



RAPORT DE EVALUARE 2013

Client

COCOR

SC COCOR TURISM SA
Bd. I.C. Bratianu, Nr.29-33, Etaj 3,
Camera 1, Sector 3, Bucuresti

**In atentia,
SC COCOR TURISM SA**

31 Ianuarie 2013

ADRESA : Bucuresti, Bd. I.C. Bratianu, nr.29-33, Etaj 3, Camera 1, Sector 3

Stimate client,

In urma solicitarii d-voastra din data de 03.01.2013, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea aflata in patrimoniul SC COCOR TURISM SA - Bucuresti, conform capitolului 1 din contractul de prestari servicii de evaluare.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra, cat si date preluate de pe piata specifica si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in consecinta, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul de evaluare.

Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC), standarde acceptate si promovate de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), intocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii de piata a proprietatilor mentionate, la data evaluarii este de:

4.392.000 EURO (Patrumilioanetreisutenouazecisidouamii EURO)*

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca nu exista niciun interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Vlad-Marian Poenaru

Evaluator Autorizat
Membru A.N.E.V.A.R.



*Valorile defalcate sunt prezentate in cadrul capitolului 'Sinteza'

SINTEZA

Data comenzii	23.01.2013
Client	SC COCOR TURISM SA
Scopul evaluarii	Raportare financiara.
Adresa proprietatii de evaluat:	Complex Cocor, Statiunea Neptun, Jud. Constanta.
Inspectia	Proprietatile au fost inspectate de catre Vlad-Marian Poenaru, in data de 11.01.2013, in prezenta unui reprezentant din partea clientului.
Starea vremii	Innorat.
Proprietar/Beneficiar:	SC COCOR TURISM SA
Tipul proprietatii/Suprafete:	Complex Turistic Cocor Suprafata totala teren: 17.570,06 mp C1 – Hotel Cocor Corp B – Sc: 855,00 mp; Scd: 3.420,00 mp C2 – Hotel Cocor Corp A – Sc: 917,00 mp; Scd: 3.668,00 mp C3 – Corp de legatura – Sc:628,00 mp; Scd: 3140 mp C4 - Restaurant Cocor – Scd: 1.644,00 mp C5 – Cladire Multifunctionala – Sc: 1.132,00 mp; Scd: 4.824,00 mp (cladire nefinalizata) C6 – Piscina – Sc: 270,00 mp C7 – Bar – Sc: 70,00 mp Suprafata construita: 5.516,00 mp ; Scd: 16.766,00 mp
Baza de Evaluare	<u>Tipul valorii estimate este – „Valoare de Piata”</u> „ Valoarea de piata – suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la <i>data evaluarii</i> , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere..” „ Valoarea justă - este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata la data evaluarii.” <u>Conform standardelor internationale de evaluare rapoartele de evaluare ce au ca scop raportarea financiara definesc valoarea justa ca fiind identica si egala cu valoarea de piata.</u> <u>Cadrul legal:</u> Standardele internationale de evaluare, editia 2011: - IVS – Cadru general; - IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare; - IVS 102 – Implementare; - IVS 103 – Raportarea evaluarii; - IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; - IVS 300 – Evaluari pentru raportarea financiara - GME 1 – Evaluarea terenului - GE 2 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri - TIP 1 – Fluxul de numerar actualizat - TIP 2 – Abordarea prin cost pentru activele corporale
Data evaluarii	31.12.2012
Data raportului de evaluare:	31.01.2013

Metode de evaluare
Valori rezultate

Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF)

4.392.000 EURO

Metoda costurilor de inlocuire (CIN)

5.687.000 EURO

Valoarea de Piață

Numar Inventar	Denumire Locatie	Valoare de piata [EURO]	Valoare de piata [LEI]	Valoare teren (estimata) [LEI]	Valoare echipamente si instalatii din contabilitate [LEI]	Valoare constructii [LEI]
	Complex Cocor	4.392.000,00	19.450.000,00	7.391.500,30	4.298.351,72	7.760.147,98
1012826	Hotel Cocor					6.685.545,28
1012827	Restaurant Cocor					1.074.602,70

Curs BNR

1EUR= 4,4287 LEI

Evaluator Autorizat:

Vlad-Marian Poenaru

