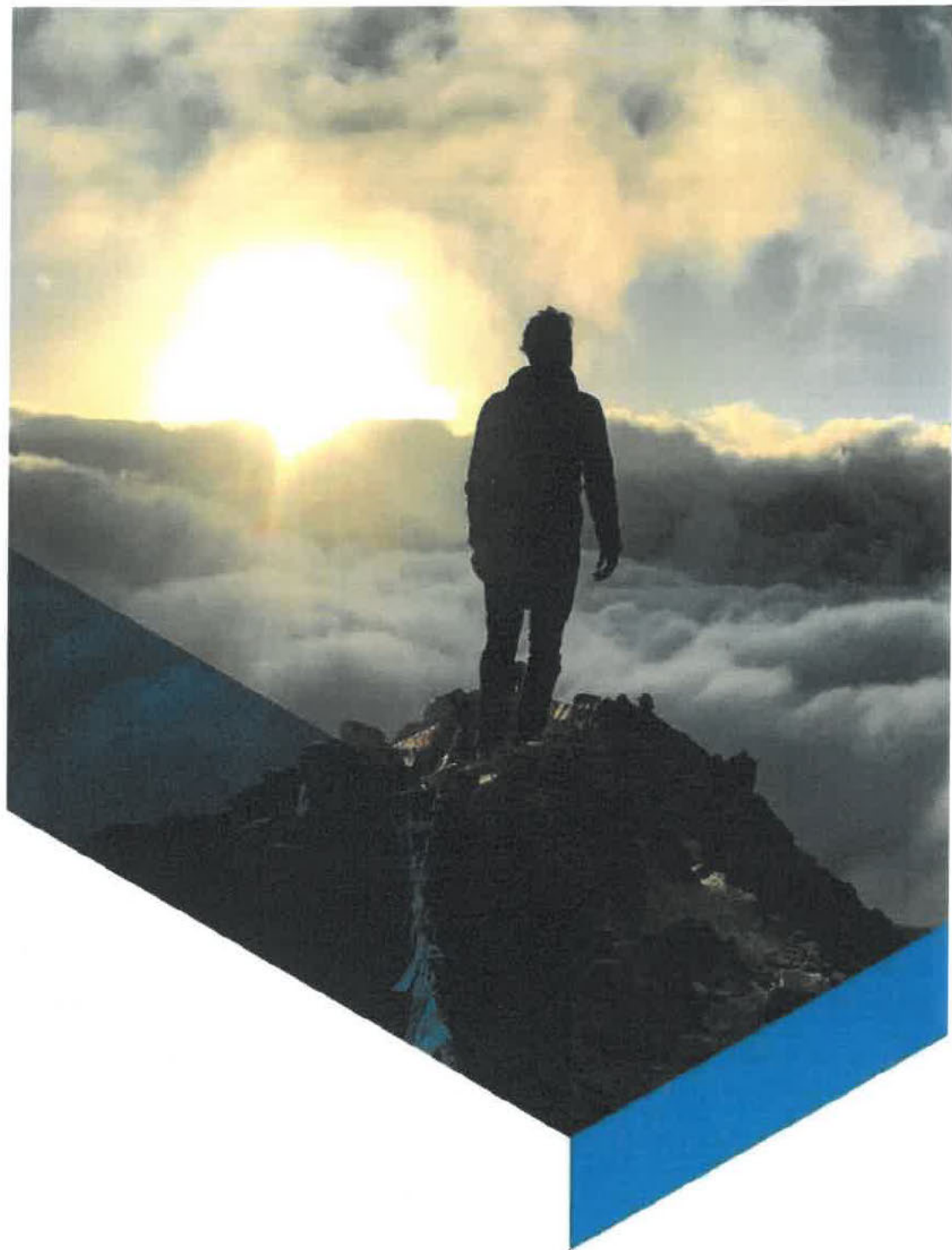


DRS 439 / 11.05.2021

— Oricum vântul poate fi atârnat, dacă îți dorești cu adevărat ... —





**RAPORT DE EVALUARE**  
Proprietate imobiliară generatoare de  
afaceri pentru dezvoltare comercială

**PENSIUNEA "SUS IN SAT"**

Loc. Garana, Nr. 90, Jud.  
Caras-Severin

Client: UNIVERSITATEA DE  
VEST DIN TIMISOARA

Utilizator desemnat:  
UNIVERSITATEA DE VEST  
DIN TIMISOARA

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale DARIAN DRS S.A. și al UNIVERSITATEA DE VEST DIN TIMISOARA.

– Mai 2021 –



## Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **UNIVERSITATEA DE VEST DIN TIMISOARA**, în calitate de client și utilizator desemnat; evaluarea s-a realizat în scopul consilierii clientului în vederea tranzacționării; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicidecum și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, **activul supus evaluării** se referă la proprietatea imobiliară generatoare de afaceri denumită în mod generic: "Pensiunea Sus în Sat", situată în localitatea Garana, UAT Brebu Nou, Nr. 90, Jud. Caras-Severin. Această proprietate se compune la momentul inspecției din:

- Teren intravilan în proprietate înscris în CF 30738, nr cad 72, în suprafață de 2.877 mp;
- C2 - Clădire având destinația de unitate hotelieră – Pensiune turistică rurală „Sus în Sat”, având regim de înălțime Dp+P+Mpartial cu suprafața construită de 441 mp, conform releveelor puse la dispoziție de client;
- C1 - Casa, având regim de înălțime Dp+P cu suprafața construită de 86 mp, conform releveelor puse la dispoziție de client;
- Componente non-imobiliare (de exemplu: centrala termică, sistemul de ventilație/aer condiționat, mobilier și electronice camere, echipamente de bucatărie și restaurant, etc) ce asigură bună funcționare a clădirii. Menționăm faptul că aceste active non-imobiliare au fost incluse în cadrul opiniei oferite; acestea fiind active ce asigură buna funcționare a clădirii și ele se regăsesc menționate în lista mijloacelor fixe din anexele Raportului de evaluare.

**Tipul valorii estimate** este valoarea de piață, în acord cu SEV 100 – Cadrul General. Conform SEV 100, valoarea de piață este definită astfel: *"suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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"*.

Ghidul de evaluare GEV 232 – "Evaluarea proprietății generatoare de afaceri" consemnează următoarele articole reprezentative:

- Art 2. *"Caracteristica esențială a PGA este faptul că aceste proprietăți au fost dezvoltate pentru o utilizare specifică, astfel că valoarea lor este dată de beneficiul pe care îl poate genera această utilizare. Aceste proprietăți se diferențiază de proprietățile de tip generic, o proprietate generică putând fi utilizată în cadrul mai multor tipuri de afaceri, precum activități comerciale, industriale sau de birouri"*.
- Art 14. *"Evaluările de PGA sunt, de regulă, bazate pe ipoteza continuității activității de către un operator de eficiență rezonabilă (OER), care beneficiază de licențele existente, de toate mijloacele fixe și obiectele de inventar necesare afacerii și de un fond de rulment adecvat. Valoarea proprietății, care include și fondul comercial transferabil, rezultă dintr-un nivel mentenabil estimat al activității comerciale. Dacă evaluarea cerută se bazează pe orice altă ipoteză, evaluatorul trebuie să prezinte în mod explicit ipoteza respectivă"*.
- Art 22. *"De regulă, activele componente ale unei PGA sunt:*
  - teren;
  - construcție/construcții;
  - mașini, echipamente și instalații, inclusiv programe pentru calculator;
  - stocuri care pot fi incluse sau nu (se va face precizarea necesară);

- *active necorporale, inclusiv fondul comercial transferabil*
- Art 25. *"Se poate solicita ca valoarea rezultata sa se aloce pe diferitele active componente ale PGA, in vederea raportarii financiare sau, cand se cere, in scopul garantarii imprumutului".*
- Art 24. *"O estimare a valorilor individuale ale componentelor poate proveni numai dintr-o alocare, cu exceptia cazului cand exista dovezi directe de piata, disponibile pentru una sau mai multe din aceste componente, pentru a izola valoarea componentei in intreaga valoare a PGA".*
- Art 25. *"Valorile individuale ale componentelor rezultate din alocarea valorii de piață a PGA nu reprezintă neapărat valori de piață".*

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul S.C. Darian DRS S.A. a realizat inspecția în teren a activului supus evaluării și a realizat evaluarea dreptului integral de proprietate al S.C. WWG SUS IN SAT S.A. asupra activului în cauză, drept de proprietatea ce este consemnat prin următoarele documente juridice:

- ✓ Extras de carte funciara nr 30738 (CF vechi 974), Nr cad: 72, suprafață teren : 2.877 mp. Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin cumparare si construire, cota actuala 1/1 – SC WWG SUS IN SAT S.R.L
- ✓ Inscrisi privitoare la sarcini: nu este cazul.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a PGA "Pensiunea Sus în Sat", la data de 28.04.2021, este cea rezultată din:

<b>Abordarea prin venit:</b>	<b>419.000 EUR</b>	<b>echivalent a</b>	<b>2.065.000 LEI</b>
------------------------------	--------------------	---------------------	----------------------

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la mia de EUR si LEI (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar);
- nu includ TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- nu reprezintă valoare de asigurare;

DARIAN DRS SA





## Cuprins

<b>1</b>	<b>Termenii de referință.....</b>	<b>7</b>
1.1	Evaluatorul.....	7
1.2	Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării.....	8
1.3	Identificarea activului supus evaluării.....	8
1.4	Tipul valorii și data evaluării.....	9
1.5	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	9
1.6	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	10
1.7	Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
1.8	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	12
1.9	Declararea conformității evaluării cu SEV.....	13
1.10	Descrierea raportului.....	13
<b>2</b>	<b>Prezentarea datelor.....</b>	<b>14</b>
2.1	Identificarea fizică și legală a proprietății subiect.....	14
2.2	Identificarea componentelor nonimobiliare.....	15
2.3	Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate.....	15
2.4	Analiza datelor despre amplasament și teren.....	16
2.5	Analiza datelor despre amplasament:.....	17
2.6	Analiza datelor despre construcții.....	19
2.7	Date privind impozitele și taxele.....	21
2.8	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	21
2.9	Concluziile analizei proprietății.....	22
<b>3</b>	<b>Analiza pieței imobiliare specifice.....</b>	<b>23</b>
3.1	Tipul proprietății, identificarea pieței.....	23
3.2	Analiza de piață sector hotelier.....	24
3.3	Analiza cererii solvabile.....	26
3.4	Analiza ofertei competitive.....	26
3.5	Analiza echilibrului.....	27
3.6	Considerente privind cea mai bună utilizare.....	27
3.7	Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață.....	27
<b>4</b>	<b>Evaluarea.....</b>	<b>29</b>
4.1	Abordarea prin venit.....	30
<b>5</b>	<b>Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....</b>	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>Anexe.....</b>	<b>43</b>

6.1	Fotografii suplimentare.....	43
6.2	Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate .....	49
6.3	Extrase de Carte Funciară .....	49
6.4	Plan de amplasament .....	51
6.5	Certificat de clasificare .....	52
6.6	Autorizatie de construire .....	53
6.7	Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor .....	55
6.8	Lista MF: .....	60



## 1 Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

### 1.1 Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC DARIAN DRS SA<sup>1</sup>, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată în data de 28.04.2021 de către evaluator Lazar Cristian, având legitimația ANEVAR nr. 13614, fiind însoțit de către reprezentantul clientului.
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Lazar Cristian, având legitimația ANEVAR nr. 13614.
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS SA, a fost verificată de către Codău Ciprian, cu legitimația ANEVAR 11568.

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/tabloul-asociei>). Afirmatiile 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.

Evaluator DARIAN DRS S.A.,

**Lazar Cristian**

Evaluator autorizat EPI

Membru ANEVAR



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

## 1.2 Clientul, utilizatorii desemnați și scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv UNIVERISTATEA DE VEST DIN TIMISOARA, în calitate de Client și Utilizator Desemnat, și conține informații adecvate doar necesităților lor.

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.

Evaluarea s-a realizat în scopul consilierii clientului în luarea unor decizii de management.

## 1.3 Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, **activul supus evaluării** se referă la proprietatea imobiliară generatoare de afaceri denumită în mod generic: "Pensiunea Sus în Sat", situată în localitatea Garana, UAT Brebu Nou, nr. 90, jud. Caras-Severin. Această proprietate se compune la momentul inspecției din:

- Teren intravilan în proprietate înscris în CF 30738, nr cad 72, în suprafață de 2.877 mp;
- C2 - Clădire având destinația de unitate hotelieră – Pensiune turistica rurala „Sus în Sat”, având regim de înălțime Dp+P+Mpartial cu suprafața construită de 441 mp, conform releveelor puse la dispoziție de client;
- C1 - Casa, având regim de înălțime Dp+P cu suprafața construită de 86 mp, conform releveelor puse la dispoziție de client;
- Componente non-imobiliare (de exemplu: centrala termică, sistemul de ventilație/aer condiționat, mobilier și electronice camere, echipamente de bucatarie și restaurant, etc) ce asigură bună funcționare a clădirii. Menționăm faptul că aceste active non-imobiliare au fost incluse în cadrul opiniei oferite; acestea fiind active ce asigură buna funcționare a clădirii și ele se regăsesc menționate în lista mijloacelor fixe din anexele Raportului de evaluare.

Sintetic, proprietatea, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- terenul – deținut cu drept de proprietate, exclusiv, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
- clădiri – deținute cu drept de proprietate, dobândită prin Lege, cota actuală 1/1

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.



#### 1.4 Tipul valorii si data evaluarii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

***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 este 28.04.2021; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4,9260 RON pentru 1 EUR; data raportului este 11.05.2021.

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, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuie nu a fost prevăzută explicit în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la mia de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la mia de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

#### 1.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu e cazul.
Inspekția proprietății	a fost realizată din exteriorul imobilului	Nu e cazul.
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu e cazul.
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu e cazul.

## 1.6 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

### A. Informații primite de la client

- informații certe
  - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren, identificata cu ajutorul planurilor de compartimentare pus la dispoziție de client, avizate ANCPI,
  - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extrase de carte funciară, planuri, schite, relevee, alte documente; suprafețele terenului și clădirii au fost preluate din respectivele documente
  - istoricul proprietății
  - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
  - elemente de natura indicatorilor economici în ceea ce privește unitate hotelieră, expl: gradul de ocupare, veniturile generate de activitate de cazare, alimentație, evenimente;
  - gradul de utilizare și modul de exploatare al imobilului.

Aceste informații au fost verificate cu datele obținute din analiza de piață efectuată. Responsabilitatea pentru aceste informații revine Evaluatorului.

### B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate (<https://www.booking.com/index.ro.html>, <http://turismgarina.ro>, <http://turist.info/home/index.php>, etc.)
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre tarife, neocupare și rate de actualizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței 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.

## 1.7 Ipoteze și ipoteze speciale

### A. Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este



realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor preluate din planurile de compartimentare, anexate prezentului raport;
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din planurile de compartimentare, anexate prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate documentele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini; conform scopului prezentat.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că atât evaluatorul cât și creditorul au primit același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor

contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- 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.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.
- Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturia în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

#### **B. Ipoteze speciale**

- Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea identificată cu ocazia inspecției, corespunde cu cea din documentele de proprietate și este compusă din 4 camere duble, 6 suite și 1 apartament; care se afla în circuitul turistic.

### **1.8 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport 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.

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.



### 1.9 Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2020”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general), SEV 104 – Tipuri ale valorii și SEV 105 – Abordări și metode de evaluare.
- 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 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate generatoare de afaceri, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri, SEV 220 – Mașini, echipamente, instalații, GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la **GEV 232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri, art. 12:** *“PGA sunt considerate proprietăți comerciale individuale și, în mod curent, se evaluează utilizând abordarea prin venit, pe baza profitului lor potențial înainte de dobândă, de impozit și de amortizare (EBITDA), corectat pentru a reflecta activitatea unui operator de eficiență rezonabilă și, adesea, fie pe baza metodologiei DCF, fie prin utilizarea unei rate de capitalizare aplicate la EBITDA. Rata de actualizare sau de capitalizare trebuie să fie adecvată profitului operațional sustenabil (EBITDA) și să fie bazată pe tranzacții comparabile relevante de pe piață”*. Având în vedere lipsa datelor de piață cu privire la tranzacții/oferte comparabile pentru proprietăți similare cu cea analizată (unitate hoteliera) rata de actualizare utilizată în cadrul procesului de evaluare nu se poate estima raportat la EBITDA, conform specificațiilor art. 1; motiv pentru care evaluatorul a estimat rata de actualizare aferentă cash flow-ului destinat investitorilor (acționari respectiv creditori) iar simularea financiară vine să reflecte veniturile alocabile acestora.

### 1.10 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

### 2.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii subiect

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, **activul supus evaluării** se referă la proprietatea imobiliară generatoare de afaceri denumită în mod generic: "Pensiunea Sus in Sat", situată în localitatea Garana, UAT Brebu Nou, nr. 90, jud. Caras-Severin. Această adresă este localizată în zona periferică a localitatii, iar accesul la proprietate se realizează facil direct dintr-o strada secundara, asfaltata si perpendiculara pe strada principala.

Evaluatorul a realizat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra cladirilor si terenului al S.C. WWG SUS IN SAT S.R.L. asupra activului în cauză; drept de proprietate ce este consemnat prin următoarele documente juridice:

- ✓ Teren intravilan în proprietate înscris în CF 30738, nr cad 72, în suprafață de 2.877 mp;
- ✓ C2 - Clădire având destinația de unitate hotelieră – Pensiune turistica rurala „Sus in Sat”, având regim de înălțime Dp+P+Mpartial cu suprafața construita de 441 mp, conform releveelor puse la dispozitie de client;
- ✓ C1 - Casa, avand regim de inaltime Dp+P cu suprafata construita de 86 mp, conform releveelor puse la dispozitie de client;
- ✓ Componente non-imobiliare (de exemplu: centrala termică, sistemul de ventilație/aer condiționat, mobilier si electronice camere, echipamente de bucatarie si restaurant, etc) ce asigură bună funcționare a clădirii. Menționăm faptul că aceste active non-imobiliare au fost incluse în cadrul opiniei oferite; acestea fiind active ce asigură buna funcționare a clădirii si ele se regasesc mentionate in lista mijloacelor fixe din anexele Raportului de evaluare.

Conform documentelor de proprietate amintite mai sus, S.C. WWG SUS IN SAT S.R.L deține întreg dreptul de proprietate asupra construcțiilor si terenului amintite în CF nr. 30738 si asupra mijloacelor fixe din conturile 2131 si 214.

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Plan de amplasament si delimitare a imobilului	368 / 30.06.2008	✓	
Extras CF	8105 / 05.03.2021	✓	Nr. CF 30738
Lista mijloace fixe	31.12.2020	✓	
Autorizatie de construire	17 / 20.02.2006	✓	
Certificat de clasificare	11932/7949 / 06.09.2011	✓	
Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor	46 / 23.06.2008 51 / 30.06.2008 53 / 30.06.2008	✓	

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.



## 2.2 Identificarea componentelor nonimobiliare

În urma inspecției realizate pe lângă activele imobiliare analizate au fost identificate o serie de componente non-imobiliare ce asigură buna funcționare a complexului comercial, printre acestea amintim: centrale termice, sistem ventilație/încălzire, boilere. Menționăm faptul că aceste active non-imobiliare au fost incluse în cadrul opiniei oferite.

Menționăm faptul că la momentul inspecției au fost identificate o serie de mijloace fixe ce țin de activitate curentă a unității hoteliere (mașini de spălat, mobilier, veselă, echipamente de bucătărie, etc.); active a căror valoare/aport este surprinsa în cadrul opiniei oferite.

Componentele non-imobiliare se regasesc in lista mijloacelor fixe la conturile 2131 si 214.

## 2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Garana este o localitate rurală, mai puțin importantă, de dimensiuni mici, cu un număr (aproximativ) de 100 de locuitori, localitatea aparținând de UAT Brebu Nou. Raportat la contextul național, localitatea are o economie slab dezvoltată, slab diversificată din punct de vedere al industriilor. Populația ocupată activează preponderent în agricultură. Veniturile medii realizate de locuitori sunt sub media pe țară, nivelul șomajului fiind peste media națională.

Localitatea se află la 140 km de Timișoara, circa 36 km de Reșița, la o altitudine de aproximativ 1.000 de metri.

Principalii agenți comerciali din localitate sunt: Pensiunea Raza de Soare, Pensiunea Gotchna, Pensiunea The Ranch etc.

CONCLUZIILE ANALIZEI LOCALITĂȚII	
<b>Avantaje:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• localitate cu potential turistic (partie de schi, Festivalul de Jazz de la Garana, Lacul Trei Ape)</li> <li>• economie locală semnificativa</li> <li>• dezvoltare industrială</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• localitate rurală mică</li> <li>• densitate mică a populației</li> </ul>
<b>APRECIERE GENERALĂ</b> Aparținerea administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă	

Zona în care este situat amplasamentul este specifică periferiei localității, vecinătățile fiind imobile rezidențiale.

În cele ce urmează prezentăm o imagine de ansamblu cu proprietatea subiect:



#### CONCLUZIILE ANALIZEI ZONEI ȘI VECINĂȚĂȚII

##### Avantaje:

- zonă cu notorietate bună în cadrul localității
- zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate
- caracteristici favorabile ale populației arondate
- factori guvernamentali favorabili
- vecinătate coerentă cu utilizarea existentă

##### Dezavantaje

- nu au fost identificate

#### APRECIERE GENERALĂ

Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă

## 2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

Unitatea hotelieră dispune de restaurant (cca. 40 de locuri) și de 11 de camere dispuse astfel : 4 camere duble, 6 suite (de 3-4 locuri) si 1 mansarda (de 5 locuri) .

Conform certificatului de clasificare nr. 11932/7949 din 06.09.2011, unitatea este clasată la 3 margarete.



Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- Acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia.
- Branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare (fosa septica)).
- Parcare proprie (în curtea interioară).

## **2.5 Analiza datelor despre amplasament:**

Amplasamentul Hotelului este situat într-o zonă periferică a localității Garana.

Zona în care este situat amplasamentul este edificată preponderent cu construcții având destinație rezidențială.

Vecinătățile imediate sunt: La Nord: terenuri libere, La Sud: drum communal și proprietate privată; La Est: proprietate privată, La Vest: proprietate privată.

Proprietatea se compune dintr-un teren în suprafață de 2.877 mp, pe care este edificată construcția C2- pensiunea având regimul de înălțime Dp+P+Mpartial și C2 - Casa Dp+P

De asemenea pe amplasament se mai regăsesc două construcții pe structura de lemn cu destinație - terasa de vară. Având în vedere faptul că aceste nu se regăsesc în documentele de proprietate (fiind construcții ușoare) nu au fost cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Accesul pietonal și auto se face din strada asfaltată.




Terenul este parțial plan (partea din fata), iar pe latura nordica (terasat –ziduri de sprijin), în rest cu înclinație, având un front de 42 ml la strada. Acesta este partial îngrădit. Terenul dispune de următoarele utilități: apă, canalizare (fosa septica), curent electric. O parte din terenul neocupat de construcții este pavat cu dale din beton, în rest amenajat cu zone verzi si parțial împădurite.



## 2.6 Analiza datelor despre construcții

- Descriere constructivă – clădire:


Pensiune 3 margarete					
Identificare	Nr. din plan	C2			
	Tip clădire	Spatiu de cazare cu alimentatie publica			
	Regim înălțime	Dp+P+Mpartial			
	Data PIF	2008			
	Utilizare	Unitate de cazare – Pensiune 3 margarete			
Arii	Ac (mp)	441			
	Ad (mp)	-			
Sistem constructiv					
Infrastructură	Subsol	parțial	Finisaj interior	Pardoseli	Gresie in grupuri sanitare, beton sclivisit in bucatarie; dusumea din lemn in zona de cazare; mocheta antiaderenta in zona de restaurant si bar, zona de receptie si holuri
	Fundații	radier general din beton armat		Tencuieli	din mortar, gletuite
Suprastructură	Structură rezist.	diafragme din beton armat		Zugrăveli	lavabile
	Planșee	din beton armat		Placaje	faianță în spații umede;
Anvelopă	Închideri	zidărie din cărămidă		Tavane	vopsite cu var lavabil
	Compartimentări	zidărie din cărămidă si partial pereti din gips carton la mansarda	Instalații	Tâmplărie	LEMN, MDF si PVC
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din sindrila bituminoasa (partial tabla ondulata) pentru hotel iar piscina este acoperita cu panouri vitrate din pvc cu geam termoizolant		Electrice	de iluminat, prize și forță
Finisaj exterior	Termosistem	polistiren expandat de 5 cm		Sanitare	apă și canalizare menajeră
	Tencuieli	decorative		Încălzire	centrală, cu regiștri – doua centrale

					termice alimentate cu lemn si peleti
	Zugrăveli	lavabile de exterior		Ventilație	da
	Placaje	la soclu, din piatră naturală		Aer condiționat	da
	Tâmplărie	din PVC și geam termoizolant		Altele	de stingere incendii, alarmare si supraveghere video
Particularități					
Deprecieri					
Fizice	Recuperabile				
	Nerecuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare bună		
		El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală		
Funcționale	Recuperabile				
	Nerecuperabile				
Externe	sunt identificate și explicate mai jos, pentru întreaga proprietate				
Apreciere stare generală: bună					
Fotografii suplimentare : se regăsesc în Anexe					

Proprietatea deservește activitatea de Pensiune si restaurant.

Casa		
Identificare	Nr. din plan	C2
	Tip clădire	Casa
	Regim înălțime	Dp+P
	Data PIF	1940
	Utilizare	Rezidential
Arii	Ac (mp)	86
	Ad (mp)	-
Sistem constructiv		
Infrastructură	Subsol	parțial
	Fundații	radier general din beton armat
Suprastructură	Structură rezist.	diafragme din beton armat
	Planșee	din beton armat
Anvelopă	Închideri	zidărie din cărămidă
	Compartimentări	zidărie din cărămidă
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din sindrila

Finisaj interior	Pardoseli	Gresie in grupuri sanitare, beton in pivnita; dusumea din lemn in camere;
	Tencuieli	din mortar, gletuite
	Zugrăveli	lavabile
	Placaje	faianță în spații umede;
	Tavane	vopsite cu var lavabil
	Tâmplărie	LEMN, MDF si PVC
Instalații	Electrice	de iluminat, prize și forță





		bituminoasa (partial tabla ondulata) pentru hotel iar piscina este acoperita cu panouri vitrate din pvc cu geam termoizolant			
Finisaj exterior	Termosistem	polistiren expandat de 5 cm		Sanitare	apă și canalizare menajeră
	Tencuieli	decorative		Încălzire	centrală, cu regiștri – doua centrale termice alimentate cu lemn si peleti
	Zugrăveli	lavabile de exterior		Ventilație	nu
	Placaje	la soclu, din piatră naturală		Aer condiționat	nu
	Tâmplărie	din PVC și geam termoizolant		Altele	nu
Particularități					
Deprecieri					
Fizice	Recuperabile				
	Nerecuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare bună		
		El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală		
Funcționale	Recuperabile				
	Nerecuperabile				
Externe	sunt identificate și explicate mai jos, pentru întreaga proprietate				
Aprecie stare generală: bună					
Fotografii suplimentare : se regăsesc în Anexe					

Proprietatea deservește activitatea de locuinta pentru personalul Pensunii si a fost renovata in 2008.

CONCLUZIILE ANALIZEI CONSTRUCȚIILOR	
<b>Avantaje:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare</li> <li>clădiri bine întreținute și în stare bună</li> </ul>	<b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>nu au fost identificate</li> </ul>
<b>APRECIERE GENERALĂ</b> Nivelul de adecvare și calitate al construcțiilor imobilului evaluat reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă	

## 2.7 Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

## 2.8 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Evaluatorul nu are la cunoștință informații cu privire la vânzările anterioare ale proprietății analizate.

## 2.9 Concluziile analizei proprietății

Analiza proprietății evaluate a evidențiat următoarele:

Specificație	Impact	Influență asupra valorii de piață
Apartenența administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată	avantaj	pozitivă
Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată	avantaj	pozitivă
Caracteristicile amplasamentului și terenului	oarecare avantaj	pozitivă
Nivelul de adecvare și calitate al construcțiilor	avantaj	pozitivă
<b>CONCLUZII</b> Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia avantaje certe; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), aceasta s-ar situa în zona superioară a lui.		



### 3 Analiza pieței imobiliare specifice

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.

#### 3.1 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 proprietatea evaluată de tip: unitate hotelieră - pensiune clasată la 3 margarete. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală.

Proprietatea analizată este o unitate de cazare catalogată la 3 margarete, ce dispune de restaurant, precum și de parcare privată.

Având în vedere faptul că piață hotelieră este de regulă influențată de o serie de factori, precum: numărul de stele/margarete, locația în interiorul localității, regiunea de amplasare (regiune turistică, regiune de tranzit, regiune economică, sau un mixt între acestea), facilitățile conexe: restaurant, săli de conferințe, sală de sport, etc.; piața imobiliară specifică s-a definit ca fiind piața pensiunilor catalogate la 3 margarete de la nivelul județului Caras-Severin, zona Garana-Semenic-Valiug.

Anul 2021 se preconizează a fi un an mai bun, după un an 2020 dificil – poate cel mai greu cu care s-a confruntat industria de turism vreodată.

Pe tot parcursul anului 2020, deși călătoriile au fost restricționate/granițele închise/majoritatea țărilor au avut perioade de carantină (unele încă mai au), pe măsură ce restricțiile s-au diminuat, oamenii au început să călătorească. La început mai aproape de casă, apoi au trecut granița țării și au mers în acele locuri în care se putea călători, cu sau fără test Covid.

În al doilea rând existența unor vaccinuri aprobate susțin o revenire la normalitate a turismului.

Cât va mai dura însă până să ajungem acolo nu se știe, însă se pare că lucrurile au început să se miște în direcția bună.

În cele ce urmează va prezentăm mai multe informații legate de turismul din România la nivelul anului 2019 (cele de la nivelul anului 2020 nefiind concludente ținând cont de criza sanitară înregistrată la nivelul întregii lumi, criza generată de pandemia de coronavirus). Astfel, durata medie a șederii a fost de 2,4 zile în cazul turiștilor români. În cazul străinilor, aceasta a fost de doar 1,9 zile, conform INS.

Conform INS, indicele de utilizare netă a locurilor de cazare în luna august 2019 a fost de 52,1% pe total structuri de cazare. Nivelul este în creștere cu 1,1 puncte procentuale față de anul anterior.

Turismul în România 2018. Indici mai mari de utilizare s-au înregistrat la:

- hoteluri (62,5%)
- bungalouri (57,9%)
- vile turistice (49,6%)
- tabere de elevi și preșcolari (41,2%)
- hosteluri (40,3%)
- căsuțe turistice (36,0%)
- campinguri (35,7%)
- pensiuni turistice (35,0%)
- pensiuni agroturistice (34,7%).

Județele cu cei mai mulți turiști sunt următoarele:

- București (1,33 milioane)
- Constanța (1,16 milioane)
- Brașov (0,93 milioane)
- Cluj (446.300).

Cele mai multe sosiri ale turiștilor străini au provenit din Germania (200.700), Israel (159.900), Italia (150.700), Franța (103.800), SUA (110.800) și Ungaria (112.900), Regatul Unit (93.500).

## **3.2 Analiza de piață sector hotelier**

### **3.2.1 Situație nivel local – județul Caras-Severin**

Piața hotelieră de la nivelul jud. Caras-Severin cu accent zonele turistice se caracterizează la nivelul primului trimestru al anului 2021 printr-o menținere a numărului unităților hoteliere, spre deosebire de ultimii ani, când concurența a crescut prin apariția unor jucători noi sau afilierea la unele lanțuri internaționale.

Având în vedere ultimele mișcări, piața hoteliera pe zona Garana-Semenic-Valiug - se identifică prin următoarele unități:

- ✓ Pensiunea Gotscha - Garana (catalogată la 3 margarete), unitate ce dispune de 8 camere duble și 2 camere de 3 locuri, plus un restaurant pentru 40 de persoane.
- ✓ Pensiunea The Ranch - Garana (catalogată la 3 margarete), unitate ce dispune de 7 camere duble și un apartament, plus un restaurant.
- ✓ Pensiunea Raza de Soare (catalogată la 3 margarete), unitate ce dispune de 4 camere duble și 2 camere de 3 locuri, plus un restaurant.
- ✓ Pensiunea Orizont – Brebu Nou (catalogată la 3 margarete), unitate ce dispune de 20 camere duble și 4 apartamente, plus un restaurant.



La nivelul localitatii Garana nu se cunoaște o statistică oficială clară cu privire la gradele medii de ocupare pentru diferite unități hoteliere, în funcție de clasificarea acestora. Din informațiile avute la dispoziție se pot desprinde următoarele concluzii:

- ✓ Gradul de ocupare minim așteptat pentru o pensiune clasificata la 3 margarete este de 40% – 50%.
- ✓ La nivel local gradele medii de ocupare pentru unități de cazare catalogate la 3 margarete variază între 40% – 60%, în funcție de localizare, servicii conexe și tarife.
- ✓ În ceea ce privesc tarifele de cazare (de recepție, fără TVA, alte taxe aferente și mic dejun) aceste variază între 200 – 250 lei/noapte. În cele ce urmează prezentăm o situație centralizată a acestor tarife:

Nr. crt.	Denumire	Localizare	Nr. stele / margarete	Tarif fara TVA / camera dubla	Observatii
1	Pensiunea Raza de Soare	Garana	3	200 lei	cazare cu mic dejun inclus
2	Pensiunea Gotschna	Garana	3	250 lei	cazare cu mic dejun inclus
3	Pensiunea The Ranch	Garana	3	240 lei	cazare cu mic dejun inclus
4	Pensiunea Orizont	Brebu Nou, Trei Ape	3	250 lei	cazare cu mic dejun inclus
5	Pensiunea Colt de Rai	Semenic	3	200 lei	cazare cu mic dejun inclus
6	Pensiunea Colt de Rai	Dognecea	3	200 lei	cazare cu mic dejun inclus

- ✓ Conform analizei de piață realizate pentru o serie de unități hoteliere (atât afiliate unor lanțuri hoteliere, cât și independente) de la nivel național s-a constatat o **marjă operațională (EBITDA) ce variază între 6% – 43%.**

	Company name	Region	City	Address	Website address(es)	Category of company	NACE Rev. 2 primary code	Operating revenues (Turnover) EUR 2019	Number of employees 2019	EBITDA Margin (%) 2019
239.	SHOP GSH SRL	Caras-Severin	RESITA	STR. G.A.FETCULESCU NR. 1 BL. 1 SC. 1 AP. 4	www.hotelrogge.ro	Medium sized	5510	1,287,857	38	17.22
374.	VIOS 2000 SRL	Caras-Severin	BAILE HERCULANE	STR. TEILOR NR. 2A		Medium sized	5510	849,567	29	41.13
418.	DUSAN SI FIUL S.R.L.	Caras-Severin	RESITA	TIMISOAREI NR. 22		Medium sized	5510	764,562	26	24.07
421.	EUROTRANS URSU SRL	Caras-Severin	ORAVITA	STR. ZOANA GARII NR. 9	hotelcarasoravita.ro	Medium sized	5510	757,261	38	9.78
471.	CAMELYSA PRODCOM SRL	Caras-Severin	BAILE HERCULANE	P-TA. HERCULES - HOTEL FERDINAND NR. 1	www.hotel-ferdinand.ro	Medium sized	5510	657,018	29	7.85
504.	MAGIC BLUE PALACE SRL	Caras-Severin	CARANSEBES	TIMISOAREI NR. 38	www.clubpalace.ro	Small	5510	597,662	12	23.65
513.	HOLIDAY MARIA SRL	Caras-Severin	BAILE HERCULANE	STR. ZAVOTULUI NR. 35A		Medium sized	5510	507,764	16	29.46
517.	COMPLEX CERNA BAILE HERCULANE SRL	Caras-Severin	BAILE HERCULANE	P-TA 1 MAI NR. 1	www.hotelcerma.ro/p/statiune.html	Medium sized	5510	474,246	18	35.48
535.	CRIVAIA AGRO TOUR SRL	Caras-Severin	VALUG	PENS. AGROTURISTICA GASTHOF TIROL		Small	5510	295,337	5	40.67
582.	SMS INTERNATIONAL SRL	Caras-Severin	BAILE HERCULANE	ALEEA FLORIILOR NR. 1A		Small	5510	275,016	14	19.80
543.	MILMAR SRL	Caras-Severin	RESITA	STR. N. GRIGORESCU NR. 26A		Small	5510	250,017	10	30.49
611.	M.I. SIAN PREST SRL	Caras-Severin	CARANSEBES	STR. EPISCOP N. POPEA NR. 4	www.misian-mura.ro	Small	5510	218,649	7	20.58
623.	IZOTERM SRL	Caras-Severin	CARANSEBES	SEVERINULUI NR. 176	www.izoterm.ro	Small	5510	210,462	7	29.24
628.	GRAND GE.A.S. SRL	Caras-Severin	CARANSEBES	STR. NICOLAE BALCESCU NR. 44		Small	5510	207,827	10	6.47
1186.	CODA VINCI SRL	Caras-Severin	RESITA	B-DUL REVOLUTIA DIN DECEMBRIE NR. 33-34 AP. CAM. 6	www.codavinci.ro	Small	5510	152,017	10	27.81
1207.	ALIDEEA ANGELS SRL	Caras-Severin	BAILE HERCULANE	STR. TRANDAFIRILOR NR. 76		Small	5510	147,578	10	31.55
1245.	DNR NOTA PROGRES S.R.L.	Caras-Severin	CARANSEBES	LIBERTATII NR. 35		Small	5510	135,309	7	42.80
1279.	LIBER AGRIMEX SRL	Caras-Severin	BREBU NOU	STATIUNEA TREI APE		Small	5510	123,249	4	35.78
1309.	HERCULES SA	Caras-Severin	BAILE HERCULANE	STR. IZVORULUI NR. 5	www.hercules-braila.ro	Medium sized	5510	116,567	5	5.97
1401.	KARO TURISM SRL	Caras-Severin	TURNU RUIENI	COMPLEXUL TURISTIC MUNTILE MICE		Small	5510	90,681	4	24.68
1619.	FERDINAND TOBIAS SRL	Caras-Severin	RESITA	B-DUL MUNCII BL. 4 SC. 3 ET. 1-3		Small	5510	58,472	4	16.06
1952.	EURO-TURISM SRL	Caras-Severin	RESITA	STR. URIRII NR. 2	www.euroturismbd.ro	Small	5510	26,836	1	35.53
1966.	ECO NIC URSU SRL	Caras-Severin	RUSOVA NOUA	RUSOVA NOUA NR. 27/A		Small	5510	25,960	2	16.58
163.	ROC IMPEX SRL	Caras-Severin	CARANSEBES	ALEEA MARASESTI BL. 1 SC. A AP. 5		Small	5510	11,461	0	39.40
2213.	ARBEX 2001 SRL	Caras-Severin	TOPLET	NR. 448		Small	5510	8,539	1	5.83
									Average	25
									Median	25
									Min	6
									Max	43

### 3.3 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 mic
- 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 mediu al cererii.

### 3.4 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 cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică; predomină construcțiile noi.
- există teren liber; există posibilitatea construirii de noi "unități", în zone mai puțin consacrate, 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 mic.
- nu există tendința de conversie spre utilizări alternative.



### 3.5 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.

### 3.6 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), și o definește ca fiind:

**utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar**

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.

#### 3.6.1 CMBU a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește utilizarea comercială alături de cea administrativă și cazare; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea actuală (comercială), ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

#### 3.6.2 CMBU a proprietății construite (în situația 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; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

### 3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Cele două analize au evidențiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață
- se pot identifica proprietățile comparabile cu cea evaluată spre a fi utilizate în abordarea prin venit.
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una comercială (unitate de cazare și alimentație publică) și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Interval de valori	Marja de negociere	Observații
Grade de ocupare unități hotelier comparabile	40% – 50%		
Tarife medii per cameră	200 – 250 lei		Tarife de recepție, fără TVA, alte taxe și mic dejun



## 4 Evaluarea

În conformitate cu Standardele ANEVAR, 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 sunt cunoscute elemente precum gradul de ocupare, tarife respectiv marje operaționale pentru unități de cazare similare cu cea analizată, motiv pentru care abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizare fluxurilor de numerar (DCF).

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practicate și contractuale, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind actualizare 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.

Această abordare este adecvată mai mult în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; În cazul evaluării unor proprietăți de tip PGA abordarea nu este recomandată.

#### 4.1 Abordarea prin venit

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază.

Abordarea comportă două categorii de metode:

1. capitalizarea venitului – metoda utilizează venitul reprezentativ, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)
2. fluxul de numerar actualizat – metoda utilizează o serie de fluxuri de numerar corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă, cu ajutorul unor factori de actualizare bazați pe rata de actualizare adecvată

Prima categorie de metode este cea mai simplă însă utilizarea ei este condiționată de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia în timp: capitalizarea poate fi aplicată unui venit de natura unei anuități constante sau care variază (crescător sau descrescător) dar liniar. Atunci când este așteptat ca venitul să varieze neliniar în perioadele următoare, cea de a doua categorie de metode, a fluxului de numerar actualizat este necesar să fie aplicată.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate<sup>2</sup>, aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Conform GEV 232, paragraful 12 „PGA sunt considerate proprietăți comerciale individuale și, în mod curent, se evaluează utilizând abordarea prin venit, pe baza profitului lor potențial înainte de dobândă, de impozit și de amortizare (EBITDA), corectat pentru a reflecta activitatea unui operator de eficiență rezonabilă și, adesea, fie pe baza metodologiei DCF, fie prin utilizarea unei rate de capitalizare aplicate la EBITDA. Rata de actualizare sau de capitalizare trebuie să fie adecvată profitului operațional sustenabil (EBITDA) și să fie bazată pe tranzacții comparabile relevante de pe piață.”

Evaluarea s-a realizat utilizând metoda DCF bazată pe fluxurile financiare nete, actualizate cu o rată adecvată acestor fluxuri. Având în vedere proprietatea analizată (hotel) și informațiile disponibile în piață, nu a putut fi estimată o rată de actualizare adecvată fluxurilor financiare la nivel de EBITDA. Utilizarea fluxurilor financiare nete, nu afectează valoarea estimată a proprietății, deoarece rata de actualizare este adecvată acestor fluxuri.

<sup>2</sup> aflate în piața specifică de o perioadă de timp suficientă pentru a câștiga notorietate și a atinge gradul de ocupare/utilizare al pieței.



#### 4.1.1 Unitate hotelieră

Perioada de previziune este caracterizată de un scenariu de creștere ușoară a gradelor de ocupare de la 40% la 48% - grade de ocupare regăsite în piață pentru proprietăți similare și verificat în istoricul de exploatare al proprietății analizate.

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 (net working capital) și a dotărilor de natura non-imobiliară (ce nu țin de buna funcționare a clădirii).

Previziunile au fost realizate pornind de la următoarele aspecte:

##### **Pentru activitatea principală – cazare:**

- ✓ Capacitatea de cazare a unității hoteliere. Astfel, conform inspecției realizate de către evaluator, coroborat cu datele centralizate primite de la client respectiv datele regăsite pe site-ul unității s-a constatat faptul că Pensiunea "Sus în Sat" dispune în total de 11 camere funcționale, dintre care 4 camere duble, 6 suite și 1 apartament la mansarda, restaurant, etc.
- ✓ Tarifele practicate de unitatea analizată se încadrează în marja regăsită la nivel local, motiv pentru care s-au utilizat tarifele medii pe cameră aferente proprietății subiect (250 lei/cameră, 350 lei/suita și 450 lei/apartament).
- ✓ Gradele de ocupare regăsite atât în cazul unității analizate cât și la nivelul pieței locale pentru unitățile de cazare de 3 margarete. Astfel perioada de previziune este caracterizată de un scenariu de creștere ușoară a gradelor de ocupare, de la 40% la 48% - grad de ocupare regăsit în piață pentru proprietăți similare și verificat în istoricul de exploatare al proprietății analizate

**Pentru activitatea secundară – alimentație publică/evenimente** previziunile au în vedere datele furnizate de către client, corelate cu informațiile din piață. În cadrul veniturilor aferente restaurantului, s-a estimat o consumație medie de 50 lei/loc indexată anual cu nivelul inflației. Estimarea veniturilor din restaurant s-a realizat pornind de la un număr de 30 de persoane (nr de locuri disponibile în pensiune), tariful mediu perceput fiind de 50 lei/zi/persoană, indexat anual cu nivelul inflației și un grad de ocupare similar cu cel de la cazare.

Perioadă	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Perpetuitate
Numar de camere	11	11	11	11	11	
Camere Double	4	4	4	4	4	
Suita	6	6	6	6	6	
Apartament	1	1	1	1	1	
Număr de locuri disponibile	30	30	30	30	30	
Nr. locuri disponibile / an	10,950	10,950	10,950	10,950	10,950	
Grad de ocupare	40%	42%	44%	46%	48%	
Locuri ocupate / an	4,380	4,599	4,818	5,037	5,256	
Tarif cazare camera dubla cu mic dejun inclus - lei	250	256	262	268	274	
Tarif cazare suita cu mic dejun inclus - lei	350	358	367	375	383	
Tarif cazare apartament cu mic dejun inclus - lei	450	461	471	482	492	
Venit alimentatie publica 2 mese/zi si bar - lei	50	51	52	54	55	
<b>Structura veniturilor</b>						
Cazare - lei	518,300	557,276	597,241	638,125	680,518	
Alimentatie publică - lei	219,000	235,469	252,355	269,630	287,543	
<b>TOTAL VENITURI - lei</b>	<b>737,300</b>	<b>792,745</b>	<b>849,596</b>	<b>907,755</b>	<b>968,061</b>	

**În ceea ce privește cheltuielile operaționale** s-au avut în vedere datele regăsite în cadrul bazei de date Amadeus (ce prezintă informații cu privire la situațiile financiare ale tuturor companiilor de la nivel național și internațional) în ceea ce privește marja EBITDA. S-a constatat o variație cuprinsă între 20% – 40%. Pentru proprietatea analizată s-a estimat o marjă constantă de 25%, bazându-ne pe datele din analiza de piață.

Cheltuielile de autorizare pentru desfășurarea activității de către un nou proprietar au fost considerate ca fiind minime (de ordinul miilor de euro), iar impactul acestora în cadrul abordării este nesemnificativ.

Premisele aplicării metodei sunt:

- ✓ Întrucât bugetul de venituri și cheltuieli este întocmit în euro 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.

### **Estimarea fluxurilor financiare la dispoziția investitorilor**

Presupune parcurgerea următoarelor etape:

- ✓ Estimarea bugetului previzional (Contul de profit și pierderi);
- ✓ Estimarea valorii componentelor non imobiliare;
- ✓ Estimarea capitalului de lucru net;
- ✓ Estimarea investițiilor de mentenanță anuale.

### **Bugetul previzionat**

S-a ținut cont de tariful mediu practicat pe piață (rezultat ca medie ponderată) (aproximativ 250 lei/camera dubla, 350 lei/suita și 450 lei/apartament). Menționăm ca aceste tarife nu includ TVA, mic dejun sau alte taxe aferente. Veniturile din cazare au în vedere cei doi factori



prezența mai sus – tarif respectiv grad de ocupare. Nivelul amortizării a fost preluat din situațiile contabile ale clientului.

Prezentăm în continuare, sintetic, bugetul de venituri și cheltuieli anual:

Perioada	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Perpetuitate
Numar de camere	11	11	11	11	11	
Camere Double	4	4	4	4	4	
Suita	6	6	6	6	6	
Apartament	1	1	1	1	1	
Număr de locuri disponibile	30	30	30	30	30	
Nr. locuri disponibile / an	10,950	10,950	10,950	10,950	10,950	
Grad de ocupare	40%	42%	44%	46%	48%	
Locuri ocupate / an	4,380	4,599	4,818	5,037	5,256	
Tarif cazare camera dubla cu mic dejun inclus - lei	250	256	262	268	274	
Tarif cazare suita cu mic dejun inclus - lei	350	358	367	375	383	
Tarif cazare apartament cu mic dejun inclus - lei	450	461	471	482	492	
Venit alimentatie publica 2 mese/zi si bar - lei	50	51	52	54	55	
<b>Structura veniturilor</b>						
Cazare - lei	518,300	557,276	597,241	638,125	680,518	
Alimentatie publică - lei	219,000	235,469	252,355	269,630	287,543	
<b>TOTAL VENITURI - lei</b>	<b>737,300</b>	<b>792,745</b>	<b>849,596</b>	<b>907,755</b>	<b>968,061</b>	
<b>TOTAL CHELTUIELI DE OPERARE</b>						
EBITDA - % cifra de afaceri	25%	25%	25%	25%	25%	
EBITDA - lei	184,325	198,186	212,399	226,939	242,015	
Cheltuieli amortizare - lei	22,669	22,669	22,669	22,669	22,669	23,236

### **Capitalul de lucru net**

În estimarea capitalului de lucru, am considerat nivelul acestuia ca fiind valoarea veniturilor totale estimate împartit la valoarea veniturilor totale înainte de taxe, deprecieri și amortizare (EBITDA), aplicat la durata de viață totală utilă a amplasamentului de 50 de ani.

Perioada	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
Capital de lucru - lei	11,060	11,891	12,744	13,616	14,521
<b>VARIAȚIE CAPITAL DE LUCRU - lei</b>	<b>0</b>	<b>832</b>	<b>853</b>	<b>872</b>	<b>905</b>

### **Estimarea WACC (Costului mediu ponderat al capitalului)**

În cele ce urmează prezentăm modalitatea de estimare a ratei de actualizare, ce a fost utilizată în cadrul abordării prin venit.

Având în vedere că rata de actualizare sau altfel spus, costul capitalului investit nu este observabil direct, au fost elaborate modele variate, prezumții și aproximări care să conducă la valoarea corespunzătoare. Astfel calea cea mai consacrată utilizată în prezent este WACC (Weighted Average Cost of Capital), ce consideră Cost of Equity, estimat prin modelul CAPM (Capital Assets Pricing Model) coroborat cu Cost of Debt respectiv raportului mediu regăsit în piață pentru indicatorul Debt/Equity.

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

Relația de calcul pentru estimarea Cost of Equity prin modelul CAPM este:

$$R_a = R_f + ERP \times \beta_{adj} + CRP + \alpha$$

unde:  $R_a$  – rata de actualizare

$R_f$  – rata de baza fara risc

ERP – prima de risc a pietei de capital

$\beta_{adj}$  - coeficient ajustat de evaluare a riscului sistematic

CRP – prima de risc de tara

$\alpha$  – prima de risc asociata strict companiei evaluate si scenariului de previziune considerat

Aplicarea acestei abordări cu rigurozitate în România este dificilă datorită lipsei sau insuficienței informațiilor publice referitoare la estimarea principalelor componente și aici facem referire în special la prima de risc a pieței de capital și coeficientul  $\beta$ .

Menționăm faptul că fluxurile financiare la dispoziția investitorilor au fost întocmite în moneda nominală; astfel că rata de actualizare estimată este una nominală (are în vedere inflația așteptată).

În continuare vom estima fiecare dintre componentele ratei de actualizare:

#### Rata de bază fără risc ( $R_f$ )

Rata fără risc și prima de risc de piață, asemeni celorlalte componente ale costului capitalului propriu reprezintă concepte orientate spre viitor (forward-looking). Costul capitalului reprezintă un concept orientat spre viitor explicat de faptul că în evaluare (a unei companii spre exemplu), se estimează valoarea prezenta a beneficiilor viitoare obținabile din deținerea companiei.

Rata de bază fără risc reprezintă acea investiție care determină remunerarea capitalului investit în condiții de risc minim (dobânda actuală la obligațiunile guvernamentale pe termen lung – la data evaluării). Pentru companii ce își desfășoară activitatea în Europa se consideră rata de bază fără risc nominală ca fiind randamentul la scadență a obligațiunilor de stat emise de state având rating AAA și maturitate de cel puțin 10 ani, coroborat cu inflația așteptată monedei euro respectiv monedei naționale (unde își desfășoară activitatea compania).

În perioadele de fluctuație, în care ratele fără risc înregistrează valori foarte mici datorate intervențiilor bancilor centrale pe piața monetară, analiștii iau în considerare "normalizarea" ratei fără risc. Prin "normalizare" se înțelege estimarea unei rate fără risc care să reflecte cât mai aproape de realitate, media sustenabilă a randamentelor obligațiunilor de stat.

În estimarea ratei fără risc normalizate, Duff & Phelps au utilizat valori medii la sfârșit de lună și un model Build-Up. Considerând medii ale randamentelor obligațiunilor de stat pe termen lung, au fost obținute următoarele valori ale ratei fără risc nominale:

- Randamentul normalizat al obligațiunilor de stat emise în SUA și maturitate termen lung, 20 de ani, estimat de Duff & Phelps la o valoare de 2,5%, din care am dedus rata inflației previzionată pentru dolari de (2,0%), rezultând o rată de bază fără risc reală de 0,5%.



### Sursele datelor sunt prezentate mai jos:

The Equity Risk Premium (ERP) is a key input used to calculate the cost of equity capital within the context of the Capital Asset Pricing Model (CAPM) and other models. The ERP varies over time.

Based on current market conditions, **Duff & Phelps decreased its U.S. ERP recommendation from 6.0% to 5.5%** when developing discount rates **as of December 9, 2020, and thereafter**, until further guidance is issued.

The 5.5% ERP recommendation is to be used with a normalized risk-free rate of 2.5%.<sup>1</sup> Implying a "base" U.S. cost of equity capital estimate of 8.0% (2.5% + 5.5%).<sup>1</sup>

Sursa: <https://www.duffandphelps.com/insights/publications/valuation-insights/valuation-insights-first-quarter-2021/duff-and-phelps-recommended-us-equity-risk>

Table 1. Economic projections of Federal Reserve Board members and Federal Reserve Bank presidents, under their individual assumptions of projected appropriate monetary policy, March 2021  
Percent

Variable	Median <sup>1</sup>				Longer run	Central tendency <sup>2</sup>				Longer run	Range <sup>3</sup>				Longer run
	2021	2022	2023	2024		2021	2022	2023	2024		2021	2022	2023	2024	
Change in real GDP	6.9	5.3	3.7	2.7	1.8	5.6	4.5	3.5	2.6	1.8	5.6	4.5	3.5	2.6	1.8
December price level	4.2	3.2	2.4	1.8	1.0	3.7	2.8	2.0	1.5	1.0	3.7	2.8	2.0	1.5	1.0
Unemployment rate	4.5	3.8	3.3	2.9	2.6	4.2	3.5	2.9	2.5	2.2	4.2	3.5	2.9	2.5	2.2
Gross domestic product	3.9	4.2	3.7	3.1	2.5	4.1	4.3	3.8	3.2	2.6	4.1	4.3	3.8	3.2	2.6
PCE inflation	3.4	2.9	2.4	2.0	1.6	3.2	2.7	2.2	1.8	1.4	3.2	2.7	2.2	1.8	1.4
December production	1.0	1.9	2.0	2.0	2.0	1.1	1.9	2.0	2.0	2.0	1.1	1.9	2.0	2.0	2.0
Core PCE inflation	2.2	1.7	1.3	1.0	0.8	2.0	1.5	1.2	0.9	0.7	2.0	1.5	1.2	0.9	0.7
December price level	1.0	1.9	2.0	2.0	2.0	1.1	1.9	2.0	2.0	2.0	1.1	1.9	2.0	2.0	2.0
Notes: Projected appropriate policy path															
Federal funds rate	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
December projection	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

Sursa: <https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomcprojtabl20210317.htm>

- Ratei de baza fara risc reale de 0,5% i-a fost adaugata inflatia asteptata pentru moneda nationala (lei) de 2,5%, reprezentand tinta de inflatie a BNR, rezultand astfel o rata de baza fără risc nominala de 3%.

	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Tinta			2,5				2,5				2,5
Efectiv/ Prognost** (%)	2,6	2,5	2,1	2,9	3,2	3,3	3,4	2,4	2,5	2,8	2,8
taxe constante* (%)	2,6	2,3	1,8	2,6	2,7	3,0	3,1	2,2	2,2	2,4	2,4
Interval de incertitudine (%)	-	-	-	±0,4	±0,8	±1,1	±1,4	±1,6	±1,6	±1,7	±1,7

\* Rata anuală a inflației IPC la taxe constante - se exclude impactul de runda I al modificărilor operate la nivelul cotei TVA, al accizelor și al unor taxe nefiscale

\*\* sfârșit de perioadă

Sursa: INS, calcule BNR

Sursa: <https://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-4351.aspx>

Rata de baza fara risc			
Nr. crt.	Denumire indicator macroeconomic	Valoare	Sursa
1	Randamentul la scadență normalizat al obligațiunilor de stat emise în S.U.A, cu maturitate la 20 ani	2.50%	Duff & Phelps <a href="http://www.duffandphelps.com/insights/publications/cost-of-capital/duff-and-phelps-decreases-us-normalized-risk-free-rate-from-40-to-35">http://www.duffandphelps.com/insights/publications/cost-of-capital/duff-and-phelps-decreases-us-normalized-risk-free-rate-from-40-to-35</a>
2	Rata de inflație dolar SUA	2.00%	Federal Reserve <a href="https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomcprojtabl20210317.htm">https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomcprojtabl20210317.htm</a>
3	Rata de inflație Lei	2.50%	BNR <a href="https://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-4351.aspx">https://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-4351.aspx</a>

Rf = 3.00%

### Prima de risc a pietei

Prima de risc a pietei de capital (ERP) reprezintă un element de baza al determinării costului capitalului cu ajutorul modelului CAPM (Capital Asset Pricing Model). Aceasta și rata fara risc sunt concepte intercorelate, prima de risc determinandu-se în relație cu rata fara risc. În esență, ERP este randamentul suplimentar așteptat de investitori pentru asumarea unui risc adițional, asociat cu investiția într-un portofoliu diversificat de acțiuni, prin comparație cu randamentul așteptat al unei investiții în active fara risc.

Pentru a calcula prima de risc a pietei am estimat:

a. Prima de risc a pietei pentru o piața matură:

- Prima de risc (ERP) pentru o piața matură preluată din studiul Duff & Phelps – prima estimată este de **5,5%**, corespondența ratei fara risc de 2,5%;

The Equity Risk Premium (ERP) is a key input used to calculate the cost of equity capital within the context of the Capital Asset Pricing Model (CAPM) and other models. The ERP varies over time.

Based on current market conditions, **Duff & Phelps decreased its U.S. ERP recommendation from 6.0% to 5.5%** when developing discount rates as of December 9, 2020, and thereafter, until further guidance is issued.

The 5.5% ERP recommendation is to be used with a normalized risk-free rate of 2.5%. Implying a "base" U.S. cost of equity capital estimate of 8.0% (2.5% + 5.5%).<sup>1</sup>

Sursa: <https://www.duffandphelps.com/insights/publications/valuation-insights/valuation-insights-first-quarter-2021/duff-and-phelps-recommended-us-equity-risk>

b. La prima de risc pentru o piața matură s-a adăugat prima de risc de țară a României:

- Riscul de țară al României (2%) estimat de Duff and Phelps:

Investor Perspectives: United States Currency: United States dollar (USD)				Country Yield Spread Model Country Risk Premium (CRP)			
The country risk premium (CRP) is used to estimate the cost of equity capital (CEC). The CRP is a key input to the model.							
Data Updated Through June 2019		Data Updated Through September 2019		Data Updated Through September 2019		Data Updated Through September 2019	
Country	CRP (%)	CRP (%)	CRP (%)	Country	CRP (%)	Country	CRP (%)
United States	5.5	5.5	5.5	United States	5.5	United States	5.5
Romania	2.0	2.0	2.0	Romania	2.0	Romania	2.0



Coeficientul  $\beta$ 

În estimarea coeficientului de volatilitate  $\beta$  aferent sectorului în care compania activează, am utilizat baza de date Damodaran:

- coeficientul  $\beta$  a fost preluat din baza de date Duff&Phelps, în varianta „unlevered beta” pentru sectorul “Hotels, Restaurants & Leisure”, 253010, Peer Group, Small Composite – 0,82.

În cadrul procesului de evaluare s-a avut în vedere un coeficient beta levered, pornind de la un raport mediu Debt/Equity identificat în piață coroborat cu nivelul de taxare din România.

În cele ce urmează prezentăm datele utilizate pentru identificarea raportului Debt/Equity mediu:

D/E	
13,80%	Duff&Phelps

Formula matematică ce a stat la baza acestei estimări este:

$$B_U = \frac{B_L}{[1 + (1 - T_c) \times (D/E)]}$$

Where:

$B_L$  is the firm's beta with leverage.

$T_c$  is the corporate tax rate.

$D/E$  is the company's debt/equity ratio.

S-a observat că în timp, coeficientul beta al unei companii tinde către valoarea medie aferentă industriei. Astfel, coeficientul beta levered trebuie ajustat, iar în acest sens se evidențiază metoda Bloomberg (Bloomberg Adjusted Beta, sau Smoothed Beta).

Coeficientul ajustat Beta reprezintă o estimare a coeficientului Beta previzionat pentru un activ. Acesta este derivat inițial cu ajutorul datelor istorice, dar ținem cont de ipoteza că acest coeficient tinde în timp către 1, media pieței. Astfel formula utilizată pentru ajustarea Beta este:  $(0.67) \times \text{Beta neajustat} + (0.33) \times 1.0$ .<sup>3</sup>

Coeficientul Beta ajustat a fost determinat prin ponderarea cu 67% a coeficientului neajustat și cu 33% a coeficientului Beta al pieței, de 1, rezultând un Beta ajustat de **0,96**.

Coeficientul de evaluare a riscului sistematic			
Nr. crt.	Denumire indicator macroeconomic	Valoare	Sursa
1	Unlevered $\beta$ ( $\beta_U$ )	0.82	Duff & Phelps, 253010, Peer Group, Small Composite
2	Debt / Equity market (D/E)	13.80%	2019 Valuation Handbook - International Guide to Cost of Capital (Semi-annual Update) Actualizat: septembrie 2019

$\beta =$	0.96
-----------	------

<sup>3</sup> Roger J. Grabowski – Estimating Discount Rates in Global and Local Financial Environment, 27 May 2016

Coeficientul  $\alpha$ 

Am considerat luarea în calcul a unei prime de risc suplimentare de **2%**, cuantificată prin coeficientul alpha pentru a tine cont posibilitatea nerealizării veniturilor previzionate.

Determinarea costului capitalului propriu

În cele ce urmează prezentăm estimarea Cost of Equity:

Estimarea costului capitalului propriu (CAPM)	
Rf	3.00%
ERP	5.50%
$\beta$	0.96
CRP	2.00%
$\alpha$	2.0%
$K_{cpr} = Rf + ERP * \beta + CRP + \alpha$	<b>12.25%</b>

Estimarea Costului Mediu Ponderat al Capitalului (WACC)

Pentru estimarea **costului mediu ponderat al capitalului** celelalte elemente luate în calcul au fost:

- Structura estimată a capitalului, pornind de la situația actuală a structurii de finanțare în piața specifică – estimată la 13,80%, pornind de la datele de mai jos:

D/E	
13,80%	Duff&Phelps

- Costul brut real al finanțării aferent capitalurilor împrumutate, calculat pornind de la mediana costului nominal al creditelor noi acordate societăților nefinanciare în lei în perioada Ianuarie 2018 - Decembrie 2020 de 5,79%;
- Valoarea rezultată a **Costului mediu ponderat al capitalului (WACC)** este:

Estimarea WACC	
<b>Structura Capitalului Investit</b>	
Datorii financiare / Capital Investit	12.13%
Capital propriu / Capital Investit	87.87%
D / E	13.80%
<b>Estimarea costului Capitalului Propriu</b>	
Costul Capitalului Propriu	12.25%
<b>Costul Datoriilor</b>	
Costul brut al datoriilor	5.79%
Rata impozitului pe profit	0.00%
Costul net al datoriilor	5.79%
<b>WACC</b>	<b>11.47%</b>



### Fluxuri financiare anuale

Sunt prezentate fluxurile financiare de-a lungul celor cinci ani de previziune explicită, compuse din trei categorii: fluxuri din operare, fluxuri din investiții și fluxuri din finanțare care se însumează.

Fluxurile din operare (exploatare) preiau fluxurile nete de numerar aferente fiecărui an estimate, precum și variația capitalului de lucru net estimată.

Fluxurile din investiții: Pentru perioada de previziune am considerat nivelul cheltuielilor din amortizare raportat la valoarea rămasă ale activelor societății (50 de ani pentru construcții și 10 ani pentru echipamente). CapEx este raportat la nivelul unei luni din an.

Fluxurile din finanțare: nu au fost luate în considerare deoarece valoarea estimată este valoarea de piață a capitalului investit.

### Valoarea reziduală

Valoarea reziduală reprezintă valoarea afacerii după perioada de previziune explicită.

Ca principiu, valoarea terminală a fost estimată în baza premisei continuității activității normale de exploatare după expirarea duratei de previziune explicită (primul an de previziune implicit, respectiv anul 6). Astfel aceasta s-a determinat prin capitalizarea fluxului de numerar aferent primului an al perioadei de previziune non explicite, ținând seama și de nivelul estimat al creșterii anuale aferente acestei perioade.

Conform formulei Gordon-Shapiro, rata de capitalizare se estimează astfel:

$$c = k - g, \text{ unde:}$$

c – rată de capitalizare

k - rată de actualizare

g – creștere perpetuă

Rata de capitalizare a fost estimată pornind de la rata de actualizare (a) prin deducerea ratei de creștere anuală (g). Având în vedere situația regăsită în prezent în sectorul hotelier am luat în considerare o rată de creștere anuală perpetuă – g de 2,5%, echivalent cu rata inflației pe termen lung estimată de BNR la lei.

Astfel, rata de capitalizare este de 8,97%.

Determinarea ratei de capitalizare	Valori
Rata de actualizare - wacc	11,47%
Rata de creștere perpetua - g	2,5%
<b>Rata de capitalizare - c</b>	<b>8,97%</b>

**Actualizarea fluxurilor financiare**

Perioada	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Perpetuitate
Numar de camere	11	11	11	11	11	11
Camere Double	4	4	4	4	4	4
Suita	6	6	6	6	6	6
Apartament	1	1	1	1	1	1
Număr de locuri disponibile	30	30	30	30	30	30
Nr. locuri disponibile / an	10,950	10,950	10,950	10,950	10,950	10,950
Grad de ocupare	40%	42%	44%	46%	48%	48%
Locuri ocupate / an	4,380	4,599	4,818	5,037	5,256	5,256
Tarif cazare camera dubla cu mic dejun inclus - lei	250	256	262	268	274	274
Tarif cazare suita cu mic dejun inclus - lei	350	358	367	375	383	383
Tarif cazare apartament cu mic dejun inclus - lei	450	461	471	482	492	492
Venit alimentatie Publica 2 mese/zi si bar - lei	50	51	52	54	55	55
<b>Structura veniturilor</b>						
Cazare - lei	518,300	557,276	597,241	638,125	680,538	680,538
Alimentatie publica - lei	219,000	235,469	252,355	269,630	287,543	287,543
<b>TOTAL VENITURI - lei</b>	<b>737,300</b>	<b>792,745</b>	<b>849,596</b>	<b>907,755</b>	<b>968,081</b>	<b>968,081</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI DE OPERARE</b>	<b>552,975</b>	<b>594,559</b>	<b>637,197</b>	<b>680,816</b>	<b>726,046</b>	<b>726,046</b>
EBITDA - % cifra de afaceri	25%	25%	25%	25%	25%	25%
EBITDA - lei	184,325	198,186	212,399	226,939	242,035	242,035
Cheeltuieli amortizare - lei	22,669	22,669	22,669	22,669	22,669	23,236
<b>PROFIT BRUT DIN EXPLOATARE - lei</b>	<b>161,656</b>	<b>175,517</b>	<b>189,730</b>	<b>204,269</b>	<b>219,366</b>	<b>219,366</b>
Impozit venituri cazare (contribuabili care au înscrisă ca activitate principală sau secundară activitatea cu codul CAEN: 5510 - „Hoteluri și alte facilități de cazare”) - lei	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590	1,590
Impozit venituri alimentatie Publica - lei	11,130	11,130	11,130	11,130	11,130	11,130
Capital de lucru - lei	11,050	11,891	12,744	13,616	14,521	14,521
<b>VARIAȚIE CAPITAL DE LUCRU - lei</b>	<b>0</b>	<b>832</b>	<b>853</b>	<b>873</b>	<b>905</b>	<b>905</b>
<b>TOTAL CASH-FLOW DIN EXPLOATARE - lei</b>	<b>148,936</b>	<b>181,965</b>	<b>176,157</b>	<b>190,677</b>	<b>205,721</b>	<b>210,864</b>
Cheeltuieli amortizare - lei	22,669	22,669	22,669	22,669	22,669	23,236
CapEx - lei	-1,889	-1,889	-1,889	-1,889	-1,889	-23,236
<b>CASH-FLOW DIN INVESTIȚII - lei</b>	<b>-20,780</b>	<b>-20,780</b>	<b>-20,780</b>	<b>-20,780</b>	<b>-20,780</b>	<b>0</b>
<b>CASH FLOW TOTAL - lei</b>	<b>128,156</b>	<b>161,185</b>	<b>155,377</b>	<b>169,897</b>	<b>184,941</b>	<b>190,864</b>
<b>Calcul DCF</b>						
WACC	11.47%					
Rata de crestere perpetuu - g	2.5%					
Factor de actualizare	0.897	0.805	0.722	0.648	0.581	
<b>CASH FLOW ACTUALIZAT - lei</b>	<b>152,254</b>	<b>147,074</b>	<b>142,188</b>	<b>136,963</b>	<b>131,612</b>	
<b>VALOARE REZIDUALA - lei</b>	<b>2,350,987</b>					
<b>VALOARE REZIDUALA ACTUALIZATA - lei</b>	<b>1,366,083</b>					
Valoare de plată pensune - lei	2,076,353					
Capital de lucru - lei	11,050					
<b>VALOARE DE PIATA COMPONENTA IMOBILIARA - lei</b>	<b>2,065,000</b>					
<b>VALOARE DE PIATA COMPONENTA IMOBILIARA - euro</b>	<b>419,000</b>					



**Deducerea Capitalului de Lucru (NWC)**

Capitalul de lucru a fost estimat conform celor evidențiate mai sus. Având în vedere tipologia activității – servicii hoteliere, unde plățile clienților sunt de regulă în avans, estimăm variația capitalului de lucru ca fiind nesemnificativă.

În cele ce urmează prezentăm rezultatele evaluării întregii proprietăți analizate:

<b>Valoare de piață pensiune - lei</b>	<b>2,076,153</b>
<b>Capital de lucru - lei</b>	<b>11,060</b>
<b>VALOARE DE PIATA COMPONENTA IMOBILIARA - lei</b>	<b>2,065,000</b>
<b>VALOARE DE PIATA COMPONENTA IMOBILIARA - euro</b>	<b>419,000</b>

Valoarea de piață estimată pentru unitatea hotelieră, la data evaluării, este de **419.000 euro**

## 5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Abordarea prin piață	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
rezultatul în EUR	-	-	419.000
rezultatul în LEI	-	-	2.065.000

**Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:**

Abordarea prin venit		
	informații	ipoteze
credibilitate	Buna	-
relevanță	Buna	-
adecvare	Buna	-

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a activului supus analizei, la data de 28.04.2021, este cea obținută în abordarea prin venit, respectiv (rotunjit la mia de EUR și LEI)

**419.000 EUR**  
**(echivalent a 2.065.000 LEI)**

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- nu reprezintă valoare de asigurare;
- opinia oferită include aportul componentelor non-imobiliare ce asigură buna funcționare a imobilului analizat.

### Evaluatori

**Lazar Cristian**  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular ANEVAR





## **6 Anexe**

---

### **6.1 Fotografii suplimentare**

Poze C1 - exterior



Poze C2 - exterior







Poze camera dubla:



Poze suita:



Poze apartament





Restaurant



Poze C1 – interior





## 6.2 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate

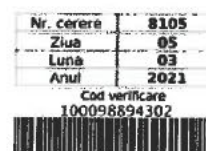
## 6.3 Extrase de Carte Funciară



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30738 Brebu Nou



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:974 Garana

**Adresa:** Loc. Garâna, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 72	2.877	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 72	Loc. Garâna, Jud. Caraș-Severin	Casa nr.90
A1.2	CAD: 72	Loc. Garâna, Jud. Caraș-Severin	PENSIUNE TURISTICA RURALA "SUS IN SAT"

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>29473 / 30/07/2015</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 24, din 30/07/2015 emis de BCPI RESITA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierea CF nr. 19814/02.07.2008- construire în baza autorizației de construire nr. 17/20.02.2006, Certificat de atestare a edificării extinderii construcției nr. 539/01.07.2008 emise de Primaria Brebu Nou și Documentație tehnică avizată la data de 03.07.2008 de OCPI C-S., dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC WWG SUS IN SAT SRL	A1.2
<b>23191 / 25/04/2019</b>		
Act Notarial nr. 598, din 24/04/2019 emis de Mitu Mihai Alexandru;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) WWG SUS IN SAT SRL, CIF:17538161	A1, A1.1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 30738 Comuna/Oraș/Municipiu: Brebu Nou

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 72	2.877	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.877	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 72	construcții de locuințe	-	Cu acte	Casa nr.90
A1.2	CAD: 72	construcții de locuințe	-	Cu acte	PENSIUNE TURISTICA RURALA "SUS IN SAT"

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

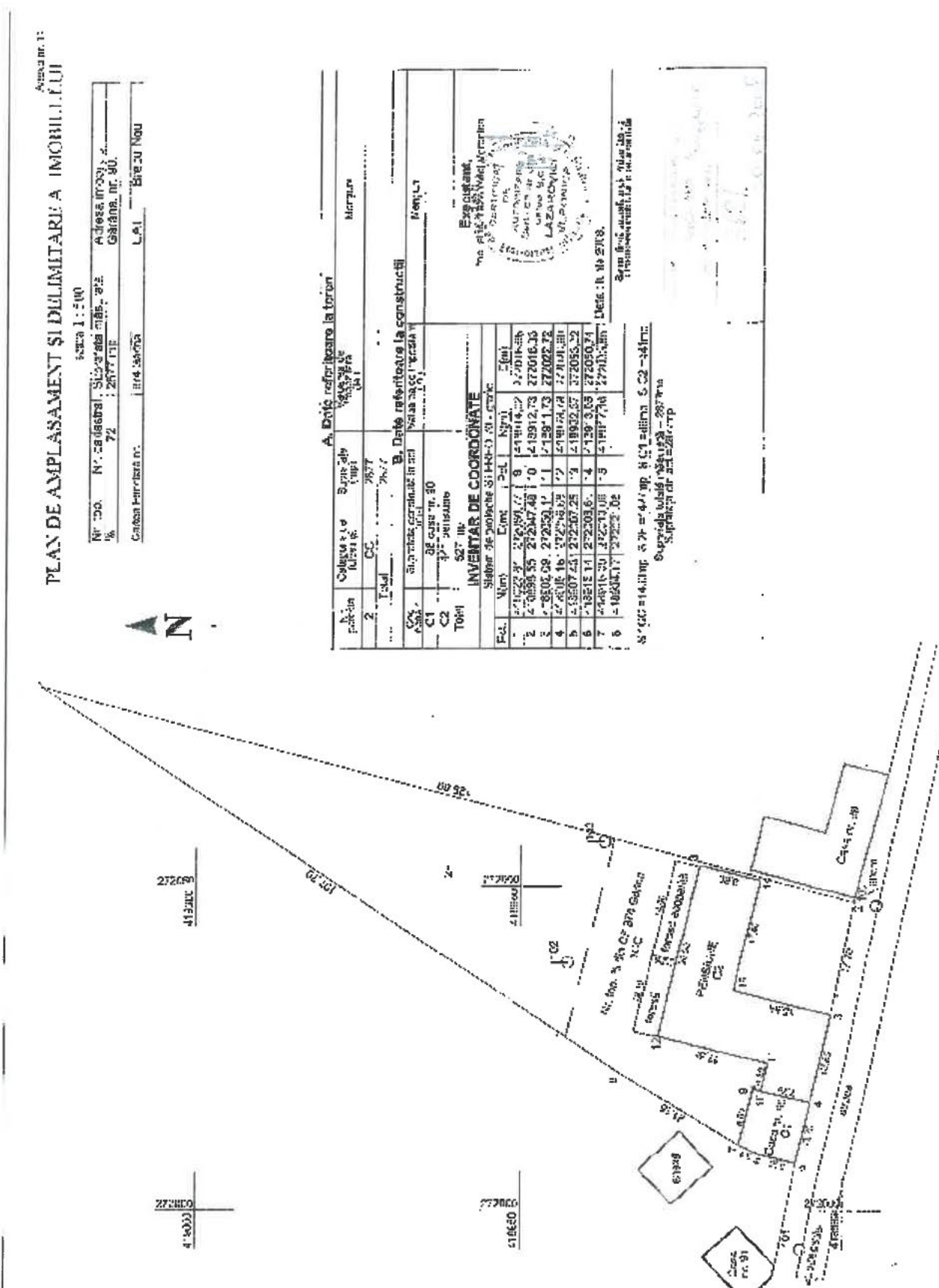
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

05/03/2021, 10:45



## 6.4 Plan de amplasament



## 6.5 Certificat de clasificare

ROMANIA

**CERTIFICAT DE CLASIFICARE**  
CERTIFICATE OF CLASSIFICATION / CERTIFICAT DE CLASSIFICATION

PENSIUNE TURISTICĂ

**"SUS ÎN SAT"***(tipul și denumirea unității) / type and name of operator / (type et dénomination l'établissement)***sat Gărbăna, com. Brebu Nou, nr. 90, jud. Caraș-Severin***(adresa) / (address) / (adresse)*

J35/1466/2005 \* CUI 17538161

**MINISTRU,**  
MINISTER, / MINISTRE,  
**Elena Gabriela UDREA**Nr. / No. / No. 11932/7949  
București / Bucharest / Bucarest 06.09.2011



## 6.6 Autorizatie de construire

JOLICITINI Pag. 1

ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDETEAN CARAS-SEVERIN

Presedinte  
Nr. 1182 din 20.02.2006

## AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 17 din 20.02.2006

Urmare cererii adresate de \*1) SC WWG SUS ÎN SAT SRL  
cu domiciliul/sediul\*2) în județul TIMIS municipiul TIMISOARA  
satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod postal \_\_\_\_\_  
strada AMFOREI nr. 6 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. 0  
telefon / fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrata la nr. 1182 din 02/07/2006 R 1567/20.02.2006

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
cu modificările și completările ulterioare, se

## AUTORIZEAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE pentru:

- (3) Lucrari de construire - PENSIUNE TURISTICA RURALA "SUS ÎN SAT" - gradul de confort este de 3  
Margarete, capacitate 10 camere - 20 locuri, regim de înaltime D+P+M, împrejmuire, fosa septica -  
investitie realizata prin programul SAPARD

Pe imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul CARAS-SEVERIN,  
comuna BREBU NOU satul GARÎNA sectorul \_\_\_\_\_  
cod postal \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_ nr. 90 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. 0  
Carte funciara CF 974 GARÎNA , Numar topografic %  
identificat prin PLAN DE SITUATIE

În valoare <sup>(5)</sup> de 6273690000 lei  
În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. <sup>(6)</sup> : 123/2005  
elaborat de SC WH PROJECT SRL cu sediul în județul TIMIS  
municipiul TIMISOARA sectorul/satul \_\_\_\_\_  
cod postal 30039 strada MENDELEEV nr. 29 Bbl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. 0

Pag. 2

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARII SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:****A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC - VIZATA SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.**

*Nerespectarea intocmai a documentatiei - vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) - constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.*

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI este de 12 luni 0 zile de la data emiterii, interval în care trebuie începute lucrările de executie autorizate.

C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR este de 36 luni 0 zile calculata de la data începerii efective a lucrărilor (anuntata în prealabil), situatie în care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe întreaga durata de executie a lucrărilor autorizate.

**D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Sa anunte data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei

2. Sa anunte data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreuna cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Sa pastreze pe santier - în perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executării lucrărilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), sa sisteze executarea lucrărilor, sa ia masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.

5. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale.

6. Sa transporte la locurile indicate de primarie materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase în urma executării lucrărilor de constructii.

7. Sa desființeze constructiile provizorii de santier în termen de 15 zile de la terminarea efectiva a lucrărilor.

8. La începerea executiei lucrărilor, sa monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investitiei".

9. La finalizarea executiei lucrărilor, sa monteze "Placuta de identificare a investitiei".

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acestora, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire/desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrărilor).

11. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investitiei.

12. Toate constructiile proprietate particulara se declara, în vederea impunerii la plata impozitelor si taxelor locale, si a taxelor si contributiilor teritoriale si locale, la data expirării termenului de valabilitate a autorizatiei de construire/desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrărilor).

**PRESEDINTE****SORIN FRUNZEVERDE**

L.S.

**SECRETAR GENERAL****ION IMBRESCU****ARHITECT SEF****CORNELIU BUSU**

Taxa de autorizare în valoare de lei 62736900 a fost achitata conform chitantei nr. op 6 din 02/06/2006  
Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului la data de insotita de 1 (unu) exemplar din documentatia tehnica, împreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare.

## 6.7 Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor

CONSTRUCTOR ..SC ORIZONTUS M. SEL.  
 OBIECTUL ..PENSIUNE TURISTICA RUPALA SUS IN SAT  
 PUNCT DE LUCRU ..LOC. GARANA, COM. BERTRU NOU, JU. CARAS-SEVERIN

**PROCES VERBAL DE RECEPTIE CALITATIVA** NR 46 / 23.06.08  
 A ..STRUCTURII DE PERSISTENTA VERIF. INVIZITARE SI  
 CALITATI, FINISAJE EXTERIOARE, INTERIOARE, CALITATE  
 SI ASPECT

Incheiat astazi ..23.06.2008.. cu ocazia verificarii efectuate la  
 ..PENSIUNE TURISTICA RUPALA SUS IN SAT, LOC. GARANA

Au stat la baza verificarii urmatoarele documente:

PROIECT ARHITECTURA NR 123 / 2005

PROIECT NR 198 / 2005.

DISPOZITIE DE SANTIER NR 1 / 1.08.2006

DISPOZITIE DE SANTIER NR 2 / 17.08.2006

Din verificarile executate pe teren si examinarea documentelor au rezultat urmatoarele:

LUCRARILE AU FOST EXECUTATE CUM CAIET DE  
 SARGINI, PROIECT, DISPOZITIE DE SANTIER SI A  
 NORMELOR IN VIGORARE

Au fost stabilite urmatoarele masuri ( concluzii ):

SE ADMITE CALITATIV

Mentiuni speciale : .....

Din partea  
beneficiarului

Din partea  
proiectantului

Din partea  
constructorului

Numele si c ~~CHIRILA~~  
prenumele MONICA ANA

ING. MATEI  
EMILIAN

ING. SELICA  
SILVIU

ARH. FALKELMANN  
WALDAR

BOHAR  
VASILE





-1-

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE LA  
TERMINAREA LUCRĂRIILOR  
Nr. 51 Data 30.06.2008

Beneficiar: SC WING SUS IN SAT SRL

Privind lucrarea: CONSOLIDAREA UNEI PENSIUNI TURISTICE  
EUREALE "SUS IN SAT" - GARANA NR 90, COM. BREBU NOU, JUDECS  
Executată în cadrul contractului nr. 1407 din data 17.08.2007 al comenzii nr.  
Încheiat între executant: SC CONS. ELECTRIFICAREA INSTAL SRL  
și beneficiar: SC WING SUS IN SAT SRL  
pentru lucrările de: INSTALAȚII ELECTRICE - PENSIUNE TURISTICA  
"EUREALE "SUS IN SAT"

1. Lucrările au fost executate în baza ( comenzii program; documentației; proiectului; ) nr. 524/2005  
referitoare la: INSTALAȚII ELECTRICE

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 30.06.2008 -  
fiind formată din :

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Denumirea unității de care aparține:
2.1	CHIRILA MONICA	PRESEDINTE	SC WING SUS IN SAT SRL
2.2	ING. LUMINOSU IONEL	MEMBRU	SC WING SUS IN SAT SRL
2.3	BUCHERT PAUL	MEMBRU	SC WING SUS IN SAT SRL
2.4			
2.5			

3. Au mai participat la recepție:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Denumirea unității de care aparține:
3.1	ING. RADU HORATIU	CONSTRUCTOR	SC CONS. ELECTRIFICAREA INSTAL SRL
3.2	ING. BUCHERT DRAGAN	INGINER SANTE	

-2-

4. Constatările comisiei de recepție:

4.1 Cantitățile de lucrări marcate în lista anexă nr. ---, nu au fost executate. NU ESTE CAZUL4.2 Lucrările cuprinse în lista anexă nr. --- nu respectă prevederile: (comenzii program; documentației; proiectului; ) nr. : --- NU ESTE CAZUL

5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:

RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

LUCRĂRILE EXECUTATE RESPECTĂ PREVEDERILE TEHNICE

7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

NU ESTE CAZUL8. Prezentul proces-verbal conținând 2 file și 9 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost încheiat astăzi 30.04.2014 la PRĂDINE, JUDEȚUL BACĂU în 2 exemplare.SUS ÎN SAT - LOC GRĂDINI, COM. BISTRIȚA NOU, JU. CARLSDORF

Comisia de recepție \* )

Specialiști \* )

Președinte CHIRILĂ MONICAMembri ING. LĂDĂRIȘ IONELBUCHER PAULING. BUCHER BRAGANING. FARA MIHAREPREZENTANT LEGALINGINER... CRISTIANINGENIER CĂRBĂRÎNTE SANTIERPROIECTANT

Anexa 15

UNITATEA SC WVG SUS IN SAT SRL  
 ȘANTIER GĂRANA PUNCT DE LUCRU GĂRANA  
 OBIECTUL PENSIUNE TURISTICA RURALA - SUS IN SAT - LOC GĂRANA COM. BĂRBUNOV  
 JUDEȚA CARAS - SEVERIN

**PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE CALITATIVĂ  
 LA TERMINAREA LUCRĂRIILOR**

Nr. 3 Data 30.06.2008  
 Investitor: SC WVG SUS IN SAT SRL  
 privind lucrarea: PENSIUNE TURISTICA RURALA - SUS IN SAT - IN LOC. GĂRANA  
 COM. BĂRBUNOV JUDEȚA CARAS - SEVERIN  
 executată în cadrul contractului nr. 8 din data 12.09.2007  
 Încheiat între executant: SC ORIZONTUS - M SRL  
 și investitor: SC WVG SUS IN SAT SRL  
 pentru lucrările de: PENSIUNE TURISTICA RURALA - SUS IN SAT - IN LOC. GĂRANA  
 COM. BĂRBUNOV JUDEȚA CARAS - SEVERIN

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. \_\_\_\_\_, eliberată de \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_, cu valabilitate până  
 la: data \_\_\_\_\_

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul \_\_\_\_\_ la 30.06.2008  
 fiind formată din:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Denumirea unității de care aparține:
1.	ECHECILA MONICA ANA	PREȘEDINTE	SC WVG SUS IN SAT SRL
2.	ING. PUCHERT BRAGAN	MEMBRU	SC WVG SUS IN SAT SRL
3.	ING. LUMINOSU IONEL	MEMBRU	SC WVG SUS IN SAT SRL
4.	_____	_____	_____
5.	_____	_____	_____

3. Au mai participat la recepție

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Denumirea unității de care aparține:
1.	ARCH. FACHELMANN WALLAR	PROIECTANT	SC WVG PROIECT SRL
2.	ADRIAN IANULE	CONSTRUCȚOR	SC ORIZONTUS - M SRL
3.	ING. MATES EMIL	DIRIGINTE ȘANTIER	P.F.A. MATES EMIL

4. Constatările comisiei:

4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată, au lipsit sau sunt incomplete următoarele piese:

NU ESTE CAZUL

4.2. Următoarele cantități de lucrări nu au fost executate:

NU ESTE CAZUL

4.3. Următoarele lucrări nu respectă prevederile proiectului:

NU ESTE CAZUL



5. În urma constatărilor făcute comisia propune:

EXCEPTIA LA TERMINAREA LUCRARILOR

6. Comisia motivează propunerea făcută prin:

LUCRARILE EXECUTATE RESPECTA PROIECTUL TEHNIC ŞI NORMELE ÎN VIGORE

7. Comisia recomandă următoarele:

NU ESTE CAZUL

8. Prezentul proces verbal, conţinând 2 file a fost încheiat astăzi 30.06.08 la locul: PENSIUNEA  
TERMINAREA LUCRARILOR - SUS IN SAT - LOC GARAŢA, COM. BREBU NOU JUDEŢUL GALBEN  
 în 7 exemplare.

COMISIA  
PREŞEDINTE

Numele şi prenumele  
CHIRIAC MONICA ANA

Specialist  
REPRESENTANT LOCAL

MEMBRI:

Numele şi prenumele  
BUCHECI DRAGAN  
LUMINOŞ IONEL  
FRANZMANN WILHELM  
MATEI EMIL

Specialist  
INGINER C.T.  
INGINER C.T.  
PROIECTANT  
ORIONTE IANFIER

Semnătura



## 6.8 Lista MF:

S.C. WWG SUS IN SAT SRL c.f. RO17538161 r.c. J35/1466/2005 Capital social 1104600  
Timisoara str. Tibrului nr. 12 bl. Cam 1 jud. TIMIS tel. 0728041046

**REGISTRUL IMOBILIZARILOR**

31.12.2020

Nr. inv.	Denumire imobilizare	Data intrari	Numar document	Clasa	Valoare intrare	Durata funct.	Valoare modernizari	Valoare de inventar	Val. ramasa (neamortizata)	Durata ramasa	Amortizare lunara	Amortizare inregistrata	Data iesiri
<b>212 CONSTRUCTII</b>													
9	Constructii Pensune Garana SAPARD	30.06.2008	28-36	1.6.1.	642 821.92	480	0.00	642 821.92	441 940.42	330	1 339.21	200 881.50	..
40	Constructii Pensune Garana Neeligibil	30.06.2008	28-36	1.6.1.	530 311.91	480	0.00	530 311.91	364 588.95	330	1 104.81	165 722.96	..
27	Fosa septica	02.03.2009	PV 28	1.8.15.	31 459.00	288	0.00	31 459.00	16 057.54	147	109.24	15 401.46	..
38	Racord energie	02.03.2009	PV 28	1.7.1.2	47 553.52	384	0.00	47 553.52	30 092.08	243	123.84	17 461.44	..
41	CASA CF NR 30738 BREBU NOU	24.04.2019	598/2019	1.6.1.	70 300.00	480	0.00	70 300.00	67 370.80	460	146.46	2 929.20	..
<b>Total pe 212 CONSTRUCTII</b>					<b>1 322 446.35</b>		<b>0.00</b>	<b>1 322 446.35</b>	<b>920 049.79</b>		<b>2 823.56</b>	<b>402 396.56</b>	
<b>2131 ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI,UTILAJE)</b>													
10	Masina de gatit electrica	02.03.2009	PV 28	2.1.23.1.	4 946.00	60	0.00	4 946.00	0.00	0	0.00	4 946.00	..
11	Gratar cu alimentare electrica	02.03.2009	PV 28	2.1.23.1.	3 565.00	60	0.00	3 565.00	0.00	0	0.00	3 565.00	..
12	Friteuza electrica cu 2 cosuri	02.03.2009	PV 28	2.1.23.1.	4 121.00	60	0.00	4 121.00	0.00	0	0.00	4 121.00	..
13	Hota centrala cu iluminare	02.03.2009	PV 28	2.1.14.8.	4 078.00	72	0.00	4 078.00	0.00	0	0.00	4 078.00	..
14	Ventilator	02.03.2009	PV 28	2.1.17.3.	2 188.00	72	0.00	2 188.00	0.00	0	0.00	2 188.00	..
15	Masa de lucru cu cuva	02.03.2009	PV 28	2.1.14.8.	3 465.00	72	0.00	3 465.00	0.00	0	0.00	3 465.00	..
17	Feliator mazeluri	02.03.2009	PV 28	2.1.14.8.	1 840.00	72	0.00	1 840.00	0.00	0	0.00	1 840.00	..
18	Spalator cu o cuva si picurator	02.03.2009	PV 28	2.1.14.8.	2 073.00	72	0.00	2 073.00	0.00	0	0.00	2 073.00	..
19	Spalator cu 2 cuve	02.03.2009	PV 28	2.1.14.8.	2 166.00	72	0.00	2 166.00	0.00	0	0.00	2 166.00	..
20	Dulap refrigerare inox	02.03.2009	PV 28	2.1.23.2.	3 572.00	96	0.00	3 572.00	0.00	0	37.20	3 572.00	..
21	Dulap refrigerare inox	02.03.2009	PV 28	2.1.23.2.	21 232.00	96	0.00	21 232.00	0.00	0	221.16	21 232.00	..
22	Dulap congelare inox	02.03.2009	PV 28	2.1.23.2.	24 188.00	96	0.00	24 188.00	0.00	0	251.95	24 188.00	..
26	Masina de lucru cu o cuva	02.03.2009	PV 28	2.1.14.8.	6 124.00	72	0.00	6 124.00	0.00	0	0.00	6 124.00	..
29	Uecator rufe	02.03.2009	PV 28	2.1.23.6	2 602.40	60	0.00	2 602.40	0.00	0	0.00	2 602.40	..
30	Masina de spalat	02.03.2009	PV 28	2.1.23.2.	3 950.00	96	0.00	3 950.00	0.00	0	41.14	3 950.00	..
32	Dozator 6 brate	02.03.2009	PV 28	2.1.14.3.	5 653.50	108	0.00	5 653.50	0.00	0	52.34	5 653.50	..
33	Dozator 3 brate	02.03.2009	PV 28	2.1.14.3.	6 784.20	108	0.00	6 784.20	0.00	0	62.81	6 784.20	..
34	Celula frig	02.03.2009	PV 28	1.5.8.	6 350.01	240	0.00	6 350.01	2 619.15	99	26.46	3 730.86	..
35	Pult frig	02.03.2009	PV 28	3.1.5.	10 553.53	48	0.00	10 553.53	0.00	0	0.00	10 553.53	..
36	Cuptor abur	02.03.2009	PV 28	2.1.23.1.	23 779.88	60	0.00	23 779.88	0.00	0	0.00	23 779.88	..
37	Support cuptor abur	02.03.2009	PV 28	2.1.23.1.	2 414.06	60	0.00	2 414.06	0.00	0	0.00	2 414.06	..
38	Masina vacuumat	02.03.2009	PV 28	2.1.14.4.	12 530.82	96	0.00	12 530.82	0.00	0	130.52	12 530.82	..
16	Masa de lucru cu depozit frigorific	21.11.2017	PV 28	2.1.14.8.	3 100.00	60	0.00	3 100.00	1 188.29	23	51.67	1 911.71	..
23	Cuptor paliserie	21.11.2017	PV 28	2.1.23.2.	9 900.00	60	0.00	9 900.00	3 795.00	23	165.00	6 105.00	..
24	Dospitor	21.11.2017	PV 28	2.1.23.2.	2 800.00	60	0.00	2 800.00	1 073.29	23	46.67	1 726.71	..
25	Masina spalat vesela	21.11.2017	PV 28	2.1.23.2.	2 900.00	60	0.00	2 900.00	1 111.70	23	48.34	1 788.30	..

Pagina 1/2 SAGA C

S.C. WWG SUS IN SAT SRL c.f. RO17538161 r.c. J35/1466/2005 Capital social 1104600  
Timisoara str. Tibruki nr. 12 bl. Cam 1 jud. TIMIS tel. 0728041046

## REGISTRUL IMOBILIZARILOR

31.12.2020

Nr. inv.	Denumire imobilizare	Data intrarii	Numer document	Clasa	Valoare intrare	Durata funct.	Valoare modernizari	Valoare de inventar	Val. ramasa (neamortizata)	Durata ramasa	Amortizare lunara	Amortizare Inregistrata	Data iesirii
28	Cazan Interior	21.11.2017	PV 28	2.1.1.8.	72 800.00	60	0.00	72 800.00	27 906.70	23	1 213.34	44 893.30	..
42	MONOLITH GHEF GURU EDITION	15.11.2019	1494	2.1.14.1.	5 770.59	96	0.00	5 770.59	4 989.16	83	60.11	781.43	..
<b>Total pe 2131 ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE (MASINI,UTILAJE)</b>					<b>255 446.99</b>		<b>0.00</b>	<b>255 446.99</b>	<b>42 893.29</b>		<b>2 408.71</b>	<b>212 763.70</b>	
<b>2133 MIJLOACE DE TRANSPORT</b>													
1	Autoutilitara Ford Renger	19.07.2007	Contr. Nr. 1	2.3.2.1.1.	51 123.00	48	0.00	51 123.00	0.00	0	0.00	51 123.00	..
<b>Total pe 2133 MIJLOACE DE TRANSPORT</b>					<b>51 123.00</b>		<b>0.00</b>	<b>51 123.00</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	<b>51 123.00</b>	
<b>214 MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE</b>													
4	Scara interioara Model C	07.07.2008	28-29	3.1.1.	6 300.00	108	0.00	6 300.00	0.00	0	58.33	6 300.00	..
5	Scara interioara Model A	07.07.2008	28-29	3.1.1.	16 253.50	108	0.00	16 253.50	0.00	0	150.49	16 253.50	..
6	Scara interioara Model B	07.07.2008	28-29	3.1.1.	2 346.46	108	0.00	2 346.46	0.00	0	21.72	2 346.46	..
7	Dulap cu usi glisante Model B	07.07.2008	28-29	3.1.1.	10 200.00	108	0.00	10 200.00	0.00	0	94.44	10 200.00	..
8	Dulap cu usi glisante Model A	07.07.2008	28-30	3.1.1.	13 800.00	108	0.00	13 800.00	0.00	0	127.77	13 800.00	..
2	Centrala Telefonica	05.08.2008	45231	3.2.2.	4 203.74	36	0.00	4 203.74	0.00	0	0.00	4 203.74	..
3	Gateway ISDN	05.08.2008	45231	3.2.2.	2 575.28	36	0.00	2 575.28	0.00	0	0.00	2 575.28	..
31	LCD TV Philips	02.03.2009	PV 28	3.1.5.	4 899.10	48	0.00	4 899.10	0.00	0	0.00	4 899.10	..
<b>Total pe 214 MOBILIER, APARATURA BIROTICA, ALTE ACTIVE CORPORALE</b>					<b>60 578.08</b>		<b>0.00</b>	<b>60 578.08</b>	<b>0.00</b>		<b>452.75</b>	<b>60 578.08</b>	
<b>Total general:</b>					<b>1 689 594.42</b>		<b>0.00</b>	<b>1 689 594.42</b>	<b>962 733.08</b>		<b>5 685.02</b>	<b>726 861.34</b>	

Intocmit VADINEANU STEFAN

Aprobat prin HS 40 din 20.05.2021, cu amendamentele  
specificate în conținutul hotărârii la punctul 9.