



S.C. VALOR S.A. Bucuresti

Str. Ion Câmpineanu nr. 31, Bl. 4, Sc. 2, Ap. 17, sector 1

Telefon si Fax : 021 - 314.60.79.

E-mail: office@valor.ro

Nr.de ordine in registrul comertului: J40/14622/1994

Cod unic de inregistrare: (RO) 5042180

S . A .

Membru corporativ al ANEVAR din anul 1996



RAPORT DE EVALUARE

**a imobilelor din patrimoniul STATIUNII OCNA S.A. Ocna Sibiului, jud. Sibiu
(societate comerciala in insolventa)**



- MAI 2013 -

CUPRINS

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI
2. DECLARATIE DE CONFORMITATE
3. FOAIE DE SEMNATURI
4. SINTEZA EVALUARII
5. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
6. SPECIFICATIA SI DESCRIEREA GENERALA A IMOBILELOR
7. EVALUAREA IMOBILELOR
8. CONCLUZII

ANEXE

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. VALOR - S.A. activeaza de peste 18 ani in domeniul evaluarilor de intreprinderi, proprietati imobiliare si bunuri mobile, fiind certificata de SRAC si IQNet pentru implementarea si mentinerea sistemului de management al calitatii conform conditiilor din standardul SR EN ISO 9001:2008.

La paginile urmatoare se prezinta autorizatia de membru corporativ al ANEVAR nr. 0258/01.01.2013, precum si certificatele SRAC si IQNet RO nr. 5888/1/22.11.2010.

ANEVAR[®]

Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0258

VALOR SA

CUI 5042180
J40/14622/01.08.1994
Data emiterii 01.01.2013
Valabil până la 31.12.2013



Președinte,
ing. Marian Petre

Prezenta autorizație a fost emisă în conformitate cu prevederile Art. 20 din O.G. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor



CERTIFICAT SRAC

certifică organizația
certifies the organization

S.C. VALOR S.A.

Sediul social: Str. Deltel, nr. 55, sector 3, București

Sediul de lucru: Str. Ion Câmpineanu, nr. 31, bl. 4, sc. 2, et. 1, ap. 17,
sector 1, București

pentru următoarele activități
for the following field of activities

Evaluări de Intreprinderi, proprietăți imobiliare, bunuri mobile;
elaborarea de planuri de afaceri și studii de fezabilitate,
de proiecte de divizare sau de fuziune a societăților comerciale

*Evaluation of enterprises, real estate, personal assets;
elaboration of business plans and feasibility studies,
organizations dividing or merging projects*

că are implementat și menține un
sistem de management al calității

*which has implemented and maintains a
quality management system*

conform condițiilor din standardul
which fulfils the requirements of the standard

ISO 9001 : 2008

Acest certificat este valabil până la : 22 noiembrie 2013
This certificate is valid until

Nr. Certificat (Certificate Registration No) : 5888 / 1
București : 22 noiembrie 2010

Director General
ing. Mihaela Cristea



THE INTERNATIONAL CERTIFICATION NETWORK

CERTIFICATE

**IQNet and
SRAC**

hereby certify that the organization

S.C. VALOR S.A.

Registered Office: Str. Deltai, nr. 55, sector 3, București

Productive Unit: Str. Ion Câmpineanu, nr. 31, bl. 4, sc. 2, et. 1, ap. 17,
sector 1, București

for the following field of activities

**Evaluation of enterprises, real estate, personal assets;
elaboration of business plans and feasibility studies,
organizations dividing or merging projects**

has implemented and maintains a

Quality Management System

which fulfils the requirements of the following standard

ISO 9001 : 2008

Issued on : 2010 - 11 - 22

Validity date : 2013 - 11 - 22

Registration Number : RO - 5888



Michael Drechsel
President of IQNet

ing. Mihaela Cristea
SRAC General Manager



IQNet Partners*:

AENOR Spain AFNOR Certification France AIB-Vinçotte International Belgium ANCE Mexico APCER Portugal CCC Cyprus
CISQ Italy CQC China CQM China CQS Czech Republic Cro Cert Croatia DQS Holding GmbH Germany DS Denmark
ELOT Greece FCAV Brazil FONDONORMA Venezuela ICONTEC Colombia IMNC Mexico
Inspecta Certification Finland IRAM Argentina JQA Japan KPO Korea MSZT Hungary Nemko AS Norway NSAI Ireland
PCBC Poland Quality Austria Austria RR Russia SII Brazil SIQ Slovenia SIRIM QAS International Malaysia SQS Switzerland
SRAC Romania TEST St Petersburg Russia TSE Turkey YUQS Serbia
IQNet is represented in the USA by: AFNOR Certification, CISQ, DQS Holding GmbH and NSAI Inc.

* The list of IQNet partners is valid at the time of issue of this certificate. Updated information is available under www.iqnet-certification.com

2. DECLARATIE DE CONFORMITATE

In conformitate cu Standardul International de Evaluare IVS 103 – *Raportarea evaluarii*, certificam ca S.C. VALOR S.A. este competenta sa efectueze cu obiectivitate si imparialitate *Raportul de evaluare a imobilelor din patrimoniul STATIUNII OCNA S.A. Ocna Sibiului, jud. Sibiu (societate comerciala in insolventa)*, iar evaluarea este conforma cu Standardele Internationale de Evaluare IVS 2011 si celelalte componente ale Standardelor de Evaluare ANEVAR 2012.

Director,

IVANESCU RAZVAN



3. FOAIE DE SEMNATURI

La elaborarea prezentului *Raport de evaluare a imobilelor din patrimoniul STATIUNII OCNA S.A. Ocna Sibiului, jud. Sibiu (societate comerciala in insolventa)*, au participat urmatoarele persoane:

MARCU ALEXANDRU - FLORIN Expert evaluator autorizat, cu specializarile: intreprinderi, proprietati imobiliare si bunuri mobile, membru titular al ANEVAR



4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate: *Proprietate imobiliara compusa din teren si constructii.*

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de 30.04.2013, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost 4,3237 RON/EUR.

Scopul evaluarii: Procedura insolventei societatii comerciale proprietare.

Tipul valorilor raportate:

- *Valoarea de piata* - definita de Standardele Internationale de Evaluare IVS 2011 ca fiind *suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, 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 de piata in conditii speciale de vanzare fortata*, care este coerenta cu tipul nestandardizat de *valoare de lichidare*. Conditiiile speciale de vanzare fortata constau in aceea ca timpul disponibil de expunere pe piata a activelor, determinat de procedura insolventei, este limitat fata de cerintele din definitia valorii de piata. Aceasta imprejurare face ca pretul de tranzactionare cel mai probabil, indicat de acest tip de valoare, sa fie in zona inferioara a intervalului preturilor de piata.

Rezultatele evaluarii (conform specificatiilor de la Cap. 8 – Concluzii):

Modalitate de grupare a componentelor imobiliare	Valoare de piata		Valoare de lichidare		Mentiiuni
	RON	EUR	RON	EUR	
Suma componentelor individuale	15.802.000	3.655.000	11.561.000	2.674.000	Din care 80.000 RON reprezinta valoarea terenului aferent loturilor <u>neipotecate</u>
Blocul integral al tuturor componentelor, din care :	17.202.000	3.979.000	12.537.000	2.899.000	Din care 80.000 RON reprezinta valoarea terenului aferent loturilor <u>neipotecate</u>
Blocul partial al componentelor monumental - istorice	5.908.000	1.366.000	4.368.000	1.010.000	
Blocul partial al celorlalte componente	11.294.000	2.613.000	8.169.000	1.889.000	Din care 80.000 RON reprezinta valoarea terenului aferent loturilor <u>neipotecate</u>



Clauza de nepublicare:

Se interzice publicarea integrala sau partiala a prezentului raport, precum si a oricarei referinte sau valori incluse in raport, sau a numelui si afilierii profesionale a evaluatorului, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Declaratie de confidentialitate:

Prezentul raport de evaluare este confidential pentru evaluatorul S.C. VALOR S.A. si pentru persoanele implicate in procedura insolventei S.C. STATIUNEA OCNA S.A. Ocna Sibiului, jud. Sibiu, precum si pentru consultantii acestora.

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane, in afara celor mentionate mai sus.

5. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluarii si evaluatorului verficator. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse in acest raport.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice in arhive.
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verficator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.

6. SPECIFICATIA SI DESCRIEREA GENERALA A IMOBILELOR

6.1 Analiza patrimoniala a S.C. STATIUNEA OCNA S.A.

Date constituite din sursa <http://www.mfinante.ro/infocodfiscal.html> pentru perioada 2008 ... 2011 si din informatiile furnizate de societatea comerciala pentru anul 2012 :

Indicatori	Valori (RON) la datele ...						Variatie medie anuala (2009 – 2012)	
	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2012 (preliminar)		
Active imobilizate, din care :	29.564.173	13.042.494	11.972.709	10.071.176	9.761.082	5.552.989	- 25%	
- Terenuri					59.134	59.134		
- Constructii					9.701.949	5.493.855		
Active circulante	1.306.946	1.812.330	1.707.023	592.310	730.270	560.761		
Total active	30.873.119	14.854.824	13.679.732	10.663.486	10.491.352	6.113.750		
Capitaluri proprii	3.083.831	- 12.302.714	- 14.077.842	- 14.441.018	- 14.937.389	- 19.320.826		
Datorii	27.789.288	27.157.538	27.757.574	25.104.504	25.428.741	25.434.576		
Total pasive	30.873.119	14.854.824	13.679.732	10.663.486	10.491.352	6.113.750		
Cifra de afaceri netă	Anuala	6.386.729	2.115.328	211.966	1.921.698	895.141	3.340.287	+ 16%
	Actuala						3.340.287	22.600 RON pe loc de cazare
	Medie multianuala				1.700.000			
Rezultat net	- 4.524.381	- 2.283.663	- 1.775.128	+ 86.703	- 496.371	- 981.807		
Rata rezultatului net	- 71%	- 106%	- 837%	+ 4,5%	- 55%	- 29%		

In anul 2009 a avut loc injumatatirea valorii activelor imobilizate, concomitent cu scaderea in acelasi cuantum a capitalurilor proprii, care au devenit accentuat negative si reducerea de 3 ori a cifrei de afaceri. O explicatie pentru situatia descrisa poate fi legata de imprejurarea că, in anul 2008, folosinta activelor fusese cedata vemelnic prin inchiriere.

In aceste conditii, situatia patrimoniala actuala poate fi analizata numai in comparatie cu perioada incepand cu anul 2009.

Cu exceptia anului 2011, in perioada analizata activitatea societatii comerciale a inregistrat pierderi deosebit de mari, iar capitalul social a fost pierdut in totalitate inca inainte de anul 2009.

Cifra de afaceri neta medie multianuala de cca. 1.700.000 RON este bine corelata cu profitabilitatea inregistrata in anul 2011. Potentialul comercial al statiunii, pe baza caruia se poate estima o valoare normala de randament a acesteia, este caracterizat de cifra de afaceri neta de 2 ori superioara, realizata in anul 2012 sub mandatul actualei echipe manageriale. Raportata la capacitatea de cazare a STATIUNII OCNA, cifra de afaceri realizata in anul 2012 este de 22.600 RON/loc de cazare, comparabila cu aceea inregistrata de mai prestigioasa firma concurenta TURISM FELIX din jud. Bihor (24.200 RON/loc de cazare).

Actiunile immobilizate constau in totalitate din componente imobiliare (terenuri si constructii) care fac obiectul prezentei evaluari. Reducerea cu peste 40% a valorii activelor immobilizate in sem. II – 2012 are drept cauza principala reevaluarea constructiilor.

6.2 Specificatia si descrierea generala a activelor evaluate

Imobilizarile corporale ale societatii comerciale STATIUNEA OCNA S.A. constau in terenuri si constructii care compun patru imobile alaturate, situate in orasul Ocna Sibiului, pe str. Bailor nr. 22 – 24 (Anexele 1.1 si 1.2) si identificate cu nr. cad. 708/2/1, 708/2/2, 708/3 si 708/4 (Anexele 2.1 ... 2.4).

Bunurile mobile (mobilier hotelier, inventar gospodaresc pentru alimentatie publica, aparatura medicala si electrocasnica etc.) cu valoarea totala de inventar de 1.338.999 RON, care contribuie substantial la utilizarea imobilelor in circuitul turistic balnear, au fost cedate si apartin altui proprietar (S.C. EUROCONTOR S.R.L.), fiind inchiriate cu pretul (supraevaluat) echivalent cu 10.000 EUR/luna.

Patrimoniul imobiliar la care ne referim are urmatoarea componență:

- **Terenuri** cu suprafata totala de 19.976 mp si valoarea de inventar (subevaluata) echivalenta cu cca. 0,70 EUR/mp, din care:

- **Loturi principale:**

- Lotul nr. 1 (nr. cad. 708/2/1), cu suprafata de 17.851 mp.
- Lotul nr. 2 (nr. cad. 708/2/2), cu suprafata de 1.232 mp.

Asupra celor doua loturi principale de mai sus este instituit dreptul de servitute reciproca a retelelor subterane de utilitati, iar asupra unor parti parti din Lotul nr. 2, dreptul furnizorului ELECTRICA de servitute subterana si folosinta gratuita pe durata existentei instalatiilor respective.

- **Loturi secundare:**

- Lotul nr. 3 (nr. cad. 708/3), cu suprafata de 740 mp, cu destinatia de drum de acces prin padure la Lotul nr. 4.
- Lotul nr. 4 (nr. cad. 708/4), cu suprafata de 153 mp, aferenta unui fost depozit de combustibil.

Cele doua loturi secundare de mai sus sunt libere de sarcini (neipotecate), iar pentru scopul stabilirii valorii pana la care va putea fi admisa creanta creditorului garantat BCR, valoarea lor se raporteaza separat.

- **Constructii** (cladiri si constructii speciale), conform urmatoarei specificatii:

Lot	Nr. inv.	Nr. topo	Denumire	Vechime (ani)	Valoare de inventar (RON)	Caracteristici dimensionale (mp)			Mentiuni	
						Sc	Sd	Suc		
1	1		Bucatarie	106	1.300.000	750	750	630	Cladire multifunctionala (Restaurant ***, Bar, Terasa, Sali de reuniune etc.)	
1	3		Pavilion bai calde	106	3.800.000	950	1.400	1.170	Monument istoric	
1	5		Cladire administrativa	106	65.000	100	100	80		
?	6		Vila nr. 7		1.500	0	0	0	CLADIRE NEIDENTIFICATA (se excepteaza de la evaluare)	
2	7		Vila nr. 5	60	350.000	300	900	750	Hotel "Salinas" ***, 44 locuri, cu baza de tratament balnear in interior	
1	164		Hotel	6	2.850.000	670	2.680	2.230	Hotel "Helios" ****, 104 locuri	
						110	110	90	Piscina interioara	
Subtotal - cladiri					8.386.500	2.880	5.940	4.950	Coefficientul de utilizare a terenului celor doua loturi (referitor la cladiri) este CUT = 0,39	
1	165		Amenajari exterioare	6	1.380.000	390			Piscina mare (pentru adulti)	Partea A
1						70			Piscina mica (pentru copii)	
1						270			Terenuri de tenis si volei	
1						4.200			Alei carosabile si pietonale	Partea B
2						930				
Subtotal - constructii speciale					1.380.000	5.860				
Total					9.766.500	8.740			Coefficientul de utilizare a terenului celor doua loturi (referitor la cladiri si partea A din amenajarea exterioara) este CUT = 0,35	

In lipsa planurilor de amplasament si delimitare, precum si a fiselor corpurilor de proprietate pentru cele doua loturi, care au fost solicitate de la proprietarul STATIUNEA OCNA S.A., de la OCPI - Sibiu si de la firma QUATROTOP S.R.L. (executantul lucrarilor cadastrale), dar nu au putut fi obtinute, caracteristicile dimensionale ale constructiilor au fost stabilite prin masuratori pe planuri disponibile din alte surse si sunt aproximative.

Mentionam urmatoarele :

- **Deosebiri intre inventarul contabil, situatia factica de pe teren si inregistrarile cadastrale**, care justifica oportunitatea actualizarii documentatiei cadastrale :

- Vila 7 (nr. inv. 6) nu este intabulata si nu a fost identificata pe teren, nefiind cuprinsa in actuala evaluare.
- Hotelul "Helios" (nr. inv. 164) nu este intabulat.

- o Vila nr. 10, magazinele si centrala termica, descrise in extrasul de carte funciara a lotului cu nr. cad. 708/2/1, au fost demolate si nu mai exista pe teren.

- **Particularitati (oportunitati si riscuri):**

Descriere	Comentarii
<u>Separarea proprietatii</u> asupra bunurilor mobile si imobile	Aceasta particularitate constituie un <u>factor de depreciere valorica</u> a afacerii. Pentru scopul prezentei lucrari, valoarea bunurilor mobile a fost estimata prin concilierea rezultatelor foarte diferite ale metodelor patrimoniala si de randament aplicate.
<u>Concurenta intensiva</u> , pe plan local (in cadrul statiunii) si <u>extensiva</u> : pe plan regional (statiunile Geoagiu - Bai, Bazna) si national (statiunile Sovata, Techirghiol, Eforie, Baile Felix)	Rezultatul prezentei evaluari se analizeaza prin comparabilitate cu operatorul hotelier TURISM FELIX, ale carui rezultate sunt superioare atat ca volum de activitate (cifra de afaceri de cca. 30 de ori mai mare), cat si ca randament (rata profitului net = 10% in ultimii doi ani).
<u>Disponibilitatea factorilor curativi naturali</u> (apa sarata)	Acestei oportunitati i se asociaza riscul care decurge din aceea ca <u>dreptul de alimentare cu apa sarata nu este reglementat</u> . In acest context, se poate invoca precedentul conditionarii oneroase a accesului public la resursele minerale naturale ale statiunii Baile Olanesti.
<u>Detinerea in patrimoniu</u> a monumentului istoric "Pavilionul bailor" - Cod LMI : SB-II-m-A-12489, datat 1907	Este discutabil daca aceasta calitate se limiteaza numai la cladirea cu nr. inv. 3 (Pavilion bai calde), sau se extinde si asupra cladirilor invecinate cu nr. inv. 1 si 5 (Bucatarie si Cladire administrativa), toate renovate in acelasi stil arhitectural. Din punct de vedere lexical, "Pavilion" inseamna <u>fiecare dintre cladirile de sine statatoare ale unui ansamblu de cladiri care alcătuiesc o unitate administrativă sau sunt destinate unui singur scop</u> (sursa: "Dex.ro"). Mentionam imprejurarea ca lotul alaturat, cu nr. cad. 708/1, care cuprinde Vila nr. 4 si provine din acelasi corp de proprietate, a fost instrainat anterior, probabil fara restrictia la care ne referim in continuare. Pe langa avantajul atractivitatii turistice, <u>aceasta particularitate impune proprietarului obligatiile prevazute de Legea nr. 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice</u> , printre care cele prevazute la art. 4, alin. (4) si (5) din lege : <i>Monumentele istorice aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai in conditiile exercitării dreptului de preemțiune al statului român, (...), sub sancțiunea nulității absolute a vânzării. Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă monumente istorice, transmit serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor înștiințarea privind intenția de vânzare, însoțită de documentația stabilită prin ordin al ministrului culturii și cultelor.</i>

- **Capacitati de servire in complexul evaluat:**

- Cazare: 148 persoane
- Alimentatie publica: 220 persoane
- Tratament balnear: 140 persoane

•

Cu exceptia terenului aferent loturilor cu nr. cad. 708/3 si 708/4, toate componentele imobiliare din patrimoniul S.C. STATIUNEA OCNA S.A. sunt garantate in favoarea creditorului ipotecar BANCA COMERCIALA ROMANA S.A.

Sub acest aspect, *rezultatele prezentei evaluari servesc la stabilirea valorii pana la care va putea fi admisa creanta garantata a acestui creditor, conform, art. 41, alin. (2) din Legea nr. 85/2006.*

Descrierea balneara a statiunii:

Ocna Sibiului este o statiune balneoclimaterica permanenta situata la altitudinea de 400 m fata de nivelul marii si la 15 km distanta de municipiul Sibiu.

Statiunea este usor accesibila din (auto)gara Sibiu, pe cale rutiera (11 curse pe zi de transport public cu autobuze) si feroviara (7 trenuri regionale pe zi).

In prezent 15 lacuri cu apa minerala cloruro-sodica ocupa locasurile vechilor saline, cu efecte curative deosebite.

Localitatea Ocna Sibiului este atestata in anul 1263 sub denumirea de *Terra Wiz* (*Tinutul Visa* – toponimicul romanesc al raului care strabate localitatea), intr-un document al regelui Ungariei, Stefan, iar in 1598 ambasadorul imparatului Rudolf al II – lea, acreditat pe langa Mihai Viteazul, mentioneaza efectul terapeutic al lacurilor. Pentru prima oara, in 1820 se efectueaza o analiza a apei din punct de vedere chimic, pentru ca in anul 1820 sa fie oficial deschisa statiunea Ocna Sibiului.

Complexul balnear, construit intre anii 1907 si 1909 a fost realizat cu o arhitectura specifica stilului "La Belle Epoque", unitar si armonios, cu bogate ornamentatii cu elemente florale si vegetale in stilul decorativ geometric vienez, numit "Jugendstil" si caracteristice "Artei 1900" in Transilvania.

Factorii naturali terapeutici constau in apele sarate de mare concentratie a lacurilor (70 g/l la suprafata ... 330 g/l la adancime), apa minerala a izvorului Horea (mineralizare 6 g/l) si namolul sapropelic.

Recomandarile terapeutice se refera la alergii dermatologice, boli ale aparatului respirator si ORL, boli de nutritie si metabolism, afectiuni ginecologice, reumatismale si ale sistemului nervos periferic.

*

In Anexa 3 se prezinta o descriere fotografica (exterioara si interioara) a constructiilor reprezentative din incinta S.C. STATIUNEA OCNA S.A.

7. EVALUAREA IMOBILELOR

7.1 Modalitatea de evaluare a componentelor imobiliare

Comparabilitatea activului evaluat este foarte limitata, atat din punct de vedere al componenței imobiliare utilizate in scop balnear si al clasificarii monumental – istorice a unor constructii, cat si a lipsei din patrimoniu a bunurilor mobile (mobilier hotelier, inventar gospodaresc pentru alimentatie publica, aparatura medicala si electrocasnica etc.) care completeaza functionalitatea activelor.

In aceste conditii, **abordarea evaluarii se face in mod adecvat prin costuri**, cu metoda costului de inlocuire net (pct. 7.3), avand ca rezultat costul de inlocuire net a imobilelor.

Abordarea alternativa a evaluarii prin venituri, cu metoda capitalizarii veniturilor din activitatea normala, avand ca rezultat valoarea de randament a continuarii afacerii, conduce la un rezultat mult inferior, al carui precizie depinde de nivelul de incredere fata de corectitudinea datelor.

Dupa cum rezulta din analiza patrimoniala prezentata la pct. 6.1, rezultatul activitatii S.C. STATIUNEA OCNA S.A. in anul 2012 ar fi ramas in pierdere chiar in ipoteza in care cheltuielile nu ar fi fost grevate cu costurile de inchiriere ale bunurilor mobile, in suma de 535.000 RON/an. In aceste conditii, se poate aprecia ca abordarea evaluarii prin venituri nu este adecvata.

In lucrarea "Evaluarea intreprinderii" (Editura IROVAL – 2013) se prezinta principiile de evaluare care sintetizeaza coerențele economice care trebuie respectate in metodologia evaluarii.

Potrivit unuia dintre aceste principii de evaluare, limita minima a valorii unei intreprinderi este activul ei net de lichidare. In cazul in care valoarea intreprinderii, evaluata prin abordarea prin venituri, este inferioara activului net de lichidare, valoarea finala care trebuie retinuta este activul net de lichidare.

Activul net de lichidare reprezinta diferenta dintre activul net contabil, corectat cu rezultatele evaluarii patrimoniale prin abordarea prin costuri si cheltuielile de lichidare, inclusiv cele fiscale.

Pe aceasta baza **se justifica caracterul adecvat al abordarii prin costuri a prezentei evaluari**.

7.2 Modalitatea de raportare a valorilor evaluate

7.2.1 Din punct de vedere al gruparii activelor

La art. 116, alin. (4) din Legea nr. 85/2006 - privind procedura insolventei, se prevede ca *"Bunurile din averea debitorului vor fi evaluate atat in bloc, cat si individual. Evaluarea in bloc are in vedere fie evaluarea totalitatii bunurilor (...), fie evaluarea subansamblelor (activelor) functionale. Prin subansamblu (activ) functional se intelege acele bunuri ale debitorului care, impreuna, asigura realizarea unui produs finit, de sine statator, sau permit desfasurarea unei afaceri independente. Un subansamblu (activ) este considerat functional numai daca are asigurat accesul la drumul public si la folosirea utilitatilor"*.

Majoritatea cladirilor din inventarul STATIONII OCNA indeplinesc conditia de a fi active functionale, dar cu functionalitate limitata la una sau (pentru Hotelul "Salinas") doua din urmatoarele 3 functiuni : (1) - cazare, (2) - alimentatie publica, (3) - tratament balnear si agrement. Functionalitatea cladirilor mai este determinata de alocarea rationala a terenului (in exclusivitate si/sau in indiviziune), precum si a aleilor carosabile si pietonale (partea B din amenajarile exterioare, nr. inv. 165), operatiune care excede prezentei misiuni de evaluare.

In aceste conditii, valorile evaluate se raporteaza **individual**, pe fiecare componenta imobiliara din inventarul contabil si **in bloc**, atat pentru ambele unitati imobiliare (nr. cad. 708/2/1 si 708/2/2), care reprezinta combinatia de active actualmente utilizata si cu cea mai buna utilizare prezumata, cat si pentru combinatia rationala de active care ar rezulta din separarea cladirilor monumental – istorice de restul componentelor imobiliare.

*

Prin combinarea a doua sau mai multe active se poate crea un element suplimentar al valorii - valoarea sinergiei, in urma careia valoarea combinata este mai mare decat suma valorilor separate.

Este normal ca valoarea activelor care prin combinare castiga una sau mai multe functiuni din cele mentionate sa fie superioara sumei valorilor lor individuale, ca efect al sinergiei. Valoarea oricarei combinatii de active poate fi evaluata prin estimarea sinergiei combinarii respective.

In cazul combinarii activelor care fac obiectul prezentei evaluari, valoarea sinergiei (S) poate fi estimata conventional la cate 6% din valoarea fiecarui activ individual (Vi), pentru fiecare functiune dobandita in plus prin combinare, dupa cum urmeaza:

$$S \text{ (valoarea sinergiei)} = V_c \text{ (valoarea activului combinat)} - V_i \text{ (valoarea activului individual)}$$

$$S / V_i = V_c / V_i - 1$$

In ipoteza mentinerii constante a profitului net anual al exploatarii activelor inainte si dupa combinare:

$$S / V_i = R_i \text{ (rata de capitalizare individuala)} / R_c \text{ (rata de capitalizare combinata)} - 1$$

Sursa sinergiei consta in marirea rentabilitatii (randamentului) exploatarii activelor combinate prin reducerea riscului investitional (Equity Risk Premium), intrucat activul combinat cumuleaza mai multe (sau toate) dintre functiunile activelor individuale (cazare, alimentatie publica, tratament balnear si agrement).

Reducerea cu un procent a riscului investitional prin cumulara uneia din cele trei functiuni individuale mentionate, respectiv reducerea ratei de capitalizare de la 17% la 16% pe an, inseamna :

$$S / V_i = R_i / R_c - 1 = 17\% / 16\% - 1 = 6\%$$

*

Pe baza celor expuse mai sus, **valoarea sinergiei combinatiei activelor "in bloc" se estimeaza la 10% din suma valorilor individuale ale constructiilor.** Prin aceasta se reconstituie valoarea deprecierii functionale luata in calcul la stabilirea costului de inlocuire net al constructiilor.

7.2.2 Din punct de vedere al tipului valorilor raportate

La solicitarea expresă a creditorului BCR, pentru imobilele care fac obiectul prezentei evaluări, pe lângă **valoarea de piață în ipoteză specială de vânzare forțată** (adekvată scopului procedurii insolvenței și asimilabilă tipului nestandardizată de **valoare de lichidare**, denumită ca atare în cele ce urmează), se raportează și **valoarea lor de piață** propriu – zisă.

Valoarea de lichidare este inferioară valorii de piață, în măsura în care nu se poate respecta condiția de "marketing adecvat" din definiția valorii de piață, din punct de vedere al duratei optime de expunere a activelor pe piață.

Diferențierea celor două tipuri de valori se face prin **deprecierea economică suplimentară a construcțiilor**, pentru estimarea valorii lor de lichidare. Problema constă în **justificarea adecvată (cât mai obiectivă) a factorului de depreciere economică**, pentru care se prezintă următoarele referințe:

- Marja de negociere la tranzacționarea imobilelor, în speță a terenurilor, pentru care consultantul Colliers International indică la începutul anului 2011 nivelul de 15 ... 20%.
- Procedura executării silite a bunurilor imobile, reglementată de noul Cod de procedură civilă, care prevede la art. 835, alin. (8), reducerea cu 25% a pretului ofertei de vânzare în cazul în care, la prima licitație, nu a fost oferit prețul la care imobilul a fost evaluat.
- Uzanța potrivit căreia o mare parte dintre evaluatori iau în considerare pentru imobile un coeficient de lichidare forțată (uniform) de 30%.

*

Având în vedere cele de mai sus, **pentru construcțiile din patrimoniul S.C. STATIONEA OCNA S.A. se raportează următoarele două niveluri valorice:**

- **Valoarea de piață** – la nivelul costului de înlocuire net stabilit prin deprecierea celui brut cu factorii relevanți constând în deteriorarea fizică și inadecvarea funcțională.
- **Valoarea de lichidare** – la nivelul costului de înlocuire net stabilit prin deprecierea economică suplimentară a celui brut cu factorul relevant constând în condițiile speciale de vânzare forțată în actuala procedură de insolvență a societății comerciale proprietare, estimată la cota superioară de 30%.

7.3 Abordarea evaluării prin costuri

În cadrul acestei abordări se aplică metoda costului de înlocuire net, iar rezultatul este o valoare patrimonială.

Costul de înlocuire net al unui activ imobiliar se calculează prin deducerea din costul de înlocuire brut (teren + construcție nouă) a deteriorării fizice a construcțiilor și a oricăror forme relevante de depreciere a acestora.

Se identifică următoarele forme relevante de depreciere valorică a construcțiilor:

- **Pentru estimarea valorii de piață:**

- Deteriorarea fizică – estimată prin ponderare cu vechimea fiecărei categorii de lucrări de construcții (structură, instalații și finisaje) a depreciierilor respective, stabilite conform ghidului elaborat de INCERC și avizat de MLPAT sub nr. 531/16.12.1994.
- Inadecvarea funcțională – estimată la cota de 6% din costul de înlocuire brut, pentru fiecare funcțiune care lipsește dintre următoarele trei: (1) - cazare, (2) - alimentare publică, (3) - tratament balnear și agrement. În cazul combinării activelor în oferta de vânzare, inadecvarea funcțională se compensează (parțial sau total) cu valoarea sinergiei rezultată din dobândirea funcționalității superioare a activelor combinate.

- **Pentru estimarea valorii de lichidare – suplimentar față de formele relevante de depreciere enunțate mai sus:**

- Deprecierea economică – estimată în mod convențional la cota unică de 30% din costul de înlocuire brut, pe baza condițiilor speciale de vânzare forțată în actuala procedură de insolvență a societății comerciale proprietare.

7.3.1 Evaluarea terenului

Dintre cele șase tehnici recunoscute de evaluare a terenurilor, pentru scopul prezentei evaluări se au în vedere următoarele două:

- **Metoda comparației directe.** Aceasta metoda este preferată pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere, atunci când există date comparabile.

Referințe actuale (2012 – 2013) privind prețurile negociabile ale ofertelor de vânzare rezultate din analiza de piață:

- 1.000 mp teren (suprafața mică) cu amplasament central în Ocna Sibiului, toate utilitățile: 50 EUR/mp (oferta de vânzare A).
- 1 ... 6 ha teren în Sura Mică, la 1,5 km de Ocna Sibiului (spre Sibiu), deschidere la DJ 106B: 10 EUR/mp (oferta de vânzare B).
- 19.000 mp teren extravilan în Ocna Sibiului: 5,40 EUR/mp (oferta de vânzare D).

Pe lângă faptul că există foarte puține oferte de vânzare pentru terenuri libere în zona, acestea nu au comparabilitate cu obiectul evaluării, fie din punctul de vedere al amplasamentului, fie din cel al mărimei suprafeței, fie din cel al destinației intravilane. În aceste condiții, aplicarea metodei comparației directe nu este adecvată, întrucât necesită corecții mari și dificil de justificat ale elementelor de comparație.

- **Metoda alocării.** Aceasta metoda are la bază principiul potrivit căruia se poate identifica un raport normal (tipic) între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare (teren + construcții), în funcție de localizarea și coeficientul de utilizare a terenului (CUT), precum și de tipul și vechimea construcțiilor.

Se poate justifica următoarea grilă rațională de alocare a valorii terenului în raport cu valoarea totală a imobilelor:

Vt / (Vt + Vc)		Potentialul valoric al terenului		
		inferior	intermediar	superior
Potentialul valoric al construcțiilor	inferior	30%	40%	50%
	intermediar	20%	25 ... 30%	35%
	superior	10%	15%	20%

Pentru activul imobiliar care face obiectul prezentei evaluari:

- o Indicatorul potentialului valoric intermediar spre superior al terenului: $I_t = \text{cca. } 70 \text{ EUR/mp}$ la unitatea de CUT, estimat pe baza amplasamentului central in cadrul unei localitati de interes turistic balnear, favorizat de relativa apropiere de resedinta judeteana, precum si de proximitatea lacurilor saline curative si a zonei impadurite.
- o Indicatorul potentialului valoric superior al constructiilor: $I_c = \text{cca. } 340 \text{ EUR/mp}$ Sd, echivalent cu costul de inlocuire net (CIN) mediu de lichidare evaluat pentru cladiri.

In aceste conditii, raportul normal de alocare este:

$$V_t / (V_t + V_c) = I_t / (I_t + I_c) = 70 \text{ EUR/mp} / (70 \text{ EUR/mp} + 340 \text{ EUR/mp}) = 17\%$$

iar valoarea evaluata a terenului este:

$$[17\% / (1 - 17\%)] \times 8.791.000 \text{ RON (valoarea de lichidare evaluata a cladirilor)} = \\ \mathbf{1.801.000 \text{ RON, echivalenta cu cca. } 21 \text{ EUR/mp}}$$

Se verifică echivalența:

$$21 \text{ EUR/mp (valoarea evaluata a terenului)} = \\ = 70 \text{ EUR/mp (indicatorul potentialului valoric al terenului)} \times 0,30 \text{ (CUT efectiv al incintei)}$$

*

Rezultatul evaluarii terenului este bine corelat cu preturile negociabile ale ofertelor de vanzare prezentate mai sus la metoda comparatiei directe (10 ... 50 EUR/mp), precum si cu valoarea orientativa indicata de *Ghidul notarial – 2013* pentru terenuri de constructie situate in zona A (centrala) a orasului Ocna Sibiului: 46 RON/mp, echivalenta cu cca. 10,60 EUR/mp.

Revenind la metoda evaluarii terenului prin comparatie directa, in cele ce urmeaza se determina marimea adecvata a corectiilor elementelor de comparatie:

Oferta de vanzare A (cu suprafata mica)	=	Terenul – obiect al evaluarii	=	Oferta de vanzare B (cu amplasament indepartat)
50 EUR/mp x (1 - Cp) x (1 - Cs)		21 EUR/mp		10 EUR/mp x (1 - Cp) x Ca

- Corectia de pret negociabil al ofertei de vanzare: $C_p \approx 20\%$ (pct. 7.2.2).
- Corectia de suprafata marita a terenului evaluat: $C_s \approx 50\%$ (cca. 10% pentru fiecare dublare a suprafetei).
- Corectia de amplasament in zona de interes turistic balnear a terenului evaluat: $C_a \approx 2,6$ (cca. 1 $\frac{1}{2}$ pentru fiecare km de apropiere de zona de interes turistic balnear, pe o distanta limitata de pana la 2 ... 3 km).

Pe baza corectiilor justificate pentru cele trei elemente de comparatie, evaluarea terenului poate fi reluata formal prin metoda comparatiei directe cu ofertele de vanzare cele mai comparabile A si B, cu acelasi rezultat de 21 EUR/mp, evaluat prin metoda alocarii.

7.3.2 Evaluarea cladirii multifunctionale (Bucatarie, nr. inv. 1)

- Caracteristici dimensionale : $S_c = S_d = 750 \text{ mp}$; $S_u = 630 \text{ mp}$
- Componentă : bucatarie, sali de servire, bar, terasa, sali de reuniune, centrala termica
- Vechime : 106 ani
- Stare tehnica : buna (cladire renovata)

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 120 – pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor comerciale, Fisa nr. 7 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru restaurant, in cladire independenta, var. a II – a (cu structura din zidarie portanta sau schelet din beton armat), dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 1.300 ROL/mp (1965)
- Corectie valorica: 385 ROL/mp (1965), echivalenta cu cca. + 30% si compusa din:
 - Finisaje superioare: 110 ROL/mp
 - Inaltimea mai mare a unor incaperi: 50 ROL/mp
 - Centrala termica proprie: 35 ROL/mp
 - Instalatie de ventilatie si conditionarea aerului: 170 ROL/mp
 - Terasa de vara: 20 ROL/mp
- Cost de inlocuire brut corectat: 1.685 ROL/mp (1965)
- Coeficient de actualizare denominat: 2,65
- Cost de inlocuire brut actualizat: $1.685 \text{ ROL/mp (1965)} \times 2,65 = 4.465 \text{ RON/mp (2013)}$
- Deteriorare fizica: 38% - corespunzatoare unei cladiri comerciale in stare tehnica buna, cu vechimea structurii de peste 100 de ani si vechimea celorlalte componente constructive (renovate) de 6 ani
 - Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
 - Depreciere functionala: 12% - estimata pentru lipsa functiunilor de cazare si tratament balnear
 - Depreciere cumulata: 45% - pentru valoarea de piata si 62% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 45\%) \times 4.465 \text{ RON/mp Sd} \times 750 \text{ mp Sd} = 1.842.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 570 EUR/mp Sd – pentru valoarea de piata si $(1 - 62\%) \times 4.465 \text{ RON/mp Sd} \times 750 \text{ mp Sd} = 1.273.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 390 EUR/mp Sd – pentru valoarea de lichidare.

7.3.3 Evaluarea Pavilionului bailor calde (Monument istoric, nr. inv. 3)

- Caracteristici dimensionale : $S_c = 950 \text{ mp}$; $S_d = 1.400 \text{ mp}$; $S_u = 1.170 \text{ mp}$
- Componentă : bazin central, bazine laterale, sali de tratament, centrala termica si club la subsol
- Vechime : 106 ani
- Stare tehnica : buna (cladire renovata)

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 118 – pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor sanitare si sociale, Fisa nr. 6 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru pavilion de tratament balneo-fizioterapeutic (cu un nivel), dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 1.350 ROL/mp (1965)
- Corectie valorica: 100 ROL/mp, echivalenta cu cca. + 10%, pentru finisaje superioare
- Cost de inlocuire brut corectat: 1.450 ROL/mp (1965)
- Coeficient de actualizare denominat: 2,35
- Cost de inlocuire brut actualizat: $1.450 \text{ ROL/mp (1965)} \times 2,35 = 3.408 \text{ RON/mp (2013)}$
- Deteriorare fizica: 40% - corespunzatoare unei cladiri din domeniul ocrotirii sanatatii in stare tehnica buna, cu vechimea structurii de peste 100 de ani si vechimea celorlalte componente constructive (renovate) de 6 ani
- Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
- Depreciere functionala: 12% - estimata pentru lipsa functiunilor de cazare si alimentatie publica
- Depreciere cumulata: 47% - pentru valoarea de piata si 63% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 47\%) \times 3.408 \text{ RON/mp } S_d \times 1.400 \text{ mp } S_d = 2.529.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 420 EUR/mp S_d – pentru valoarea de piata si $(1 - 63\%) \times 3.408 \text{ RON/mp } S_d \times 1.400 \text{ mp } S_d = 1.765.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 290 EUR/mp S_d – pentru valoarea de lichidare.

7.3.4 Evaluarea cladirii administrative (nr. inv. 5)

- Caracteristici dimensionale : $S_c = S_d = 100 \text{ mp}$; $S_u = 80 \text{ mp}$
- Vechime : 106 ani
- Stare tehnica : buna (cladire renovata)

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 124 – pentru reevaluarea cladirilor de locuit si administrative, Fisa nr. 9A – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru cladire administrativa curenta cu structura din zidarie portanta, dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 905 ROL/mp (1965) – cladire - parter, cu finisaj superior
- Corectie valorica: 15 ROL/mp (1965), echivalenta cu cca. + 2%, pentru invelitoare din tabla.
- Cost de inlocuire brut corectat: 920 ROL/mp (1965)
- Coeficient de actualizare denominat: 2,60
- Cost de inlocuire brut actualizat: $920 \text{ ROL/mp (1965)} \times 2,60 = 2.392 \text{ RON/mp (2013)}$
- Deteriorare fizica: 40% - corespunzatoare unei cladiri administrative in stare tehnica buna, cu vechimea structurii de peste 100 de ani si vechimea celorlalte componente constructive (renovate) de 6 ani
- Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
- Depreciere functionala: 18% - estimata pentru lipsa functiunilor de cazare, alimentatie publica si tratament balnear
- Depreciere cumulata: 51% - pentru valoarea de piata si 66% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 51\%) \times 2.392 \text{ RON/mp } S_d \times 100 \text{ mp } S_d = 117.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 270 EUR/mp S_d – pentru valoarea de piata si $(1 - 66\%) \times 2.392 \text{ RON/mp } S_d \times 100 \text{ mp } S_d = 81.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 190 EUR/mp S_d – pentru valoarea de lichidare.

7.3.5 Evaluarea Hotelului "Salinas" (nr. inv. 7)

- Caracteristici dimensionale : Sc = 300 mp ; Sd = 900 mp ; Su = 750 mp
- Componentă : 23 camere de locuit (la etajele 1 si 2), baza de tratament (la parter) cu capacitatea de 140 pers./zi, centrala termica.
- Vechime : 60 ani
- Stare tehnica : buna (cladire renovata)

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 120 – pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor comerciale, Fisa nr. 7 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru hotel cu exploatare permanenta, dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 970 ROL/mp Sd (1965)
- Corectie valorica: 95 ROL/mp (1965), echivalenta cu cca. + 10% si compusa din:
 - Subsol partial: 60 ROL/mp
 - Centrala termica proprie: 35 ROL/mp
- Cost de inlocuire brut corectat: 1.005 ROL/mp (1965)
- Coeficient de actualizare denominat: 2,65
- Cost de inlocuire brut actualizat: $1.005 \text{ ROL/mp (1965)} \times 2,65 = 2.663 \text{ RON/mp (2013)}$
- Deteriorare fizica: 28% - corespunzatoare unei cladiri comerciale in stare tehnica buna, cu vechimea structurii de 60 de ani si vechimea celorlalte componente constructive (renovate) de 6 ani
 - Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
 - Depreciere functionala: 6% - estimata pentru lipsa functiunii de alimentatie publica
 - Depreciere cumulata: 32% - pentru valoarea de piata si 53% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 32\%) \times 2.663 \text{ RON/mp Sd} \times 900 \text{ mp Sd} = 1.630.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 420 EUR/mp Sd sau 17.100 EUR/camera – pentru valoarea de piata si $(1 - 53\%) \times 2.663 \text{ RON/mp Sd} \times 900 \text{ mp Sd} = 1.126.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 290 EUR/mp Sd sau 11.800 EUR/camera – pentru valoarea de lichidare.

7.3.6 Evaluarea Hotelului "Helios" (nr. inv. 164)

- Caracteristici dimensionale : Sc = 780 mp ; Sd = 2.790 mp ; Su = 2.320 mp
- Componentă : 52 camere de locuit, piscina interioara, sauna, ascensor, centrala termica, spalatorie, sala de reuniune.
- Vechime : 6 ani
- Stare tehnica : foarte buna (cladire noua)

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 120 – pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor comerciale, Fisa nr. 7 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru hotel cu exploatare permanenta, dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 970 ROL/mp Sd (1965)
- Corectie valorica: 90 ROL/mp (1965), echivalenta cu cca. + 10% si compusa din:
 - Piscina interioara: 45 ROL/mp (Catalog nr. 119, Fisa nr. 3)
 - Ascensor: 10 ROL/mp (<http://www.ascensoare-lifturi.com/calculatorascensoare.html>)
 - Centrala termica proprie: 35 ROL/mp
- Cost de inlocuire brut corectat: 1.060 ROL/mp (1965)
- Coeficient de actualizare denominat: 2,65
- Cost de inlocuire brut actualizat: 1.060 ROL/mp (1965) x 2,65 = 2.809 RON/mp (2013)
- Deteriorare fizica: 6% - corespunzatoare unei cladiri comerciale in stare tehnica buna, cu vechimea de 6 ani
 - Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
 - Depreciere functionala: 12% - estimata pentru lipsa functiunilor de alimentatie publica si tratament balnear
 - Depreciere cumulata: 17% - pentru valoarea de piata si 42% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 17\%) \times 2.809 \text{ RON/mp Sd} \times 2.790 \text{ mp Sd} = 6.505.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 540 EUR/mp Sd sau 28.900 EUR/camera – pentru valoarea de piata si $(1 - 42\%) \times 2.809 \text{ RON/mp Sd} \times 2.790 \text{ mp Sd} = 4.546.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 380 EUR/mp Sd sau 20.200 EUR/camera – pentru valoarea de lichidare.

7.3.6 Evaluarea amenajarilor exterioare

A. Evaluarea piscinei pentru adulti

- Caracteristici dimensionale : suprafata 390 mp
- Vechime : 6 ani
- Stare tehnica : buna

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 119 – pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor sportive, Fisa nr. 17 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru bazin descoperit pentru inot, dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 1.400 ROL/mp (1965)
- Coeficient de actualizare denominat: 1,92
- Cost de inlocuire brut actualizat: $1.400 \text{ ROL/mp (1965)} \times 1,92 = 2.690 \text{ RON/mp (2013)}$
- Deteriorare fizica: 8% - corespunzatoare bazinelor cu structura din beton armat, in stare tehnica buna, cu vechimea efectiva de cca. 6 ani
- Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
- Depreciere functionala: 12% - estimata pentru lipsa functiunilor specifice statiunii, alta decat aceea de tratament balnear si agrement
- Depreciere cumulata: 19% - pentru valoarea de piata si 43% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 19\%) \times 2.690 \text{ RON/mp} \times 390 \text{ mp} = 850.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 500 EUR/mp – pentru valoarea de piata si $(1 - 43\%) \times 2.690 \text{ RON/mp} \times 390 \text{ mp} = 598.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 350 EUR/mp – pentru valoarea de lichidare.

B. Evaluarea piscinei pentru copii

- Caracteristici dimensionale : suprafata 70 mp
- Vechime : 6 ani
- Stare tehnica : buna

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 119 – pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor sportive, Fisa nr. 19 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru bazin descoperit de inot pentru copii, dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 2.700 ROL/mp (1965)
- Coeficient de actualizare denominat: 1,92
- Cost de inlocuire brut actualizat: $2.700 \text{ ROL/mp (1965)} \times 1,92 = 5.180 \text{ RON/mp (2013)}$
- Deteriorare fizica: 8% - corespunzatoare bazinelor cu structura din beton armat, in stare tehnica buna, cu vechimea efectiva de cca. 6 ani
- Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
- Depreciere functionala: 12% - estimata pentru lipsa functiunilor specifice statiunii, alta decat aceea de tratament balnear si agrement
- Depreciere cumulata: 19% - pentru valoarea de piata si 43% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 19\%) \times 5.180 \text{ RON/mp} \times 70 \text{ mp} = 294.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 970 EUR/mp – pentru valoarea de piata si $(1 - 43\%) \times 5.180 \text{ RON/mp} \times 70 \text{ mp} = 207.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 680 EUR/mp – pentru valoarea de lichidare.

C. Evaluarea terenului de tenis

- Caracteristici dimensionale : suprafata 180 mp
- Vechime : 6 ani
- Stare tehnica : buna

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 119 – pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor sportive, Fisa nr. 41 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru teren de tenis, dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 85 ROL/mp (1965)
- Coeficient de actualizare denominat: 1,92
- Cost de inlocuire brut actualizat: $85 \text{ ROL/mp (1965)} \times 1,92 = 163 \text{ RON/mp (2013)}$
- Deteriorare fizica: 12% - corespunzatoare constructiilor speciale sportive cu structura de pietris si zgura, in stare tehnica buna, cu vechimea efectiva de cca. 6 ani
- Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
- Depreciere functionala: 12% - estimata pentru lipsa functiunilor specifice statiunii, alta decat aceea de agrement
- Depreciere cumulata: 23% - pentru valoarea de piata si 45% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 23\%) \times 163 \text{ RON/mp} \times 180 \text{ mp} = 23.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 30 EUR/mp – pentru valoarea de piata si $(1 - 45\%) \times 163 \text{ RON/mp} \times 180 \text{ mp} = 16.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 21 EUR/mp – pentru valoarea de lichidare.

D. Evaluarea terenului de volei

- Caracteristici dimensionale : suprafata 90 mp
- Vechime : 6 ani
- Stare tehnica : buna

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 119 – pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor sportive, Fisa nr. 42 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru teren de volei, dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 24 ROL/mp (1965)
- Coeficient de actualizare denominat: 1,92
- Cost de inlocuire brut actualizat: $24 \text{ ROL/mp (1965)} \times 1,92 = 46 \text{ RON/mp (2013)}$
- Deteriorare fizica: 12% - corespunzatoare constructiilor speciale sportive cu structura de nisip si zgura, in stare tehnica buna, cu vechimea efectiva de cca. 6 ani
- Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
- Depreciere functionala: 12% - estimata pentru lipsa functiunilor specifice statiunii, alta decat aceea de agrement
- Depreciere cumulata: 23% - pentru valoarea de piata si 45% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net** evaluat: $(1 - 23\%) \times 46 \text{ RON/mp} \times 90 \text{ mp} \approx 3.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 8,20 EUR/mp – pentru valoarea de piata si $(1 - 45\%) \times 46 \text{ RON/mp} \times 90 \text{ mp} \approx 2.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 5,90 EUR/mp – pentru valoarea de lichidare.

E. Evaluarea aleilor carosabile si pietonale

Evaluarea se face prin metoda costurilor, conform Catalogului nr. 133 – pentru reevaluarea drumurilor si constructiilor anexe, Fisa nr. 3 – de indicatori ai valorii de inlocuire pentru alee de pietoni si ciclisti, cu imbracaminte din asfalt, in zona teritoriala I, dupa cum urmeaza:

- Cost de inlocuire brut: 30 ROL/mp (1965)
 - Coeficient de actualizare denominat: 1,92
 - Cost de inlocuire brut actualizat: 30 ROL/mp (1965) x 1,92 = 58 RON/mp (2013)
 - Deteriorare fizica: 20% - corespunzatoare aleilor si drumurilor cu imbracaminte asfaltica, in stare tehnica buna, cu vechimea de 8 ani dupa renovare
 - Depreciere economica: 30% - estimata pe baza conditiilor speciale de vanzare fortata in actuala procedura de insolventa a societatii comerciale proprietare
 - Depreciere functionala: 12% - estimata pentru lipsa functiunilor specifice statiunii, alta decat aceea de agrement
 - Depreciere cumulata: 30% - pentru valoarea de piata si 51% - pentru valoarea de lichidare
- **Cost de inlocuire net evaluat:** $(1 - 30\%) \times 58 \text{ RON/mp} \times 5.130 \text{ mp} = 208.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 9,40 EUR/mp – pentru valoarea de piata si $(1 - 51\%) \times 58 \text{ RON/mp} \times 5.130 \text{ mp} = 146.000 \text{ RON}$, echivalent cu cca. 6,60 EUR/mp – pentru valoarea de lichidare.

*

Rezultatele evaluarii amenajarilor exterioare sunt:

Denumire	Valoare de piata	Valoare de lichidare	Mentiiuni
	RON		
Piscina pentru adulti	850.000	598.000	Nr. inv. 165 Partea A
Piscina pentru copii	294.000	207.000	
Teren de tenis	23.000	16.000	
Teren de volei	3.000	2.000	
Alei carosabile si pietonale	208.000	146.000	Nr. inv. 165 Partea B
Total	1.378.000	969.000	

8. CONCLUZII

Rezultatul structurat al evaluării imobilelor din patrimoniul STATIUNII OCNA S.A. se prezintă astfel, la data de referință 30.04.2013:

- Rezultatul evaluării componentelor imobiliare individuale :**

Nr. inv.	Denumire	Valoare de inventar	Valori evaluate		Mentii
			Valoare de piata	Valoare de lichidare	
			RON		
1	Bucatarie	1.300.000	1.842.000	1.273.000	Cladire multifunctionala (restaurant etc.)
3	Pavilion bai calde	3.800.000	2.529.000	1.765.000	Monument istoric
5	Cladire administrativa	85.000	117.000	81.000	
6	Vila nr. 7	1.500	0	0	Cladire neidentificata
7	Vila nr. 5 (Hotel "Salinas")	350.000	1.630.000	1.126.000	
164	Hotel "Helios"	2.850.000	6.505.000	4.546.000	
Subtotal - cladiri		8.386.500	12.623.000	8.791.000	Utilizat la evaluarea terenului prin metoda alocarii
165	Amenajari exterioare	1.380.000	1.378.000	969.000	
Subtotal - constructii		9.766.500	14.001.000	9.760.000	Utilizat la estimarea valorii sinergiei
Teren	Loturile cu nr. cad. 708/2/1 si 708/2/2	56.491	1.721.000	1.721.000	Valori proportionale cu suprafetele respective
	Loturile cu nr. cad. 708/3 si 708/4 *)	2.643	80.000	80.000	
Subtotal - teren		59.134	1.801.000	1.801.000	
Total		9.825.634	15.802.000	11.561.000	
			3.655.000 EUR	2.674.000 EUR	

*) - Loturile cu nr. cad. 708/3 si 708/4 sunt libere de sarcini (neipotecate)





- **Rezultatul evaluării componentelor imobiliare "in bloc" :**

- **"Blocul integral" constituit din combinarea tuturor componentelor individuale.** La suma valorilor evaluate pentru componentele imobiliare individuale se adauga valoarea sinergiei create din combinarea lor, estimata la 10% din suma valorilor constructiilor individuale, dupa cum se arata la pct. 7.2.1:

- **Valoarea de piata :**

15.802.000 RON (componente individuale) + 1.400.000 RON (sinergie) =
= **17.202.000 RON**, echivalent cu 3.979.000 EUR

- **Valoarea de lichidare :**

11.561.000 RON (componente individuale) + 976.000 RON (sinergie) =
= **12.537.000 RON**, echivalent cu 2.899.000 EUR

- **"Blocul partial" constituit din combinarea componentelor monumental – istorice propriu-zise.** Aceasta valoare se raporteaza pentru scopul indeplinirii conditiei legale privind exercitarea dreptului de preemtiune al statului la cumpararea monumentelor istorice, in urmatoarele ipoteze :

- Calitatea de monument istoric se extinde numai asupra imobilului compus din cladirile cu nr. inv. 1, 3 si 5 (singurele care au ramas sa indeplineasca conditia de monumentalitate si vechime, dupa demolarea Vilei nr. 10 si instrainarea loturilor adiacente), precum si din terenul si amenajarile exterioare aferente acestora. Aceasta ipoteza este in contradictie cu inregistrarea din cartea funciara cu nr. 6405 a orasului Ocna Sibiului, efectuata pe baza incheierii nr. 5611/2003, din care se deduce extinderea nejustificata a calitatii de monument istoric asupra intregului imobil din care provin loturile care fac obiectul prezentei evaluari. Mentionam imprejurarea ca lotul alaturat, cu nr. cad. 708/1, care cuprinde Vila nr. 4 si provine din acelasi corp de proprietate, a fost instrainat anterior.
- In lipsa dezmembrarii necesare, se prezuma ca suprafata terenului aferent celor trei cladiri mentionate este de 9.500 mp (zona din partea de nord – est a incintei), iar valoarea amenajarilor exterioare aferente este de 50% din Nr. inv. 165 – Partea B (alei carosabile si pietonale).

In aceste ipoteze, valoarea "blocului partial" constituit din combinarea componentelor imobiliare monumental – istorice propriu-zise este:

Nr. inv.	Denumire	Valoare de piata	Valoare de lichidare	Mentiiuni
		RON		
1	Bucatarie	1.842.000	1.273.000	
3	Pavilion bai calde	2.529.000	1.765.000	
5	Cladire administrativa	117.000	81.000	
165 Partial	Amenajari exterioare	104.000	73.000	50% din Partea B (Alei carosabile si pietonale)
Subtotal - constructii		4.592.000	3.192.000	
-	Teren	857.000	857.000	9.500 mp, din totalul de 19.976 mp al celor 4 loturi evaluate
Subtotal componente individuale		5.449.000	4.049.000	
Valoarea sinergiei la vanzarea componentelor "in bloc"		459.000	319.000	10% din suma valorilor constructiilor individuale
Total		5.908.000	4.368.000	
		1.366.000 EUR	1.010.000 EUR	

- o "Blocul partial" constituit din combinarea celorlalte componente imobiliare (altele decat cele monumental – istorice propriu-zise) : Aceasta valoare se raporteaza in mod complementar fata de aceea a "blocului partial" constituit din combinarea componentelor monumental – istorice propriu-zise si este:

Nr. inv.	Denumire	Valoare de piata	Valoare de lichidare	Mentiiuni
		RON		
7	Vila nr. 5 (Hotel "Salinas")	1.630.000	1.126.000	
164	Hotel "Helios"	6.505.000	4.546.000	
165 Partial	Amenajari exterioare	1.274.000	896.000	Partea A + 50% din Partea B
Subtotal - constructii		9.409.000	6.568.000	
-	Teren	944.000	944.000	Restul de 10.476 mp, care include loturile neipotecate cu nr. cad. 708/3 si 708/4
Subtotal componente individuale		10.353.000	7.512.000	
Valoarea sinergiei la vanzarea componentelor "in bloc"		941.000	657.000	10% din suma valorilor constructiilor individuale
Total		11.294.000	8.169.000	
		2.613.000 EUR	1.889.000 EUR	



ANEXE





C. P. N. A. 100000000

C. P. N. A. 100000000 P1



Nr. cerere... 19278
Ziua... 22
Luna... 03
Anul... 2013

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SIBIU
BIRoul DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SIBIU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 6405

Comuna/ Oraș/ Municipiu Ocnă Sibiului

A. Partea I-a				
Nr. crt.	Nr. top.	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
61	708/2/1	Teren cu vile nr. 10 pavilion tratament, birouri restaurant, magazii, CT. Note: Drept de servitute reciproca a conductelor de apa, canal, gaz, lumina electrica Note: Drept de uz si de servitute subterana pe o latime de 1,5 m si o lungime de 32 m din totalul de 300 mp conform schite asupra imob. cu nr. top. 708/2/2 in favoarea SC Filiale de Distribuție si Furnizare a Energiei Electrice Electrice Transilvania Sud SA Brașov Suc. Sibiu	17.651	

B. Partea a II-a			Observații
Nr. crt.	Inscrieri privilegiate la proprietate		
4,9 16 23,24a , 27	SC Stațiunea Ocnă SA Ocnă Sibiului - divizare, inch. 6699/1996 c.f., HG 634/1991, inch. 7143/1998 c.f. Se noteaza faptul ca imob. de sub A+48 este monument istoric inscris pe lista monumentelor istorice Interdicție de instrainare si grevare asupra imob. de sub A+61, in favoarea B.C.R. S.A. Suc. Jud. Sibiu - inch. 8923/2004 c.f., inch. 12.095/2006 c.f., Inch. 13999/2007 cf		

C. Partea a III-a			Observații
Nr. crt.	Inscrieri privilegiate la sarcini		
6,10, 11	Drept de ipoteca pentru suma de 3.507.885 Euro + dob. aferente alte costuri si comisioane, inch. 8923/2004 c.f., + 4.496.985 Euro + dobanzi aferente conform contractului de credit, inch. 12.095/2006 c.f. + 6.596.985 Eur + dob. variabile costuri si comisioane, alte cheltuieli cont. contractului de credit, inch. 13999/2007 cf, asupra A+61, in favoarea B.C.R. S.A. Suc. Jud. Sibiu		

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozibile și vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notari publici, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. 068/2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data întocmirii: 22.03.2013

Data eliberării

27. MAR. 2013

Asistent-registrator:
(parafă și semnătură)

FORȚĂȘCU OLGA
asistent-registrator

BRIGORE COSMIN
(parafă și semnătură)



FRONT BUC SIBIU

FRX NO. : 0269253828

27 Mar. 2013 16:17 P1

ANCP

 Nr. cerere... 19278
 Zia... 22
 Luna... 03
 Anul... 2013

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SIBIU
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 6405

Comuna/ Oraș/ Municipiu Ocna Sibiului

A. Partea I-a				
Nr.crt.	Nr. top.	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observații
62	708/2/2	Teren cu vila nr.5 Nota: Drept de servitute reciproca a conductelor de apa, canal, gaz, lumina electrica Nota: Drept de uz si de servitute subterana pe o latime de 1,5 m si o lungime de 32 m din totalul de 300 mp conform schitei asupra imob. cu nr. top. 708/2/2 in favoarea SC Filiala de Distributie si Furnizare a Energiei Electrice Electrica Transilvania Sud SA Brasov Suc. Sibiu	1232	

B. Partea a II-a				
Nr.crt.	Inscrieri privilegiate la proprietate			Observații
4,9	SC "Statiunea Ocna" SA Ocna Sibiului - divizare, inch. 6669/1996 c.f., - HG 834/1991, inch. 7143/1998 c.f. Se noteaza faptul ca imob. de sub A+46(din care provine imobilul de mai sus) este monument istoric inregistrat pe lista monumentelor istorice- inch. 5611/2003			
16	Interdictie de inaltare si grevare asupra imob. de sub A+62, in favoarea B.C.R. S.A. Suc. Jud. Sibiu			
23 a, 24,27	- inch. 17930/1990 cf, 7335/2005 cf, 13999/2007 cf Se intabuleaza dreptul foloșinta pe durata existentei instalatiilor, pe o suprafata de 4 mp, cu titlu gratuit, in favoarea: SC Filiala de Distributie si Furnizare a Energiei Electrice Electrica Transilvania Sud SA Brasov Suc. Sibiu			
21 a	Inch. 13856/2005 cf drept de uz si de trecere subterana asupra imobilului de sub A+62 pe o latime de 1,5 m si o lungime de 32 m din totalul de 300 mp in favoarea in favoarea SC FILIALA DE DISTRIBUTIE SI FURNIZARE A ENERGIEI ELECTRICE * ELECTRICA TRANSILVANIA SUD SA BRASOV SUCURSALA SIBIU			
22 a	Inch. 13854/2005			

C. Partea a III-a				
Nr.crt.	Inscrieri privilegiate la sarcini			Observații
7,9,11	Drept de ipoteca pentru suma de 387.115 Euro + dob. aferente alte costuri si comisoane, inch.7335/2005 cf + 4.107.885 Euro + dobanzile aferente form contractului de credit, inch.nr.17930/2005 cf + 6.596.985 Euro + dobanzile aferente, costuri si comisoane, alte cheltuieli conf.contract de credit nr.13.999/2007 cf, in favoarea: B.C.R. S.A. Suc. Jud. Sibiu			

Certific că prezentul extras corespunde intruzului cu pozitie in vigoare din cartea funciară păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară nu este valabil la autentificarea actelor juridice de natura imobiliară.

Informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. 077 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272

Data soluționării:

22.03.2013

Data eliberării:

27. MAR. 2013

Asistent responsabil
 CORNELIU DURIN
 este responsabil

Referent:

GRIGORE CĂȘMIN
 este responsabil

FROM : BCF SIBIU

FRX NO. : 0265233826

8 May 2013 11:35 P1



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr. carte	28268
Zile	29
Luna	04
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 101939
Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Sibiului
Nr. CF vechi: Nr. 6405
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6405)

TEREN

Adresa: Ocna Sibiului

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Tip: 706/ 3	Din acte: 740; Masurata: -	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 101939
Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Sibiului
Observatii / Referinta

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
7143 / 02.06.1996	
Certificat atestare a dreptului de proprietate nr. seria MO8 nr. 0576/1997, emis de MINISTERUL TURISMULUI	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, în cont. HG 834/1991, dobândit prin Legn. cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 6405)
1 SOCIETATEA COMERCIALA "STATUTUNA OCNA" SA OCNA SIBIULUI	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 101939
Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Sibiului
Observatii / Referinta

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 101939
Comuna/Oras/Municipiu: Ocna Sibiului
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6405)

TEREN

Adresa: Ocna Sibiului

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 708/3	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in planul cadastral de carte funciara din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

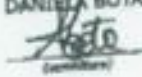
Nr. crt	Categorie de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	alteti	-	Din act: 740; Metrajul:-	-	-	708/3	teren

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea fundara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, ordin de plata nr. /81221314/24-04-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
30/04/2013

Data eliberării,
04.05.2013

Asistent registrator,
DANIELA BOTA



Referent,

IGORE COSMIN
GALBENI
[Signature]



FORM : BCF SIBIU

FRM NO. : 1826/233020

8 May 2013 11:36 P3



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu

Nr. cartea	28274
Zona	29
Luna	04
Anul	2013

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 101940
Comuna/Oras/Municipiu: Ocna Sibiu
Nr. CF vechi: Nr. 6405
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6405)

TEREN intravilan Adresa: Ocna Sibiu

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 708/4	Din acte: 153; Masurate: -	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	Cat: C1 Top: 708/4	Ocna Sibiu	depozit combustibil

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 101940
Comuna/Oras/Municipiu: Ocna Sibiu

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
6660 / 20.06.1996	
Adresa nr. 23/1996, emisa de SC Sordunea Ocna SA, actiunea civila nr. 979/1995 - dos. 989/SC/1995 al Judecatoriei Sibiu, certificatul de inmatriculare al societatii la Camera de Comert si Industrie al Jud. Sibiu	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, in urma divizarii societarii, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1 S. C. STATIUNEA OCNA SA	A1.1
7143 / 02.06.1998	
Act. certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria Mo8 nr. 0576/1997 de Ministerul Turismului	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, HG 834/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1 S.C. "STATIUNEA OCNA" S.A OCNA-SIBIULUI	A1 (provenita din conversia CF 6405)

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 101940
Comuna/Oras/Municipiu: Ocna Sibiu

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 101940
Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Sibiului
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 6405)

TEREN intravilan
Adresa: Ocna Sibiului

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
Top: 706/4		

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in planul cadastral de carte fundara din sistemul informatic.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarita	Nr. parcela topografica	Nr. topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	Din acte: 153; Masurata: *	-	-	706/4	teren

Date referitoare la constructii

Nr. CrL	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: C1 Top: 706/4	constructii industriale si echipare	Din acte: -; Masurata: -	Cu acte	depezi combustibili

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea fundara originală, păstrată de acest birou.

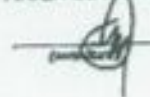
Prezentul extras de carte fundara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, ordin de plata nr. /81221313/24-04-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutionarii,
07/05/2013

Data referentului
07.05.2013

Asistent-registratar,
MARIA DIACONU



Referent

GRIGORE COSMIN









