă = 636,23 mp;
- Ac desfășurată fără mansardă = 787,16 mp;
- Au parter = 169,64 mp;
- Ac la sol = 216,47 mp;
- Ac demisol = 216,47 mp;
- Au demisol = 180,05 mp ;
- Ac etaj 1 = 177,11 mp;
- Au etaj 1 = 143,27 mp;
- Ac etaj 2 = 177,11 mp;
- Au etaj 2 = 143,27 mp;
- Ac mansardă = 177,11 mp;
- Au mansardă = 143,27 mp.

- Anexa neintabulată cu regim de înălțime P, având următoarele suprafețe:

- Ac la sol estimată de evaluator = 3,24 mp

2. Buniuri mobile – Mobilier, înregistrate în cont 214; constând în:

- 23 Sifoniere;
- 23 Paturi;
- 23 Perdele;
- 23 Televizoare;
- 23 Mochete;
- 23 Cuverturi;
- 46 Noptiere.

Nota ! Conform documentelor, regimul de înălțime pentru corpul de clădire C1 este D+P+2E. În urma inspecției s-a constatat că regimul de înălțime real este de D+P+2E+M, cu mansardă utilizată în regim de hotel. În prezentul raport am luat în calcul ambele situații, rezultând 2 valori de piață.

Nota! În urma inspecției s-a constatat că pe teren există edificată o anexă neintabulată. Aceasta va contribui cu valoare în prezentul raport.

Nota! Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

### 3. SCOPUL EVALUĂRII

Utilizarea evaluării este decisă de către client și influențează tipul evaluării. O evaluare poate fi utilizată pentru a estima prețul de vânzare sau cumpărare, pentru a stabili valoarea unui credit, pentru a estima baza impozabilă sau valoarea de înregistrare în contabilitate, etc.

Scopul prezentului raport de evaluare este reprezentat de informarea clientului.

### 4. TIPUL DE VALOARE

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, care includ și Standardele de Evaluare SEV, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 101 - Implementare (IVS 101)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GLOSAR 2018

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este *valoarea de piață*, așa cum este ea definită în SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general):

*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.*

### 5. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai pentru scopul solicitat și care a fost menționat în prezentul raport. Deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public. Conținutul acestui raport, în totalitate sau în referințe, nu poate fi difuzat public și nu poate fi inclus în nici un document publicat, circulară sau declarație fără acordul prealabil scris al evaluatorului,

cu privire la forma și conținutul în care ar urma să apară.  
Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 6. DATA EVALUARII, DATA INSPECȚIEI ȘI MONEDA RAPORTULUI

Data evaluării Data estimării valorii este 22.02.2018, valoarea de piață exprimată în prezentul raport de evaluare fiind valabilă la această dată.

Data inspecției Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator Munteanu Vasile, în data de 16.02.2018 în prezența unui reprezentant al proprietarului.

Moneda raportului Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în EUR și în RON.  
Cursul de referință licitat de BNR la data evaluării este 4,6539 RON/EUR

### 7. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Pentru elaborarea prezentului raport, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Publicațiile on-line;
- Firmele imobiliare care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Proprietarul, prin declarațiile făcute și documentația pusă la dispoziție (situația juridică, documentația cadastrală, istoric, etc) și care este direct răspunzător pentru veridicitatea acestora.

### 8. PREMISELE EVALUARII

- Se presupune că toate informațiile furnizate de client sunt adevărate și nu au fost efectuate investigații speciale în acest sens;
- Se presupune că proprietatea evaluată este deținută cu responsabilitate și cu aplicarea unui management corespunzător;
- Proprietatea este evaluată în ipoteza că aceasta nu este grevată de sarcini sau servituți;

### 9. IPOTEZE GENERALE, IPOTEZE SPECIALE

➤ Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorul verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice

astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

➤ Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

➤ Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

➤ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

➤ Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

➤ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

➤ Evaluatorii obțin informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorii nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

➤ Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

➤ Evaluatorii au fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de



către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorilor și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

## 10. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. IV. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

**CAP. III – PREZENTAREA DATELOR**

1. Adresa și Proprietarul Proprietar: **S.C. POPA'S CENTRAL S.R.L.** cu sediul în  
1.1 Proprietatea București, Str. Circulației Nr. 11-13, Biroul 1, sector 5, COD  
FISCAL 15145883

Bunurile analizate constau în:

1. Teren intravilan în suprafața de 600 mp conform actelor și 640,4 mp conform măsurătorilor, identificat sub nr. cadastral 607, înscris în Cartea Funciara nr. 22725 a Mun. Sinaia, înregistrat în cont 2111, pe care este amplasată construcția:

- C1 – Hotel Green Palace 3\* cu regim de înălțime D+P+2E+M conform inspecției și D+P+2E conform documentelor, identificat sub nr. cadastral 670 - C1, înregistrat în cont 212 și 2131, având următoarele suprafețe:

- Au totală = 779,50 mp;
- Ac desfășurată = 964,27 mp;
- Au totală fără mansarda = 636,23 mp;
- Ac desfășurată fără mansarda = 787,16 mp;
- Au parter = 169,64 mp;
- Ac la sol = 216,47 mp;
- Ac demisol = 216,47 mp;
- Au demisol = 180,05 mp;
- Ac etaj 1 = 177,11 mp;
- Au etaj 1 = 143,27 mp;
- Ac etaj 2 = 177,11 mp;
- Au etaj 2 = 143,27 mp;
- Ac mansarda = 177,11 mp;
- Au mansarda = 143,27 mp.

- Anexa neîntabulată cu regim de înălțime P, având următoarele suprafețe:

- Ac la sol estimată de evaluator = 3,24 mp

2. Bunuri mobile – Mobilier, înregistrate în cont 214, constând în:

- 23 Sifoniere;
- 23 Paturi;
- 23 Perdele;
- 23 Televizoare;
- 23 Mochete;
- 23 Cuverturi;
- 46 Noptiere.

Nota 1 Conform documentelor, regimul de înălțime pentru corpul de clădire C1 este D+P+2E. În urma inspecției s-a constatat că regimul de înălțime real este de D+P+2E+M, cu mansarda utilizată în regim de hotel. În prezentul raport am luat în calcul ambele situații, rezultând 2 valori de piață.

Nota 1 În urma inspecției s-a constatat că pe teren există edificată o anexă neîntabulată. Aceasta va contribui cu valoare în prezentul raport.

## 1.2 Proprietari si situatia juridica

**S.C. POPA'S CENTRAL S.R.L.,** persoana juridica.  
A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **S.C. POPA'S CENTRAL S.R.L.**, asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXE), la prezentul raport si anume:

- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 13144 / 11.02.2016, eliberat de OCPI Prahova, BCPI Ploiesti;
- Documentatie cadastrala: Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, Relevé;
- Contract de Vanzare-Cumparare autentificat sub nr. 3384 / 07.12.2006 de catre BNP Bogaslu Gheorghe;
- Bilanturi contabile incheiate la 31.12.2017, 31.12.2016, 31.12.2015 si 31.12.2014.
- Balante contabile de verificare;
- Lista privind patrimoniul firmei la data de 31.08.2015.

## 1.3 Ipoteci

Conform extrasului de carte funciara nr. 13144 / 11.02.2016, asupra imobilului este intabulata dreptul de ipoteca asupra SC BANCPOST SA.

Lipsa extras de carte funciara pentru informare actualizat. Titlul se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

## 1.4 Utilizarea actuala

La data inspectiei, imobilul era utilizat ca hotel.

## 2. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

### 2.1 Cartier

Proprietatea analizata, este amplasata in zona centrala a localitatii Sinaia, statiune montana situata pe Valea Prahovei.

### 2.2 Strada

Accesul la proprietate se face din str. Tirul cu Porumbei, strada asfaltata, cu o singura banda de circulatie pe sens.

### 2.3 Transportul public

Mijloacele de transport in comun constau in curse particulare si retea de maxi-taxi.

De asemenea localitatea este strabatuta de Calea Ferata avand doua statii CFR - Sinaia si Sinaia Haltă.

### 2.4 Zona

Zona este liniștită, dezvoltată cu caracter predominant rezidențial (case, vile, pensiuni), în apropierea pădurii.

## 3. Infrastructura terenului

### 3.1 Suprafata terenului

- Teren intravilan in suprafata de 600 mp conform actelor si 640,4 mp conform masuratorilor, identificat sub nr. cadastral 607, in scris in Cartea Funciara nr. 22725 a Mun. Sinaia.

*Nota: Suprafata terenului din acte difera de cea din*

masuratori. In prezentul raport a fost luata in calcul suprafata din acte, respectiv 640 mp.

Din punct de vedere topografic terenul este usor in panta, cu forma neregulata si deschidere la drum asfaltat.

Utilitati - proprietatea beneficiaza toate utilitatile puse la dispozitie de municipalitate: apa-canal, electricitate, gaze naturale.

#### 4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

- 4.1 Constructii si suprafete
- 4.2 Structura
- 4.3 Acoperisul
- 4.4 Finisaje
- 4.5 Utilitati si instalatii

- C1 - Hotel Green Palace 3\* cu regim de inaltime D+P+2E+M conform inspectiei si D+P+2E conform documentelor; identificat sub nr. cadastral 670 - C1, inregistrat in cont 212 si 2131, avand urmatoarele suprafete:

- Au totala = 779,50 mp;
- Ac desfasurata = 964,27 mp;
- Au totala fara mansarda = 636,23 mp;
- Ac desfasurata fara mansarda = 787,16 mp;
- Au parter = 169,64 mp;
- Ac la sol = 216,47 mp;
- Ac demisol = 216,47 mp;
- Au demisol = 180,05 mp;
- Ac etaj 1 = 177,11 mp;
- Au etaj 1 = 143,27 mp;
- Ac etaj 2 = 177,11 mp;
- Au etaj 2 = 143,27 mp;
- Ac mansarda = 177,11 mp;
- Au mansarda = 143,27 mp.

- Anexa neintabulata cu regim de inaltime P; avand urmatoarele suprafete:

- Ac la sol estimata de evaluator = 3,24 mp

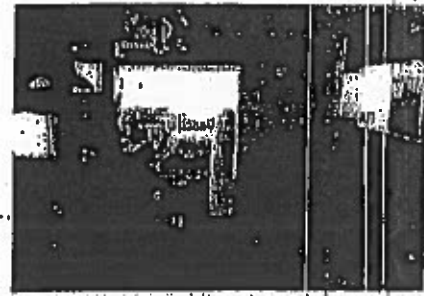
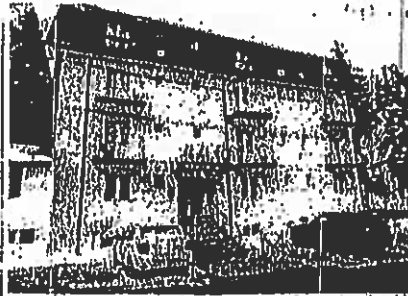
#### Descriere cladiri:

1. Hotel Green Palace 3\* (Constructie C1) cu regim de inaltime D+P+2E+M conform inspectiei si D+P+2E conform documentelor, identificat sub nr. cadastral 670 - C1 - are ca solutie constructiva fundatie din beton armat, suprastructura din zidarie de BCA intarita cu stalpi si grinzi din beton armat, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla tip Lindab. Finisajele interioare constau in pardoseli acoperite cu mochete in camere, pardoseli placate cu gresie in rest, pereti placati cu faianta la grupul sanitar, in rest zugraveli lavabile, tamplarie interioara din lemn, tamplarie exterioara din PVC cu geam germopan. Incalzirea este realizata cu centrala termica pe gaz, cu radiatoare din otel. Instalatiile si finisajele sunt in stare foarte buna.

Dispune de SPA si sauna.

Cladirea a fost edificata in anul 1994 si renovata/modernizata in 2012.





2. Magazie neintabulata cu regim de inaltime P - are ca solutie constructiva fundatie din beton, suprastructura din zidarie, acoperis din lemn cu invelitoare din tablă.



#### 4.6 Burnui mobile

Bunurile sunt in stare foarte buna; foarte bine intretinute, utilizate la momentul inspectiei.

### 5. Starea Proprietatii

#### 5.1 Imbunatatiri

La data inspectiei, hotelul era in stare foarte buna, cu finisaje de foarte buna calitate (vezi ANEXA).  
In timpul inspectiei vizuale a acesteia nu am observat defecte structurale sau mecanice. Accesul se realizeaza direct din strada asfaltata.

**CAP. IV – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

## 1. Generalitati

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele, fizice sau juridice, care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici.

Există un interes susținut pentru terenuri, atât pentru dezvoltare rezidențială, cât și comercială. Dezvoltatorii imobiliari selectează terenurile situate în zone centrale, zone cu infrastructură bună, dar și în zone cu potențial de dezvoltare, cu situație clară de urbanism și parametri buni de construire, la prețuri care reflectă posibilitățile de edificare. Prețurile pot crește pentru astfel de terenuri, în condițiile în care și prețurile pentru locuințe, respectiv spații de cazare sunt în creștere.

Loturile de teren cu suprafețe între 500-1.000m<sup>2</sup> sunt achiziționate pentru edificarea locuințelor și caselor de vacanță, iar loturile de teren cu suprafețe între 1.000-1.500m<sup>2</sup> sunt achiziționate pentru edificarea pensiunilor, mini-hotelurilor și hotelurilor.

Comparativ cu 2017, care a fost marcat, de incertitudinea provocată de legea dării în plată, 2018 se încadrează într-un context de piață semnificativ mai stabil.

În primul trimestru din 2018, casele și terenurile disponibile spre vânzare la nivel național au continuat să se scumpească, însă într-o măsură mai redusă comparativ cu perioada similară 2017.

Conform studiilor de piață, crește interesul pentru terenuri cu destinație rezidențială, dar și a terenurilor cu destinație comercială. O zonă tot mai căutată atât de dezvoltatorii imobiliari, cât și de investitori în domeniul turismului, din ce în ce mai mulți străini, este zona de munte. O astfel de zonă este Valea Prahovei.

Piața imobiliară de pe Valea Prahovei s-a reanimat în ultimul an. Cine dorește să-și cumpere teren, casă sau vilă într-o stațiune de pe Valea Prahovei are de unde alege. Potrivit agenției imobiliare Mervani, în septembrie 2017, erau peste 1.450 de oferte în 24 de localități din județele Prahova și Brașov.

Cele mai multe terenuri de vânzare sunt în Breaza și în Câmpina, cele mai multe vile în Bușteni, cele mai multe case în Breaza și în Bușteni, iar cele mai scumpe proprietăți în Sinaia, arată raportul de piață 2017 elaborat de agenții imobiliare ai companiei Mervani, care operează pe Valea Prahovei.

Sinaia devine, pe an ce trece, tot mai atractivă pentru turiști.

La încheierea sezonului de vară, Prahova rămâne în topul destinațiilor preferate de români, numărul turiștilor străini fiind în creștere. Din luna mai și până în septembrie, nu mai puțin de 143.000 de turiști au poposit în Prahova pentru a-și petrece aici vacanța, în comparație cu anul trecut, când au sosit în județ în jur de 135.000 de turiști. Turiștii romani au rămas constanți în preferințele lor, înregistrând atât anul acesta cât și anul trecut un număr de aproximativ 111.000.

Turiștii străini care au ales să petreacă vacanța în județul Prahova în sezonul ce tocmai s-a încheiat au fost mai mulți în comparație cu anul trecut, procentul de creștere fiind de 30%. Anul acesta au vizitat județul nostru peste 31.000 de turiști străini, față de 23.000 anul trecut.

Foarte căutată a fost Valea Prahovei, preferate fiind stațiunile Sinaia, Bușteni și Azuga unde turiștii au putut vizita obiective precum Castelul Pêles, Castelul Cantacuzino, mănăstiri, muzee și diferite expoziții. De asemenea turiștii au putut alege din puzderia de trasee montane de diferite dificultăți, iar pentru cei dornici de distracție au existat nenumărate festivaluri și concerte.

Potrivit datelor furnizate Centrului Național de Informare și Promovare Turistică Sinaia de către Institutul Național de Statistică (INS), totalul turiștilor cazati la unitățile de profil, cu cel puțin cinci locuri/pături, a fost în 2016 mai mare față de 2015.

**Piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților de tip hotel 3\* și teren aferent amplasate în Municipiul Sinaia.**

## 2. Oferta de proprietati similare

Piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților de tip hotel 3\* și terenuri, situate în localitatea Sinaia, județul Prahova.

Caracteristicile pieței imobiliare din orașul Sinaia sunt:

- piața este dependentă de disponibilitatea investitorilor de investi;

- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;

- nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit de bănci, dobânzile practice de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare;

- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad de lichiditate în scădere, tranzacțiile presupunând sume mari de bani;

- piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale, industriale; această particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;
- o proprietate imobiliară asigură satisfacerea unor necesități de bază: populația are nevoie de locuințe, proprietăți comerciale, industriale, ce sunt legate într-o anumită măsură de satisfacerea unor nevoi de bază.

Analiza ofertei competitive s-a bazat pe datele obținute din inspectarea zonei, din discuții cu agenți imobiliari, vânzătorii de proprietăți imobiliare comparabile, precum și din studiul anunțurilor de vânzare din presa locală și de pe site-urile specializate în astfel de vânzări.

- Pretul ofertelor de vânzare pentru terenuri libere, în zona analizată, se situează în intervalul 80 - 110 EUR/mp
- Pretul ofertelor de închiriere pentru spații de cazare, în zona analizată, se situează în intervalul 30 - 55 EUR/noapte.

## **CAP. V - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

### 1. Generalități

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

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- **Permisă legal:** pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea,

restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

- **Posibilă fizic:** dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple. Prin dimensiunile proprietății analizate terenul impune restricții de dimensionare a amprentei la sol a construcțiilor. Chiar dacă terenul de fundare permite edificarea unor construcții înalte, acestea sunt limitate de restricții de ordin arhitectural.
- **Fezabilă financiar:** Utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea proprietății în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context, fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului, fie prin vânzarea fie prin închirierea proprietății cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **Maxim productivă:** Dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

2. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate alte utilizari ale terenului liber, care creeaza valoare, si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati imobiliare comparabile.

In cursul analizei celei mai bune utilizari a terenului considerat ca fiind liber, evaluatorul trebuie sa stabileasca daca terenul trebuie lasat liber sau trebuie realizate constructii, iar mai departe, in functie de caz, ce tipuri de constructii pot fi edificate.

In cazul de fata, cea mai buna utilizare a terenului liber este ca si teren construit, din urmatoarele considerente:

- > proprietatile imobiliare de tip similar din zona sunt terenuri construite;
- > conform datelor de piata, pretul ofertelor pentru terenuri libere a scazut in ultimii ani, chiar daca preturile in zona s-au stabilizat, nu se intreveede o crestere notabila a pietei proprietatilor similare care sa conduca la o valoare reziduala a terenului liber mai mare decat a terenului construit.

In concluzie, cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat liber este teren construit - hotel.

3. Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce ii apartin. In analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ocupate de catre proprietar, evaluatorul trebuie sa considere orice modernizare/conversie ce este in concordanta cu preferintele pietei.

In cazul de fata, tinand cont de tipul cladirilor si de amplasarea acestora, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este pentru **Cladiri comerciale - Unitate de cazare**. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- > este permisibila legal;
- > indeplineste conditia de fizic posibila.
- > este fezabila financiar.
- > este maxim productiva - se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

**CAP. VI - EVALUAREA PROPRIETĂȚII****1. Abordari utilizate**

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: abordarea prin piata, abordarea prin venituri si abordarea prin cost.

Intrucat nu au fost identificate suficiente oferte de vanzare pentru proprietati similare, abordarea prin piata a fost aplicata doar pentru teren.

Evaluarea instalatiilor, masinilor si echipamentelor este prevazuta in Standardele de Evaluare - SEV 220 - "Masini, echipamente si instalatii" precum si in ghidul metodologic de evaluare GME 620 - "Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor". Conform indicatiilor din standard, metodele de evaluare aplicabile pot fi: Abordarea prin piata, Abordarea prin venit si Abordarea prin cost.

In cazul de fata, a fost utilizata abordarea prin cost.

**2. Valoarea terenului**

Tehnicile de evaluare ale terenului liber, utilizate in practica profesionala sunt urmatoarele:

- > Comparatia directa;
- > Tehnicile alternative (extractia, alocarea);
- > Tehnicile capitalizarii veniturii;

Comparatia directa este, de obicei, cea mai buna metoda pentru obtinerea unei concluzii asupra valorii terenului, fiind deasemenea cea mai utilizata tehnica, atunci cand sunt disponibile suficiente date de piata.

In cazul de fata, existand suficiente oferte de vanzare pentru proprietati similare, evaluatorul a considerat oportun sa stabileasca valoarea de piata a proprietatii prin metoda comparatiei directe.

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si



a vanzatorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vânzare de terenuri similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 3).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

Grila de comparație este prezentată în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mică corecție totală și procentuala brută). Având în vedere și celelalte direcții, inclusiv faptul că piața recunoaște ca intersecția cererii cu oferta implică un discount de cca. 5%, opinăm că valoarea de piață a terenului, este de:

**64.100 EURO, echivalent 298.315 LEI**

*Valoarea nu conține TVA*

### 3. Abordarea prin cost - imobil

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Metoda costului presupune că valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscător este suma care este necesară pentru a cumpăra ori construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, costul curent brut trebuie modificat pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Baza metodei costului este costul de înlocuire net (Anexa 4).

În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice.

Evaluatorul identifică proprietatea ce trebuie evaluată, estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face bunul mai puțin atrăgător față de situația când ar fi fost nou.

**Cost brut – Depreciere = Valoare**

Forme de depreciere:



**Uzura fizica** – reprezintă pierderea de valoare ori de utilitate a unui bun mobil datorită uzării ori expirării duratei de viață utilă, cauzată de utilizare și stricăciuni, deteriorări, expunere la diverse elemente, suprasolicitare și factori similari.

**Deprecierea funcțională** – reprezintă pierderea în valoare sau utilitate a unui bun mobil, cauzată de ineficiența ori nepotrivirea în însăși bunul când este comparat cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o; pierderea de valoare este cauzată de condiții din interiorul proprietății.

**Deprecierea externă** – reprezintă pierderea în valoare sau utilitate a unui bun mobil, cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi preturi crescute la materii prime, muncă ori utilități) fără o creștere în prețul produsului.

**Valoarea determinată prin această metoda** presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

În situația bunurilor care fac obiectul prezentei evaluări a fost determinată ponderea fiecăruia din tipurile de depreciere care afectează valoarea sa respectiv uzura fizică, neadecvare funcțională și deprecierea din cauze externe prin metoda costului de înlocuire.

Valoarea de piață determinată prin metoda costurilor pentru imobilele analizate este de:

483.413 EUR, echivalentul a 2.249.757 LEI – imobil cu mansardă  
din care

64.100 EUR; reprezintă valoarea terenului (cont 2111)

419.099 EUR, reprezintă valoarea corpului C1 – Hotel (cont 212 + 2131)

214 EUR, reprezintă valoarea Anexei neînțabulate

417.982 EUR, echivalentul a 1.945.247 LEI – imobil fără mansardă  
din care

64.100 EUR; reprezintă valoarea terenului (cont 2111)

353.668 EUR; reprezintă valoarea corpului C1 – Hotel (cont 212 + 2131)

214 EUR, reprezintă valoarea Anexei neînțabulate

### Valorile estimate nu contin TVA

4. Abordarea prin cost – bunuri mobile

Abordarea prin cost este bazată pe afirmatia ca un cumparator prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Metoda costului presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru

un cumparator cunoscator este suma care este necesara pentru a cumpara ori construi un bun nou cu utilitate echivalenta. Cand bunul nu este nou, costul curent brut trebuie modificat pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, pana la data evaluarii.

In cea mai simpla forma a sa, abordarea prin cost reprezinta costul curent (ca si cum ar fi nou), minus deprecierea din orice cauze fizice, functionale, economice.

Evaluatorul identifica proprietatea ce trebuie evaluata, estimeaza costul curent de inlocuire/ reproducie de nou si scade deprecierea totala, care face bunul mai puțin atrăgător fata de situatia cand ar fi fost nou.

**Cost brut - Depreciere = Valoare**

**Estimarea deprecierei acumulate**

**Deprecierea** - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice, functionale sau externe.**

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun sunt:

- **uzura fizica** - pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți datorită uzării cauzată de utilizare, rosaturi, cazaturi, deteriorări, expunere la diverse elemente de mediu, suprasolicitare și factori, etc.

Uzura fizică a ținut seama de:

o Durata de viata normală conform HG 2139/ 2004

o Vârsta efectivă

o Constatările din urma inspectiei

o Informațiile solicitate si primite de la proprietar

- **neadecvare functionala** - pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o;

Deprecierea funcțională se aplică:

o Valorii după deducerea uzurii fizice

o Reprezentând o asimilare subunitară față de substitutul nou estimat

o Ineficienta

o Schimbări in tehnologie

- **depreciere din cauze externe** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea bunurilor, finantarea, etc.

Depreciere externa a fost determinata din piata; astfel

o Prin incadrarea costului de inlocuire net rezultat in cotațiile de

piata (preluate fie de la producatori sau dealeri, fie din cadrul abordarii prin piata – vezi capitolul aferent). Verificarea incadrarii s-a efectuat pentru o pondere semnificativa din bunurile existente (selectiv, dat fiind numarul considerabil al acestora), iar procentul de depreciere obtinut a fost extrapolat si pentru celelalte bunuri din aceeasi categorie, in functie in principal de vechime dar si de alte caracteristici tehnico-descriptive.

Cotele de depreciere externa aplicate in evaluare tin cont de toate aspectele mentionate anterior se prezinta in urmatoarele intervale procentuale, in functie de grupa mijloacelor fixe analizate.

In situatia proprietatii care face obiectul prezentei evaluari a fost determinata ponderea fiecaruia din tipurile de depreciere care afecteaza valoarea sa respectiv uzura fizica, neadekvare functionala si deprecierea din cauze externe prin metoda costului de inlocuire net.

Asfel, valoarea de piata pentru echipament obtinuta in urma aplicarii abordarii prin cost este de:

**18.444 EURO, echivalentul a 85.837 LEI**

*Valoarea nu contine TVA*

5. Abordarea prin venituri -  
Metoda Discount  
Cash Flow

Pentru evaluarea cabanelor a fost aplicata abordarea prin venit prin metoda fluxului actualizat de numerar, utilizata pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acelei proprietati; esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun / proprietati cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii; la aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri din exploatarea proprietatii pastrand utilizarea actuala. In cadrul evaluarii se urmareste trei aspecte importante: castigul disponibil din exploatare, stabilirea ratei de capitalizare si actualizare, aceste variabile vor tine seama de informatiile obtinute din piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.

Pentru aplicarea metodei capitalizarii veniturilor am estimat un grad de ocupare obtenabil mediu de 50% si o crestere anuala cu 1% pentru urmatorii ani.

Numar unitati cazare: 24 de camere, din care o camera superioara, 4 camere triplex, 17 camere duble si 2 camere single (4 camere duble la mansarda).

Tarif cazare: Conform analizei pietei, principalii competitori practica

urmatoarele tarife:

Evaluatorul estimeza un tarif mediu net obtenabil pe camera de 32 Euro/noapte, exclusiv tva (din care au fost scazute taxa hoteliere, mic dejun).

Venitul anual net a fost capitalizat la o rata de 11%, relevanta pentru acest tip de proprietate (conform studiilor de piata publicate de asociatii profesionale - ANEVAR, RICS si companii imobiliare precum Knight Frank, Jones LangLasalle, Colliers etc).

Valorile de piata obtinute prin actualizare fluxurilor de numerar generate de utilizarea proprietatilor evaluate este de:

631.000 EUR, echivalentul a 2.936.611 LEI - imobil cu mansarda  
din care

64.100 EUR, reprezinta valoarea terenului (cont 2111)

548.242 EUR, reprezinta valoarea corpului C1 - Hotel (cont 212 + 2131)

214 EUR, reprezinta valoarea Anexei neintabulate

18.444 EUR, reprezinta valoarea bunurilor mobile - mobilier (cont 214)

525.000 EUR, echivalentul a 2.443.298 LEI - imobil fara mansarda  
din care

64.100 EUR, reprezinta valoarea terenului (cont 2111)

442.242 EUR, reprezinta valoarea corpului C1 - Hotel (cont 212 + 2131)

214 EUR, reprezinta valoarea Anexei neintabulate

18.444 EUR, reprezinta valoarea bunurilor mobile - mobilier (cont 214)

**Valorile estimate nu contin TVA**

**CAP. VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA  
VALORII****I. Reconcilierea  
valorilor**

Pentru reconcilierea indicațiilor asupra valorii obținute în urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul verifică din nou întregul proces de evaluare, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată, au condus la raționamente coerente. Sunt revăzute informațiile utilizate, pentru siguranța ca acestea sunt pertinente, autentice și suficiente.

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care duc la fiecare indicație a valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul își formulează o opinie finală asupra valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorii opinează că valoarea de piață a proprietății analizate este de:

**631.000 EUR, echivalentul a 2.936.611 LEI – imobil cu mansardă**  
din care

64.100 EUR, reprezintă valoarea terenului (cont 2111)

548.242 EUR, reprezintă valoarea corpului C1 – Hotel (cont 212 + 2131)

214 EUR, reprezintă valoarea Anexei neînțabulate

18.444 EUR, reprezintă valoarea bunurilor mobile – mobilier (cont 214)

**525.000 EUR, echivalentul a 2.443.298 LEI – imobil fara mansarda**  
din care

64.100 EUR, reprezintă valoarea terenului (cont 2111)

442.242 EUR, reprezintă valoarea corpului C1 – Hotel (cont 212 + 2131)

214 EUR, reprezintă valoarea Anexei neînțabulate

18.444 EUR, reprezintă valoarea bunurilor mobile – mobilier (cont 214)

**Valorile estimate nu conțin TVA**

Referitor la valoarea aleasă pot fi precizate următoarele:

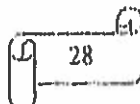
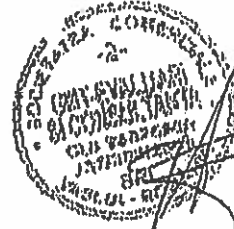
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Intocmit azi, 27.02.2017

Evaluator ANEVAR  
Munteanu Vasile

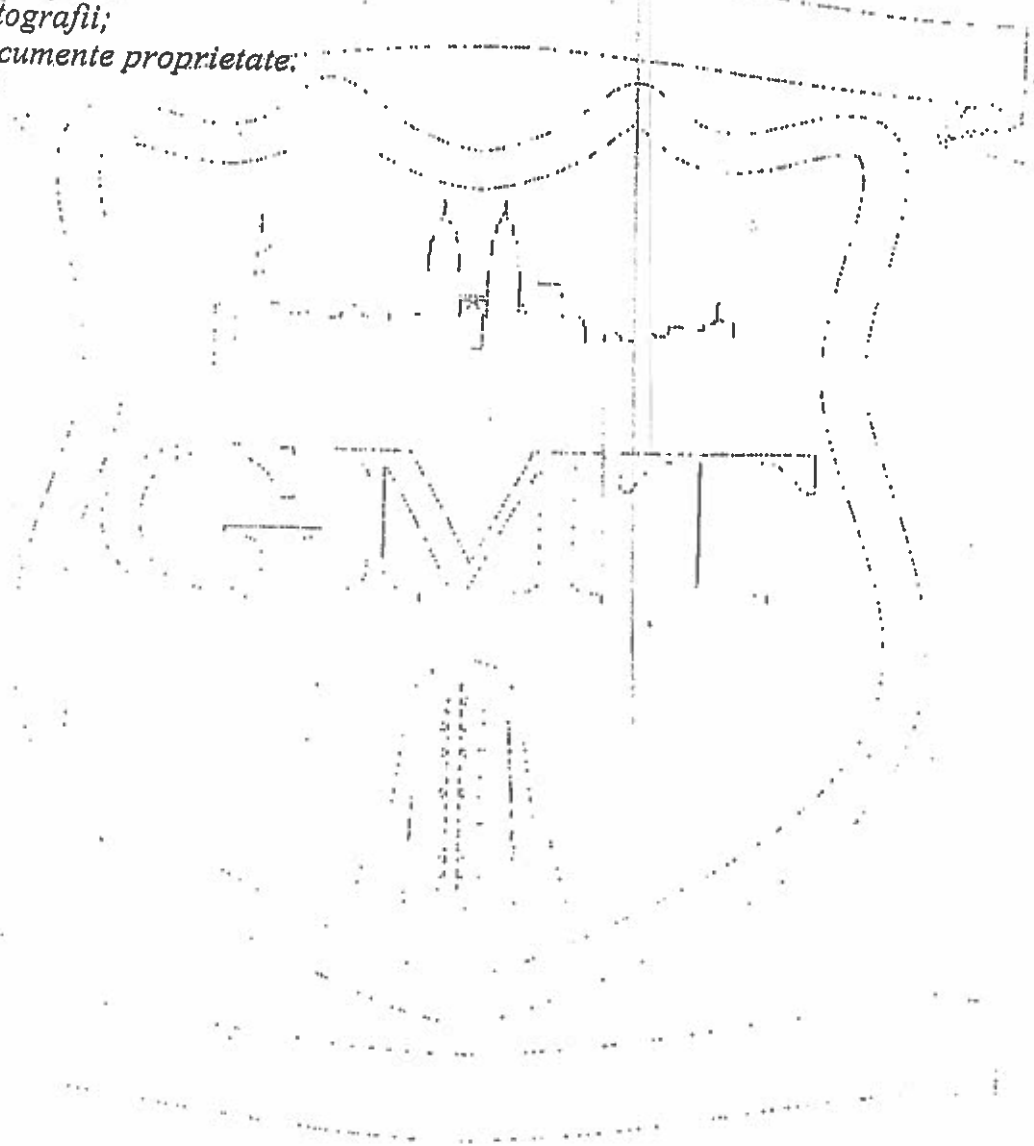


**S.C. "GMT-EVALUARI SI CONSULTANTA" S.R.L.**



**ANEXE:**

1. Grila comparatie directa teren si date de piata utilizate;
2. Grila costuri de inlocuire - imobile;
3. Grila costuri de inlocuire - bunuri mobile
4. Grila abordarea prin venit si date de piata utilizate;
5. Harta localizare;
6. Fotografii;
7. Documente proprietate;



## Anexa 1 - Grila comparatie directa teren

ABORDAREA PRIN PIATA (TEREN)		PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
Elemente descriptive		Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro		?	49500	49000	572750
Suprafata		640 mp	500 mp	500 mp	828 mp
Pret de vanzare(Eur/mp)		?	99,00	98,00	100,00
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta
Discount negociere		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata			94,05	93,10	95,00
Element de comparatie		AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI			
Drepturi de proprietate transmise		Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru tip tranzactie		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru tip tranzactie (eur)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO)		94,05	93,10	95,00	
Conditii de finantare		De plata	De plata	De plata	De plata
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		94,05	93,10	95,00	
Conditii vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		94,05	93,10	95,00	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Nu	Nu	Nu	Nu
Valoarea ajustarii (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		94,05	93,10	95,00	
Conditii ale platii (data ofertei)		recent	recent	recent	recent
Valoarea ajustarii (Eur/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		94,05	93,10	95,00	
ELEMENT DE COMPARATIE		AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
Localizare	Sinaiia, Str. Tirul cu Porumbel, zona Tirul cu Porumbel	Sinaiia, Str. Privighetorilor, zona Tirul cu Porumbel	Sinaiia, Str. Mierleii, zona Tirul cu Porumbel	Sinaiia, Strada Furnica, zona Furnica	
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	0%	
Valoarea ajustarii (Eur/mp)		5	5	0	
Pret ajustat		98,75	97,76	95,00	
Explicare ajustari	Au fost aplicate ajustari pozitive pentru comparabilele 1 si 2 intrucat sunt situate in zona mai greu accesibila, mai indepartata de strada principala decat subiectul analizat.				
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	10%	
Valoarea ajustarii (Eur/mp)		0,0	0,0	9,5	
Pret ajustat		98,75	97,76	104,50	
Explicare ajustari	A fost aplicata ajustare pozitiva pentru comparabila 3 intrucat are accesul din drum pietruit iar subiectul din drum asfaltat.				
Destinatie	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%	

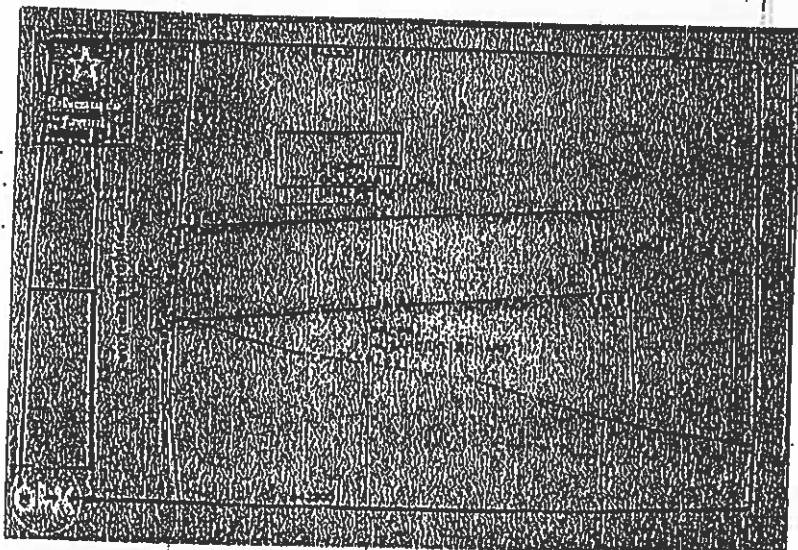
Valoarea ajustării (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat		98,75	97,76	104,50
Explicare ajustări	<i>Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele au cea mai bună utilizare comercială.</i>			
<b>Utilități</b>	toate utilitățile la limita terenului	toate utilitățile la limita terenului	toate utilitățile la limita terenului	toate utilitățile la limita terenului
Valoarea ajustării (%)	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (Eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat	98,75	97,76	104,50	
Explicare ajustări	<i>Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele au utilitățile la limita terenului.</i>			
<b>Intravilan</b>	Da	Da	Da	Da
Valoarea ajustării (%)	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)	0	0	0	0
Pret ajustat	98,75	97,76	104,50	
Explicare ajustări	<i>Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele sunt intravilane.</i>			
<b>Deschidere</b>	48 ml Dubla deschidere	12,1 ml	12 ml dubla deschidere	22 ml
Raport deschidere/adancime	3,03	0,29	0,29	0,58
Valoarea ajustării (%)	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)	0	0	0	0
Pret ajustat	98,75	97,76	104,50	
Explicare ajustări	<i>Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele sunt intravilane.</i>			
<b>Suprafata</b>	640 mp	500 mp	500 mp	828 mp
Valoarea ajustării (%)	1,4%	1,4%	1,4%	1,9%
Valoarea ajustării (EUR/mp)	1,38	1,37	1,37	1,96
Pret ajustat	100,14	99,12	102,54	
Explicare ajustări	<i>Pentru terenurile cu suprafața sub 1000 mp valoarea terenului este direct proporțională cu suprafața terenului. Astfel au fost aplicate ajustări pozitive cu 1% pentru fiecare 100 mp diferență între subiect și comparabilă.</i>			
<b>Alte ajustări</b>	Teren ușor înclinat	Teren ușor înclinat	Teren ușor înclinat	Teren ușor înclinat
Valoarea ajustării (%)	0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
Explicare ajustări	<i>Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele sunt terenuri ușor înclinate.</i>			
<b>Valoare ajustată</b>				
Total ajustare brută	100,14	99,12	102,54	
Total ajustare brută procentual	61,77%	61,77%	61,77%	12,07%
<b>Valoarea unitară estimată (rotund) (eur/mp.)</b>	100,14 €/mp			
<b>Valoarea estimată (eur)</b>	64.100 €			
<b>Curs valutar (ron/eur)</b>	4,6539 lei/€			
<b>Valoare estimată</b>	298.315 lei			



## Comparabile terenuri intravilane

### Comparabila 1:

<https://www.olx.ro/oferta/sinala-prahova-in-oras-500mp-d12m-99-euro-mp-ID1YvvD.html#ab2ee32274>



99 €

Actualizat

Trimite mesaj

0745973930

Sinala, Judet Prahova  
Vezi pe harta

Dan

Pe site c'n feb 2012

Arzătorii utilizate vit.

### Sinala (Prahova) in oras 500mp/d12m, 99 euro/mp

Sinala, Judet Prahova Adaugat La 07:41, 4 februarie 2012 Numar anunt: 39203173.

Amplasament Distribuie



Amplasament



Actualizeaza anuntul

District	Agentie	Exclusivitate	Intravilan
Sinala	500 mp		

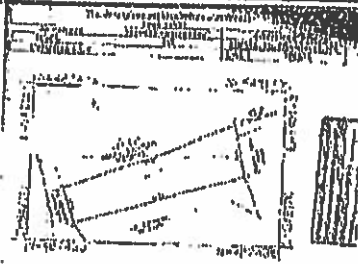
Sinala (Prahova) in oras

- 500mp / deschidere 12,1 m.
- teren intravilan constructibil de aproape S+P+2et+M.
- vecini vii noi, case vechi si terenuri.
- toate utilitatile.
- 1.200 m distanta de Hotel International.

Suplimentar au fost obtinute informatii telefonice: Terenul are suprafata de 500 mp, usor inclinat, cu deschidere de 12,1 m la drum asfaltat, toate utilitatile la limita proprietatii.

**Comparabila 2:**

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-sinala-urgent-super-oferta-ID9VoUD.html#c4415c0b65>



49.000 €

Contactați agentul  
0727 110 737

Comisioane  
Văstare

Cosmin

Pe Cosmin 127

**Vand teren Sinala (urgent) super oferta**

Sinala, Judet Prahova | Adresa: La Otlet 7 Februarie 2019. Putere agent: 144902813

0727 110 737

Comisioane  
Văstare

Categorie: Proprietar | Estimare / suprafață: 300 m² | Intranșabil

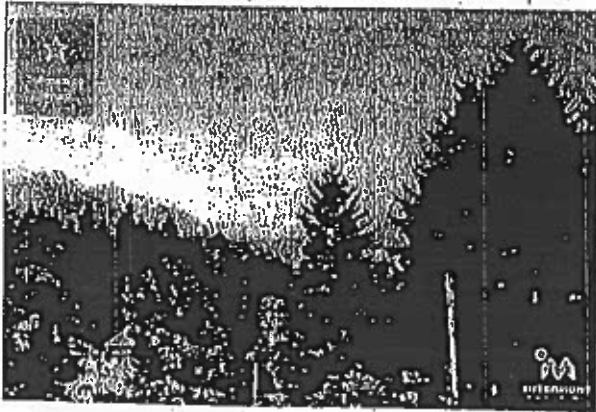
Suprafața teren: 300 m²

Vand teren în Sinala, zona Tind cu parcuri, cazări și hoteluri.  
Terenul este pe PF, dar din orice direcție și pot fi făcute gaze/via.  
În apropierea terenului se află rețeaua de gaze, curent și apă.

Deține actul în regim de vânzare și nu este scutit de  
taxe și comisioane. Văstare și comisioane se încheie în...

**Comparabila 3:**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-sinala-IDahaER.html#ab2ee32274>



100 €

Contactați agentul  
0730 000 000  
0744 319 688  
0730 746 242

Comisioane  
Văstare

Intermed  
Pe Cosmin 127

Comisioane  
Văstare

**Teren de vanzare Sinala**

Sinala, Judet Prahova | Adresa: La Otlet 10 Februarie 2019. Putere agent: 222222213

0730 000 000

Comisioane  
Văstare

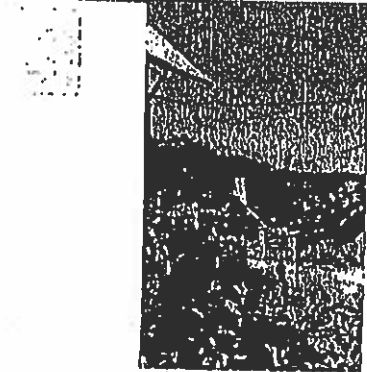
Categorie: Agentie | Estimare / suprafață: 828 m² | Intranșabil

Suprafața teren: 828 m²

Teren de vanzare Sinala, situat în zona Centru-Farmica.  
Din punct de vedere al utilitatii, se află pe mlaști Bucegi și stuarul Bălușii.  
Utilitatii: apă, curent electric, gaze naturale, canalizare.  
Regim de vânzare: De PACHET.  
Preț de vânzare: 100 €.  
Costul de vânzare: 1,3.  
Localitate: Sinala  
Zona: Centru  
Suprafața: 828 m²  
Distanța: 30m  
Preț total: 100 €

**Comparabila 4:**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-sinala-250-mp-ID9546r.html#ab2ee32274>



25 000 €

0722 302 551

Ena Jurek Dobos

Aliv

cu Patisserie

**Teren sinala 250 mp**

Sinla, Judet Prahova | Anuntat de posesorul | La 02.02.2018, ora 16:00 | ID9546r

0722 302 551

0722 302 551

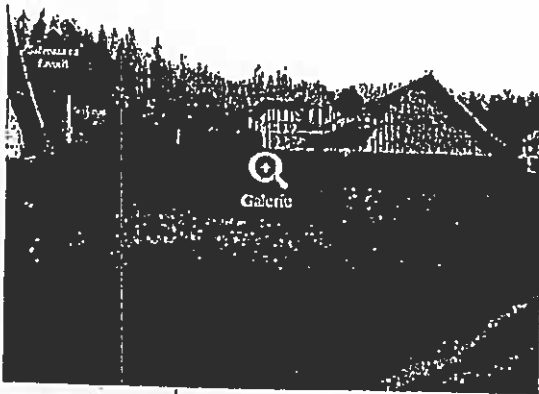
Proprietar: Ena Jurek Dobos

Suprafata teren: 250 mp

Vand teren sinala, deschidere 12 m, utilitati curente electrice, canalizare, gaze, PGT 40%, regim de inchiriere pusei-2 etaje. Terenul dispune de pichetie superba catre munti Bucogheardet Prahova. Mai multe detalii telefonice.

**Comparabila 5:**

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intrav-500mp-in-sinaja-platoul-izvor-schimb-cu-ap-in-buc-ID5E6hk.html#ab2ee32274>



40 000 €

0722 281 463

Ena Jurek Dobos

Ena Fratia

Patisserie

**Vand Teren Intrav.500mp In Sinaja-Platoul Izvor/ schimb cu ap.In Buc.**

Sinaja, Judet Prahova | Anuntat de posesorul | La 02.02.2018, ora 16:00 | ID5E6hk

0722 281 463

0722 281 463

Proprietar: Ena Fratia

Suprafata teren: 500 mp

Terenul are o suprafata de 500 mp, un front stradal de 33 m si are toate utilitatile (gaze, curent, canalizare). Terenul este potrivit constructiei unei case si inchirierei la scara mica. Suprafata este pusa la 500 mp, vecinii si-a achizit cu 200 mp si are un teren de 500 mp in constructie si are un teren de 500 mp in plus daca va schimba cu vecinii.

## Anexa 2 – Grila calcul cost de inlocuire Cost imobil cu mansarda

Hotel cu regim de înaltă 8+P+2E+M, "Green Palace", 3 etaje	
Proprietari:	S.C. POPA'S CENTRAL S.R.L.
Coordonate și adresă obiectiv:	Municipiul Bârlab, Strada Trușu Porumbel, nr. 2, Județul Bârlab
An PFI:	1994
An modernizare:	2012
Data evaluării:	2/20/2017
Suprafață construită demisol	Sd = 216,47 mp
Suprafață construită la sol	Sg = 216,47 mp
Suprafață totală	Sut = 779,60 mp
Suprafață construită desafășurată	Sda = 984,3 mp
Suprafață construită etaj 1	Sbc = 177,11 mp
Suprafață construită etaj 2	Sbc = 177,11 mp
Suprafață construită mansardă	Sbc = 177,11 mp

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sg / Sda (mp)	Cost calculat (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. costului distanță de transport	Coef. corecție mansardă	Indice actualizare 2017 - 2018	Cost total (lei)	
					D	E			
<b>Structura</b>									
1	Infrastructura - PSUBTOT	216,47	1.788,1	388.850,2	0,997	0,983	1,0065	383.230,3	Pag. 13
2	Suprastructura - TSTPENS38	747,80	842,8	630.021,6	0,997	0,983	1,0207	636.656,0	Pag. 152
<b>Total</b>								1.019.886,3	
<b>Acoperiș</b>									
1	INVTL	216,47	340,4	73.888,7	0,997	0,983	1,1678	84.303,0	Pag. 152
<b>Total</b>								84.303,0	
<b>Finisaj interior</b>									
1	FINCAP38	984,3	604,8	593.180,0	0,997	0,983	1,1861	699.244,0	Pag. 139
<b>Total</b>								699.244,0	
<b>Instalații electrice</b>									
1	INSTELP38	984,3	181,6	178.016,0	0,997	0,983	1,0312	179.809,4	Pag. 152
<b>Total</b>								179.809,4	
<b>Instalații sanitare</b>									
1	INSTSGRP38	984,3	180,5	184.785,3	0,997	0,983	1,0312	186.382,1	Pag. 152
2	CALAWC	8 buc	3.842,0	30.736,0	0,997	0,983	1,0087	30.941,8	Pag. 152
3	DUSLAWC	10 buc	2.861,8	28.618,0	0,997	0,983	1,0057	28.967,3	Pag. 152
4	LAVWC	2 buc	1.424,8	2.849,6	0,997	0,983	1,0057	2.867,2	Pag. 152
5	CHFOBO	2 buc	1.159,7	2.319,4	0,997	0,983	1,0057	2.385,2	Pag. 152
<b>Total</b>								227.343,3	
<b>Instalații de încălzire</b>									
1	INCVENTP38	984,3	130,1	128.451,6	0,997	0,983	1,0231	129.742,2	Pag. 152
<b>Total</b>								129.742,2	
<b>Finisaj fatada</b>									
1	FIERMOS	364,1	185,2	67.437,3	0,997	0,983	1,0338	69.746,1	Pag. 211
<b>Total</b>								69.746,1	
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei) - fara profitul dezvoltatorului</b>								2.358.474 lei	
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/mp) - fara profitul dezvoltatorului</b>								2.446 lei/mp	
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (lei) - fara profitul dezvoltatorului</b>								1.981.911 lei	
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (lei/mp) - fara profitul dezvoltatorului</b>								2.055 lei/mp	

Nr. Crt.	Denumire substructură	Sda (mp) = 984,3		Valoare rămasă actualizată (lei)	Durata de viață conform INOVA	An edificare
		Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)			
1	Structura	1.018.785	24,00%	774.277	100 ani	1994
2	Acoperiș	84.303	12,00%	74.187	60 ani	2012
3	Finisaj	726.490	7,60%	671.078	60 ani	2012
4	Instalații electrice	179.809	17,14%	149.499	35 ani	2012
5	Instalații sanitare	227.344	13,33%	197.031	45 ani	2012
6	Instalații de încălzire/ventilații	129.742	17,14%	104.188	35 ani	2012
<b>Total cost cu Iva (lei)</b>		2.358.474		1.987.259		
<b>Total cost cu Iva (lei/mp)</b>		2.446		2.040		
<b>Total cost fără Iva (lei)</b>		1.981.911		1.653.168 lei		
<b>Total cost fără Iva (lei/mp)</b>		2.055		1.714 lei		
<b>Depreciere funcțională</b>		1.653.168,4	0%	1.653.168,4		
<b>Depreciere economică</b>		1.653.168,4	0%	1.653.168,4		

## Cost imobil fara mansarda

Hotel cu regim de inaltim 5+P+2E, "Green Palace", 3 etaje	
Proprietar:	S.C. POPA'S CENTRAL S.R.L.
Denumire și adresă obiectiv:	Municipiul Sinele, Strada Tirul cu Forumul nr. 2, Judetul Prahova
An PIF:	1994
An modernizare:	2012
Data evaluării:	2/20/2017
Suprafața terenului deținut	S <sub>t</sub> = 210,47 mp
Suprafața construită la sol	S <sub>c</sub> = 210,47 mp
Suprafața utilă totală	S <sub>ut</sub> = 638,23 mp
Suprafața construită deasupra solului	S <sub>d</sub> = 787,18 mp
Suprafața construită etaj 1	S <sub>e</sub> = 177,11 mp
Suprafața construită etaj 2	S <sub>e</sub> = 177,11 mp

Nr. Cl.	Denumire / Simbol	Suprafața	Cost etaj	Total cost	Coef. corecții	Coef. corecții	Indice	Cost	Pag.
		S <sub>g</sub> / S <sub>d</sub> (mp)	(le/mp)	(le)	D	B	actualizare 2017 - 2019	(le)	
		A	B	C=AxB	D	B	F	G=CxDxExF	
<b>Structura</b>									
1	Infrastructura - PABSTOT	210,47	1.795,4	386.860,2	0,997	0,983	1,0086	383.230,3	Pag. 13
2	Suprastructura - TETENISS	870,89	842,6	480.808,3	0,997	0,983	1,0287	488.029,3	Pag. 152
<b>Total</b>								<b>868.259,6</b>	
<b>Acoperis</b>									
1	INVTL	210,47	340,4	73.888,4	0,997	0,983	1,1878	84.303,0	Pag. 162
<b>Total</b>								<b>84.303,0</b>	
<b>Finisaj Interior</b>									
1	FINCAP38	787,2	804,8	478.074,4	0,997	0,983	1,1861	543.873,2	Pag. 135
<b>Total</b>								<b>543.873,2</b>	
<b>Instalții electrice</b>									
1	INSTELP38	787,2	181,6	142.889,8	0,997	0,983	1,0312	144.334,3	Pag. 162
<b>Total</b>								<b>144.334,3</b>	
<b>Instalții sanitare</b>									
1	INSTSRP38	787,2	180,6	128.339,2	0,997	0,983	1,0312	127.834,8	Pag. 162
2	CALAWC	4 buc	3.642,0	18.210,0	0,997	0,983	1,0087	17.541,8	Pag. 162
3	DUSLAWC	16 buc	2.881,8	36.427,0	0,997	0,983	1,0067	37.181,0	Pag. 162
4	LAWWC	2 buc	1.424,8	2.849,2	0,997	0,983	1,0067	2.807,2	Pag. 162
5	CHFOBO	2 buc	1.189,7	2.310,4	0,997	0,983	1,0057	2.305,2	Pag. 162
<b>Total</b>								<b>189.820,7</b>	
<b>Instalții de încălzire</b>									
1	INCVBTP38	787,2	130,1	102.488,6	0,997	0,983	1,0831	102.848,8	Pag. 162
<b>Total</b>								<b>102.848,8</b>	
<b>Finisaj fatada</b>									
1	FTEW08	354,1	165,2	58.497,3	0,997	0,983	1,0338	60.246,1	Pag. 211
<b>Total</b>								<b>60.246,1</b>	

TOTAL COST (CIB) CU TVA (le) - fara profitul dezvoltatorului	1.991.193,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (le/mp) - fara profitul dezvoltatorului	2.530,1 le/mp
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (le) - fara profitul dezvoltatorului	1.873.271,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (le/mp) - fara profitul dezvoltatorului	2.126,1 le/mp

**Tablă calculată pentru analiza deprecierii fizice a clădirii**

Nr. Crt.	Denumire substructură	S <sub>d</sub> (m <sup>2</sup> ) = 787,2		Valoare rămasă actualizată (le)	Durata de viață conform IROVAL	An edificare
		Cost de înlocuire brut CIB (le)	Uzură fizică (%)			
1	Structura	868.260	24,00%	659.877	100 ani	1994
2	Acoperis	84.303	12,00%	74.187	60 ani	2012
3	Finisaj	603.119	7,50%	557.886	80 ani	2012
4	Instalții electrice	144.334	17,14%	119.891	35 ani	2012
5	Instalții sanitare	189.830	13,33%	163.392	45 ani	2012
6	Instalții de încălzire/ventilație	102.847	17,14%	85.050	35 ani	2012
<b>Total cost cu tva (le)</b>		<b>1.991.193</b>		<b>1.859.983</b>		
<b>Total cost cu tva (le/mp)</b>		<b>2.530</b>		<b>2.109</b>		
<b>Total cost fără tva (le)</b>		<b>1.873.271</b>		<b>1.394.943,9</b>		
<b>Total cost fără tva (le/mp)</b>		<b>2.126</b>		<b>1.772,1</b>		
<b>Depreciere funcțională</b>		<b>1.394.943,9</b>	<b>0%</b>	<b>1.394.943,9</b>		
<b>Depreciere economică</b>		<b>1.394.943,9</b>	<b>0%</b>	<b>1.394.943,9</b>		

TOTAL COST FĂRĂ TVA (le) - fara profitul dezvoltatorului	1.873.271,1
Profitul dezvoltatorului	116.922,0
<b>Valoarea de înlocuire actualizată</b>	<b>1.990.193,1</b>

Anexe cu regim de înaltim P  
 Proprietar: S.C. POPA'S CENTRAL S.R.L.  
 Denumire și adresă obiectiv: Municipiul Bihala, Strada Trui cu Porumbel nr. 2, Judetul Prahova  
 An PIF: 2012  
 Data evaluării: 2/20/2017  
 Suprafață construită la sol:  $S_e = 3,24$  mp  
 Suprafață construită de înălțime:  $S_{dc} = 3,24$  mp

Nr. C/L	Denumire / Simbol	Suprafață	Cost catalog	Total cost	Coef. corecție	Coef. corecție	Indice	Cost total	Pag.
		$S_e / S_{dc}$ (mp)	(lei/mp)	(lei)	distanță de transport	manoperă	actualizare 2017 - 2018	(lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F	F=CxDxE	
<b>Structura</b>									
1	Structura: GARAJ/BOA	3,24	316,3	1.024,8	0,997	0,993	1,1483	1.119,8	Pag. 53
	Total							1.119,8	
<b>Acoperis</b>									
1	ITENPLAN	3,24	46,3	149,9	0,997	0,993	1,0682	181,7	Pag. 54
	Total							181,7	
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei) :</b>								1.271 lei	
<b>TOTAL COST (CIB) CUVTA (lei/mp) :</b>								392 lei/mp	
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei) :</b>								1.088 lei	
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp) :</b>								330 lei/mp	

**Tabel centralizator pentru analiza depreciilor fizice a sădilor**  
 $S_{dc}$  (mp) = 3,2

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)	Durată de viață conform IROVAL	An edificare
1	Structura	1.120	6,00%	1.063	100 ani	2012
2	Acoperis	162	12,00%	134	60 ani	2012
Total cost cu TVA (lei)		1.271		1.186		
Total cost cu TVA (lei/mp)		392		366		
Total cost fără TVA (lei)		1.088		997 lei		
Total cost fără TVA (lei/mp)		330		308 lei		
Depreciere funcțională		998,7	0%	998,7		
Depreciere economică		998,7	0%	998,7		

### Anexa 3 – Grila costuri – bunuri mobile

Nr. Cpt.	Descriere articole/ bunuri	Numar bunuri	Data evaluării	An evaluare	PV estimat în urma inspecției	Cota de depreciere	DEPREȚIRE				Valoarea de piață				
							Fizic	Valoare contabilă	Funcțională	Veștare fizică	Economică	Valoare contabilă	Valoare de piață		
1	Siloziere	23	Feb-18	2013	15	15	31%	6.133	12.267	0%	0	12.267	613	21.653	2.894
2	Pași	23	Feb-18	2013	15	15	31%	11.500	21.000	0%	0	21.000	1.150	21.850	4.685
3	Perdele	23	Feb-18	2013	15	15	31%	8.435	16.867	0%	0	16.867	843	16.023	3.443
4	Televizore	23	Feb-18	2013	6	10	50%	19.665	19.665	0%	0	19.665	963	18.682	4.014
5	Moduri	23	Feb-18	2013	15	15	31%	10.700	7.453	0%	0	7.453	307	6.777	1.406
6	Cherestă	23	Feb-18	2013	15	15	31%	10.000	3.133	0%	0	6.667	333	6.333	1.391
7	Mopșoare	46	Feb-18	2013	15	15	31%	2.378	4.757	0%	0	4.757	238	4.519	971
											85.637 lei	€	10.444		
											4.6339	lei			



## Balanta de verificare

01.01.2019 -- 31.01.2019

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
1012	CAPITAL SUBSCRIS VARSAT	0.00	42 420.00	0.00	0.00	0.00	42 420.00	0.00	42 420.00
105	REZERVE DIN REEVALUARE	0.00	47 536.98	0.00	0.00	0.00	47 536.98	0.00	47 536.98
1061	REZERVE LEGALE	0.00	8 400.00	0.00	0.00	0.00	8 400.00	0.00	8 400.00
1171	REZULTATUL REPORTAT - PROFITUL NEREP/PIREDERE NEACOP.	939 214.24	0.00	0.00	0.00	939 214.24	0.00	939 214.24	0.00
121	PROFIT SI PIERDERE	0.00	226 616.07	41 816.46	43 632.88	41 816.46	270 248.95	0.00	228 432.49
1621	CREDITE BANCARE PE TERMEN LUNG	0.00	1 092 058.38	0.00	0.00	0.00	1 092 058.38	0.00	1 092 058.38
	<b>Total sume clasa 1</b>	<b>939 214.24</b>	<b>1 417 031.43</b>	<b>41 816.46</b>	<b>43 632.88</b>	<b>981 030.70</b>	<b>1 460 664.31</b>	<b>939 214.24</b>	<b>1 418 847.85</b>
205	CONCESIUNI, BREVETE, LICENTE, MARCI COMERCIALE	1 777.00	0.00	0.00	0.00	1 777.00	0.00	1 777.00	0.00
2111	TERENURI	330 340.73	0.00	0.00	0.00	330 340.73	0.00	330 340.73	0.00
212	CONSTRUCTII	936 106.96	0.00	0.00	0.00	936 106.96	0.00	936 106.96	0.00
2131	ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI, UTILAJE)	11 772.28	0.00	0.00	0.00	11 772.28	0.00	11 772.28	0.00
214	MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE	148 183.89	0.00	0.00	0.00	148 183.89	0.00	148 183.89	0.00
231	IMOBILIZARI CORPORALE IN CURS DE EXECUTIE	85 828.53	0.00	0.00	0.00	85 828.53	0.00	85 828.53	0.00
267	CREANTE IMOBILIZATE	295.00	0.00	0.00	0.00	295.00	0.00	295.00	0.00
2678	ALTE CREANTE IMOBILIZATE	70.00	0.00	0.00	0.00	70.00	0.00	70.00	0.00
2805	AMORT. CONCESIUNI, BREVETE, LICENTE, MARCI COMERCIALE	0.00	450.96	0.00	148.09	0.00	599.05	0.00	599.05
2813	AMORT. INSTALATIILOR, MIJ. DE TRANSPORT	0.00	2 923.60	0.00	601.57	0.00	3 525.17	0.00	3 525.17
2814	AMORT. ALTOR IMOBILIZARI CORPORALE	0.00	51 435.33	0.00	234.91	0.00	51 670.24	0.00	51 670.24
	<b>Total sume clasa 2</b>	<b>1 514 374.39</b>	<b>54 809.89</b>	<b>0.00</b>	<b>984.57</b>	<b>1 514 374.39</b>	<b>55 794.46</b>	<b>1 514 374.39</b>	<b>55 794.46</b>
371	MARFURI	1 281.51	0.00	0.00	414.00	1 281.51	414.00	867.51	0.00
378	DIFERENTE DE PRET LA MARFURI	0.00	238.83	77.16	0.00	77.16	238.83	0.00	161.67
	<b>Total sume clasa 3</b>	<b>1 281.51</b>	<b>238.83</b>	<b>77.16</b>	<b>414.00</b>	<b>1 358.67</b>	<b>652.83</b>	<b>867.51</b>	<b>161.67</b>
401	FURNIZORI	0.00	34 943.61	38 321.63	38 570.93	38 321.63	73 514.54	0.00	35 192.91
403	EFFECTE DE PLATIT	0.00	0.00	3 785.35	0.00	3 785.35	0.00	0.00	-3 785.35
4092	FURNIZORI -- DEBITORI PT. PRESTARI DE SERVICII	4 216.76	0.00	0.00	0.00	4 216.76	0.00	4 216.76	0.00
4111	CLIENTI	0.00	0.00	47 615.98	47 615.98	47 615.98	47 615.98	0.00	0.00



## Balanta de verificare

01.01.2019 - 31.01.2019

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
419	CLIENTI - CREDITORI	0.00	3 731.32	0.00	2 950.00	0.00	6 681.32	0.00	6 681.32
421	PERSONAL - SALARII DATORATE	0.00	0.00	3 272.00	8 330.00	3 272.00	8 330.00	0.00	5 058.00
4311	CONTRIBUTIA UNITATII LA ASIGURARILE SOCIALE	0.00	46 379.00	0.00	0.00	0.00	46 379.00	0.00	46 379.00
4312	CONTRIBUTIA PERSONALULUI LA ASIGURARILE SOCIALE	0.00	23 715.74	0.00	0.00	0.00	23 715.74	0.00	23 715.74
4313	CONTRIBUTIA ANGAJATORULUI - ASIGURARILE SOCIALE DE SANATATE	0.00	13 499.00	0.00	0.00	0.00	13 499.00	0.00	13 499.00
4314	CONTRIBUTIA ANGAJATORULUI - ASIGURARILE SOCIALE DE SANATATE	0.00	6 717.00	0.00	0.00	0.00	6 717.00	0.00	6 717.00
4315	CONTR. DE ASIGURARI SOCIALE	0.00	1 544.00	1 544.00	2 082.00	1 544.00	3 626.00	0.00	2 082.00
4316	CONTR. DE ASIGURARI SOCIALE DE SANATATE	0.00	618.00	618.00	834.00	618.00	1 452.00	0.00	834.00
436	CONTR. ASIGURATORIE DE MUNCA	0.00	-13.00	126.00	187.00	126.00	174.00	0.00	48.00
4371	CONTRIBUTIA UNITATII LA FONDUL DE SOMAJ	0.00	1 354.00	0.00	0.00	0.00	1 354.00	0.00	1 354.00
4372	CONTRIBUTIA PERSONALULUI LA FONDUL DE SOMAJ	0.00	1 245.00	0.00	0.00	0.00	1 245.00	0.00	1 245.00
4418	IMPOZITUL PE VENIT	0.00	5 895.00	2 307.00	0.00	2 307.00	5 895.00	0.00	3 588.00
4423	TVA DE PLATA	0.00	200.53	0.00	0.00	0.00	200.53	0.00	200.53
444	IMPOZITUL PE VENITURI DE NATURA SALARIILOR	0.00	22 929.37	250.00	356.00	250.00	23 285.37	0.00	23 035.37
446	ALTE IMPOZITE, TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	0.00	18 135.41	0.00	1 769.10	0.00	19 904.51	0.00	19 904.51
447	FONDURI SPECIALE TAXE SI VARSAMINTE ASIMILATE	0.00	645.00	0.00	0.00	0.00	645.00	0.00	645.00
4551	ACTIONARI/ASOCIATI - CONTURI CURENTE	0.00	966 690.97	0.00	0.00	0.00	966 690.97	0.00	966 690.97
4581	DECONTARI DIN OPERATIUNI IN PARTICIPATIE - PASIV	0.00	8 362.44	0.00	0.00	0.00	8 362.44	0.00	8 362.44
462	CREDITORI DIVERSI	0.00	5 015.40	5 015.40	2 264.00	5 015.40	7 279.40	0.00	2 264.00
471	CHELTUIELI INREGISTRATE IN AVANS	24 664.86	0.00	8 286.60	0.00	32 951.46	0.00	32 951.46	0.00
473	DECONTARI DIN OPERATIUNI IN CURS DE CLARIFICARE	6 293.18	0.00	0.00	139.00	6 293.18	139.00	6 154.18	0.00
<b>Total sume clasa 4</b>		<b>35 174.80</b>	<b>1 161 607.79</b>	<b>111 141.96</b>	<b>105 098.01</b>	<b>146 316.76</b>	<b>1 266 705.80</b>	<b>43 322.40</b>	<b>1 163 711.44</b>
5121	CONTURI LA BANCA IN LEI	25 212.48	0.00	42 616.57	52 208.57	67 829.05	52 208.57	15 620.48	0.00
5124	CONTURI LA BANCA IN VALUTA	31.61	0.00	1 953.59	1 504.62	1 985.20	1 504.62	480.58	0.00

## Balanta de verificare

01.01.2019 -- 31.01.2019

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
5125	SUME IN CURS DE DECONTARE	45 375.67	0.00	40 249.64	41 431.16	85 625.31	41 431.16	44 194.15	0.00
5311	CASA IN LEI	55 095.04	0.00	17 669.90	10 251.47	72 764.94	10 251.47	62 513.47	0.00
5314	CASA IN VALUTA	17 928.20	0.00	0.00	0.00	17 928.20	0.00	17 928.20	0.00
	<b>Total sume clasa 5</b>	<b>143 643.00</b>	<b>0.00</b>	<b>102 489.70</b>	<b>105 395.82</b>	<b>246 132.70</b>	<b>105 395.82</b>	<b>140 736.88</b>	<b>0.00</b>
6021	CHELT. CU MATERIALE AUXILIARE	0.00	0.00	29.90	29.90	29.90	29.90	0.00	0.00
6022	CHELT. PRIVIND COMBUSTIBILUL	0.00	0.00	280.63	280.63	280.63	280.63	0.00	0.00
6024	CHELT. CU PIESELE DE SCHIMB	0.00	0.00	1 494.63	1 494.63	1 494.63	1 494.63	0.00	0.00
6028	CHELT. CU ALTE MAT. CONSUMABILE	0.00	0.00	815.89	815.89	815.89	815.89	0.00	0.00
604	CHELT. CU MAT. NESTOCATE	0.00	0.00	423.43	423.43	423.43	423.43	0.00	0.00
605	CHELT. CU ENERGIA SI APA	0.00	0.00	1 500.97	1 500.97	1 500.97	1 500.97	0.00	0.00
607	CHELT. PRIVIND MARFURILE	0.00	0.00	336.84	336.84	336.84	336.84	0.00	0.00
612	CHELT. CU REDEVENITE, LOCATILE DE GESTIUNE SI CHIRIILE	0.00	0.00	143.00	143.00	143.00	143.00	0.00	0.00
622	CHELT. CU COMISIOANE SI ONORARIILE	0.00	0.00	7 570.00	7 570.00	7 570.00	7 570.00	0.00	0.00
624	CHELT. CU TRANSPORTUL DE BUNURI SI PERSONAL	0.00	0.00	23.21	23.21	23.21	23.21	0.00	0.00
626	CHELT. POSTALE SI TAXE DE TELECOMUNICATII	0.00	0.00	391.51	391.51	391.51	391.51	0.00	0.00
627	CHELT. CU SERV. BANCARE SI ASIMILATE	0.00	0.00	300.14	300.14	300.14	300.14	0.00	0.00
628	ALTE CHELT. CU SERVICIILE EXECUTATE DE TERTI	0.00	0.00	19 004.01	19 004.01	19 004.01	19 004.01	0.00	0.00
641	CHELT. CU SALARIILE PERSONALULUI	0.00	0.00	8 330.00	8 330.00	8 330.00	8 330.00	0.00	0.00
646	CHELT. CU CONTR. ASIGURATORIE DE MUNCA	0.00	0.00	187.00	187.00	187.00	187.00	0.00	0.00
6588	ALTE CHELTUIELI DE EXPLOATARE	0.00	0.00	0.73	0.73	0.73	0.73	0.00	0.00
6811	CHELT. DE EXPLOATARE CU AMORTIZAREA IMOBILIZARILOR	0.00	0.00	984.57	984.57	984.57	984.57	0.00	0.00
	<b>Total sume clasa 6</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>41 816.46</b>	<b>41 816.46</b>	<b>41 816.46</b>	<b>41 816.46</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
704	VEN. DIN SERVICII PRESTATE	0.00	0.00	43 018.88	43 018.88	43 018.88	43 018.88	0.00	0.00
707	VEN. DIN VANZARI DE MARFURI	0.00	0.00	414.00	414.00	414.00	414.00	0.00	0.00
708	VEN. DIN ACTIVITATI DIVERSE	0.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	0.00	0.00
	<b>Total sume clasa 7</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>43 632.88</b>	<b>43 632.88</b>	<b>43 632.88</b>	<b>43 632.88</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

### Balanta de verificare

01.01.2019 -- 31.01.2019

Cont	Denumirea contului	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
	<b>Totaluri:</b>	2 633 687.94	2 633 687.94	340 974.62	340 974.62	2 974 662.56	2 974 662.56	2 638 515.42	2 638 515.42

Intocmit Daskalov Sems  
 Conducatorul compartimentului financiar-contabil,



J. CASATI

Milano Grafico

Teodora Ciurri



MAE: 1/29/2019



11

# Liliana-Margareta MOISESCU

# Liliana-Margareta MOISESCU

CAMERA BLOCATA

Andrei zovade

ghioschi doru go

CAMERA BLOCATA

# Liliana-Margareta MOISESCU

# Liliana-Margareta MOISESCU

Radu Ghicorghe

Ilia Iulian cojocaru

CAMERA BLOCATA

# Liliana-Margareta MOISESCU

Alexandra broasca

# Liliana-Margareta MOISESCU

# Liliana-Margareta MOISESCU

# Liliana-Margareta MOISESCU

Anca Petrus

# Liliana-Margareta MOISESCU

Anca Petrus

# Liliana-Margareta MOISESCU

# Liliana-Margareta MOISESCU

# Liliana-Margareta MOISESCU

# Liliana-Margareta MOISESCU

radu drosescu

Cristina Dumitrescu Iacob Pitronia

Veronica Ilina

# Liliana-Margareta MOISESCU

Radu Ghicorghe

# Liliana-Margareta MOISESCU

Valentin

# Liliana-Margareta MOISESCU

NUYKA STELIAN

GRIGORE MARIA IMA



OLAH RUMAH TANGGA

Luiza Molivan

Ivan Gogu

Ivasey Adalina Micellina

CHOCOLATE CONCENTRATED

BAKAR







Nr. inregistrare	Nume	Prezenta	Adresa	Telefon	Adresa	Telefon
001	Popescu Valentin	24.02.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
002	Popescu Valentin	25.02.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
003	Popescu Valentin	26.02.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
004	Popescu Valentin	27.02.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
005	Popescu Valentin	28.02.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
006	Popescu Valentin	29.02.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
007	Popescu Valentin	30.02.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
008	Popescu Valentin	31.02.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
009	Popescu Valentin	01.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
010	Popescu Valentin	02.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
011	Popescu Valentin	03.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
012	Popescu Valentin	04.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
013	Popescu Valentin	05.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
014	Popescu Valentin	06.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
015	Popescu Valentin	07.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
016	Popescu Valentin	08.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
017	Popescu Valentin	09.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
018	Popescu Valentin	10.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
019	Popescu Valentin	11.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
020	Popescu Valentin	12.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
021	Popescu Valentin	13.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
022	Popescu Valentin	14.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
023	Popescu Valentin	15.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
024	Popescu Valentin	16.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
025	Popescu Valentin	17.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
026	Popescu Valentin	18.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
027	Popescu Valentin	19.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
028	Popescu Valentin	20.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
029	Popescu Valentin	21.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456
030	Popescu Valentin	22.03.2018	Str. T. A. Ionescu	0750 123456	Str. T. A. Ionescu	0750 123456



Arats

Parafat

2019-01-29

2019-01-29

Numele persoanei	Grupa	Sex	Numar de identitate	Relevanta	Stare	Comuna	Numar de act	Documente
Feboare	2019	M	123456789	OK	OK	COMUNA	123456789	123456789
Feboare	2019	F	987654321	OK	OK	COMUNA	987654321	987654321
Feboare	2019	M	111111111	OK	OK	COMUNA	111111111	111111111
Feboare	2019	F	222222222	OK	OK	COMUNA	222222222	222222222
Feboare	2019	M	333333333	OK	OK	COMUNA	333333333	333333333
Feboare	2019	F	444444444	OK	OK	COMUNA	444444444	444444444
Feboare	2019	M	555555555	OK	OK	COMUNA	555555555	555555555
Feboare	2019	F	666666666	OK	OK	COMUNA	666666666	666666666
Feboare	2019	M	777777777	OK	OK	COMUNA	777777777	777777777
Feboare	2019	F	888888888	OK	OK	COMUNA	888888888	888888888
Feboare	2019	M	999999999	OK	OK	COMUNA	999999999	999999999
Feboare	2019	F	000000000	OK	OK	COMUNA	000000000	000000000
Feboare	2019	M	101010101	OK	OK	COMUNA	101010101	101010101
Feboare	2019	F	202020202	OK	OK	COMUNA	202020202	202020202
Feboare	2019	M	303030303	OK	OK	COMUNA	303030303	303030303
Feboare	2019	F	404040404	OK	OK	COMUNA	404040404	404040404
Feboare	2019	M	505050505	OK	OK	COMUNA	505050505	505050505
Feboare	2019	F	606060606	OK	OK	COMUNA	606060606	606060606
Feboare	2019	M	707070707	OK	OK	COMUNA	707070707	707070707
Feboare	2019	F	808080808	OK	OK	COMUNA	808080808	808080808
Feboare	2019	M	909090909	OK	OK	COMUNA	909090909	909090909
Feboare	2019	F	010101010	OK	OK	COMUNA	010101010	010101010
Feboare	2019	M	111111111	OK	OK	COMUNA	111111111	111111111
Feboare	2019	F	222222222	OK	OK	COMUNA	222222222	222222222
Feboare	2019	M	333333333	OK	OK	COMUNA	333333333	333333333
Feboare	2019	F	444444444	OK	OK	COMUNA	444444444	444444444
Feboare	2019	M	555555555	OK	OK	COMUNA	555555555	555555555
Feboare	2019	F	666666666	OK	OK	COMUNA	666666666	666666666
Feboare	2019	M	777777777	OK	OK	COMUNA	777777777	777777777
Feboare	2019	F	888888888	OK	OK	COMUNA	888888888	888888888
Feboare	2019	M	999999999	OK	OK	COMUNA	999999999	999999999
Feboare	2019	F	000000000	OK	OK	COMUNA	000000000	000000000
Feboare	2019	M	101010101	OK	OK	COMUNA	101010101	101010101
Feboare	2019	F	202020202	OK	OK	COMUNA	202020202	202020202
Feboare	2019	M	303030303	OK	OK	COMUNA	303030303	303030303
Feboare	2019	F	404040404	OK	OK	COMUNA	404040404	404040404
Feboare	2019	M	505050505	OK	OK	COMUNA	505050505	505050505
Feboare	2019	F	606060606	OK	OK	COMUNA	606060606	606060606
Feboare	2019	M	707070707	OK	OK	COMUNA	707070707	707070707
Feboare	2019	F	808080808	OK	OK	COMUNA	808080808	808080808
Feboare	2019	M	909090909	OK	OK	COMUNA	909090909	909090909
Feboare	2019	F	010101010	OK	OK	COMUNA	010101010	010101010

15

**ANEXA 1 - CALCUL CASHFLOW IN PERIOADA 2019-2022**

Nr. crt.	Denumire / plata creanta	Venituri / Creante total	Valoare propusa la plata prin plan	D.C.	D.C.	D.C.	D.C.	D.C.	D.C.
				Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12	Luna 13	Luna 14
	I Incasari								
1	Venituri din activitatea curenta (cazare)	1.795.494,91	1.795.494,91	54.500,00	49.500,00	32.540,00	29.000,00	47.500,00	66.500,00
2	Venituri din creditare societate asociati	1.116.000,00	1.116.000,00	232.500,00					
	<b>Total incasari</b>	<b>2.911.494,91</b>	<b>2.911.494,91</b>	<b>287.000,00</b>	<b>49.500,00</b>	<b>32.540,00</b>	<b>29.000,00</b>	<b>47.500,00</b>	<b>66.500,00</b>
	II Plati curente								
3	Onorariu Administrator Judiciar	33.320,00	33.320,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00
4	Onorariu procentual Administrator Judiciar	105.649,31	105.649,31	2.181,38	180,18	180,18	2.181,38	180,18	180,18
5	Cheltuieli Administrative:								
	salarii	140.000,00	140.000,00	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	cam 2,25%	3.164,00	3.164,00	113	113	113	113	113	113
	imp micro	11.455,00	11.455,00	1250			1300		
	carburant	14.000,00	14.000,00	500	500	500	500	500	500
	cost mic dejun	68.800,00	68.800,00	2200	2100	2000	2200	2200	2200
	consum apa	15.200,00	15.200,00	600	500	500	1000	1000	750
	consum gaz	34.400,00	34.400,00	1750	1750	1500	1250	1250	1250
	consum en el	38.500,00	38.500,00	1500	1500	1300	1200	1200	1500
	servicii intermediere turism	53.400,00	53.400,00	2500	2500	1200	1200	1200	1500
	impozit cladiri	16.340,00	16.340,00	583	583	587	583	583	583
	impozit teren	2.380,00	2.380,00	85	85	85	85	85	85
	alte taxe primarie	2.100,00	2.100,00	75	75	75	75	75	75
	cost mrf	4.800,00	4.800,00	300	100	50	50	50	100
	chelt cu asigurarea	15.500,00	15.500,00	1500			1500		
	comisioane bancare	3.500,00	3.500,00	125	125	125	125	125	125
	chelt cu intretinerea si reparatii	11.900,00	11.900,00	425	425	425	425	425	425
	Creante curente (salarii, contributi, etc.)	54.150,00	54.150,00	2750	1750	1750	1000	1000	1000
6	Creante nascute in perioada de observatie (salarii, contributi, impozit, TVA)	63.413,28	63.413,28	3963,34	3963,34	3963,34	3963,34	3963,34	3963,34
	III Plata creditorii								
7	ERB NEW EUROPE FUNDING II BV	2.093.113,57	2.093.113,57	40.000,00			40.000,00		
8	DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI in reprezentarea Administratiei Finantelor Publice Sector 5	30.565,96	30.565,96	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63
9	PRIMARIA ORASULUI SINAIA	75.424,38	75.424,38	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72
10	ELECTRICA FURNIZARE S.A. - S.F.E.E. MUNTENIA NORD PLOIESTI - AGENTIA DE FURNIZARE A ENERGIEI ELECTRICE PLOIESTI	3.089,48	3.089,48	308,95			308,95		
11	GRUP SALUBRIZARE URBANA S.A. PRIN ADMINISTRATOR JUDICIAR C.I.I. SILISTE CRISTIAN DRAGOS	1.404,61	1.404,61	140,46			140,46		
12	HIDRO PRAHOVA S.A.	1.766,24	1.766,24	176,62			176,62		
13	TIGER DISTRIBUTION CONSTRUCT SRL	14.159,08	14.159,08	1.415,91			1.415,91		
	<b>Total plati</b>	<b>2.911.494,91</b>	<b>2.911.494,91</b>	<b>74.418,01</b>	<b>26.224,87</b>	<b>24.328,87</b>	<b>70.068,01</b>	<b>23.234,87</b>	<b>23.344,87</b>

**ANEXA 1 - CALCUL CASHFLOW IN PERIODA 2019-2022**

	D.C.	D.C.	D.C.	D.C.	D.C.	D.C.	D.C.	D.C.	D.C.
	Luna 15	Luna 16	Luna 17	Luna 18	Luna 19	Luna 20	Luna 21	Luna 22	Luna 23
<b>1</b>	88.214,00	71.000,00	65.540,00	67.500,00	52.500,00	88.500,00	76.500,00	69.500,00	48.500,00
<b>2</b>							325.500,00		
	88.214,00	71.000,00	65.540,00	67.500,00	52.500,00	88.500,00	402.000,00	69.500,00	48.500,00
<b>3</b>	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00
<b>4</b>	2.657,38	2084,18	180,18	2.181,38	1608,18	180,18	2.657,38	180,18	180,18
<b>5</b>									
	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	113	113	113	113	113	113	113	113	113
	990			1050			1300		
	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	2500	2500	2400	2200	2200	2500	2200	2100	2000
	600	650	550	520	500	600	600	500	500
	750	750	750	750	1500	1700	1750	1750	1500
	1500	1500	1300	1300	1300	1500	1500	1500	1300
	2500	2500	2000	1200	1200	2500	2500	2500	1200
	583	583	583	583	583	583	583	583	587
	85	85	85	85	85	85	85	85	85
	75	75	75	75	75	75	75	75	75
	300	500	300	50	50	300	300	100	50
	1500			1500			1500		
	125	125	125	125	125	125	125	125	125
	425	425	425	425	425	425	425	425	425
	2750	2750	1150	1000	1000	2750	2750	1750	1750
<b>6</b>	3963,34	3963,34	3963,34	3963,34	3963,34	3963,34	3963,34	3963,34	3963,34
<b>7</b>	50.000,00	40.000,00		40.000,00	30.000,00		50.000,00		
<b>8</b>	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63
<b>9</b>	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72
<b>10</b>	308,95			308,95			308,95		
<b>11</b>	140,46			140,46			140,46		
<b>12</b>	176,62			176,62			176,62		
<b>13</b>	1.415,91			1.415,91			1.415,91		
	<b>83.934,01</b>	<b>69.078,87</b>	<b>24.474,87</b>	<b>69.638,01</b>	<b>55.202,87</b>	<b>27.874,87</b>	<b>84.944,01</b>	<b>26.224,87</b>	<b>24.328,87</b>

**ANEXA 1 - CALCUL CASHFLOW IN PERIODA 2019-2022**

	D.C. Luna 24	D.C. Luna 25	D.C. Luna 26	D.C. Luna 27	D.C. Luna 28	D.C. Luna 29	D.C. Luna 30	D.C. Luna 31	D.C. Luna 32
<b>1</b>	42 500,00	43 500,00	48.510,00	75 500,00	84.500,00	69 400,00	85 320,00	69 500,00	86 500,00
<b>2</b>									
	42 500,00	43 500,00	48.510,00	75 500,00	84 500,00	69 400,00	85 320,00	69 500,00	86 500,00
<b>3</b>	1 190,00	1 190,00	1 190,00	1 190,00	1 190,00	1 190,00	1 190,00	1 190,00	1 190,00
<b>4</b>	2.657,38	180,18	4940,18	5 037,38	180,18	180,18	5 037,38	4940,18	180,18
<b>5</b>									
	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
	113	113	113	113	113	113	113	113	113
	1350			1065			1050		
	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	2500	2500	2500	3500	3500	2500	2200	2200	3500
	500	510	520	600	650	550	520	500	600
	1000	1000	750	750	750	750	750	1500	1700
	1250	1250	1250	1500	1500	1300	1300	1300	1500
	1500	1500	1500	2500	2500	2200	1500	1500	2500
	583	583	583	583	583	583	583	583	583
	85	85	85	85	85	85	85	85	85
	75	75	75	75	75	75	75	75	75
	50	50	100	300	500	300	50	50	300
	2000			2000			2000		
	125	125	125	125	125	125	125	125	125
	425	425	425	425	425	425	425	425	425
	1250	1250	1250	3000	3000	3000	1250	1250	3000
<b>6</b>	3963,18								
<b>7</b>	50 000,00		100 000,00	100 000,00			100 000,00	100.000,00	
<b>8</b>	1 091,63	1 091,63	1 091,63	1 091,63	1 091,63	1 091,63	1 091,63	1 091,63	1 091,63
<b>9</b>	2 693,72	2 693,72	2 693,72	2 693,72	2 693,72	2 693,72	2 693,72	2 693,72	2 693,72
<b>10</b>	308,95			308,95			308,95		
<b>11</b>	140,46			140,46			140,46		
<b>12</b>	176,62			176,62			176,62		
<b>13</b>	1 415,91			1 415,91			1 415,91		
	<b>81.943,85</b>	<b>20.121,53</b>	<b>124.691,53</b>	<b>134.175,67</b>	<b>24.461,53</b>	<b>22.661,53</b>	<b>129.580,67</b>	<b>125.121,53</b>	<b>25.161,53</b>

**ANEXA 1 - CALCUL CASHFLOW IN PERIOADA 2019-2022**

	<b>D.C. Luna 33</b>	<b>D.C. Luna 34</b>	<b>D.C. Luna 35</b>	<b>D.C. Luna 36</b>	<b>TOTAL</b>
<b>1</b>	88 000,00	72 500,00	59.500,00	62 970,91	1.795.494,91
<b>2</b>	558.000,00				1.116.000,00
	646.000,00	72.500,00	59.500,00	62.970,91	2.911.494,91
					0,00
<b>3</b>	1.190,00	1.190,00	1.190,00	1.190,00	33.320,00
<b>4</b>	16.937,38	16840,18	16.840,18	14.705,65	105.649,31
<b>5</b>					0,00
	5000	5000	5000	5000	140.000,00
	113	113	113	113	3.164,00
	1050			1050	11.455,00
	500	500	500	500	14.000,00
	3500	2500	2200	2200	68.800,00
	600	500	500	500	15.200,00
	1750	1750	1500	1500	34.400,00
	1500	1500	1300	1300	38.500,00
	2500	2500	1500	1500	53.400,00
	583	583	587	587	16.340,00
	85	85	85	85	2.380,00
	75	75	75	75	2.100,00
	300	100	50	50	4.800,00
	2000				15.500,00
	125	125	125	125	3.500,00
	425	425	425	425	11.900,00
	3000	2000	2000	2000	54.150,00
<b>6</b>					63.413,28
					0,00
<b>7</b>	350.000,00	350.000,00	350.000,00	303.113,57	2.093.113,57
<b>8</b>	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,95	30.565,96
<b>9</b>	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,94	75.424,38
<b>10</b>	308,95			308,93	3.089,48
<b>11</b>	140,46			140,47	1.404,61
<b>12</b>	176,62			176,66	1.766,24
<b>13</b>	1.415,91			1.415,89	14.159,08
	<b>397.060,67</b>	<b>389.571,53</b>	<b>387.775,53</b>	<b>341.847,06</b>	<b>2.911.494,91</b>

**ANEXA 2 – MODALITATEA DE PLATA A CREANTELOR INREGISTRATE LA DOSARUL CAUZEI**

Nr. crt.	Denumire creditor	Creanta	Luna 9	Luna 10	Luna 11	Luna 12	Luna 13	Luna 14
1	ERB NEW EUROPE FUNDING II BV	2.093.113,57	40.000,00			40.000,00		
2	DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BUCURESTI in reprezentarea Administratiei Finantelor Publice Sector 5	30.565,96	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63
3	PRIMARIA ORASULUI SINAIA	75.424,38	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72
4	ELECTRICA FURNIZARE S.A. - S F E E. MUNTENIA NORD PLOIESTI - AGENTIA DE FURNIZARE A ENERGIEI ELECTRICE PLOIESTI	3.089,48	308,95			308,95		
5	GRUP SALUBRIZARE URBANA S.A. PRIN ADMINISTRATOR JUDICIAR C.I.I. SILISTE CRISTIAN DRAGOS	1.404,61	140,46			140,46		
6	HIDRO PRAHOVA S.A.	1.766,24	176,62			176,62		11
7	TIGER DISTRIBUTION CONSTRUCT SRL	14.159,08	1.415,91			1.415,91		
	<b>Total plati</b>	<b>2.219.523,32</b>	<b>45.827,29</b>	<b>3.785,35</b>	<b>3.785,35</b>	<b>45.827,29</b>	<b>3.785,35</b>	<b>3.785,35</b>

**ANEXA 2 – MODALITATEA DE PLATA A CREANTELOR INREGISTRATE LA DOSARUL CAUZEI**

Nr. crt.	Luna 15	Luna 16	Luna 17	Luna 18	Luna 19	Luna 20	Luna 21	Luna 22	Luna 23	Luna 24
1	50.000,00	40.000,00		40.000,00	30.000,00		50.000,00			50.000,00
2	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63
3	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72
4	308,95			308,95			308,95			308,95
5	140,46			140,46			140,46			140,46
6	176,62			176,62			176,62			176,62
7	1.415,91			1.415,91			1.415,91			1.415,91
	<b>55.827,29</b>	<b>43.785,35</b>	<b>3.785,35</b>	<b>45.827,29</b>	<b>33.785,35</b>	<b>3.785,35</b>	<b>55.827,29</b>	<b>3.785,35</b>	<b>3.785,35</b>	<b>55.827,29</b>

**ANEXA 2 – MODALITATEA DE PLATA A CREANTELOR INREGISTRATE LA DOSARUL CAUZEI**

Nr. crt.	Luna 25	Luna 26	Luna 27	Luna 28	Luna 29	Luna 30	Luna 31	Luna 32	Luna 33	Luna 34
1		100.000,00	100.000,00			100.000,00	100.000,00		350.000,00	350.000,00
2	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63	1.091,63
3	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72	2.693,72
4			308,95			308,95			308,95	
5			140,46			140,46			140,46	11
6			176,62			176,62			176,62	
7			1.415,91			1.415,91			1.415,91	
	<b>3.785,35</b>	<b>103.785,35</b>	<b>105.827,29</b>	<b>3.785,35</b>	<b>3.785,35</b>	<b>105.827,29</b>	<b>103.785,35</b>	<b>3.785,35</b>	<b>355.827,29</b>	<b>353.785,35</b>

ANEXA 2 – MODALITATEA DE PLATA A CREANTELOR INREGISTRATE LA DOSARUL CAUZEI

Nr. crt.	Luna 35	Luna 36	TOTAL
1	350.000,00	303.113,57	2.093.113,57
2	1.091,63	1.091,95	30.565,96
3	2.693,72	2.693,94	75.424,38
4		308,93	3.089,48
5		140,47	1.404,61
6		176,66	1.766,24
7		1.415,89	14.159,08
	<b>353.785,35</b>	<b>308.941,41</b>	<b>2.219.523,32</b>







DEH VOODOO SHEDROHE 51 ASOCIATIA  
BUCURESTI Bd CORNELIU COPOSU Nr. 5  
Bl. 103 Sc. B AP 45 SECTOR 3

Bucuresti 4 of  
RRO6392143892  
Correspondenta Int cu AP



R 8 1 GROUP SPRL  
Bucuresti to Pope Service 10 aa