

# ***RAPORT DE EVALUARE***



## ***PARCARE SUPRAETAJATĂ UNIREA***

Expert evaluator  
ing.Milea Dan

30.06.2007

## **CAPITOLUL I**

### **REZULTATELE OBȚINUTE**

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii juste pentru activul Parcare Supraetajată Unirea care va fi adus ca aport de către SC NOVA TRADE SA la capitalul social al SC UNIREA SHOPPING CENTER SA.

Imobilul este amplasat în vecinătatea Centrului Comercial Unirea Shopping Center, între străzile Mămulari, B-dul Corneliu Coposu și Complexul Agroalimentar Unirea fiind o construcție cu regim de înălțime S+P+7E, cu o suprafață desfășurată de 40.846 mp. Parcare oferă 939 locuri de parcare dispuse pe 7 nivele, subsolul și parterul fiind alocate spațiilor comerciale.

#### **RECOMANDAREA VALORII**

Pentru realizarea scopului propus a fost aplicat Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare IVA 1 – Evaluare pentru raportare financiară, care este în concordanță cu IFRS – Standarde Internaționale pentru Raportare Financiară și IAS - Standardele Internaționale de Contabilitate, cu referire directă la Standardele care stau la baza evaluării și reevaluării mijloacelor fixe: IAS 16 – Imobilizări corporale

*Valoarea justă* reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv (IAS 16).

*Valoarea justă* și *valoarea de piață* pot fi echivalente atunci când *valoarea justă* îndeplinește toate cerințele din definiția *valorii de piață* din Standardul IVS 1.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este dată de Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare și de Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 – Valoarea de piață, care este definită în concordanță cu definiția dată de standardele internaționale IVS 1 și europene EVS 4.03 astfel: “prin valoare de piață se înțelege suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”.

**Valoarea rezultă prin aplicarea metodei fluxurilor financiare actualizate generate de activul evaluat este de 94.162.947 RON, respectiv 30.046.000 Euro.**

*Data evaluării: 30 iunie 2007.*

*Curs valutar mediu: 3.134 RON/Euro.*

## **CAPITOLUL II**

### **II.1.DECLARAȚIILE CONSULTANTULUI**

Următoarele clauze fac parte integrantă din prezentul raport de evaluare:

- **ARIA DE CUPRINDERE A PREZENTULUI CONTRACT**

Clauzele următoare împreună cu clauzele convenite în contractul de prestări servicii de către cele două părți, definesc complet și integral înțelegerea intervenită între părți. Drept urmare, orice alte prevederi, negocieri sau interpretări neincluse în acest contract sau neconvenite în scris, anterior datei prezentului raport, sunt nule de drept.

Toate aceste clauze nu pot fi modificate sau înlocuite, cu excepția existenței unui document scris, semnat de ambele părți.

- **SCOPUL RAPORTULUI**

Scopul raportului îl constituie evaluarea Parcării supraetajate Unirea pentru aducerea ca aport la SC UNIREA SHOPPING CENTER SA.

Acest raport este valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai pentru scopul definit anterior.

Concluziile raportului constituie, în totalitate sau în parte, o opinie obiectivă și imparțială.

- **CONFIDENȚIALITATEA**

Evaluatorul va păstra confidențialitatea informației primite de la BENEFCIAR sau rezultată ca urmare a prezentei evaluări, în concordanță cu standardele profesionale uzuale.

- **RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR**

Evaluatorul confirmă că raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu standardele profesionale recunoscute și cu un personal adecvat.

Prezentul raport a fost realizat și va fi evaluat în conformitate cu cerințele codului de etică profesională și ale standardelor de conduită ale societăților profesionale de evaluatori al căror membru este.

Toate datele și informațiile puse la dispoziția consultantului au fost considerate ca fiind corecte și reflectând realitatea, fără a se face vreo verificare independentă.

Evaluarea s-a întocmit pe baza informațiilor elaborate până la 30.06.2007 dată la care se consideră valabile toate concluziile prezentului raport.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința determinării statutului legal sau a valabilității din punct de vedere juridic a diverselor acte și documente furnizate de societatea beneficiară, inclusiv cele confirmând proprietatea asupra activelor din patrimoniul

declarat. Toate aceste acte și documente se consideră a fi legal valabile, iar cele statuând drepturi de proprietate, legal posibil de înstrăinat, dacă nu se specifică altfel.

S-a considerat că solul și mediul înconjurător nu pun probleme și nici nu vor genera costuri viitoare.

- VICII ASCUNSE

Consultantul nu își asumă nici o responsabilitate relativ la condițiile structurale nevizibile printr-o inspecție obișnuită. Acest raport analizează numai implicațiile decurgând din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului.

## II.2.PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluator : ing.Milea Dan.

Adresa: București, str. Plutașilor nr.54, sector 1.

Telefon si fax: 668.28.48; 0744.214.032.

Specialist în cadrul Ministerului Justiției cu nr.57//BCETJ.

Autorizație: ANEVAR nr.2541.

Calificări: evaluator întreprinderi, evaluator imobile, evaluator bunuri mobile.

Asociația Națională a Evaluatorilor din România - ANEVAR – este o asociație profesională care în anul 2004 a adoptat Standardele Internaționale de Evaluare elaborate de către IVSC (Comitetul Internațional de Standardizare în Evaluare) ca standarde naționale.

În aceste condiții, prezentul raport de evaluare este elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS).

ANEVAR are recunoaștere internațională prin Statutul de membru asociat la Grupul European al Evaluatorilor, TEGOVA și de membru al IVSC.

În aceste condiții, prezentul raport de evaluare este elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS).

### **II.3.COMPONENTE SUPORT UTILIZATE ÎN ELABORAREA LUCRĂRII**

Elaborarea Raportului de evaluare se fundamentează pe un ansamblu de componente suport care au fost utilizate pentru consolidarea procedurilor abordate.

Dintre componentele suport utilizate:

- ⇒ reglementări legale în vigoare (legi, hotărâri guvernamentale, norme de aplicare a reglementărilor legale, standardele ANEVAR - IVS);
- ⇒ “Evaluarea Proprietății Imobiliare” – APPRAISAL INSTITUTE (ediția în limba română);
- ⇒ baza de date și statistici a evaluatorului referitoare la piața imobiliară specifică.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este dată de Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare și de Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 – Valoarea de piață, care este definită în concordanță cu definiția dată de standardele internaționale IVS 1 și europene EVS 4.03 astfel: “prin valoare de piață se înțelege suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”.

Toate metodele, tehnicile și procedurile de evaluare a *valorii de piață*, dacă pot fi utilizate și dacă sunt aplicate corect și adecvat, vor conduce la reflectarea *valorii de piață*, când se bazează pe criterii derivate din piață. Metoda *comparației vânzărilor* sau alte metode de comparație de piață trebuie să fie fundamentate pe observațiile de piață. Costurile de construcție și deprecierea trebuie determinate prin analiza costurilor și a depreciierilor cumulate reflectate de piață. *Abordarea prin capitalizarea venitului* sau *analiza fluxului de numerar actualizat* (DCF) trebuie să se bazeze pe fluxurile de numerar determinate de piață și pe rate de rentabilitate derivate din piață. Chiar dacă posibilitatea de obținere a informațiilor și circumstanțele legate de piață sau de proprietatea în sine vor determina care metodă de evaluare este cea mai relevantă și mai adecvată, rezultatul folosirii oricăreia dintre procedurile menționate anterior trebuie să fie *valoarea de piață*, dacă fiecare metodă se bazează pe informații derivate din piață.

## **CAPITOLUL III**

### **III.1. DIAGNOSTIC JURIDIC**

#### **Proprietarul**

NUMELE SOCIETĂȚII: Societatea Comercială SC NOVA TRADE S.A.

FORMA JURIDICĂ : Societatea comercială NOVA TRADE S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni; își desfășoară activitatea conform cu legile române și cu statutul său.

SEDIUL SOCIAL: Piața Unirii nr.1 – Magazinul UNIREA, et.5-6.

INREGISTRARE LA CCI: Societatea este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al Municipiului București cu nr. J40/24654/1994.

CODUL UNIC DE ÎNREGISTRARE : 6563682.

Pentru realizarea proiectului s-a demarat negocierea unui contract de asociere cu Consiliul Local al Municipiului București, proprietarul terenului pe care s-a construit parcare supraetajată. Termenul de valabilitate al contractului este durata de existență a clădirii, drepturile CLMB fiind de 1500 USD/lună din momentul terminării construcției.

Aria supusă contractului de asociere (parter) este de 4130 mp, aria pentru accesul pietonal fiind de 2702 mp, strada de 402 mp, iar aria construită având 1124 mp.

### **III.2. DIAGNOSTIC TEHNIC**

Imobilul care face scopul evaluării reprezintă o parcare supraterrană în regim de înălțime S+P+7E. Clădirea are o suprafață construită de 40.846 mp dispuși astfel:

Suprafață desfășurată	40846	mp
suprastructura	36620	mp
subsol	4226	mp

La data evaluării terasa ultimului etaj, destinată să fie spațiu de parcare neacoperit cu suprafață totală de 3.966 mp, nu era dată în funcțiune.

Parcarea oferă 939 locuri de parcare dispuse pe 7 nivele plus terasa, subsolul și parterul fiind amenajate ca spații comerciale și de circulație.

Fiecare nivel oferă 116-117 locuri de parcare, cu suprafață utilă pe etaj de aproximativ 1.460 mp (cu mici diferențe între etajele superioare și parter, respectiv subsol), cu excepția tronsonului C situat către B-dul Corneliu Coposu, ce oferă aproximativ 542 mp utili pe nivel.

Clădirea este împărțită în patru tronsoane: primele trei sunt dedicate în special spațiilor de parcare și comerciale, în timp ce tronsonul situat înspre strada Mămulari este destinat spațiilor de

circulație, implicit rampelor de urcare și coborâre. Fiecare rampă măsoară aproximativ 300 mp/nivel fiecare.

Spațiul comercial are o suprafață de 5800 mp dispuși pe parter și subsol cu finisaje superioare.

Clădirea are o fundație din beton armat la o adâncime de 7 m față de nivelul solului. Structura este din betonarmat, susținută pe stâlpi interiori pe toată lungimea spațiului, la o distanță de 5.50 m unul față de celălalt. Pardoseala este realizată din rășini poliuretanică. Înălțimea nivelelor este de 3 m, cu excepția parterului ce are 4.5 m înălțime, și a subsolului ce oferă un spațiu de 5 m înălțime.

Terasa este placată cu beton armat monolit, fiind izolată cu un strat geotextil și șapă pe pantă de mortar.

Fiecare nivel dedicat parcerii este dotat cu uși rezistente la foc, coloană hidrant uscat și SAS pentru ventilație. Pe fiecare nivel există locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap și spații speciale pentru depozitarea cărucioarelor. Fiecare nivel este dotat cu două grupuri sanitare.

Circulația pe verticală este asigurată atât de scările de evacuare, cât și de lifturile de persoane. Fiecare nivel oferă două scări de evacuare pe tronson și două zone de lifturi situate în tronsonul A, respectiv C. Conform proiectului, tronsonul A este dotat cu 2 lifturi a câte 5 persoane, în timp ce tronsonul c oferă 3 lifturi a câte 13 persoane.

În exterior clădirea este prevăzută cu drumuri și trotuare în suprafață totală de 4.570 mp, cu platforme betonate în suprafață de 1.300 mp și spații verzi în suprafață de 715 mp.

Clădirea este bransată la toate utilitățile publice.

### **III.3. DIAGNOSTIC COMERCIAL**

Parcarea supraetajată este situată în imediata vecinătate a Centrului Comercial Unirea Shopping Center și Pieței Agroalimentare Unirea, urmând să deservească atât acest magazin, cu acces direct la fiecare etaj, cât și întreaga zonă centrală a municipiului București.

În momentul de față întreaga zonă se confruntă cu o lipsă majoră a locurilor de parcare, dat fiind existența, în vecinătate, a două obiective comerciale ce atrag un număr mare de vizitatori.

Numeroasele centre comerciale, spații de birouri și puncte de atracție, fac din Piața Unirii un nod de circulație cu un trafic pietonal și auto semnificativ. Infrastructura zonei este foarte bine

dezvoltată, Piața Unirii fiind locul de întâlnire a importante artere de circulație care facilitează deplasarea către toate punctele de interes ale capitalei. În Piața Unirii se întâlnesc artere importante precum Bd.Unirii, Bd.Corneliu Coposu, Splaiul Independenței, Bd.I.C.Brătianu. Rețeaua de transport în comun numără trasee de autobuz, tramvai și intersecția a două magistrale de metrou.

Zona are o intensă activitate comercială, fiind extrem de căutată atât pentru spațiile din interiorul complexului comercial Unirea Shopping Center, cât și pentru spațiile stradale cu deschidere directă către marile artere, aici fiind incluse Magazinul Cocor, reprezentanța Intersport și alte puncte comerciale de interes.

Zona s-a dezvoltat extrem de mult în ultimii ani, mai multe imobile construite în perioada 1940-1950 cu destinație rezidențială, fiind renovate și transformate în clădiri de birouri sau spații comerciale.

Zona B-dul Unirii, situată în imediata vecinătate a proiectului evaluat, este singura care oferă blocuri construite relativ recent, la standarde ridicate, în centrul orașului.

De asemenea, parcele de teren disponibile au fost ocupate într-o perioadă relativ scurtă de timp, în vederea realizării unor proiecte precum clădiri de birouri, hoteluri, spații comerciale, etc.

În ciuda cererii mari de locuri de parcare ce provine de la vizitatorii numeroaselor spații comerciale prezentate mai sus, de la riverani, de la angajații spațiilor de birouri, de la vizitatorii locațiilor de interes turistic (centrul istoric care include Hanul lui Manuc, vechea Curte Domnească, zona Lipscani), nici o investiție majoră nu s-a realizat pentru rezolvarea acestei probleme. Singurul spațiu special amenajat pentru parcare strădală este cel situat în S-E ul Complexului Agroalimentar, însă acesta oferă un număr relativ limitat și fără un sistem de securitate special.

Parcarea supraetajată Unirea este situată între două locații cu destinație comercială: Complexul Comercial Unirea și Complexul Agroalimentar Unirea.

Accesul este facil, imobilul având deschiderea atât la B-dul Corneliu Coposu în partea de nord, cât și la strada Mămulari. În ceea ce privește accesul mașinilor, acesta se face doar prin strada Mămulari, în timp ce în partea de nord, prin B-dul Corneliu Coposu, există doar un acces secundar pentru mașinile de intervenție ale pompierilor.

Prin extinderea Complexului Comercial Unirea Shopping Center se asigură accesul direct din parcare în magazin. Între Complexul Agrocomercial Unirea și clădirea parcării s-a construit o pasarelă închisă precum și o cale pavată care va lega B-dul Corneliu Coposu și strada Mămulari.



## CAPITOLUL IV

### EVALUAREA IMOBILULUI

Pentru realizarea scopului propus a fost aplicat Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare IVA 1 – Evaluare pentru raportare financiară, care este în concordanță cu IFRS – Standarde Internaționale pentru Raportare Financiară și IAS - Standardele Internaționale de Contabilitate, cu referire directă la Standardele care stau la baza evaluării și reevaluării mijloacelor fixe: IAS 16 – Imobilizări corporale

*Valoarea justă* reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu prețul determinat obiectiv (IAS 16).

*Valoarea justă* și *valoarea de piață* pot fi echivalente atunci când *valoarea justă* îndeplinește toate cerințele din definiția *valorii de piață* din Standardul IVS 1.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este dată de Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare și de Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 – Valoarea de piață, care este definită în concordanță cu definiția dată de standardele internaționale IVS 1 și europene EVS 4.03 astfel:

“prin valoare de piață se înțelege suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”.

### ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ

Parcarea supraetajate Unirea este, conform amenajărilor și veniturilor realizate, împărțită în două : spațiul comercial care ocupă parțial parterul și subsolul pe câte 2900 mp și spațiul propriu-zis folosit pentru parcare auto pe cele 7 nivele.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă. Aceștia sunt *utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare*.

Conceptul de *valoare de piață* este legat de percepțiile colective și de comportamentul participanților pe piață. Acest concept recunoaște diverșii factori care pot influența tranzacțiile din cadrul pieței și îi separă de alte considerente intrinseci sau nebazate pe piață, care influențează valoarea.

Evaluările proprietății pe baza pieței implică funcționarea unei piețe în cadrul căreia tranzacțiile au loc fără restricții din partea forțelor din afara pieței.

Evaluările pe baza pieței sunt elaborate pe baza informațiilor specifice ale pieței (piețelor) corespunzătoare și prin metode și proceduri care încearcă să reflecte procesele deductive ale participanților pe aceste piețe.

Evaluările pe baza pieței sunt realizate prin aplicarea abordărilor valorii prin *comparația vânzărilor*, *capitalizarea veniturii* și *prin cost*. Informațiile și criteriile folosite, în fiecare din aceste abordări, trebuie să fie obținute de pe piață.

Deoarece imobilul evaluat, respectiv o parcare supraetajată, nu are corespondent în București, pe piață nu există tranzacții cu imobile asemănătoare. Deci metoda comparațiilor directe nu poate fi aplicată din lipsă de date furnizate de piața imobiliară specifică.

Se consideră că cea mai potrivită metodă pentru estimarea valorii de piață este dată de abordarea pe venituri, respectiv capitalizarea veniturilor, în cazul de față prin aplicarea metodei fluxurilor financiare financiare.

## EVALUARE PRIN ABORDAREA PE VENITURI

### **METODA FLUXURILOR FINANCIARE ACTUALIZARTE**

#### ***Premise generale***

Metoda de evaluare prin actualizarea fluxurilor financiare de disponibilități libere de obligații (discounted cash-flow - DCF) se bazează pe capacitatea ACTIVELOR analizate de a genera fluxuri pozitive de lichidități în condițiile în care acestea ar funcționa independent ca întreprinderi distincte sau ca centre de profit.

Premisele aplicării metodei sunt:

- definirea condițiilor normale de exploatare și funcționare pe baza concluziilor analizei diagnostic; exploatarea activelor în mod direct;

- valoarea rezultată exprimă utilizarea acelor elemente de patrimoniu care pot fi exploatare. Sunt luate în calcul numai activele care, prin natura lor, participă la crearea de fluxuri financiare;

- instabilitatea monedei și dificultățile de previzionare a ratei inflației au dus la necesitatea exprimării tuturor indicatorilor într-o monedă constantă - lei constanți - care reflectă prețurile valabile în luna ianuarie 2007.

***Rata de actualizare***

Determinarea ratei de actualizare utilizată în calculele aferente metodei, s-a făcut pe baza estimării riscurilor asociate modului de exploatare a activelor și a mediului economic și comercial în care acestea sunt amplasate.

**Structura factorului de actualizare** este următoarea:

- ⇒ **6%** dobânda pe piața fără risc;
- ⇒ **2%** riscul pieței pe care acționează societatea ;
- ⇒ **1%** riscul investițional (riscul pe care și-l asumă investitorul).
- ⇒ **1%** riscul de activitate.

Rezultă deci o rată de actualizare cuprinsă între 10%.

Rata de actualizare scăzută este justificată prin riscurile mici ale afacerii: contract de închiriere a spațiului comercial pe termen lung (10 ani), iar pentru parcare: lipsa concurenței, servicii necesare în contextul aglomerației auto urbane.

***Durata previziunii***

Durata de previziune a fost stabilită la 7 ani din momentul finalizării investiției, fiind vorba de - activitate cu cerere previzibilă pe o perioadă îndelungată în viitor.

*Valoare reziduală financiară:* este estimată pe baza capitalizării fluxului financiar produs de exploatarea activelor în ultimul an al previziunii, acesta considerându-se repetabil, la rate de capitalizare egale cu ratele de actualizare luate în calcul, deoarece se consideră că riscurile de nerealizare sunt aceleași: **Vrez. = CF<sub>s</sub> / a.**

***DETERMINAREA FLUXURILOR ACTUALIZATE DE LICHIDITĂȚI***

Pentru construirea scenariilor de evoluție în perioada 1-6 ani s-au avut în vedere următoarele ipoteze generale:

**Structura veniturilor**

Veniturile luate în calcul sunt cele înregistrate de către proprietar, respectiv Nova Trade SA, în perioada scursă de la darea în folosință, respectiv anul 2005.

Veniturile realizate până în luna iunie 2007, care vor fi luate ca referință pentru bilanțul previzionat, sunt:

Venituri chirii spații comerciale subsol și parter				
venitruir chirii	110.000	Euro/lună		Ron/lună
venituri anuale	1.320.000	Euro/an	4.136.880	Ron/an
venituri anuale Carrefour	100.000	Euro/an	313.400	Ron/an
Venituri închiriere spațiu spălători ecologică	3.000	Euro/an	9.402	Ron/an
Total venituri închiriere spații	1.423.000	Euro/an	4.459.682	Ron/an
Venituri parcare				
abonamente	70.200	Euro/an	228.150	Ron/an
taxare directă	412.910	Euro/an	1.341.958	Ron/an
Venituri parcare	483.110	Euro/an	1.570.108	Ron/an
			euro.med.=	3,25
Venituri din reclame afișate	10	Euro/mp/lună		
Suprafață reclame	500	mp		
Venituri din reclame afișate	5.000	Euro/lună	15.670	Ron/lună
Venituri din reclame afișate	60.000	Euro/an	188.040	Ron/an

#### Veniturile din abonamentele pentru parcare:

Venituri abonamente la 30,06,2007				
persoane fizice	3.630	Euro/lună	21.780	Euro/6luni
juridice speciale	50	Euro/lună	300	Euro/6luni
juridice normale	2.170	Euro/lună	13.020	Euro/6luni
Total abonamente	5.850	Euro/lună	35.100	Euro/6luni
Venituri taxare directă	34.409	Euro/lună	206.455	Euro/6luni

Veniturile provenite din taxare directă au provenit din taxele de parcare pe care le-au plătit clienții ocazionali. Tarifele au fost de 3 Ron/oră (2.52 RON/oră fără TVA).

#### Evoluția veniturilor din parcare

De la darea în funcțiune, veniturile din închirierea spațiilor de parcare au crescut continuu, pe măsură ce clienții au aflat de existența parcării și, nu în ultimul rând, pe măsură ce au început să-și schimbe mentalitatea referitoare la necesitatea plății unui loc de parcare.

Se consideră că veniturile strict din locurile de parcare vor crește anual astfel:

Anul	Creștere relativă	Creștere față de Anul 1	Grad de ocupare
Anul 1	10%	0%	8,33%
Anul 2	20%	20%	9,99%
Anul 3	30%	56%	12,99%
Anul 4	40%	118%	18,19%
Anul 5	40%	206%	25,47%
Anul 6	30%	297%	33,11%
Anul 7	20%	377%	39,73%
Anul 8	10%	425%	43,70%
Anul 9	5%	451%	45,88%
Anul 10	0%	451%	45,88%

Gradul maxim de încărcare este:

100%	grad de ocupare
939	locuri
24	ore/zi
365	zile/an
2,52	RON/oră (fără TVA)
20.736.908	RON/an

Se preconizează creșterea veniturilor provenite din locurile de parcare, gradul de încărcare crescând de la 7.57% la 25.23%, iar ponderea din venitul total crescând de la 45.88% la 67.98%.

### **Veniturile din închirieri spații comerciale**

1. Spațiul comercial de 5800 mp amplasat la subsol și parter a fost închiriat prin contractul nr.190/15.05.2006 de către SC ALTEX IMPEX SRL pentru o perioadă de 10 ani. Chiria lunară este de 110.000 Euro, fără TVA.

2. La etajul 7 este închiriat un spațiu pentru amenajarea unei spălătorii ecologice. Chiria este de 250 Euro/lună.

3. Parcarea mai dispune de un spațiu liber la subsol de 1476 mp din totalul de 4226 mp), care ar putea fi amenajat ca spațiu comercial (bar, discotecă, cazino).

Luând în calcul o chirie de 20 Euro/mp pentru spațiul amenajat, rezultă:

Suprafață subsol disponibilă	1.476	mp
Chirie obținabilă	20	Euro/mp
Chirie obținabilă	29.520	Euro/lună
Chirie obținabilă	354.240	Euro/an
Chirie obținabilă	1.110.188	RON/AN

Investiția necesară pentru amenajarea spațiului este:

Suprafața	1.476	mp
investiție estimată amenajare	200	Euro/mp
investiție estimată amenajare	295.200	Euro
investiție estimată amenajare	925.157	RON

Venitul pentru primul an previzionat va fi la jumătate datorită perioadei necesare amenajării spațiului.

#### Veniturile din reclama afișată

Sunt venituri provenite din amplasarea reclamelor pe fațada clădirii. Prețurile practicate sunt de 10 Euro/mp/lună, suprafața disponibilă care se pretează fiind de 500 mp.

#### Veniturile previzionate sunt:

Creșterea veniturilor din chirii parcare	10%	20%	30%	40%	40%
ANUL	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
	RON	RON	RON	RON	RON
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>6.929.934</b>	<b>7.830.452</b>	<b>8.452.215</b>	<b>9.529.936</b>	<b>11.038.747</b>
<b>Venituri din prestari servicii</b>	<b>6.929.934</b>	<b>7.830.452</b>	<b>8.452.215</b>	<b>9.529.936</b>	<b>11.038.747</b>
chirii spații comerciale	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682
chirii parcare	1.727.118	2.072.542	2.694.304	3.772.026	5.280.837
reclama afisata	188.040	188.040	188.040	188.040	188.040
chirie spațiu subsol	555.094	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188
Alte venituri din exploatare	0	0	0	0	0
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>13.859.869</b>	<b>15.660.904</b>	<b>16.904.429</b>	<b>19.059.873</b>	<b>22.077.494</b>
<b>Venituri din dobanzi</b>	0	0	0	0	0
<b>Alte venituri financiare</b>	0	0	0	0	0
<b>Total venituri</b>	<b>13.859.869</b>	<b>15.660.904</b>	<b>16.904.429</b>	<b>19.059.873</b>	<b>22.077.494</b>

Creșterea veniturilor din chirii parcare	30%	20%	10%	5%	0%
ANUL	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10
	RON	RON	RON	RON	RON
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>12.622.998</b>	<b>13.996.016</b>	<b>14.838.630</b>	<b>15.525.052</b>	<b>15.525.052</b>
<b>Venituri din prestari servicii</b>	<b>12.622.998</b>	<b>13.996.016</b>	<b>14.838.630</b>	<b>15.525.052</b>	<b>15.525.052</b>
chirii spații comerciale	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.682.666	4.682.666
chirii parcare	6.865.088	8.238.105	9.061.916	9.515.012	9.515.012
reclama afisata	188.040	188.040	206.844	217.186	217.186
chirie spațiu subsol	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188
Alte venituri din exploatare	0	0	0	0	0
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>25.245.996</b>	<b>27.992.031</b>	<b>29.677.260</b>	<b>31.050.104</b>	<b>31.050.104</b>
<b>Venituri din dobanzi</b>	0	0	0	0	0
<b>Alte venituri financiare</b>	0	0	0	0	0
<b>Total venituri</b>	<b>25.245.996</b>	<b>27.992.031</b>	<b>29.677.260</b>	<b>31.050.104</b>	<b>31.050.104</b>

Cheltuielile aferente sunt:

ANUL	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
CHELTUIELILE DE EXPLOATARE (fara TVA)	RON	RON	RON	RON	RON
Cheltuieli cu marfa	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	184.800	184.800	184.800	184.800	184.800
Sarcini sociale aferente salariilor	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400
Cheltuieli cu mat.auxiliare si consumabile	1.000	1.130	1.130	1.130	1.130
Alte cheltuieli materiale	1.000	1.200	1.200	1.200	1.200
Utilitati (combustibil, energie, apa, gaze etc.)	2.000	2.400	2.400	2.400	2.400
Cheltuieli privind prestatii externe (paza, asigurare)	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Impozite si taxe asimilate	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625
Cheltuieli cu redeventa terenului	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Cheltuieli amortizare	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166
<b>Cheltuieli exploatare total</b>	<b>2.716.741</b>	<b>2.717.471</b>	<b>2.717.471</b>	<b>2.717.471</b>	<b>2.717.471</b>

ANUL	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10
CHELTUIELILE DE EXPLOATARE (fara TVA)	RON	RON	RON	RON	RON
Cheltuieli cu marfa	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	184.800	184.800	184.800	184.800	184.800
Sarcini sociale aferente salariilor	92.400	92.400	92.400	92.400	92.400
Cheltuieli cu mat.auxiliare si consumabile	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130
Alte cheltuieli materiale	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Utilitati (combustibil, energie, apa, gaze etc.)	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Cheltuieli privind prestatii externe (paza, asigurare)	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Impozite si taxe asimilate	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625
Cheltuieli cu redeventa terenului	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Cheltuieli amortizare	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166
<b>Cheltuieli exploatare total</b>	<b>2.717.471</b>	<b>2.717.471</b>	<b>2.717.471</b>	<b>2.717.471</b>	<b>2.717.471</b>

În elaborarea bilanțului financiar s-a ținut cont că:

1. imobilizările corporale la sfârșitul anului reprezintă valoarea activelor reevaluate minus amortizarea reevaluată pe un an de zile;
2. amortizarea luată în calcul este corespunzătoare valorilor reevaluate, cumulată cu cea corespunzătoare achizițiilor viitoare;
3. impozitele pentru clădiri se plătesc la valoarea reevaluată (1.5%), iar redevența pe teren este de 1500 USD/an;
4. cheltuielile cu utilitățile aferente spațiilor comerciale închiriate sunt suportate de către chiriași;

5. nu sunt luate în calcul veniturile și cheltuielile financiare;
6. la sfârșitul anului sunt date dividende;
7. cheltuielile salariale luate în calcul sunt:

Nr.angajați		Sal.lunar	Total
		RON/lună	RON/lună
management	3	2000	6000
casieri	8	700	5600
îngrijitori	2	500	1000
	10	1200	12600

8. cheltuielile cu terți o reprezintă, în special, cheltuielile cu serviciile de pază;
9. investițiile de menținere sunt estimate la 20% din amortizare.

### REZULTATELE METODEI FLUXURILOR FINANCIARE ACTUALIZATE

Aplicând metoda fluxurilor financiare actualizate pentru o rată de actualizare de 10%, conform PLAN DE AFACERI – Anexele 1-3 s-a obținut valoarea de **94.162.947 RON (30.046.000 Euro)**.

În valoare este inclus și activul necorporal constituit din contractul de concesiune al terenului de la Primăria Municipiului București.

## CAPITOLUL V

### REZULTATELE OBȚINUTE

Valoarea propusă pentru pentru activul Parcare Supraetajată Unirea adus ca aport la capitalul social al SC UNIREA SHOPPING CENTER SA este valoarea justă, rezultată prin aplicarea metodei fluxurilor financiare actualizate.

Deci valoarea justă este de 94.162.947 RON (30.046.000 Euro).

*Valorile nu conțin TVA.*

*Data evaluării: iunie 2007.*

*Curs valutar mediu: 3.134 RON/Euro.*

*Specialist în cadrul Ministerului Justiției cu nr.57//BCETJ.  
Expert evaluator EI, EPI, EBM aut.nr.2541  
ing.Milea Dan*



**ANEXA 1**  
**VENITURILE PREVIZIONATE**  
(fara TVA)

		10%	20%	30%	40%	40%	30%	20%	10%	5%	0%
ANUL		Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10
	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON
<b>Creșterea veniturilor din chirii parcare</b>											
<b>Cifra de afaceri</b>		<b>6.929.934</b>	<b>7.830.452</b>	<b>8.452.215</b>	<b>9.529.936</b>	<b>11.038.747</b>	<b>12.622.998</b>	<b>13.996.016</b>	<b>14.838.630</b>	<b>15.525.052</b>	<b>15.525.052</b>
<b>Venituri din prestari servicii</b>	<b>0</b>	<b>6.929.934</b>	<b>7.830.452</b>	<b>8.452.215</b>	<b>9.529.936</b>	<b>11.038.747</b>	<b>12.622.998</b>	<b>13.996.016</b>	<b>14.838.630</b>	<b>15.525.052</b>	<b>15.525.052</b>
chirii spații comerciale	0	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.682.666	4.682.666
chirii parcare	0	1.727.118	2.072.542	2.694.304	3.772.026	5.280.837	6.865.088	8.238.105	9.061.916	9.515.012	9.515.012
reclama afisata	0	188.040	188.040	188.040	188.040	188.040	188.040	188.040	206.844	217.186	217.186
chirie spațiu subsol		555.094	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188
Alte venituri din exploatare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total venituri din exploatare</b>	<b>0</b>	<b>13.859.869</b>	<b>15.660.904</b>	<b>16.904.429</b>	<b>19.059.873</b>	<b>22.077.494</b>	<b>25.245.996</b>	<b>27.992.031</b>	<b>29.677.260</b>	<b>31.050.104</b>	<b>31.050.104</b>
<b>Venituri din dobanzi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Alte venituri financiare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total venituri</b>	<b>0</b>	<b>13.859.869</b>	<b>15.660.904</b>	<b>16.904.429</b>	<b>19.059.873</b>	<b>22.077.494</b>	<b>25.245.996</b>	<b>27.992.031</b>	<b>29.677.260</b>	<b>31.050.104</b>	<b>31.050.104</b>

**CHELTUIELILE DE EXPLOATARE**  
(fara TVA)

ANUL		Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10
CHELTUIELILE DE EXPLOATARE (fara TVA)	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON	RON
Cheltuieli cu marfa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	0	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200
Sarcini sociale aferente salariilor	0	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600
Cheltuieli cu mat.auxiliare si consumabile	0	1.000	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130
Alte cheltuieli materiale	0	1.000	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Utilitati (combustibil, energie, apa, gaze etc.)	0	2.000	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Cheltuieli privind prestatii externe (paza, asigurare)	0	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Impozite si taxe asimilate	0	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625
Cheltuieli cu redeventa terenului	0	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Cheltuieli amortizare	0	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166
<b>Cheltuieli exploatare total</b>	<b>0</b>	<b>2.666.341</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>

PARCARE SUPRAETAJATA UNIREA

PLAN AFACERI - Anexa 2

**BUGET PREVIZIONAT DE VENITURI SI CHELTUIELI**

RON

INDICATOR	anul 1	anul 2	anul 3	anul 4	anul 5	anul 6	anul 7	anul 8	anul 9	anul 10
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>6.929.934</b>	<b>7.830.452</b>	<b>8.452.215</b>	<b>9.529.936</b>	<b>11.038.747</b>	<b>12.622.998</b>	<b>13.996.016</b>	<b>14.838.630</b>	<b>15.525.052</b>	<b>15.525.052</b>
<b>Cifra de afaceri</b>	<b>6.929.934</b>	<b>7.830.452</b>	<b>8.452.215</b>	<b>9.529.936</b>	<b>11.038.747</b>	<b>12.622.998</b>	<b>13.996.016</b>	<b>14.838.630</b>	<b>15.525.052</b>	<b>15.525.052</b>
<b>venituri din servicii</b>	<b>6.929.934</b>	<b>7.830.452</b>	<b>8.452.215</b>	<b>9.529.936</b>	<b>11.038.747</b>	<b>12.622.998</b>	<b>13.996.016</b>	<b>14.838.630</b>	<b>15.525.052</b>	<b>15.525.052</b>
venituri chirii spatii comerciale	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.459.682	4.682.666	4.682.666
venituri parcare	1.727.118	2.072.542	2.694.304	3.772.026	5.280.837	6.865.088	8.238.105	9.061.916	9.515.012	9.515.012
venituri reclame	188.040	188.040	188.040	188.040	188.040	188.040	188.040	206.844	217.186	217.186
venituri spatiu comercial subsol	555.094	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188	1.110.188
<b>Alte venituri din exploatare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Venituri din provizioane</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VENIT DIN EXPLOATARE</b>	<b>6.929.934</b>	<b>7.830.452</b>	<b>8.452.215</b>	<b>9.529.936</b>	<b>11.038.747</b>	<b>12.622.998</b>	<b>13.996.016</b>	<b>14.838.630</b>	<b>15.525.052</b>	<b>15.525.052</b>
<b>VENITURI FINANCIARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VENITURI EXCEPTIONALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>2.666.341</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>
<b>CHELTUIELI EXPLOATARE</b>	<b>2.666.341</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>	<b>2.667.071</b>
Cheltuieli cu marfa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200	151.200
Sarcini sociale aferente salariilor	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600	75.600
Cheltuieli cu mat.auxiliare si consumabile	1.000	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130
Alte cheltuieli materiale	1.000	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Utilitati (combustibil, energie, apa, gaze etc.)	2.000	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Cheltuieli privind prestatii externe	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
Impozite si taxe asimilate	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625	913.625
Cheltuieli cu despagurbiri, donatii si ative cedate	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Cheltuieli amortizare	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166	1.218.166
<b>Rezultatul exploatarii</b>	<b>4.263.594</b>	<b>5.163.381</b>	<b>5.785.144</b>	<b>6.862.866</b>	<b>8.371.676</b>	<b>9.955.927</b>	<b>11.328.945</b>	<b>12.171.559</b>	<b>12.857.981</b>	<b>12.857.981</b>
<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cheltuieli exceptionale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>4.263.594</b>	<b>5.163.381</b>	<b>5.785.144</b>	<b>6.862.866</b>	<b>8.371.676</b>	<b>9.955.927</b>	<b>11.328.945</b>	<b>12.171.559</b>	<b>12.857.981</b>	<b>12.857.981</b>
Impozit pe profit (af.rez.fiscal)	682.175	826.141	925.623	1.098.059	1.339.468	1.592.948	1.812.631	1.947.449	2.057.277	2.057.277
<b>REZULTAT NET</b>	<b>3.581.419</b>	<b>4.337.240</b>	<b>4.859.521</b>	<b>5.764.807</b>	<b>7.032.208</b>	<b>8.362.979</b>	<b>9.516.314</b>	<b>10.224.110</b>	<b>10.800.704</b>	<b>10.800.704</b>
Crestere venituri	0%	0%	0%	0%	0%	100%	200%	300%	400%	500%
Cresterea CA	100,0%	13,0%	7,9%	12,8%	15,8%	14,4%	10,9%	6,0%	4,6%	0,0%
Cresterea profitului expl.	100,0%	21,1%	12,0%	18,6%	22,0%	18,9%	13,8%	7,4%	5,6%	0,0%

**TABLOU PREVIZIONAT AL FLUXURILOR DE DISPONIBILITATI**

RON

INDICATOR	anul 1	anul 2	anul 3	anul 4	anul 5	anul 6	anul 7	anul 8	anul 9	anul 10
<b>CASH FLOW OPERARE</b>	<b>3.754.290</b>	<b>4.363.496</b>	<b>4.877.656</b>	<b>5.796.241</b>	<b>7.076.215</b>	<b>8.409.186</b>	<b>9.556.360</b>	<b>10.248.686</b>	<b>10.820.725</b>	<b>10.800.704</b>
Profit net	3.581.419	4.337.240	4.859.521	5.764.807	7.032.208	8.362.979	9.516.314	10.224.110	10.800.704	10.800.704
Cresterea finantarii curente	-172.872	-26.255	-18.135	-31.434	-44.007	-46.207	-40.046	-24.576	-20.021	0
Prelevari la fond de rezerva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CASH FLOW INVESTITII</b>	<b>126.012</b>	<b>1.075.182</b>	<b>1.083.608</b>	<b>1.092.052</b>	<b>1.100.512</b>	<b>1.108.988</b>	<b>1.117.482</b>	<b>1.125.993</b>	<b>1.134.521</b>	<b>1.143.066</b>
Investitii cladiri	1.048.824	125.765	126.016	126.268	126.521	126.774	127.027	127.281	127.536	127.791
Achizitii bunuri mobile	61.833	62.882	63.008	63.134	63.260	63.387	63.514	63.641	63.768	63.895
Vinzari de mj.fixe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortizare constructii	1.236.669	1.257.646	1.260.161	1.262.681	1.265.207	1.267.737	1.270.273	1.272.813	1.275.359	1.277.910
Amortizare utilaje	0	6.183	12.472	18.772	25.086	31.412	37.751	44.102	50.466	56.843
Provizioane	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CASH FLOW FINANTARE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Majorari de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intrari credite TL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rambursare credit TL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rambursare rate leasing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CASH FLOW DISPONIBIL</b>	<b>3.880.303</b>	<b>5.438.678</b>	<b>5.961.264</b>	<b>6.888.292</b>	<b>8.176.726</b>	<b>9.518.175</b>	<b>10.673.842</b>	<b>11.374.679</b>	<b>11.955.246</b>	<b>11.943.770</b>
<b>CASH FLOW DISPONIBIL CUMULAT</b>	<b>3.880.303</b>	<b>9.318.980</b>	<b>15.280.245</b>	<b>22.168.537</b>	<b>30.345.263</b>	<b>39.863.438</b>	<b>50.537.280</b>	<b>61.911.959</b>	<b>73.867.205</b>	<b>85.810.976</b>
Factor de actualizare 12%	0,90909	0,82645	0,75131	0,68301	0,62092	0,56447	0,51316	0,46651	0,42410	0,38554
<b>CASH FLOW ACTUALIZAT</b>	<b>3.527.548</b>	<b>4.494.775</b>	<b>4.478.786</b>	<b>4.704.796</b>	<b>5.077.104</b>	<b>5.372.761</b>	<b>5.477.369</b>	<b>5.306.372</b>	<b>5.070.191</b>	<b>4.604.840</b>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

a = 10%

VALOARE FLUXURI CUMULATE  
 VALOARE REZIDUALA (financiara)  
 VALOARE REZIDUALA ACTUALIZATA  
 VALOAREA TOTALA

48.114.543	RON
119.437.702	RON
46.048.405	RON
<b>94.162.947</b>	<b>RON</b>
<b>30.046.000</b>	<b>Euro</b>

FOND DE RULMENT	6.301.859	9.112.621	10.768.795	12.810.243	15.216.077	17.687.559	19.983.887	21.836.962	23.561.126	24.710.990
NECESAR FOND RULMENT	-172.872	-199.127	-217.262	-248.696	-292.703	-338.910	-378.956	-403.532	-423.553	-423.553
TREZORERIA NETA	6.474.731	9.311.748	10.986.057	13.058.938	15.508.779	18.026.469	20.362.843	22.240.494	23.984.679	25.134.543

**BILANTURI PREVIZIONATE**

RON

INDICATOR	anul 1	anul 2	anul 3	anul 4	anul 5	anul 6	anul 7	anul 8	anul 9	anul 10
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	61.769.286	59.714.346	58.580.452	57.444.291	56.305.858	55.165.147	54.022.155	52.876.878	51.729.309	50.579.446
<b>Imobilizari necorporale</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Imobilizari corporale</b>	61.769.286	59.714.346	58.580.452	57.444.291	56.305.858	55.165.147	54.022.155	52.876.878	51.729.309	50.579.446
- terenuri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- constructii	60.720.462	59.588.581	58.454.436	57.318.023	56.179.337	55.038.374	53.895.128	52.749.596	51.601.773	50.451.655
- bunuri mobile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- imobilizari in curs	1.048.824	125.765	126.016	126.268	126.521	126.774	127.027	127.281	127.536	127.791
Imobilizari financiare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	6.474.731	9.311.748	10.986.057	13.058.938	15.508.779	18.026.469	20.362.843	22.240.494	23.984.679	25.134.543
<b>STOCURI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mat.prime si mat.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produse finite si marfuri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte stocuri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CREANTE</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Creante comerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sume de incasat de la soc.grupului	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte creante	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>DISPONIBILITATI</b>	6.474.731	9.311.748	10.986.057	13.058.938	15.508.779	18.026.469	20.362.843	22.240.494	23.984.679	25.134.543
<b>ALTE ACTIVE</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL ACTIV</b>	68.244.017	69.026.094	69.566.509	70.503.229	71.814.637	73.191.616	74.384.998	75.117.372	75.713.988	75.713.989
INDICATOR	anul 1	anul 2	anul 3	anul 4	anul 5	anul 6	anul 7	anul 8	anul 9	anul 10
<b>CAPITAL PROPRIU</b>	68.071.145	68.826.967	69.349.247	70.254.534	71.521.935	72.852.706	74.006.042	74.713.839	75.290.435	75.290.436
Capital social	60.908.308	60.908.308	60.908.308	60.908.308	60.908.308	60.908.308	60.908.308	60.908.308	60.908.308	60.908.308
Diferente de evaluare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezerve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte rezerve	3.581.419	3.581.419	3.581.419	3.581.419	3.581.419	3.581.419	3.581.419	3.581.419	3.581.419	3.581.419
Rezultat reportat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pierdere neacoperita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezultat exercitiu	3.581.419	4.337.240	4.859.521	5.764.807	7.032.208	8.362.979	9.516.314	10.224.110	10.800.704	10.800.704
Repartizarea profitului	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>PROVIZIOANE PENTRU RISCURI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>DATORII - TOTAL</b>	172.872	199.127	217.262	248.696	292.703	338.910	378.956	403.532	423.553	423.553
<b>Datorii pe termen mai mare de un an</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Furnizori	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Clienti creditor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sume datorate institutiilor de credit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte datorii, incl.fiscale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>DATORII CURENTE</b>	172.872	199.127	217.262	248.696	292.703	338.910	378.956	403.532	423.553	423.553
Datorii comerciale (furnizori)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Clienti creditor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sume dat.societ.din cadrul grupului	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alte datorii	172.872	199.127	217.262	248.696	292.703	338.910	378.956	403.532	423.553	423.553
<b>ALTE PASIVE</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIV</b>	68.244.017	69.026.094	69.566.509	70.503.229	71.814.637	73.191.616	74.384.998	75.117.372	75.713.988	75.713.989
<b>FOND DE RULMENT</b>	6.301.859	9.112.621	10.768.795	12.810.243	15.216.077	17.687.559	19.983.887	21.836.962	23.561.126	24.710.990
<b>NECESAR FOND RULMENT</b>	-172.872	-199.127	-217.262	-248.696	-292.703	-338.910	-378.956	-403.532	-423.553	-423.553
<b>TREZORERIA NETA</b>	6.474.731	9.311.748	10.986.057	13.058.938	15.508.779	18.026.469	20.362.843	22.240.494	23.984.679	25.134.543
<b>CREDITE PE TERM.SCURT</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>DISPONIBIL</b>	6.474.731	9.311.748	10.986.057	13.058.938	15.508.779	18.026.469	20.362.843	22.240.494	23.984.679	25.134.543