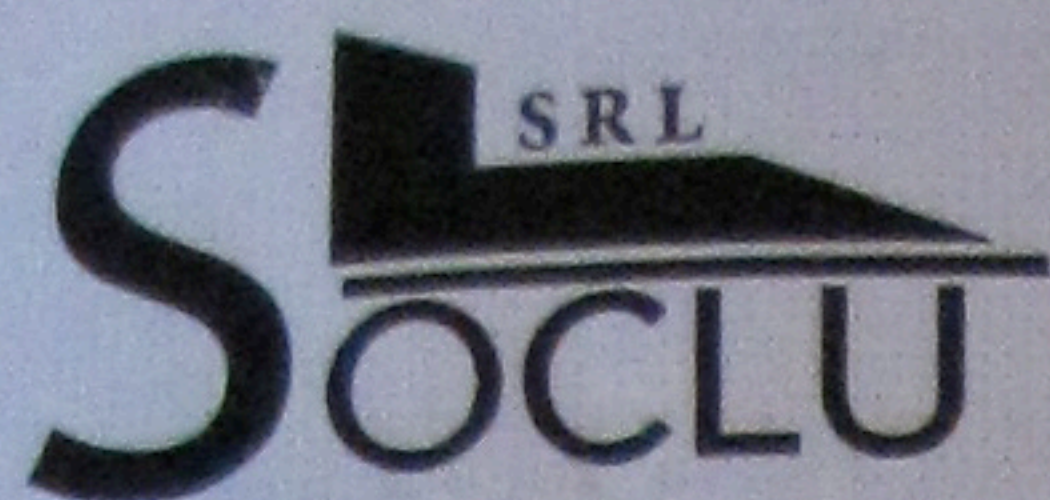




Agencia imobiliara "SOCLU"

MD-2043, R. Moldova, mun. Chisinau, str. Independentei, 6/1,
Cont 225191922, "Moldindconbank" SA, Filiala „Onest” Cod MOLDMD2X319,
C/F 1003600024578, tel. (373 22) 77 58 22, 77 57 03, e-mail: soclu_srl@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE A OBIECTULUI

Obiectul:

COMPLEXUL HOTELIER „CODRU”

Amplasarea:

mun. Chisinau, str. 31 August 1989

Apartenența:

ÎCS Complexul Hotelier „Codru” SRL

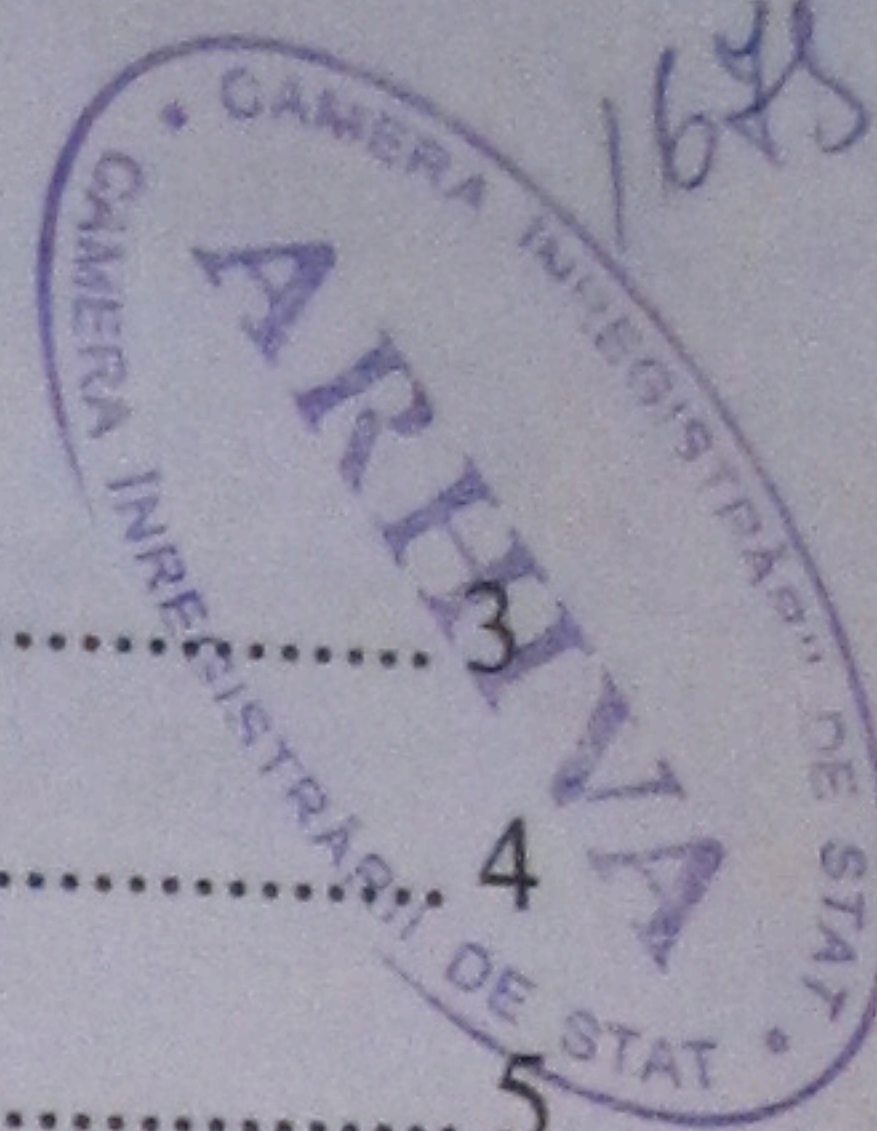
SETUL nr. 1689/0710

Licența A MMII nr. 023503 din 29.01.2007,
eliberată de Camera de Licențiere
C/F 1003600024578

Chisinau 2010

CUPRINS

1. DATE GENERALE.....	3
2. SCHEMA AMPLASĂRII OBIECTULUI.....	4
3. CONDIȚII, PERMISIUNI ȘI RESTRICȚII	5
4. CARACTERISTICA TEHNICĂ A OBIECTULUI	6
5. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A OBIECTULUI.....	9
5.1. Bazele și principiile evaluării	9
5.2. Estimarea valorii de piață prin metoda venitului.....	9
5.3. Estimarea valorii de piață prin metoda cheltuielilor.....	12
5.3.1. Estimarea valorii de înlocuire prin metoda comparațiilor unitare.....	12
6. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII	16



ANEXE

1. EXTRASUL DIN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE DIN WWW. CADASTRU.MD, CU NUMĂRUL CADASTRAL 0100520.025
2. COPIA CONTRACTULUI DE VÎNZARE-CUMPĂRARE NR. 9452 DIN 24.12.2008
3. COPIA DOSARULUI CADASTRAL
4. COPIA CERTIFICATULUI DE ÎNREGISTRARE AL ÎNTREPRINDERII
5. COPIA CERTIFICATULUI DE CALIFICARE A EVALUATORULUI
6. COPIA LICENȚEI DE ACTIVITATE A EVALUATORULUI

"APROB"
Directorul Agenției
imobiliare "SOCLU"

"23"

07

2010



1. DATE GENERALE

1.	Amplasarea	mun. Chișinău, str. 31 August 1989	
2.	Obiectul evaluării	Numărul cadastral	Suprafața totală
3.	Clădirea hotelului, str. 31 August 1989	0100520.025.01	6 853,10 m ²
4.	Clădirea hotelului, str. 31 August 1989	0100520.025.03	754,40 m ²
5.	Clădirea hotelului, str. M. Cibotari, 18	0100520.025.04	3 052,40 m ²
6.	Solicitant	ÎCS Complexul Hotelier „Codru” SRL	
7.	Proprietar	ÎCS Complexul Hotelier „Codru” SRL	
8.	Executant	„SOCLU” SRL	
9.	Data evaluării	22 iulie 2010	
10.	Data inspectării	21 iulie 2010	
11.	Cursul oficial al BNM la data evaluării (lei/Euro)	15,9000	
12.	Scopul evaluării	Includerea în fondul social al întreprinderii	
13.	Numărul setului	1689/0710	
14.	Nivelul de lichiditate	Mediu	
15.	Metodele de evaluare	Valoarea calculată, lei MD	
16.	Metoda veniturilor	62 848 018	
17.	Metoda cheltuielilor	72 164 293	
18.	Valoarea de piață acceptată	62 848 000	Șasezeci și două milioane opt sute patruzeci și opt mii lei MD, inclusiv TVA

Experți:

D. Comiș

/ E. Dabija /

Y. Iș

/ N. Leanca /

1677



3. CONDIȚII, PERMISIUNI ȘI RESTRICȚII

La evaluarea obiectului Executantul s-a condus de Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare Nr. 989-XV din 18.04.2002, Regulamentului provizoriu despre evaluarea imobilului Nr. 958 din 04.08.2003, Legea cu privire la ipotecă Nr. 142-XVI din 26.06.2008, Standardele Profesionale Europene pentru evaluarea proprietății imobiliare elaborate de TEGOVA (Grupul European al Asociațiilor de Evaluatori), alte Acte Legislative și documente normative ale Republicii Moldova.

- Veridicitatea informației inițiale prezentate de către beneficiar nu a fost controlată de către evaluatori și se consideră justă și completă.
- Remunerarea muncii evaluatorilor în nici un caz nu depinde de suma valorii estimate a obiectului.
- Evaluatorii nu au în prezent și nu presupun pe viitor o oarecare cointeresare materială, financiară sau de alt gen față de obiectul estimat și au acționat prudent și fără constrângere la alcătuirea prezentului raport.
- Se consideră și se acceptă presupunerea că la momentul inspectării obiectului nu există factori invizibili ce ar putea influența asupra valorii de piață a obiectului.
- Părerea experților în privința valorii de piață a obiectului este valabilă la data efectuării evaluării lui și ei nu poartă răspundere pentru posibilele schimbări sociale, economice sau de alt gen, care pe viitor ar putea influența asupra valorii de piață a obiectului.
- Raportul este valabil numai fiind examinat ca un tot întreg, din care nu pot fi extrase și folosite numai anumite părți componente ale lui.
- Termenul de valabilitate al raportului de evaluare constituie 3 luni de la data evaluării.
- Concluziile prezentului raport sunt bazate pe calcule, analiza pieței imobiliare, experiența și cunoștințele profesionale ale evaluatorilor.
- Obiectul a fost inspectat personal de către evaluatorii I. Tofan și N. Leanca.

4. CARACTERISTICA TEHNICĂ A OBIECTULUI

Bunul imobil evaluat reprezintă un complexul hotelier, cu suprafața totală de 10 659,90 m², amplasat în mun. Chișinău, str. 31 August 1989, care se formează din:

Obiectul evaluării	Numărul cadastral	Suprafața totală	Anul construcției	Numărul de nivele
Clădirea hotelului, str. 31 August 1989	0100520.025.01	6 853,10 m ²	1974	7
Clădirea hotelului, str. 31 August 1989	0100520.025.03	754,40 m ²	1974	2
Clădirea hotelului, str. M. Cibotari, 18	0100520.025.04	3 052,40 m ²	1981	3

Caracteristica generală a Clădirii hotelului, str. 31 August 1989:

Nr.	Denumirea elementelor	Descrierea elementelor
1	Numărul etajelor	Subsol + 7 etaje
2	Fundația construcției	Este din beton armat
3	Pereții portanți	Sunt din blocuri de beton armat și piatră albă
4	Pereții despărțitori	Sunt din blocuri de ipsos
5	Planșeul	Este din beton armat
6	Acoperișul	Este din carton gudronat
7	Pardoseala	Este din beton, acoperită cu plăci de marmură, parchet, mochetă și gresie
8	Geamurile	Sunt termopan
9	Geamurile de la balcoane	Sunt din profil de aluminiu
10	Ușile	Sunt din lemn, panouri cu goluri și termopan
11	Finisarea interioară	Este cu tapete, tencuire cu amestec uscat și văruire, faianță și finisaj decorativ
12	Finisarea exterioară	Este din tencuire și stropire cu mortar de ciment
13	Aprovizionarea cu apă	Rețeaua orășenească
14	Canalizarea	Rețeaua orășenească
15	Energie electrică	Rețeaua orășenească
16	Gaze naturale	Rețeaua orășenească
17	Încălzirea	Autonomă de la cazangerie locală
18	Vederi din geamuri	În curte și în stradă
19	Starea generală a obiectului	Este satisfăcătoare

1253

1680

CASA DE INREGISTRARI DE STAT

ARHIVA

Caracteristica generală a Clădirii hotelului, str. 31 August 1989:

Nr.	Denumirea elementelor	Descrierea elementelor
1	Numărul etajelor	2 etaje
2	Fundația construcției	Este din piatră brută
3	Pereții portanți	Sunt din piatră brută
4	Pereții despărțitori	Sunt din piatră brută
5	Planșeul	Este din draniță, tencuit
6	Acoperișul	Este din foi de ardezie
7	Pardoseala	Este acoperită cu parchet și gresie
8	Geamurile	Sunt duble din lemn, vopsite
9	Ușile	Sunt din lemn și panouri cu goluri
10	Finisarea interioară	Este cu tapete și faianță
11	Finisarea exterioară	Este din tencuire și vopsire
12	Aprovizionarea cu apă	Rețeaua orășenească
13	Canalizarea	Rețeaua orășenească
14	Energie electrică	Rețeaua orășenească, 220 W
15	Gaze naturale	Rețeaua orășenească
16	Încălzirea	Autonomă de la cazangeria proprie
17	Vederi din geamuri	În curte și în stradă
18	Starea generală a obiectului	Este satisfăcătoare

Caracteristica generală a Clădirii hotelului, str. M. Cibotari, 18:

Nr.	Denumirea elementelor	Descrierea elementelor
1	Numărul etajelor	Subsol + 3 etaje
2	Fundația construcției	Este din piatră brută
3	Pereții portanți	Sunt din piatră albă
4	Pereții despărțitori	Sunt din piatră albă
5	Planșeul	Este din beton armat
6	Acoperișul	Este din țiglă
7	Pardoseala	Este din beton, acoperită cu plăci de marmură, parchet, mochetă și gresie
8	Geamurile	Sunt termopan
9	Ușile	Sunt din lemn și panouri cu goluri
10	Finisarea interioară	Este cu tapete, tencuire cu amestec uscat și văruire, faianță și finisaj decorativ
11	Finisarea exterioară	Este din tencuire și vopsire
12	Aprovizionarea cu apă	Rețeaua orășenească
13	Canalizarea	Rețeaua orășenească
14	Energie electrică	Rețeaua orășenească, 220 W
15	Gaze naturale	Rețeaua orășenească
16	Încălzirea	Autonomă de la cazangeria proprie
17	Vederi din geamuri	În curte și în stradă
18	Starea generală a obiectului	Este satisfăcătoare

5. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A OBIECTULUI

5.1. Bazele și principiile evaluării

În conformitate cu Standardele Profesionale Europene pentru evaluarea Proprietăților Imobiliare Rapoartele de evaluare sunt elaborate în acord cu practica internațională, legile și reglementările naționale și europene, necesitățile clientului, adoptându-se numai bazele de evaluare recunoscute în care principiile de bază ale evaluării sunt transparența, consistența și coerența evaluărilor.

Conform standardului, "valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă într-o tranzacție liberă după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

În cazul obiectului analizat pentru estimarea valorii de piață a obiectului au fost utilizate două metode recunoscute de evaluare, și anume – metoda veniturilor și metoda cheltuielilor.

5.2. Estimarea valorii de piață prin metoda venitului

Punctul 5.01.13 al Standardelor Profesionale Europene prevede că afacerea poate fi evaluată ca o "întreprindere în funcționare". Valoarea afacerii unei întreprinderi în funcționare este valoarea generată de activitatea ei comercială dovedită. Ea este o expresie a valorii unei afaceri stabile și rezultă din analiza cash-flowului actualizat sau din capitalizarea profiturilor, care reflectă cifra de afaceri și eventualele datorii viitoare condiționate. Valoarea astfel calculată include contribuția terenului, clădirilor, mașinilor, utilajelor și altor intangibile.

Metoda capitalizării directe, implică transformarea venitului obținut pe parcursul unui singur an de gestiune în valoarea bunului imobil prin intermediul ratei de capitalizare.

La aplicarea metodei date de evaluare, Executantul s-a bazat pe indicatorii de activitate ce caracterizează afacerea la momentul evaluării, caracterizată prin reflectarea efectivă a pieței la perioada respectivă.

Pentru calcularea ratei de capitalizare a fluxului mijloacelor bănești pe perioada prognozată a fost folosită dobânda anuală de 7 % .

Pentru evaluarea întreprinderii a fost utilizat rezultatul activității ei pe perioada de gestiune.

Indicii, ce stau la baza calculelor pentru evaluarea obiectului prin această metodă sunt redați în următorul tabel:

1753

În rezultatul aplicării acestor indici a fost calculată valoarea obiectului, expusă în următorul tabel:

Nr.	INDICATORI	Perioada de gestiune
1	Cursul oficial al BNM la data evaluării, lei/euro	15,9000
2	Dobînda anuală luată în calcul, %	7
3	Profitul net, euro	1 281 953
4	Profitul net, lei	20 383 053
5	Rata de capitalizare, 15 %	0,15
6	Costul afacerii, lei	135 887 018
7	Costul terenului aferent, lei (calculat în raportul nr. 1688/0710)	73 039 000
8	Valoarea de piață calculată a construcției, lei	62 848 018
9	Valoarea de piață calculată a construcției, euro	3 952 706

Astfel, valoarea obținută prin metoda veniturilor pentru obiectului dat constituie **3 952 706 Euro** sau **62 848 018 lei MD**, la cursul oficial al BNM de **15,9000 lei/Euro**.

5.3. Estimarea valorii de piață prin metoda cheltuielilor

Metoda cheltuielilor constă în estimarea valorii de piață a obiectului evaluării ca totalitatea cheltuielilor necesare pentru crearea lui în starea curentă sau reproducerea calităților lui de consum, luând în considerație uzura obiectului, care în cazul dat coincide cu valoarea de înlocuire a obiectului.

5.3.1. Estimarea valorii de înlocuire prin metoda comparațiilor unitare

Valoarea de înlocuire reprezintă suma cheltuielilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau construcții analogice obiectului evaluării, calculată în baza prețurilor de piață, existente la data evaluării, ținând cont de uzura clădirii sau construcției evaluate.

Evaluarea prin metoda comparațiilor unitare s-a efectuat în baza documentelor prezentate de beneficiar și a cercetărilor la fața locului a obiectului.

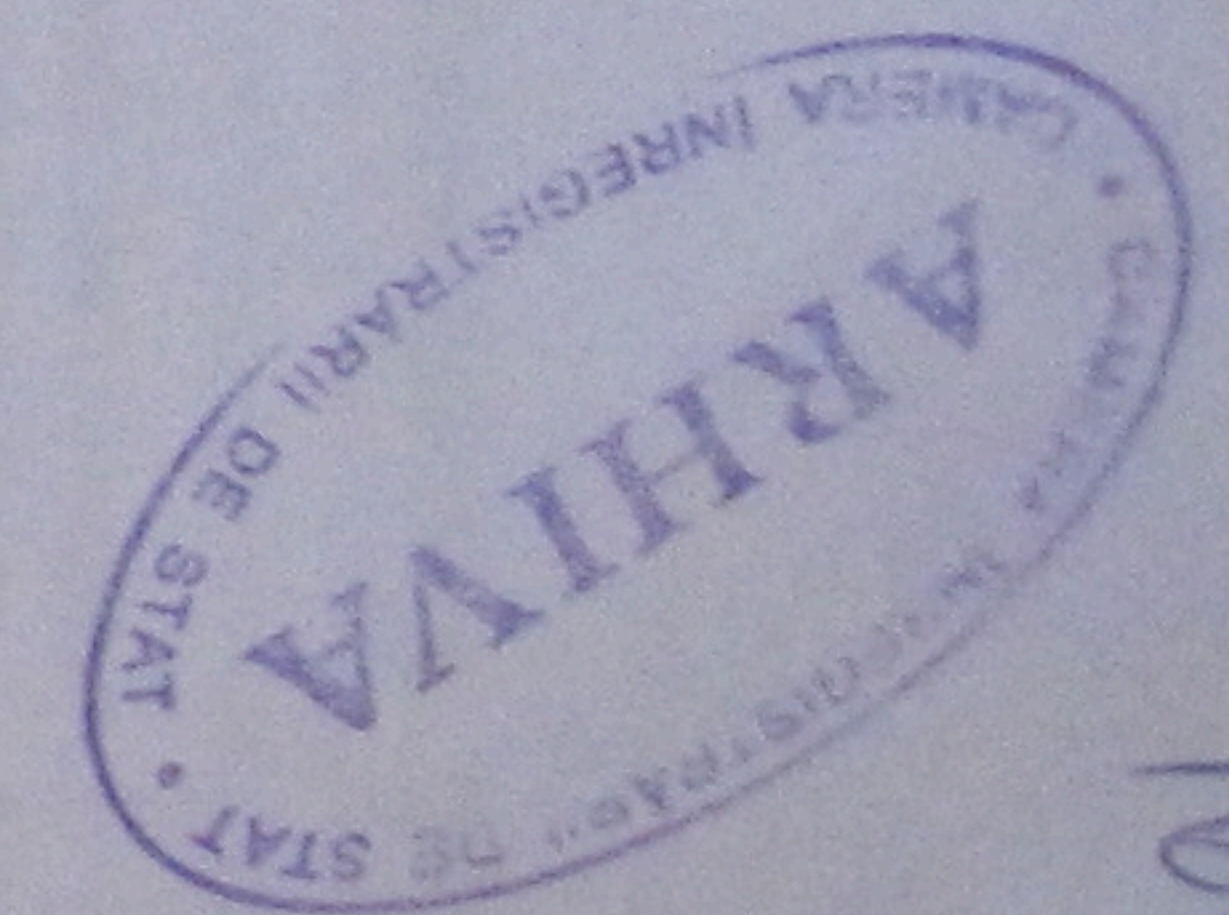
Veridicitatea informației inițiale prezentate nu a fost controlată de experții Companiei și se consideră justă și completă.

Valoarea obiectului calculată prin aplicarea acestei metode se determină prin intermediul aplicării indicilor unici comasați pentru calcularea valorii de reconstituire a obiectelor analogice și utilizarea coeficienților de indexare a costului lucrărilor de construcție montaj pentru anii 1969-1984, 1984-1991 și trimestrul I al anului 2010.

Calculul valorii de înlocuire și calculul coeficienților de corespundere a obiectelor analogice este expus în tabelele de mai jos, iar valoarea obiectului obținută prin aplicarea acestei metode constituie **57 529 576 lei MD**.

Calculul valorii de înlocuire a Complexului Hotelier "Codru"
din mun. Chișinău, str. 31 August 1989
proprietatea ÎCS Complexul Hotelier "Codru" SRL
conform situației la 22.07.2010

Nr. d/o	Denumirea categoriilor de mijloace fixe și active nemateriale	Un. de măsur.	Numărul unităților de măsură	Costul unităților de măsură un./mas.	Corectări				Indexul schimbării prețurilor			Coeficientul corespun-derii cu obiectul analog	BI, 20%	T.V.A. 20%	Valoarea calculată, lei	Argumentarea prețului
					Seismi ce	Materia le locale	Volum	Construcții capitale	1984	1992	trimestrul I anul 2010					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Clădirea hotelului, str. 31 August 1989	m3	35552,0	26,20	1.04	1.10	1.00	1.00	1.21	1.67	19232	0.8465	1.2	1.2	50,478,577	Cul.ICVRnr.28 T1156
2	Clădirea hotelului, str. 31 August 1989	m3	4146,0	26,50	1.04	1.10	1.00	1.00	1.21	1.67	19232	0.6955	1.2	1.2	4,892,008	Cul.IICVRnr.26 T39a
3	Clădirea hotelului, str. M. Cebotari, 18	m3	10838,0	28,90	1.04	1.10	1.00	1.00	1.21	1.67	19232	0.8375	1.2	1.2	16,793,709	Cul.ICVRnr.28 T1106
	Total														72,164,293	



CALCULUL

coeficientului de corespundere a obiectului - analog

Clădirea hotelului (lit.A), amplasată în mun. Chișinău, str. 31 August 1989

conform situației la 22 iulie 2010

Cul.ICVRnr.28T1155

Nr. d/o	Denumirea elementelor de construcții și genurilor de lucrări	Greutatea specifică, %	Prezența elementelor de construcție, %	Prezența elementelor de construcție în raport cu toată construcția, %
1	Fundația	8	90	7,2
2	Pereți și pereți despărțitori	23	90	20,7
3	Planșeu	16	85	13,6
4	Acoperiș	2	85	1,7
5	Pardoseala	11	85	9,35
6	Goluri	10	75	7,5
7	Finisarea interioară	11	85	9,35
8	Lucrări interioare tehnico-sanitare și electrotehnice	13	85	11,05
9	Alte lucrări	6	70	4,2
	În total	100		84,65

CALCULUL

coeficientului de corespundere a obiectului - analog

Clădirea hotelului (lit.A), amplasată în mun. Chișinău, str. 31 August 1989

conform situației la 22 iulie 2010

Cul.IICVRnr.26T39a

Nr. d/o	Denumirea elementelor de construcții și genurilor de lucrări	Greutatea specifică, %	Prezența elementelor de construcție, %	Prezența elementelor de construcție în raport cu toată construcția, %
1	Fundația	5	80	4
2	Pereți și pereți despărțitori	32	75	24
3	Planșeu	12	75	9
4	Acoperiș	7	70	4,9
5	Pardoseala	7	75	5,25
6	Goluri	14	75	10,5
7	Finisarea interioară	8	70	5,6
8	Lucrări electrotehnice	9	70	6,3
9	Alte lucrări	6	0	0
	În total	100		69,55

CALCULUL

coeficientului de corespundere a obiectului - analog

Clădirea hotelului (lit.A), amplasată în mun. Chișinău, str. M. Cebotari, 18
conform situației la 22 iulie 2010

Cul.ICVRnr.28T1106

Nr. d/o	Denumirea elementelor de construcții și genurilor de lucrări	Greutatea specifică, %	Prezența elementelor de construcție, %	Prezența elementelor de construcție în raport cu toată construcția, %
1	Fundația	9	90	8,1
2	Pereteți și pereți despărțitori	18	90	16,2
3	Planșeu	18	85	15,3
4	Acoperiș	3	85	2,55
5	Pardoseala	11	85	9,35
6	Goluri	11	75	8,25
7	Finisarea interioară	12	85	10,2
8	Lucrări interioare tehnico-sanitare și electrotehnice	8	85	6,8
9	Alte lucrări	10	70	7
	În total	100		83,75

Astfel, valoarea obținută prin metoda cheltuielilor pentru obiectul examinat constituie **72 164 293 lei MD** la cursul oficial al BNM de **15,9000 lei/Euro**.

6. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII

Reconcilierea rezultatelor evaluării presupune că evaluatorul, ținând cont de rezultatele obținute în urma aplicării metodelor de evaluare, le analizează și decide care este valoarea de piață a obiectului evaluat.

Luând în considerație starea obiectului și genul de activitate a lui, la luarea deciziei finale asupra valorii de piață a obiectului experții companiei au atribuit următoarea pondere a costurilor la calcularea valorii de piață:

Nr.	Indicatorii	Metoda veniturilor	Metoda cheltuielilor
1	Valoarea obținută, lei	62 848 018	72 164 293
2	Corectitudinea selectării tipului valorii estimate, %	100	0
3	Corectitudinea metodelor aplicate, %	100	0
4	Corectitudinea ajustării aplicate, %	100	0
5	Supozițiile aplicate în calcul, %	100	0
6	Profundimea analizei elementelor pieței imobiliare, %	100	0
7	Capacitatea de a considera profitabilitatea obiectului, %	100	0
8	Corectitudinea interpretării și utilizării datelor, %	100	0
9	Ponderea, %	100,00	0,00
10	Valoarea conform ponderii, lei	62 848 018	0
11	Valoarea de piață a bunului imobil, lei MD	62 848 018	

Reieșind din cele expuse mai sus și conducându-se de recomandările Standardelor Profesionale Europene în domeniul evaluării, experții companiei consideră că la momentul evaluării

Valoarea de piață a obiectului este de 62 848 000 lei MD

Valoarea este stabilită la 22.07.2010 la cursul oficial al Băncii Naționale de 15,9000 lei pentru 1 Euro.