

In atn:
PALACE SA - Sinaia

04.06.2026

REF: Evaluarea proprietatii imobiliare de tip comercial – Unitate generatoare de numerar Hotel Palace, situat in Sinaia, jud. Prahova

In urma solicitarii d-voastra din data de 15.05.2026 am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul dvs.

Pentru intocmirea prezentului raport, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de ANEVAR si standardele internationale de evaluare.

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

VALOARE DE PIATA

5.060.000 EURO sau 26.604.922,33 RON

Componente	Valoare de inventar (lei)	(%)	Valoare de piata alocata (lei)
Teren	1,283,491.00	15.68%	4,172,149.97
Constructii	6,901,061.00	84.32%	22,432,772.37
TOTAL	8,184,552.00	100.00%	26,604,922.33

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

Administrator
Andrei Haidu



RAPORT DE EVALUARE

Subiectul evaluării: îl reprezintă proprietatea imobiliară generatoare de numerar Hotel Palace, situat în Sinaia, jud. Prahova, str. Octavian Goga, nr.4

Data PIF	1911 cu modernizări ulterioare
Regim de înălțime	2S+P+5E
Suprafața construită	1977 mp
Suprafața desfășurată	11300,80 mp
Suprafață utilă	8946.87 mp
Suprafața teren	3.486 mp



Proprietar: PALACE SA - Sinaia

Destinatar: SC DEASIGN PRINT SRL


Data inspecției	15.05.2026
Data evaluării	03.06.2026
Data întocmirii raportului de evaluare	04.06.2026

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator, și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. CLIENT SI UTILIZATORI DESEMNATI				
Numele Clientului	PALACE SA			
Utilizatori desemnati	PALACE SA			
2. SCOPUL SOLICITARII EVALUARII				
Scopul evaluarii:	<i>Raportare financiara</i>			
3. DATE - EVALUARE				
Data evaluarii	03.06.2026			
Data inspectiei	15.05.2026.2026			
Nume evaluator	Haidu Andrei Cristian			
4. DATE - PROPRIETATE				
Adresa proprietatii	<i>Str. Octavian Goga, nr.4, Sinaia, Jud. Prahova</i>			
Numar Carte Funciara	21022			
Numar cadastral	21022, 21022-C1			
Anul construirii	1911			
Numar de etaje	2S+P+5E			
5. VALORI				
VP = VALOAREA DE PIATA	26.604.922,33	LEI	5.060.000	EUR
Curs de schimb LEI/EUR (BNR-la data evaluarii)	1 EUR = 5.2592 RON			

Componente	Valoare de inventar (lei)	(%)	Valoare de piata alocata (lei)
Teren	1,283,491.00	15.68%	4,172,149.97
Constructii	6,901,061.00	84.32%	22,432,772.37
TOTAL	8,184,552.00	100.00%	26,604,922.33

Nume si prenume evaluator	Semnatura si parafa
Membru Titular Evaluator E.P.I.,EBM Haidu Andrei Legitimatie: 13080	

Cuprins

II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	5
III. PREZENTAREA DATELOR.....	10
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Piața rezidențială	
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	15
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
Anexa 1 – Documente de proprietate.....	18
Anexa 2 – Planșe, schițe, alte documente	
Anexa 3 – Hartă localizare.....	18
Anexa 4 – Comparabile utilizate.....	29
Anexa 5 – Abordarea prin cost.....	
Anexa 6 – Fotografii.....	29

I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2025, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisiunii de reglementare deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Membru Titular

Evaluator E.P.I., EBM

Haidu Andrei

Legitimatie: 13080



