

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
HOTĂRÂRE**

privind vânzarea către S.C. Remax Imobiliare S.R.L. a terenului în suprafață de 151,70 mp. proprietatea privată a Municipiului București, reprezentând cota indiviză de 28,52% din suprafața totală de 526 mp. situat în strada Mihai Eminescu nr. 165, Sector 2

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană;

Văzând raportul Comisiei economice, buget, finanțe, raportul Comisiei patrimoniu și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Analizând cererea persoanei juridice S.C. Remax Imobiliare S.R.L. București, înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr. 859558/14.09.2009 și la Direcția Administrare Patrimoniu cu nr. 3049/15.09.2009;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) art. 45 alin. (3) și art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
HOTĂRĂȘTE:**

Art.1 Se aprobă vânzarea către S.C. Remax Imobiliare S.R.L. a terenului în suprafață de 151,70 mp. proprietatea privată a Municipiului București, reprezentând cota indiviză de 28,52% din suprafața totală de 526 mp. situat în strada Mihai Eminescu nr. 165, Sector 2, conform anexei nr. 1.

Art.2 Se aprobă vânzarea terenului prevăzut la art. 1 către S.C. Remax Imobiliare S.R.L. la prețul stabilit de 1048 Euro/mp., respectiv suma de 158982 euro.

Art.3 Se acordă dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în favoarea S.C. Remax Imobiliare SRL.

Art.4 Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator Sergentu Bogdan Victor și expert evaluator Spiru Dan, pentru terenul prevăzut la art.1, conform anexei nr. 2.

Art.5 Perfectarea contractului de vânzare – cumpărare se va face de către Direcția Juridic, Contencios și Legislație.

Art.6 Taxele pentru perfectarea actului de vânzare – cumpărare vor fi suportate de S.C. Remax Imobiliare S.R.L.

Art.7 Predarea – preluarea imobilului se va face prin proces verbal încheiat între părți, în termen de 30 zile calendaristice de la perfectarea actului de vânzare – cumpărare.

Art.8 Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și S.C. Remax Imobiliare S.R.L. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ..... a Consiliului General al Municipiului București din data de .....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Murg Călin

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Tudor TOMA

București,....  
Nr....

EE

ANEXA nr.1. la H.C.G.M.B. NR...../.....

DATELE DE IDENTIFICARE

a terenului în suprafață de 151,70 mp proprietatea municipiului București, reprezentând cota indiviză de 28,52% din suprafața totală de 526 mp situat în strada Mihai Eminescu nr.165, Sector 2

- **Lot 1:** Imobilul din Strada Mihai Eminescu nr.165 compus din teren în suprafață de 376 mp, proprietatea S.C. REMAX IMOBILIARE S.R.L. în cotă indiviză de 71,48% și proprietatea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în cotă indiviză de 28,52%, având nr. cadastral 7628/1 înscris în CF nr. 88204 a localității București Sector 2, conform încheierii nr.167870/27.03.2009 data de OCPI Sector 2 București;

- **Lot 2:** Imobilul din Strada Mihai Eminescu nr.165 compus din teren în suprafață de 118 mp proprietatea S.C. REMAX IMOBILIARE S.R.L. în cotă indiviză de 71,48% și proprietatea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în cotă indiviză de 28,52%, având nr. cadastral 7628/2 înscris în CF nr. 88205 a localității București, Sector 2, conform încheierii nr. 167870/27.03.2009 dată de OCPI Sector 2 București;

- **Lot 3:** Imobilul din Strada Mihai Eminescu nr.165 compus din teren în suprafață de 32 mp proprietatea S.C. REMAX IMOBILIARE S.R.L., în cotă indiviză de 71,48% și proprietatea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în cotă indiviză de 28,52%, având nr. cadastral 7628/3 înscris în CF nr. 88206 a localității București, Sector 2, conform încheierii nr. 167870/27.03.2009 dată de OCPI Sector 2 București.



Amexa 2.

---

## Raport de evaluare la 08 Octombrie 2009

Redactat în numele  
SC REMAX IMOBILIARE SRL

Teren situat pe Str. Mihai Eminescu nr. 165, sector  
2, Bucuresti, Romania

Privat & Confidențial

DTZ Echinox  
Floreasca II Business Center  
Str. Banu Antonache nr. 40-44, et. 3  
Sector 1, București, România

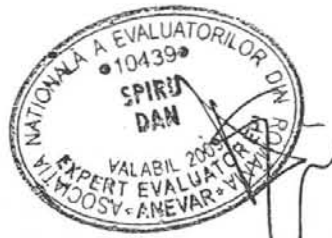
09 Octombrie 2009





## Cuprins

1.	Termenii acordului, evaluare, dezvăluire și confidențialitate	1-3
1.1	Termenii acordului	1-3
1.2	Evaluare	1-3
1.3	Dezvăluire și confidențialitate	1-6
2.	Datele de identificare a proprietății	2-7
2.1	Inspecție	2-7
2.2	Locație și situare	2-7
2.3	Teren	2-8
2.4	Descrierea amenajărilor	2-8
2.5	Suprafețe	2-9
2.6	Stare	2-9
2.7	Urbanism	2-9
2.8	Titlu de proprietate	2-9
2.9	Chiriasi	2-9
2.10	Materiale nocive	2-9
2.11	Risc de inundare / cutremur	2-9
2.12	Investigarea subsolului	2-10
2.13	Probleme de mediu	2-10
2.14	Taxa pe valoarea adăugată	2-10
3.	Analiza pieței și modul de evaluare	3-11
3.1	Scurtă descriere economică	3-11
3.2	Piața specifică	3-14
3.3	Mod de evaluare	3-17
4.	Ipoteze și definiții	4-18
4.1	Condițiile și ipotezele de evaluare	4-18
4.2	Definițiile bazelor de evaluare	4-22
4.3	Rate de capitalizare echivalente	4-25
4.4	Pagini imprimare pentru evaluare - note explicative	4-25
<b>Anexe</b>		
A	Harta	4-1
B	Fotografii	4-2
C	Planuri	4-3
D	Documente de proprietate si urbanism	4-4
E	Calcul	4-5





SC REMAX IMOBILIARE SRL  
Teren în București, România  
Raport de evaluare nr. CV 2009 0402  
Data evaluării: 08 Octombrie 2009  
Data raportului: 09 Octombrie 2009

## Sumar executiv

<b>Adresa proprietății</b>	Terenul: Str. Mihai Eminescu nr. 165, sector 2, București, România
<b>Număr cadastral / Registru cadastral</b>	7628
<b>Locație</b>	Sector 2 București, partea centrala a orașului Teren in indiviziune considerat liber (o cladire de birouri este edificata pe teren; clientul a solicitat ca evaluarea sa fie realizata sub presupunerea speciala ca terenul este liber de constructii)
<b>Tip de proprietate</b>	
<b>An aproximativ al construcției</b>	Nu e cazul
<b>Suprafețe</b>	Suprafața terenului este 151,70 sqm cota indiviza si face parte din terenul de 263.18 mp
<b>Specificații</b>	Nu e cazul
<b>Proprietar</b>	Proprietatea este deținută de Statul Roman in cota indiviza
<b>Chirie pe teren (dacă este cazul)</b>	Nu există
<b>Ocupare</b>	Evaluarea este făcută sub prezumpția că terenul de 151,70 mp nu este ocupat.
<b>Venituri totale nete curente</b>	Nu e cazul
<b>Chirie totală estimată</b>	Nu e cazul
<b>Valoare de Piata</b>	
Valoarea de piață la 08 Octombrie 2009	159.000 €



# 1. Termenii acordului, evaluare, dezvăluire și confidențialitate

## 1.1 Termenii acordului

### 1.1.1 Scopul evaluării

În conformitate cu Angajamentul DTZ CV 2009 0402 din 08 Octombrie 2009, am evaluat dreptul de proprietate asupra bunurilor descrise mai sus, la 08 Octombrie 2009. Înțelegem că aveți nevoie de evaluare în scopul achiziționării terenului.

### 1.1.2 Respectarea standardelor de evaluare RICS

Confirmăm faptul că evaluarea a fost redactată în conformitate cu secțiunile adecvate din Modelele practicate ("MP") din Standardele de evaluare RICS, ediția 6 ("Cartea roșie") care respectă IVS.

La evaluare nu vom respecta Cartea roșie în întregime din următoarele motive:

- Nu vom face investigații oficiale privind titlul de proprietate ci ne vom baza pe informațiile furnizate de reprezentanții dumneavoastră legali.
- Nu vom face investigații oficiale la Autoritățile de urbanism zonal relativ la certificatele de urbanism alocate proprietății, ci ne vom baza pe informațiile furnizate de dumneavoastră.
- Nu vom face investigații oficiale la Autoritățile de mediu relativ la certificatele de mediu acordate proprietății.

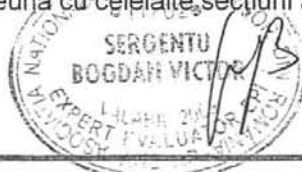
### 1.1.3 Situația evaluatorului și conflicte de interese

Confirmăm că ne-am asumat evaluarea în calitate de Evaluator Extern, calificat în scopul specificat.

Confirmăm de asemenea că nu avem interese actuale sau anterioare la proprietate și de aceea nu considerăm că există conflicte de interese relative la redactarea sfaturilor solicitate.

## 1.2 Evaluare

Proprietatea este descrisă la Secțiunea doi din acest raport de evaluare și analiza de piață și modul de abordare a evaluării sunt discutate la Secțiunea trei. Evaluările la care se face referire mai jos trebuie citite împreună cu celelalte secțiuni ale acestui raport de evaluare.





### 1.2.1 Baza evaluării

Opinia noastră privind Valoarea de piață a proprietății a rezultat în principal din tranzacții comparabile înregistrate pe piață pentru teren, ajustate în baza a diferite criterii pentru a estima valoarea proprietății care face obiectul acestui studiu.

În conformitate cu instrucțiunile dumneavoastră, baza evaluării a fost:-

Valoarea de piață

Am inclus definiția pentru baza de evaluare de mai sus în Secțiunea 4.2 din acest raport de evaluare.

La redactarea evaluării pe acesta baza ni s-a solicitat de către Client să redactăm o evaluare în baza unor "Supoziții speciale". O Supoziție specială este menționată în glosarul din Red Book ca fiind o "Supoziție care fie:

- necesită ca evaluarea să se bazeze pe fapte care diferă de cele existente la data evaluării; sau
- presupune că un potențial cumpărător (cu excepția unui cumpărător cu interese speciale) nu o poate face în mod rezonabil la data evaluării datorită situații existente pe piață".

Prezumpția specială de care ni s-a cerut să ținem cont este că:

- terenul de 151,70 mp este neocupat.

Evaluarea noastră se bazează pe prezumpția că orice contaminare sau poluare anterioară a proprietății au fost eliminate anterior datei evaluării până la nivelul necesar ca valoarea proprietății să nu fie afectată și ca să se respecte toate reglementările și legile actuale.

Raportul nostru de evaluare face obiectul Condițiilor și Prezumpțiilor Standard de Evaluare incluse la Secțiunea 4.1 din acest raport de evaluare. În cazul în care vreuna din Prezumpțiile noastre se dovedește a fi incorectă această evaluare va fi revizuită.







## 1.2.2 Instabilitatea pieței și nesiguranța evaluării

Piețele financiare s-au confruntat cu puternice turbulențe în ultimul an, ceea ce a dus la o lipsa gravă de lichidități. Turbulența de pe piețele financiare a avut un efect imediat asupra piețelor de investiții imobiliare ceea ce a dus la anularea unor tranzacții și/sau la renegocierea unor prețuri mai mici. S-a ajuns astfel la o reducere marcată a volumului de tranzacții, cu o activitate sub nivelul anilor anteriori. Rămâne în continuare des întâlnită negocierea scăderilor de prețuri înainte de finalizarea tranzacțiilor. În general, există o mai mare inconstanță în tranzacțiile comparabile înregistrate și în această situație există un grad sporit de nesiguranță decât cel existent pe o piață mai activă și mai puternică relativ la formarea unei opinii privind prețurile percepute pentru proprietăți.

Deoarece tranzacțiile înregistrate se află la baza procesului de evaluare, definiția Valorii de piață necesită ca evaluatorul să reflecte în raportul său realitățile de pe piață. În acest context evaluatorii trebuie să-și folosească toate cunoștințele de piață și judecata profesională și să nu se bazeze numai pe părerea lor despre evoluția în timp a pieței conform valorilor tranzacțiilor comparabile mai vechi.

Suntem de părere că, în condițiile de piață actuale, este posibil să existe un grad mai mare de nesiguranță a evaluărilor. Până când nu crește numărul și consistența tranzacțiilor comparabile, această situație se va menține.

## 1.2.3 Evaluare

### Valoarea de piață

Suntem de părere că Valoarea de piață a intereselor de posesie asupra proprietății de mai sus, la data de 08 Octombrie 2009, sub rezerva Prezumpțiilor și comentariilor din acest Raport și anexele sale, este:-

Pentru teren considerat neocupat

**159.000 €**

**(o suta cizeci si noua mii euro)**







SC REMAX IMOBILIARE SRL  
Teren în București, România  
Raport de evaluare nr. CV 2009 0402  
Data evaluării: 08 Octombrie 2009  
Data raportului: 09 Octombrie 2009

### 1.3 Dezvăluire și confidențialitate

Conținutul acestui raport de evaluare și Anexele sale sunt confidențiale pentru partea căreia i se adresează în scopul în care sunt redactate, fiind destinate în mod specific numai pentru uzul acesteia. Prin urmare și în conformitate cu practicile actuale, nu se acceptă răspunderea față de nici o altă parte relativ la conținutul acestuia, total sau parțial. Înainte ca raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus sau menționat în orice alt document, circulară sau declarație, și înainte ca conținutul acestuia sau orice parte din acesta să fie dezvăluit pe cale verbală sau altfel oricărui terț, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului relativ la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

Cu respect,

Pentru și în numele DTZ  
**Bogdan Sergentu**



**Membru MRICS & ANEVAR**  
**Director Dept. Evaluare & Consultanță**

**Dan Spiru**



**Membru ANEVAR**  
**Senior Evaluator**





## 2. Datele de identificare a proprietății

Proprietatea: Teren în București  
Adresă: Str. Mihai Eminescu nr. 165, sector 2, București, Romania  
Nr. cadastral / Înscris în Cartea funciară: 7628

### 2.1 Inspecție

Proprietățile au fost inspectate intern și extern de reprezentantul DTZ în data de 08 Octombrie 2009. Am putut inspecta proprietatea în întregime, atât la interior cât și la exterior. Am fost însoțiti de reprezentantul clientului – Alex Caras. Limitele proprietății au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor reprezentantului clientului. Evaluarea se bazează pe presupunerea că această identificare este corectă, și dacă această presupunere se dovedește incorectă evaluarea trebuie revizuită.

### 2.2 Locație și situare

București este capitala României, situat în partea de sud a țării, în Câmpia Română, la aproximativ 60 kilometri de fluviul Dunărea și de granița cu Bulgaria. Este de asemenea cel mai mare oraș din țară, locuit de aproximativ 2.5 milioane de oameni (aproximativ 10% din populație) și unul din cele mai mari din țările CEE.

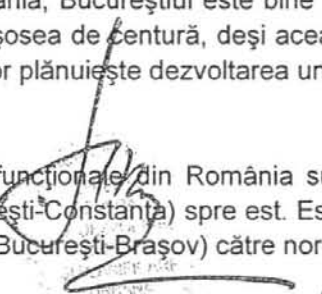
Orașul este traversat de două râuri, Dâmbovița care curge de la vest la sud-est și Colentina care curge de la nord-vest la est. Albia ultimei dă naștere la o salbă de 10 lacuri în partea nordică a orașului, oferind o mare parte din spațiile verzi ale Bucureștiului. Din punct de vedere administrativ, Bucureștiul este împărțit în 6 sectoare, fiecare cu un primar ales, sectorul 6 fiind cel mai populat iar sectorul 1 cel cu cea mai scăzută densitate.

Populația Bucureștiului s-a triplat de la cel de-al doilea Război Mondial, în principal ca urmare a puternicii industrializării din epoca comunistă. Deoarece regimul anterior de planificare urbanistică nu a luat în calcul o expansiune atât de masivă a populației, infrastructura (de exemplu drumurile și utilitățile) este în prezent copleșită și reprezintă o sursă permanentă de disconfort pentru locuitori.

Fiind cel mai important oraș din România, Bucureștiul este bine conectat la celelalte regiuni. Este singurul oraș din România cu o șosea de centură, deși aceasta este neadekvată pentru traficul actual. Ministerul Transporturilor planuiește dezvoltarea unei noi șosele de centură mai departe de oraș.

Pentru moment singurele autostrăzi funcționale din România sunt A1 (București-Pitești) în partea vestică a capitalei și A2 (București-Constanța) spre est. Este prevăzută altă autostradă care să deservească Bucureștiul, A3 (București-Brașov) către nord.

În ceea ce privește rețeaua de cale ferată, România beneficiază de o infrastructură foarte bine pusă la punct care acoperă toate regiunile. Bucureștiul este deservit de 8 gări principale, inclusiv Gara de Nord, cea mai mare din țară. Traficul aerian este deservit de cele două aeroporturi ambele situate în partea de nord a orașului, Henri Coandă (pentru curse

  
CASA DE EVALUARE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA  
•10439•  
BOGDAN VICTOR  
EXPERT EVALUATOR



internaționale) din cartierul Otopeni; și Aurel Vlaicu situat în Băneasa (pentru curse locale și curse charter), mai aproape de centru cu 6 km.

Proprietatea analizată se află pe strada Mihai Eminescu, în partea centrală a orașului. Principalele artere sunt: Calea Mosilor, Str. Mihai Eminescu, Str. Viitorului, Str. Vasile Lascar și Bd. Dacia.

Proprietatea analizată se află în apropierea intersecției dintre strada Mihai Eminescu și strada Monumentului, pe partea de nord a strazii Mihai Eminescu. Zona este în principal rezidențială cu numeroase clădiri vechi cu 1-2 etaje, construite la începutul secolului XX. Multe dintre aceste clădiri sunt într-o stare avansată de degradare. În plus, în ultimii ani au fost construite o serie de clădiri noi, rezidențiale sau de birouri clasa B. Această zonă cu aspect vechi este marginită pe partea sa sudică de Calea Mosilor, o arteră aglomerată care face legătura dintre centrul Bucureștiului și Bucur Obor. Pe cele 2 laturi ale acestei artere se află blocuri cu P+8-10 etaje construite în anii 1980 iar la parter sunt spații comerciale. Una din noile construcții din zonă este reprezentată de clădirea Postei Române iar vis-a-vis, la parterul unui bloc se află o sucursală a Raiffeisen bank. Acestea se află la intersecția Bd. Dacia cu Str. Mihai Eminesc. În zonă mai sunt restaurante, fast-food-uri, terase și magazine.

Din punctul de vedere al transportului, locația este bine deservită, existând linii de autobuz și tramvai pe Calea Mosilor și bulevardul Dacia. La nord-est de proprietatea analizată există de asemenea și o stație de metrou – Obor.

Planurile locației sunt incluse în Anexa A. Planul de situație este inclus numai pentru identificare. Dacă este necesară verificarea exactității planului, specificați acest lucru avocaților dumneavoastră.

## 2.3 Teren

Proprietatea analizată ocupă un teren cu formă dreptunghiulară cu o latură pe strada Mihai Eminescu de aproximativ 12 m și o suprafață de 151,70 mp. Aceeași e o cota indiviză partea terenului cu nr. cad. 7628.

În ceea ce privește utilitățile și serviciile, terenul este dotat cu toate utilitățile urbane: electricitate, apă, gaze, canalizare.

Un plan care prezintă limitele proprietății este atașat ca Anexa A. Acest plan este atașat numai în scopul identificării. Dacă este necesară verificarea exactității planului, se recomandă solicitarea acestui lucru unor avocați.

## 2.4 Descrierea amenajărilor

Proprietatea constă dintr-un teren de 151,70 mp în diviziune pe care se află o construcție. Ni s-a cerut totuși să evaluăm proprietatea ca și cum ar fi complet neocupată.





## 2.5 Suprafețe

Conform declarației nr. 16328/20.10.2008 emisă de Primăria Municipiului București și anexată acestui raport, suprafața cotei indivize analizate este 151,70 mp.

## 2.6 Stare

Nu este cazul.

## 2.7 Urbanism

Terenul este intravilan și construibil.

Pentru Proprietatea analizată ne-a fost pus la dispoziție Certificatul de Urbanism nr. 136/3"E" din 30 Ianuarie 2009. Conform acestuia, indicatorii urbanistici sunt: POT max = 80%, CUT max = 6.

## 2.8 Titlu de proprietate

Conform documentației care ni s-a pus la dispoziție proprietarul este statul român.

Presupunem că proprietatea este deținută în proprietate reală, fără chirie, limitări relativ la utilizare sau ocupare și fără nicio altă restricție care îi poate afecta valoarea.

## 2.9 Chiriasi

Nu e cazul.

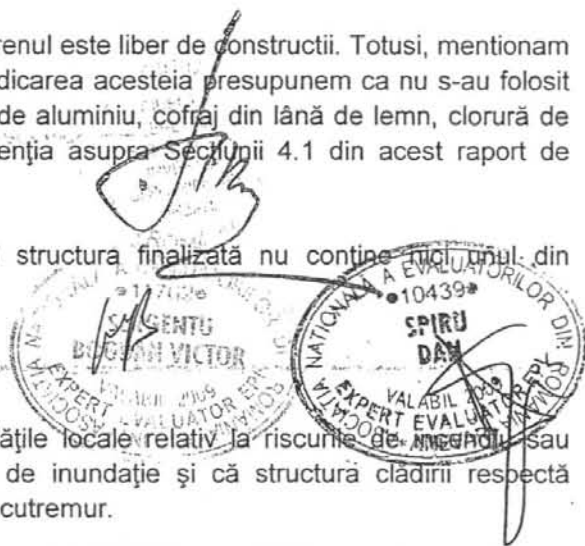
## 2.10 Materiale nocive

Evaluarea s-a întocmit cu presupunerea că terenul este liber de construcții. Totuși, menționăm că există o construcție pe proprietate iar la ridicarea acesteia presupunem că nu s-au folosit materiale precum ciment cu cantități ridicate de aluminiu, cofraj din lână de lemn, clorură de calciu sau azbest. Dorim să vă atragem atenția asupra Secțiunii 4.1 din acest raport de evaluare.

Evaluarea se bazează pe o Presumpție că structura finalizată nu conține nici unul din materialele nocive specificate mai sus.

## 2.11 Risc de inundare / cutremur

Nu am efectuat investigații oficiale la autoritățile locale relativ la riscurile de inundare sau cutremur. Considerăm că nu există riscuri de inundare și că structura clădirii respectă reglementările în vigoare relativ la riscurile de cutremur.





Presupunem că există o asigurare pentru clădire, care se poate reînnoi de proprietarul actual sau ulterior, fără plata unor prime sau sume suplimentare.

## 2.12 Investigarea subsolului

Nu am făcut nici o investigație relativ la prezența unor conducte, țevi sau rețele subterane și considerăm că nu există. Nu ne asumăm în evaluare existența unor asemenea structuri subterane. În cazul în care investigațiile arată prezența unor rețele sau structuri subterane, ne rezervăm dreptul de a modifica evaluarea.

## 2.13 Probleme de mediu

Ni s-a cerut să nu investigăm prezența sau potențialul de contaminare a terenului sau clădirilor, și să presupunem că dacă s-ar face investigații într-o măsură adecvată nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acestora. Nu am efectuat nici o investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății sau a terenurilor aferente pentru a stabili dacă aceste folosiri anterioare prezintă potențial de contaminare și presupunem deci că nu există asemenea potențial. Proportional cu Prezumpțiile de mai sus, nu am asumat în evaluare existența unor efecte de contaminare a terenului sau clădirilor.

În practică, cumpărătorii de pe piața imobiliară nu fac asemenea prezumpții relativ la contaminare și pot solicita investigații adecvate pentru evaluarea riscurilor existente înainte de a finaliza o tranzacție.

Nu există nici o bază de evaluare a caracterului rezonabil al acestei Prezumpții. Dacă se dovedește neadevărată atunci valoarea proprietății poate scăde cu o valoare nespacificată.

## 2.14 Taxa pe valoarea adăugată

Evaluarea de capital și chiria inclusă în acest Raport nu includ Taxa pe valoarea adăugată în rata existentă.





### 3. Analiza pieței și modul de evaluare

#### 3.1 Scurtă descriere economică

Piețele financiare s-au confruntat cu puternice turbulențe în ultimul an, ceea ce a dus la lipse grave de lichidități. Creditorii au încercat atât să reducă randamentul cât și să treacă pe bunurile cu riscuri scăzute. În acest context cumpărătorii de obligațiuni s-au retras în principal din piață la nivelurile de tarifarare anterioare, astfel încât mulți creditori (piața CMBS și securitizare) nu mai au căi de ieșire. Acești creditori și-au redus puternic sistemul de creditare la prețuri competitive lăsând numai câțiva "creditori în funcție de bilanț". Rezultatul la care s-a ajuns este mai puține lichidități. Costul datoriilor a crescut puternic și procentul de îndatorare a scăzut extraordinar pentru toate activele cu excepția celor de calitate superioară.

Agitația de pe piețele de creditare a avut un efect imediat asupra piețelor de investiții imobiliare ceea ce a dus la anularea unor tranzacții și/sau la renegocierea unor prețuri mai mici. S-a ajuns astfel la o reducere marcată a volumului de tranzacții, cu o activitate sub nivelul anilor anteriori. Rămâne în continuare des întâlnită negocierea scăderilor de prețuri înainte de finalizarea tranzacțiilor. În general, există o mai mare inconstanță în tranzacțiile comparabile înregistrate și în această situație există un grad sporit de nesiguranță decât cel existent pe o piață mai activă și mai puternică relativ la formarea unei opinii privind prețurile percepute pentru proprietăți.

Tabelul 1. Cifre cheie pentru economia României

	2006	2007	2008*	2009*	2010*
Populație (milioane)	21,6	21,5	21,4	21,3	21,2
Rată de șomaj (%)	5,4	4,3	4,0	6,3	7,2
PIB Nominal (mrd. EURO) la prețurile actuale	97,8	123,7	136,8	1.210	140,9
Creșterea PIB (% de la an la an)	7,9	6,2	7,1	-6,0	1,0
PIB pe locuitor (Euro)	4.530	5.743	6.364	5.637	6.565
Indicele producției industriale (IPI, %)	7,1	5,4	2,5	-7,0	3,0
IPC (% la sfârșitul anului)	4,9	6,6	6,3	4,5	4,0
Rata medie de schimb (RON/Euro)	3,5	3,3	3,7	4,3	3,9
Exporturi FOB (% de la an la an)	16,2	14,3	13,8	-17,5	11
Importuri FOB (% de la an la an)	25,1	26	9,4	-30,2	10
Intrări nete FDI (mrd. Euro)	8,7	7,0	9,2	4,5	6,0
Cont curent (% din PIB)	10,4	-13,5	-12,8	-6,5	-6,0
Datorie publică (definiție națională, % din PIB)	18,4	19,9	21,6	n/A	n/A

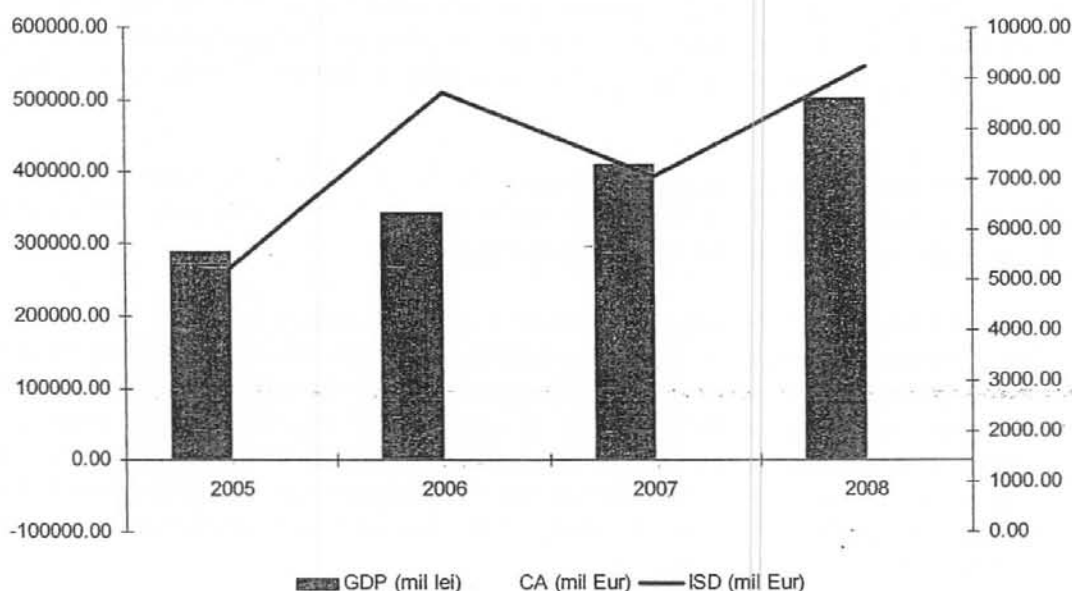




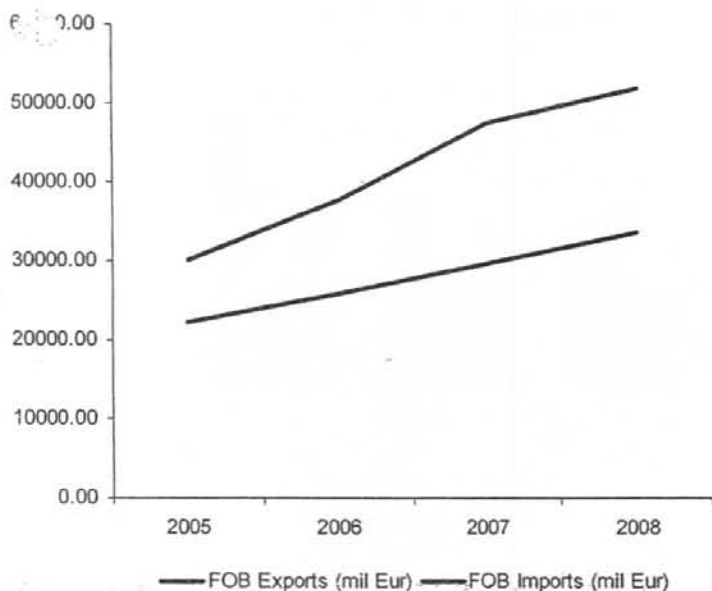


Poziția a devenit de asemenea mai dificilă odată cu falimentarea și salvarea recentă a principalelor bănci și instituții din lume și injecțiile majore de capital în bănci de către autoritățile engleze, europene și americane. Acești factori își aduc contribuția la crearea unei neliniști puternice relativ la existența pe viitor a finanțelor și transferurilor pe piețele financiare și imobiliare, în ciuda eforturilor comune de a reduce dobânzile ale Rezervei federale americane, Băncii Angliei și Băncii Centrale Europene.

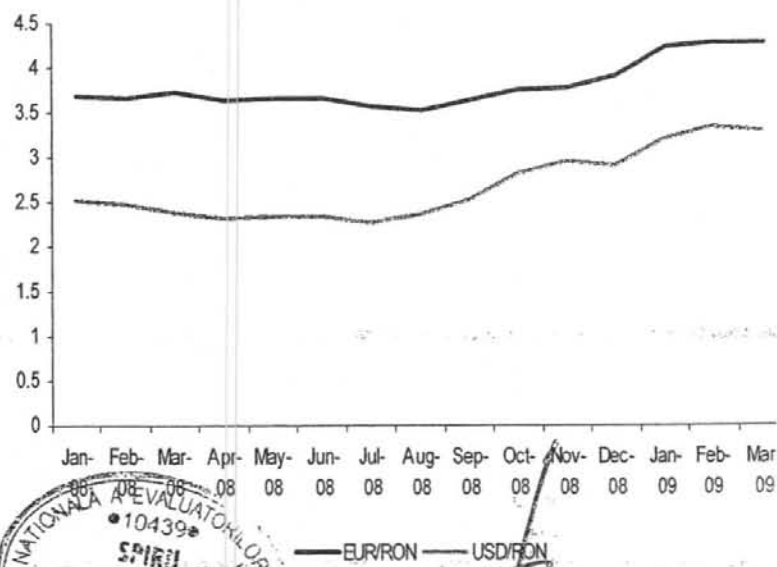
**Graficul 1. Indicatori macroeconomici**



**Graficul 2. Exporturi și importuri FOB**



**Graficul 3. Rate de schimb (medie lunară)**



Stampa profesională: SERGIU BOGDAN MESTRE, EXPERT EVALUATOR, Nr. 117629.

Stampa profesională: SPIRU DAN, EXPERT EVALUATOR, Nr. 10439.

Sursa: [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro), [www.insse.ro](http://www.insse.ro)





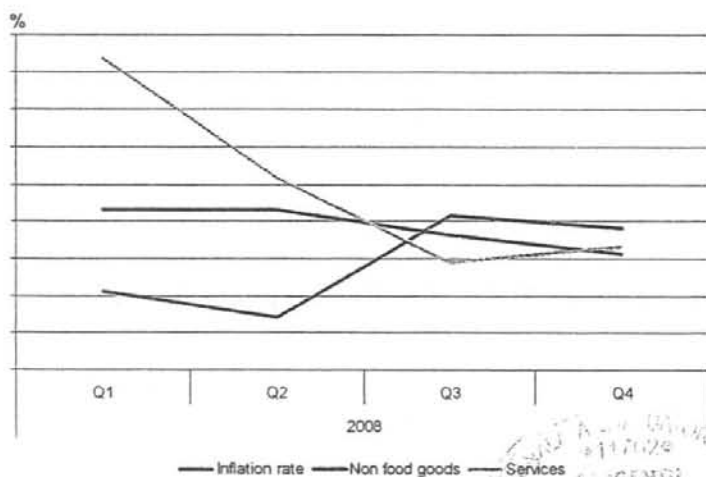
În economie s-a resimțit puternic o scădere în ultimul trimestru din 2008, generată de criza financiară globală. În 2008, balanța de cont curent a înregistrat un deficit de 16.877 milioane €, cu 1,2% mai mult decât în 2007, datorită deficitului sporit de tranzacții (18.199 milioane €), cu până la 2,1% din anul anterior. Deficitul de cont de curent a fost finanțat de FDI în proporție de 53,5% prin comparație cu 43,5% pentru 2007. În comparație cu luna ianuarie 2008, în prima lună din anul curent deficitul de cont curent s-a redus la jumătate și se preconizează că în primul trimestru se vor înregistra evoluții pozitive, ca urmare a scăderii importurilor.

Între România și autoritățile financiare s-a semnat un acord de finanțare de 19,95 mrd. Euro (FMI, Comisia Europeană, Banca Mondială și EBRD) pentru a reduce riscurile în economie (de finanțare a deficitului de buget, de a dezvolta reformele din sectorul public și de a susține debitorii din sectorul public). După acest acord Moody a realocat României un indice de stabilitate.

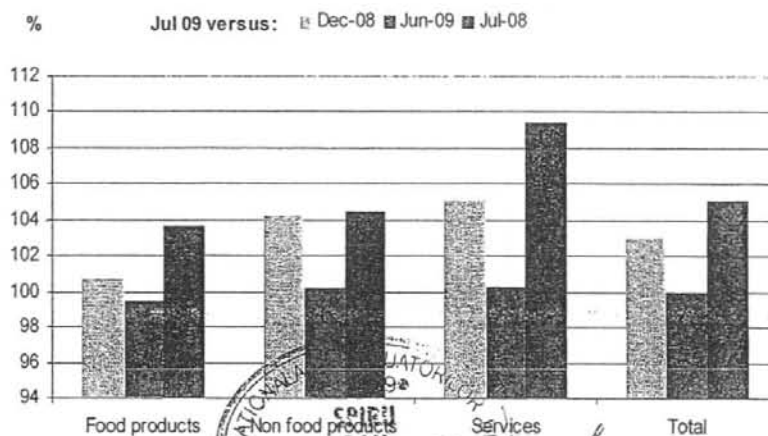
Conform analiștilor în 2009 datoria externă pe termen mediu și lung este estimată la 50% din PIB datorită unei datorii publice în creștere de aproximativ 31% din PIB care este considerat un nivel moderat prin comparație cu alte țări din regiune.

La sfârșitul trimestrului 2 din 2009, rata anuală a inflației a scăzut la 5,86 %, cu 0,85 % mai mult prin comparație cu aceeași perioadă din 2008, ceea ce se explică prin egalizarea ratei de schimb, deciziile privind scăderea prețului la gazele naturale și reducerea cererii de consum în contextul instabilității pieței financiare și nesiguranței privind veniturile estimate ale populației. De asemenea, pentru sfârșitul anului 2009 se prevede o rată de inflație de 4,3% de la an la an. În contextul unei inflații estimate mai mari împreună cu modificarea dezechilibrului extern datorat împrumutului extern de la UE și FMI, comisia BNR a decis reducerea dobânzii de referință la 8,5 % pe an (în 5 august).

aficul 4. Rata inflației pentru trimestrele 1-4 2008



Graficul 5. Rata inflației (lunar, 2009)



Degradarea activităților economice care afectează piața muncii se reflectă în creșterea continuă a ratei șomajului. Astfel indicatorul a crescut la 5,8% (+0,1% prin comparație cu luna anterioară) în mai 2009, conform statisticilor oficiale.



SC REMAX IMOBILIARE SRL  
Teren în București, România  
Raport de evaluare nr. CV 2009 0402  
Data evaluării: 08 Octombrie 2009  
Data raportului: 09 Octombrie 2009

## 3.2 Piața specifică

### 3.2.1 Piața de terenuri

Între 2004 și 2007 piața de terenuri a trecut printr-o creștere majoră și constantă, cu o medie de 15-20% pe an.

Împreună cu această creștere s-a observat că a survenit o scădere semnificativă în numărul de tranzacții încheiate, mai ales pe segmentul corporativ.

Din ianuarie 2008 dezvoltatorii internaționali s-au confruntat cu noi reglementări pe piața imobiliară română. Aceste condiții includ:

- politica conservatoare a Băncii Naționale relativ la reglementările de pe piața financiară aplicabile segmentului corporativ și segmentului de retail bancar.
- creșterea generală a costurilor de construcție
- Scăderea cererii în special pe segmentul rezidențial, ca urmare a scăderii operațiilor speculative

În perioada 2005-2007 s-au înregistrat 10 tranzacții majore. În noiembrie 2006 dezvoltatorul Gea Prasa a cumpărat platforma Muntenia, de 58.000 mp cu 29 milioane €. În decembrie din același an IUE Leader Imobiliare a cumpărat platforma fostei fabrici Electrotehnica, de 43.000 mp, printr-o tranzacție de 30,5 milioane €.

În aprilie 2007 Grand Via a cumpărat fosta platformă Frigocom cu o suprafață de 30.000 mp cu 17,5 milioane €. În primăvara anului 2007, Irish Company a încheiat o tranzacție pentru cumpărarea platformei Industria lutei, de 38.000 mp, cu aproximativ 40 milioane €. În aceeași perioadă Red See Management a cumpărat Industrialexport, de 60.000 mp, cu 39 milioane €. În iunie 2007 Grand Via a încheiat altă tranzacție care s-a soldat cu cumpărarea platformei Tricodava, de 54.000 mp, cu 42 milioane €. În iulie 2007, Africa Israel Investments Group a cumpărat platforma Laromet, de 150.000 mp, cu 77,5 milioane €. Tot în luna iulie a aceluiași an Bluerose Ro Corporation a cumpărat platforma Grivița, de 60.798 mp, cu 73 milioane €. La sfârșitul anului 2007 Real4You a cumpărat platforma Electroaparataj, de 70.000 mp, cu 54,6 milioane €.

Prețul mediu pe metru pătrat care s-a aplicat la fiecare din tranzacțiile de mai sus a fost de 752 €, având valori între 500€/mp (noiembrie 2006) și 1.200€/mp (iulie 2007).

În 2007 dezvoltatorii au cumpărat un număr mare de terenuri industriale din București, inclusiv Laromet, Tricodava, Helitube, Electroaparataj, și compania industrială Grivița. În această perioadă cea mai mare tranzacție pentru un teren din București s-a făcut la un preț mediu de 730 € pe mp în zone precum Drumul Taberei și Străulești.





La începutul anului 2008, piața s-a confruntat cu o creștere semnificativă a prețurilor, dar datorită crizei economice din SUA și a crizei ulterioare de pe pietele financiare, această creștere s-a diminuat. În prezent piața se confruntă în multe cazuri cu scăderea valorii terenurilor achiziționate în cei doi ani anteriori la prețuri estimate la maxim 1.000 - 1.250 € pe mp, ca în cazul terenurilor fostelor fabrici Timpuri Noi și Titan Mar.

Unii din cei mai importanți dezvoltatori de pe piața imobiliară română și-au exprimat interesul de a achiziționa fostele fabrici. Printre aceștia se numără Africa Israel, care este noul proprietar al terenurilor Inox și Laromet, alt exemplu este Belrom care a achiziționat fabrica Helitube. Aceste terenuri foste industriale oferă cele mai mare spații din oraș și permit astfel dezvoltarea de proiecte imobiliare de mari dimensiuni.

În prezent pentru dezvoltatorii din București a mai rămas un număr mic de oportunități de construcție a unor proiecte de mari dimensiuni. Unele din zonele potrivite includ un teren care a găzduit înainte fosta fabrică Republica, situat în partea estică a capitalei, de 24 ha. Alte terenuri disponibile includ fosta fabrică Titan Mar, cu o suprafață de 60.000 mp, Timpuri Noi cu o suprafață de 50.000 mp și Victoria cu o suprafață totală de 18.000 mp.

#### Terenuri comparabile

##### Terenul 1:

Suprafață de teren: 240 mp  
Preț de ofertă: 1.000eur/mp  
Amplasament – zona Mosilor – Str. Episcop Radu  
Acces – direct din strada  
Fațadă la stradă: 14m  
Urbanism: intravilan, construibil, CUT = 5.5  
Utilități: pe teren  
Sursă de informații: Agenție

##### Terenul 2:

Suprafață de teren: 715 mp  
Preț de ofertă: 1.400eur/mp  
Amplasament – zona Dacia – Str. Tunari  
Acces – direct din strada  
Fațadă la stradă: similar  
Planificare: intravilan, construibil, CUT = 3.5  
Utilități: pe teren  
Sursă de informații: Agenție

##### Terenul 3:

Suprafață de teren: 1.300 mp  
Preț de ofertă: 1.400eur/mp  
Amplasament – zona Eminescu – Str. Tunari  
Acces – direct din strada  
Fațadă la stradă: similar  
Planificare: intravilan, construibil, CUT = 3.5  
Utilități: pe teren  
Sursă de informații: Agenție





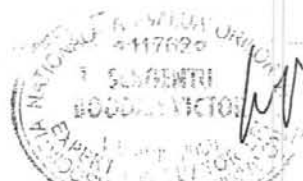
SC REMAX IMOBILIARE SRL  
Teren în București, România  
Raport de evaluare nr. CV 2009 0402  
Data evaluării: 08 Octombrie 2009  
Data raportului: 09 Octombrie 2009

**Terenul 4:**

Suprafață de teren: 1.200 mp  
Preț de ofertă: 1.500eur/mp  
Amplasament – zona Dacia – Grivița  
Access – direct din strada  
Fațadă la stradă: similar  
Planificare: intravilan, constructibil, CUT = 6  
Utilități: pe teren  
Sursă de informații: Agenție

**Terenul 5:**

Suprafață de teren: 240 mp  
Preț de ofertă: 1.250eur/mp  
Amplasament – zona Dacia – Piata Galati  
Access – direct din strada  
Fațadă la stradă: 23m  
Planificare: intravilan, constructibil  
Utilități: pe teren  
Sursă de informații: Agenție





### 3.3 Mod de evaluare

#### 3.3.1 Metoda comparatiei directe

În general terenul este o proprietate de un tip tranzacționat pe piață și în mod normal există mai multe tranzacții de vânzare folosite pentru comparare, piața bazându-se foarte mult pe tranzacții între un cumpărător și un vânzător interesat.

În plus, piața terenurilor din România suferă de o lipsă de transparență și, deoarece autoritățile locale nu pun la dispoziție tranzacțiile anterioare de terenuri, informațiile de piață (prețul de ofertă) sunt prima sursă de evaluare a acestor proprietăți.

Am inclus 5 terenuri comparabile, toate situate în zona Mosilor – Eminescu – Dacia. Am putut stabili câteva detalii pentru majoritatea acestor tranzacții, pe care le-am analizat prin comparația prețului total pe m<sup>2</sup>. Aceste terenuri sunt prezentate la paragraful 3.2.3.

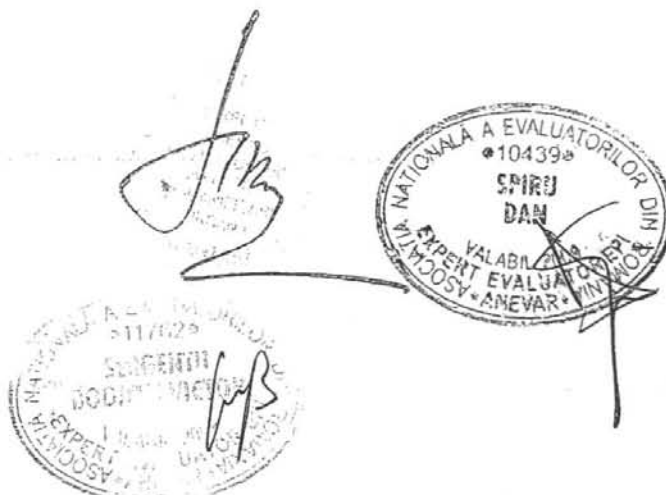
Am efectuat o analiză comparativă a proprietăților comparabile, iar calculul este atasat acestui raport (vezi Anexa E).

#### 3.3.2 Certificat de valoare

Suntem de părere că Valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra Proprietății de mai sus, la data de 08 Octombrie 2009, sub rezerva prezumpțiilor și comentariilor din acest Raport și Anexe, se ridică la:

**159.000€**

**(o suta cizeci si noua mii Euro)**





## 4. Ipoteze și definiții

### 4.1 Condițiile și ipotezele de evaluare

Acestea sunt condițiile și Ipotezele pe care ne bazăm, în mod normal, evaluarea și rapoartelor și care reprezintă o parte integrală din misiunea noastră, împreună cu Scrisoarea noastră de angajament în legătură cu acest aspect și cu Termenii și condițiile DTZ. În caz că nu se specifică altfel în prezentul Raport de evaluare, aceste condiții și Ipoteze se aplică și în cazul evaluărilor cuprinse în prezentul Raport de evaluare. Am elaborat anumite Ipoteze în legătură cu aspectele, condițiile și situațiile care au efect asupra evaluărilor noastre sau au legătură cu acestea, pe care nu le-am verificat în cadrul procesului nostru de evaluare ci, mai degrabă, după cum se specifică în Glosarul Standardelor de evaluare RICS (Red Book), le-am considerat a fi "o ipoteză considerată a fi adevărată". În cazul în care vreuna din Ipotezele noastre se dovedește a fi incorectă, evaluările realizate de noi vor fi revizuite.

#### 4.1.1 Baza/Bazele evaluării

Proprietatea a fost evaluată pe baza/bazele menționate în Secțiunea 1.2 din acest Raport de evaluare și definite în Secțiunea 4.2 a acestui Raport de evaluare.

#### 4.1.2 Titlu

Dacă nu am fost sfătuiți altfel de către dumneavoastră sau consilierul juridic al dumneavoastră, ne-am bazat pe ipoteza că titlul de proprietate este valabil și vandabil și eliberat de priorități și servituți, garanții restrictive, dispute sau cheltuieli neobișnuite sau oneroase. De asemenea, ne-am bazat pe ipoteza că proprietatea nu este grevată de ipotecă, sarcini sau alte obligații.

În cazul în care am avut la dispoziție un Titlu de proprietate, am luat în considerare conținutul său pentru evaluările noastre. Dacă nu s-a menționat acest aspect în Titlul de proprietate sau în Raportul nostru de evaluare, ne-am bazat pe ipoteza că titlul de proprietate este valabil și vandabil și că proprietatea este eliberată de servituți, garanții restrictive, dispute sau cheltuieli neobișnuite sau oneroase. De asemenea, am presupus că proprietatea este degrevată de ipotecă, sarcini sau alte obligații.

Planurile amplasamentului cuprinse în Raportul de evaluare au fost furnizate de către Client, numai în scopul identificării, indicând înțelegerea noastră asupra naturii titlului de proprietate pe baza inspecțiilor la fața locului sau a copiilor planurilor referitoare la titlul de proprietate puse la dispoziția noastră. Dacă se impune verificarea preciziei acestor planuri, va trebui să adresați această problemă avocaților.

#### 4.1.3 Starea structurii și a serviciilor, materiale nocive

Este o condiție a DTZ Echinox sau a societăților înrudite, sau a oricărui angajat care furnizează sfaturi și opinii cu privire la valoare, ca clientul și/ sau terții (notificați nouă sau nu) să accepte faptul că Raportul de evaluare nu se referă în niciun fel la, sau nu acordă garanții cu privire la starea structurii, a fundațiilor, solului și serviciilor.







În cadrul evaluărilor noastre am luat în considerare starea generală a proprietății, constată în urma inspecției de evaluare. În cazul în care s-au efectuat cercetări separate asupra stării sau structurii, care ne-au fost puse la dispoziție, am luat în considerare conținutul acestora în cadrul evaluărilor noastre și este posibil chiar să fi discutat cu cercetătorul inițial.

S-a acordat atenția cuvenită și stării aparente a reparațiilor și condiției proprietății, însă nu s-a efectuat o cercetare cu privire la condiție și nici nu au fost examinate părțile din lemn sau alte părți ale structurii care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile. Drept urmare, nu putem raporta faptul că proprietatea este solidă din punct de vedere structural sau că nu există defecțiuni. Am elaborat o Ipoteză conform căreia proprietatea nu este afectată de putrefacție, infestare, tratamente chimice toxice adverse sau defecte de ordin structural sau de proiectare, altele decât cele menționate în Raportul nostru de evaluare.

Nu am organizat investigații pentru a determina dacă pentru construcție sau orice alte modificări ale proprietății s-au folosit beton armat aluminos, aditivi cu clorură de calciu sau orice alte materiale nocive și, prin urmare, nu putem confirma faptul că proprietatea este lipsită de riscuri în această privință. În scopul evaluării noastre, ne-am bazat pe Ipoteza că orice astfel de investigații nu vor divulga prezența acestor materiale în orice stare negativă. Nu am efectuat o inspecție cu privire la existența azbestului.

Nu s-au întreprins investigații miniere, geologice sau de alt fel pentru a certifica faptul că terenul este lipsit de defecte în ceea ce privește fundațiile. Ne-am bazat pe Ipoteza că fundația amplasamentului proprietății este de calitate și că poate susține clădirile construite sau care urmează să fie construite de acum înainte. Am elaborat Ipoteza că nu există servicii pe proprietate sau care traversează proprietatea, care să împiedice dezvoltarea acesteia sau care să îi mărească prețul în mod nejustificat și că nu există condiții anormale ale solului, nici rămășițe arheologice care ar putea afecta în mod negativ ocuparea prezentă sau viitoare, dezvoltarea sau valoarea proprietății.

Nu s-au efectuat teste în ceea ce privește echipamentele electrice, electronice și încălzirea; nu s-au testat instalațiile tehnice și mașinile, echipamentul sau orice alte servicii, nici scurgerile. Totuși, ne-am bazat pe Ipoteza că toate serviciile, inclusiv cele legate de gaz, apă, energie electrică și canalizare, sunt furnizate și funcționează în mod satisfăcător.

#### 4.1.4 Echipamente și utilaje

Nu s-a făcut nicio reducere pentru niciun articol de instalații tehnice sau mașini care nu face parte din instalațiile de serviciu aferente oricărei clădiri. Am exclus, în mod special, toate articolele de instalații, utilaje sau echipamente, instalate complet sau inițial, pentru vreuna dintre activitățile ocupanților. Am exclus, de asemenea, mobila și accesoriile, dependențele, montajele, vehiculele și uneltele din stoc sau împrăștiate.

#### 4.1.5 Fond comercial

În evaluarea noastră nu s-a reflectat niciun beneficiu comercial care ar putea rezulta din ocupația prezentă a proprietății.







#### 4.1.6 Suprafețele etajelor și inspecții

Nu măsurat sau calculat suprafețele etajelor; am adoptat suprafețele etajelor furnizate de către Client. Am pornit de la Ipoteza că aceste suprafețe au fost măsurate sau calculate în conformitate cu codul actual al practicilor de măsurare aplicabile în România. În cazul în care vreuna din ipotezele noastre se dovedește a fi incorectă, evaluarea realizată de noi va fi revizuită.

#### 4.1.7 Aspecte cu privire la mediu

Nu am efectuat cercetări cu privire la aspectele legate de mediu sau de contaminare și inundații, însă am luat în considerare toate rapoartele disponibile cu privire la mediu (dacă există), menționate în Secțiunea 2 din prezentul Raport de evaluare. Cu toate acestea, nu am realizat o evaluare de mediu oficială.

În cazul în care cercetările noastre au dus la concluzia că proprietatea nu este afectată de contaminare, inundații sau alte probleme de mediu, evaluarea noastră se va baza pe Ipoteza că nu există contaminare sau aspecte negative de mediu cu privire la proprietate care i-ar putea afecta valoarea, excepție făcând cazul în care dumneavoastră ne informați de contrariu.

#### 4.1.8 Cerințe de reglementare și planificare

Am presupus că există două propuneri de autostrăzi, scheme de dezvoltare complexe și alte aspecte de planificare conexe care ar putea afecta valoarea proprietății. De asemenea, încercăm să aflăm dacă există cereri restante ale planificărilor care ar putea afecta proprietatea și dacă e enumerată sau inclusă într-o Zonă de Conservare. Vom încerca să verificăm utilizarea actuală permisă a proprietății și ne vom strădui să avem acces la orice copii ale avizelor de planificare.

Totuși, putem afirma că nu ar fi înțelept ca un client să cumpere sau să închirieze o proprietate fără investigații prealabile pentru a obține mai multe informații sigure cu privire la acest aspect.

#### 4.1.9 Leasing

Nu am efectuat investigații cu privire la puterea financiară a chiriașilor. Dacă nu intrăm în posesia unor cunoștințe generale sau suntem sfătuiți în mod specific de contrariu, ne-am bazat pe Ipoteza că:

- atunci când o proprietate este ocupată prin închiriere, chiriașii dețin poziția financiară necesară pentru îndeplinirea obligațiilor acestora, și
- nu există restanțe materiale cu privire la taxe de chirie sau servicii, încălcări ale garanției, dispute ale chiriașilor prezente sau viitoare.

Totuși, evaluarea noastră reflectă percepția generală a pieței despre solvabilitatea tipului de chiriaș care ocupă efectiv sau care este responsabil cu îndeplinirea angajamentelor de închiriere sau care ar putea ocupa spațiul.





Am elaborat, de asemenea, o Ipoteză conform căreia pentru toate reviziile cu privire la chirie și pentru toate reînnoirile contractelor de închiriere, în curs de soluționare sau iminente, cu creșteri retroactive anticipate, s-au trimis avize în termenul aferent, în contextul potrivit.

#### 4.1.10 Aspecte juridice

Aspectele juridice și în special interpretarea aspectelor legate de titlul de proprietate și închirieri, pot avea o influență semnificativă asupra valorii interesului legat de proprietate. Nu se va accepta nicio responsabilitate sau răspundere pentru interpretarea corectă a poziției juridice a clientului nostru sau a altor părți. În cazul în care ne exprimăm vreo opinie cu privire la aspectele juridice care afectează evaluarea, opinia respectivă ar trebui să fie verificată de către client, împreună cu un avocat calificat. În această situație, nu acceptăm nicio responsabilitate sau răspundere pentru interpretarea corectă a poziției juridice a clientului nostru sau a altor părți în ceea ce privește evaluarea proprietății, iar Raportul nostru de evaluare va cuprinde o declarație cu privire la acest aspect.

#### 4.1.11 Informații

Ne-am bazat pe Ipoteza că informațiile furnizate de dumneavoastră, de Client și de consilierii profesionali ai dumneavoastră, cu privire la proprietatea ce trebuie evaluată sunt complete și corecte. Ne-am bazat pe Ipoteza că detalii cu privire la toate aspectele relevante pentru evaluare cuprinse de cunoștințele dumneavoastră colective, cum ar fi posibile închirieri, revizuirii sau indexare chirii, cerințe restante în temeiul legislației și decizii privind planificarea, ne-au fost puse la dispoziție și că aceste informații sunt la zi.

#### 4.1.12 Deducerea costurilor teoretice ale cumpărătorului

Valoarea de Piață atribuită proprietății nu va reflecta nicio reducere cu privire la taxa de timbru sau la costurile cumpărătorului.

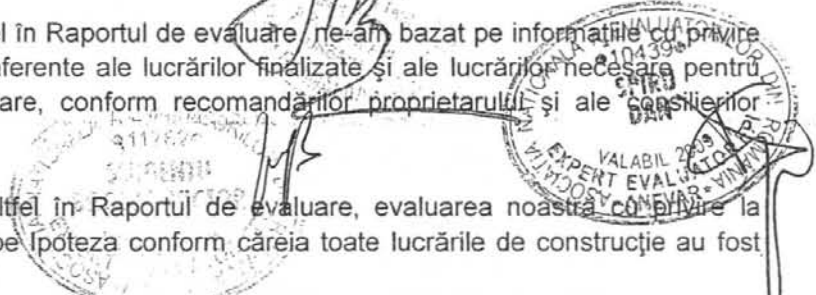
#### 4.1.13 Impozitare

Nu se va efectua nicio ajustare pentru a reflecta răspunderea fiscală care ar putea reieși după vânzare, nici pentru orice costuri suportate de proprietar asociate cu vânzarea. Mai mult chiar, nu se va face nicio reducere pentru a reflecta răspunderea de a rambursa orice subvenții de la guvern sau de alt tip, reduceri ale impozitelor sau finanțarea prin loterie care ar putea apărea la vânzare.

#### 4.1.14 Proprietăți în curs de dezvoltare sau care necesită restaurare

În caz că nu se specifică altfel în Raportul de evaluare, ne-am bazat pe informațiile cu privire la construcție și la costurile aferente ale lucrărilor finalizate și ale lucrărilor necesare pentru finalizare, cu dată de finalizare, conform recomandărilor proprietarului și ale consilierilor profesionali ai săi.

În caz că nu se specifică altfel în Raportul de evaluare, evaluarea noastră cu privire la clădirea finalizată s-a bazat pe Ipoteza conform căreia toate lucrările de construcție au fost





executate în mod satisfăcător, în conformitate cu contractul și specificațiile pentru clădire, cu standardele actuale și cu codurile de practică relevante. Ne-am bazat și pe ipoteza că grija și garanțiile necesare vor fi asigurate de echipa profesională și de antreprenori, acestea putând fi concesionate terților.

## 4.2 Definițiile bazelor de evaluare

### 4.2.1 Valoarea de piață

Valoarea de piață conform definiției din Declarația de practică 3.2 din Standardele de evaluare RICS ("Red Book"), care se aplică cadrului conceptual care a fost stabilit de către Comitetul Internațional pentru Standardele de Evaluare (IVSC). Conform PS 3.2, termenul de "Valoare de piață" desemnează *"Suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător 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."*

Cadrul conceptual stabilit de IVSC este inclus în PS 3.2 și este reprodus mai jos: -

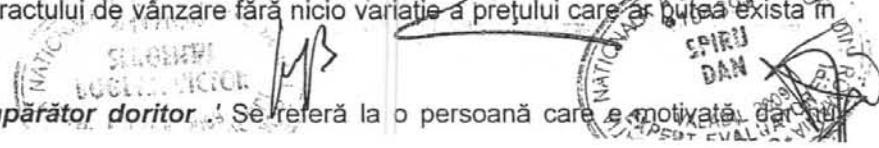
"3.2 Termenul proprietate este folosit deoarece aceste Standarde pun accent pe evaluarea proprietății. Datorită faptului că aceste Standarde includ raportarea financiară, termenul Bunuri poate fi înlocuit pentru aplicarea generală a definiției. Fiecare element al definiției are propriul cadru conceptual.

3.2.1 **'Valoarea estimată.'** Se referă la un preț exprimat în bani (de obicei în moneda locală) plătit pentru proprietate într-o tranzacție independentă. Valoarea de piață se măsoară ca fiind prețul cel mai probabil ce poate fi obținut în mod rezonabil pe piață la data efectuării evaluării în conformitate cu definiția Valorii de Piață. Este prețul cel mai bun obținut în mod rezonabil de vânzător și cel mai avantajos preț obținut în mod rezonabil de cumpărător. Această estimare exclude în mod specific un preț estimat care poate fi mărit sau redus prin termeni și circumstanțe speciale, precum finanțare atipică, aranjamente de vânzare și de leaseback, recompense sau concesiuni acordate de oricine asociat cu vânzarea sau orice element al Valorii Speciale.

3.2.2 **'o proprietate ar putea fi schimbată.'** Se referă la faptul că valoarea unui bun reprezintă o valoare estimată mai degrabă decât un preț de vânzare real sau predeterminat. Este prețul la care piața se așteaptă ca o tranzacție care întrunește toate celelalte elemente ale definiției Valorii de Piață să fie încheiată la data evaluării.

3.2.3 **'la data evaluării.'** Impune ca Valoarea de Piață estimată să corespundă perioadei la data precizată. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Valoarea evaluării va reflecta stadiul actual al pieței și circumstanțele la data efectuării evaluării, nu la o dată trecută sau viitoare. Definiția presupune, de asemenea, schimbul și încheierea contractului de vânzare fără nicio variație a prețului care ar putea exista în alte condiții.

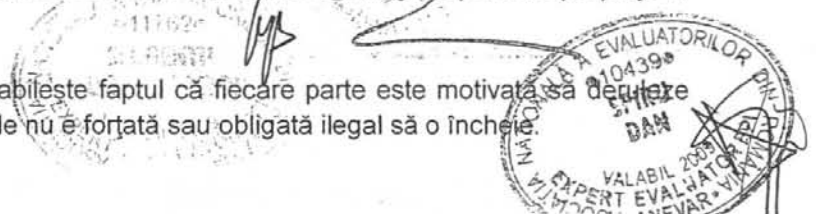
3.2.4 **'între un cumpărător doritor.'** Se referă la o persoană care e motivată dar nu





hotărât să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este de asemenea o persoană care face achiziții în conformitate cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente, mai degrabă decât pe o piață imaginară sau ipotetică a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Acest cumpărător presupus nu ar plăti un preț mai mare decât cel cerut de piață. Prezentul deținător al proprietății este inclus în rândul celor care reprezintă "piața". Un evaluator nu trebuie să facă presupuneri nerealiste despre condițiile pieței sau să considere un nivel al Valorii de Piață superior celui care poate fi obținut în mod rezonabil.

- 3.2.5 ' **un vânzător doritor** .' Nu este nici un vânzător exagerat de doritor sau forțat, pregătit să vândă la orice preț, nici unul pregătit să accepte un preț care nu e considerat rezonabil pe piața curentă. Vânzătorul doritor este motivat să vândă proprietatea în condițiile pieței pentru cel mai bun preț ce poate fi obținut pe piața (deschisă) după o activitate de marketing corespunzătoare, indiferent care ar fi acest preț. Circumstanțele factice ale deținătorului curent al proprietății nu fac parte din această considerație deoarece "vânzătorul doritor" este un proprietar ipotetic.
- 3.2.6 ' **tranzacție cu preț determinat obiectiv** .' este între părți care nu au o anumită relație specială (de exemplu, societăți mamă și filială sau proprietar și chiriaș) care ar putea face nivelul prețului necaracteristic pentru piață sau mărit datorită unui element al Valorii Speciale, (definit în Standardul IVSC 2, alin. 3.11). Tranzacția la Valoarea de Piață se presupune a avea loc între părți independente, care acționează pe cont propriu.
- 3.2.7 ' **după o activitate de marketing corespunzătoare.** ' Înseamnă că proprietatea va fi expusă pe piață în maniera cea mai corespunzătoare pentru a-i evidenția disponibilitatea la prețul cel mai bun ce poate fi obținut în mod rezonabil în conformitate cu definiția Valorii de Piață. Durata timpului de expunere poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite proprietății să capteze atenția unui număr adecvat de potențiali cumpărători. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării.
- 3.2.8 ' **în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent** .' Presupune că atât cumpărătorul doritor, cât și vânzătorul doritor, dețin informații rezonabile cu privire la natura și caracteristicile proprietății, utilizările sale actuale și potențiale și starea pieței la data evaluării. Se presupune, de asemenea, că fiecare acționează în interesul propriu în temeiul respectivelor cunoștințe și cu prudență, pentru a căuta cel mai bun preț pentru pozițiile lor în respectiva tranzacție. Prudența este evaluată prin referire la starea pieței în data evaluării, nu cu beneficii la o dată ulterioară. Nu este neapărat imprudent din partea unui vânzător să vândă proprietatea pe o piață cu prețuri în scădere la un preț mai scăzut decât nivelurile anterioare ale pieței. În astfel de cazuri, la fel cum e valabil și pentru alte situații de achiziție și vânzare pe piațe cu prețuri în schimbare, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații disponibile pe piață în acel moment.
- 3.2.9 ' **și fără constrângere** ' Stabilește faptul că fiecare parte este motivată să dețină tranzacția, dar niciuna din ele nu e forțată sau obligată ilegal să o încheie.







3.3 **Valoarea de piață** e înțeleasă ca fiind valoarea unei proprietăți estimată fără a lua în considerare costurile vânzărilor și achizițiilor și fără compensarea oricăror taxe asociate.

#### 4.2.2 Valoarea de piață a chiriei

Valoarea de piață a chiriei, așa cum este definită în Declarația de practică 3.3 din Red Book. Conform PS 3.3, termenul de "Valoare de piață a chiriei" desemnează "Suma estimată pentru care o proprietate sau un spațiu din cadrul unei proprietăți, vor fi închiriate (date cu chirie) la data evaluării, între un proprietar doritor și un chiriaș doritor, în condiții de închiriere potrivite, 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."

Comentariul din Red Book este reprodus mai jos.

"1. Definiția Chiriei de pe piață reprezintă varianta modificată a definiției valorii de piață, obținută prin înlocuirea termenilor de cumpărător doritor și vânzător doritor, cu termenii de proprietar doritor și chiriaș doritor și prin adăugarea Ipotezei că închirierea se fa efectua 'în condiții de închiriere potrivite'. Definiția trebuie să fie aplicată în conformitate cu comentariul explicativ pentru Valoarea de piață din PS 3.2, împreună cu comentariul suplimentar de mai jos:

1.1 '... proprietar doritor și chiriaș doritor ...'

Modificările din descrierea părților reflectă numai natura tranzacției. Proprietarul doritor are aceleași caracteristici ca vânzătorul doritor, iar chiriașul are aceleași caracteristici ca și cumpărătorul doritor, cu excepția cuvântului 'preț' din comentariul explicativ de la Valoarea de piață, care trebuie înlocuit cu 'chirie', cuvântul 'vinde' înlocuit cu cuvântul 'închiria' și cuvântul 'cumpără' înlocuit cu cuvântul 'închiriază'.

1.2 '... în condiții potrivite de închiriere ...'

Valoarea de piață a chiriei va varia în mod semnificativ, în funcție de termenii contractului de închiriere încheiat. Condițiile potrivite de închiriere reflectă, în mod normal, practicile actuale de pe piața unde se află proprietatea, deși, pentru anumite scopuri, trebuie să fie adăugate și termeni neobișnuiți. Aspecte precum perioada de închiriere, frecvența de modificare a chiriei și responsabilitățile părților cu privire la întreținere și cheltuieli, vor avea efect asupra Chiriei de pe piață. În anumite State, factorii statutari ar putea restricționa termenii stabiliți sau ar putea influența impactul termenilor din contract. Aceștia trebuie să fie luați în considerare acolo unde este necesar. Astfel, evaluatorii trebuie să fie atenți să specifice clar termenii principali de închiriere care sunt asumați la prezentarea Chiriei de pe piață.

În cazul în care normele pieței includ și o plată sau o concesiune a unei părți către cealaltă parte, ca stimulent pentru încheierea contractului de închiriere, aceasta se va reflecta în nivelul general stabilit pentru chirie, iar Valoarea de piață a chiriei ar trebui să fie exprimată tot pe această bază. Natura presupusului stimulent trebuie să fie menționată de evaluator, împreună cu termenii asumați pentru închiriere.





Valoarea de piață a chiriei va fi în mod normal utilizată pentru a indica suma pentru care se poate închiria o proprietate vacantă sau pentru care o proprietate poate fi închiriată din nou la expirarea contractului de închiriere existent. Valoarea de piață a chiriei nu reprezintă o bază potrivită pentru stabilirea chiriei care trebuie plătită conform prevederilor dintr-un contract de închiriere revizuit, în care s-au utilizat definițiile și Ipotezele efective."

#### 4.2.3 Valoarea de uz existentă

Valoarea de uz existentă, așa cum este definită în Declarația de practică UK 1.3 din Red Book și prin aplicarea cadrului conceptual al Valorii de piață, care este reprodus mai sus, împreună cu comentariile explicative incluse în articolele 2 - 5 din PS UK 1.3. Conform PS 1.3, termenul de "Valoare de uz existentă" este definit după cum urmează: - Suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător 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, cu condiția ca cumpărătorului să i se garanteze posesiunea liberă a tuturor părților proprietății necesare activității lui, neluându-se în considerare potențialele uzuri alternative și celelalte caracteristici ale proprietății, care ar putea determina ca Valoarea sa de piață să fie diferită de cea necesară pentru a înlocui potențialul de servicii restant, la cel mai mic cost."

#### 4.3 Rate de capitalizare echivalente

În prezentul Raport de evaluare se face referire atât la NEY (rata nominală de capitalizare echivalentă aplicată unui cash flow anual cu plăți și venituri la sfârșitul anului), cât și la TEY (rata reală de capitalizare echivalentă aplicată unui cash flow trimestrial cu plata în avans). Acești termeni sunt definiți după cum urmează: -

NEY (rata nominală de capitalizare echivalentă aplicată unui cash flow anual cu plăți și venituri la sfârșitul anului) = rata nominală de capitalizare echivalentă (rata nominală de capitalizare echivalentă aplicată unui cash flow anual cu plăți și venituri la sfârșitul anului). Pentru calculul NEY (rata nominală de capitalizare echivalentă aplicată unui cash flow anual cu plăți și venituri la sfârșitul anului) se presupune că suma pentru chirie este plătită anual retrospectiv, chiar dacă nu este cazul nostru.

TEY (rata reală de capitalizare echivalentă aplicată unui cash flow trimestrial cu plata în avans) = rata reală de capitalizare echivalentă (rata reală de capitalizare echivalentă aplicată unui cash flow trimestrial cu plata în avans). Pentru calculul TEY se ia în considerare momentele efective când se efectuează plata chiriei; astfel că, dacă chiria trebuie să fie plătită trimestrial, în avans, se utilizează termenul de TEY (rata reală de capitalizare echivalentă aplicată unui cash flow trimestrial cu plata în avans).

#### 4.4 Pagini imprimate pentru evaluare - note explicative

În cazul în care v-am furnizat copii ale paginilor imprimate de la calculator elaborate de Argus Valuation - Capitalisation, pentru a înțelege evaluările, ar trebui să țineți seama de următoarele:





SC REMAX IMOBILIARE SRL  
Teren în București, România  
Raport de evaluare nr. CV 2009 0402  
Data evaluării: 08 Octombrie 2009  
Data raportului: 09 Octombrie 2009

## Pagini imprimate cu rezumatul evaluării

### Chiria brută

Chiria brută actuală reprezintă venitul total obținut din proprietate, la data evaluării. În cazul în care, la data evaluării, chiria este în curs de modificare și se prevede o mărire retrospectivă, chiria brută include și respectiva mărire retrospectivă, ca și cum aceasta ar fi fost datorată la data evaluării.

Analog, dacă contractul de închiriere a expirat, dar pentru evaluare se presupune că respectivul chiriaș își va reînnoi contractul păstrând chiria actuală, chiria brută include și valoarea de închiriere cuprinsă în respectivul contract.

### Chiria netă

Chiria netă actuală reprezintă chiria brută actuală, din care se scad următoarele: -

- a Renta funciară
- b Cheltuieli nerecuperabile pentru venituri
- c Pierderea venitului din cauza neocupării permanente

### Randamente curente

Randamentul curent la un moment dat, reprezintă venitul generat de chiria netă, ca procent din valoarea brută, înainte de scăderea costurilor cumpărătorului. Acolo unde am elaborat deduceri de capital sau suplimentări de capital pentru a reflecta aspecte precum costurile lucrărilor sau onorariile de închiriere sau primele, randamentele sunt calculate pe baza unei sume egale cu valoarea netă plus costurile cumpărătorului plus orice alte deduceri de capital sau minus orice astfel de primiri de capital.

### Rotunjire

Randamentele inițiale, actuale și echivalente sunt calculate pe baza valorilor de capital, înainte de rotunjire. Variația randamentelor calculate înainte de rotunjire, în comparație cu cele calculate după rotunjire nu este semnificativă.

## Pagini imprimate cu detalii despre portofoliul de chiriași

### Venitul brut

Venitul brut efectiv contractat, primit la data evaluării, este prezentat în partea de jos a programului cu portofoliul de chiriași. Suma respectivă nu ia în considerare posibilele creșteri în urma revizuirii contractelor scadente și a reînnoirii contractelor de închiriere.

### Chiria rotunjită

Chiria rotunjită pentru fiecare chiriaș este reflectată în calculul din cadrul evaluării.





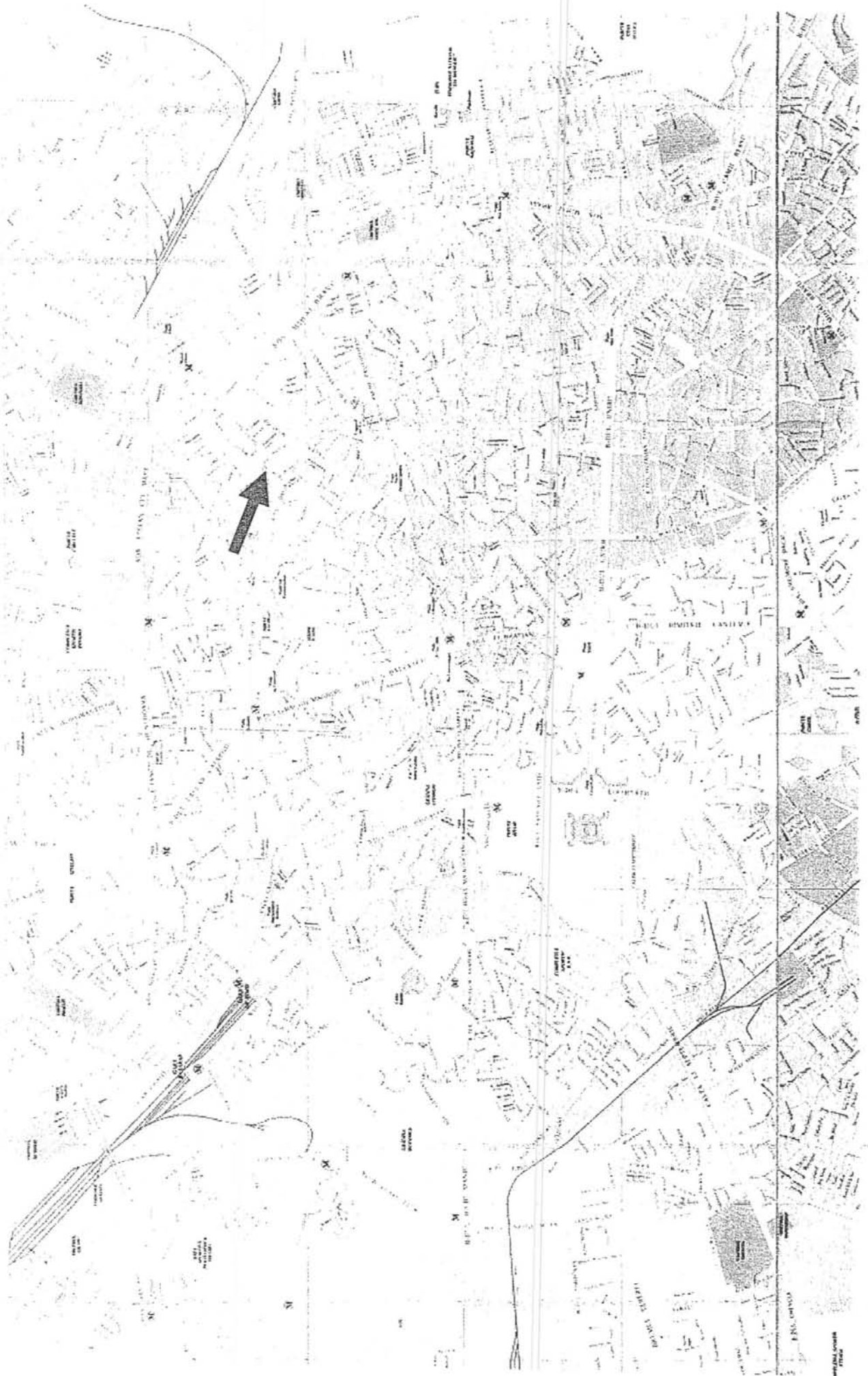


SC REMAX IMOBILIARE SRL  
Teren în București, România  
Raport de evaluare nr. CV 2009 0402  
Data evaluării: 08 Octombrie 2009  
Data raportului: 09 Octombrie 2009

## Anexe

### A Harta

Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the following text: "ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA", "EXPERT EVALUATOR EPI", "VALABIL 2009", "SPIRU DAN", and "10439".

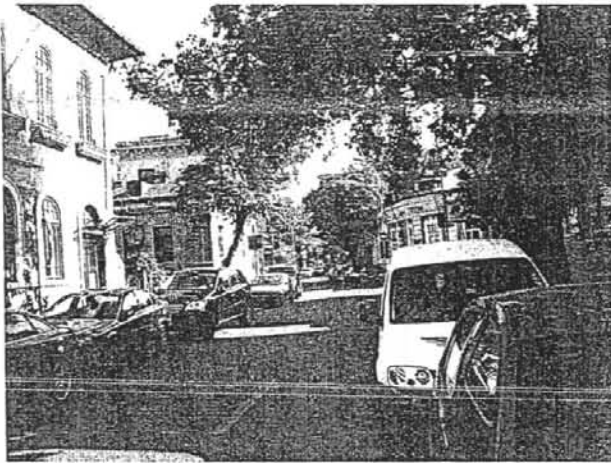




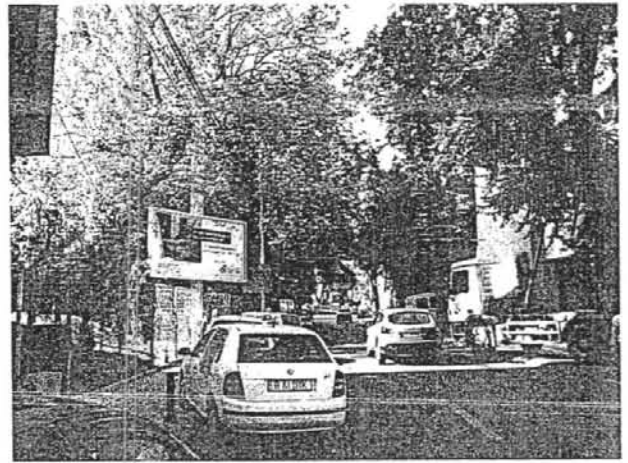
SC REMAX IMOBILIARE SRL  
Teren în București, România  
Raport de evaluare nr. CV 2009 0402  
Data evaluării: 08 Octombrie 2009  
Data raportului: 09 Octombrie 2009

## B Fotografii

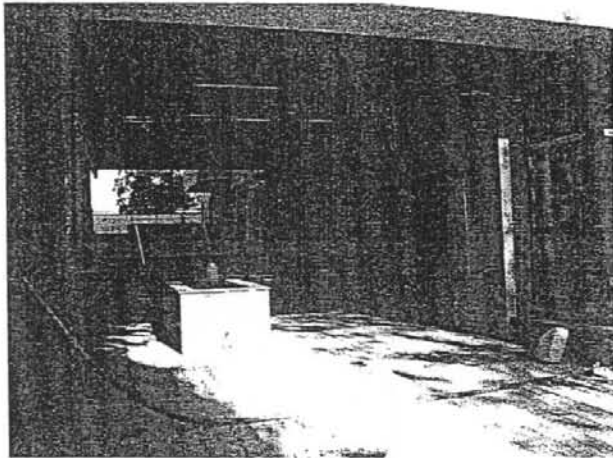
FOTOGRAFII



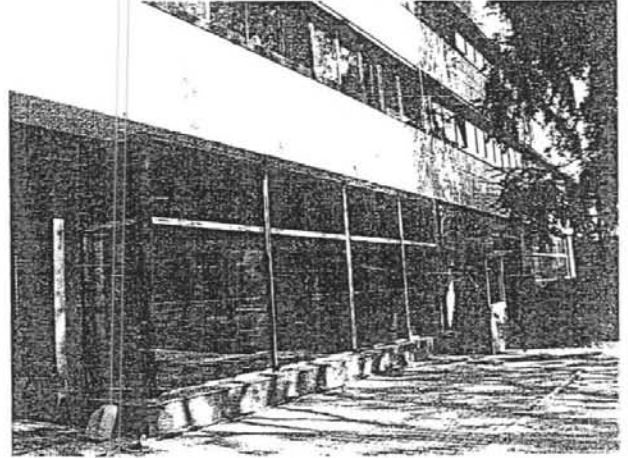
Acces si vecinatate



Acces si vecinatate



Proprietatea analizata



Proprietatea analizata



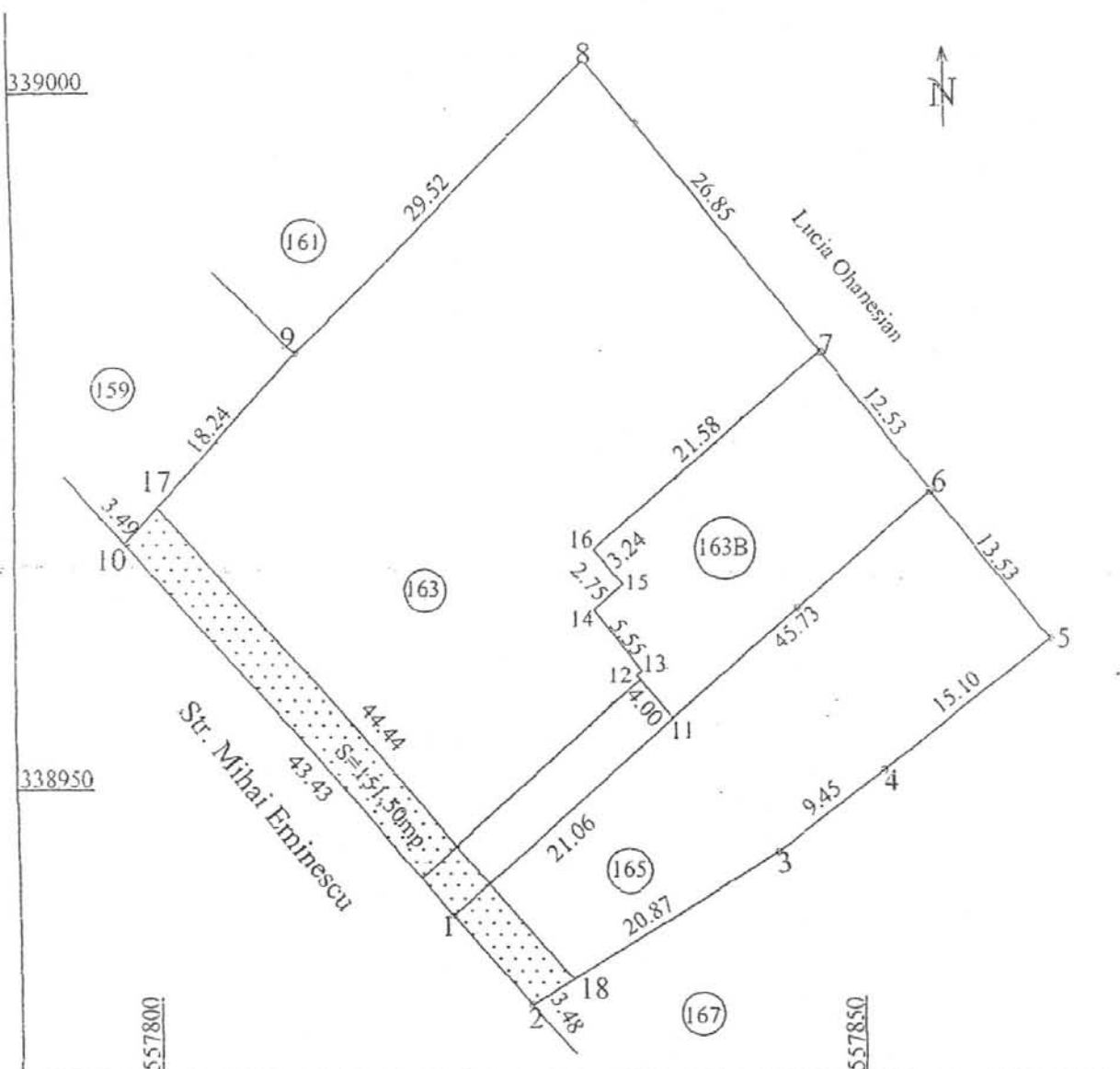
SC REMAX IMOBILIARE SRL  
Teren în București, România  
Raport de evaluare nr. CV 2009 0402  
Data evaluării: 08 Octombrie 2009  
Data raportului: 09 Octombrie 2009

## C. Planuri





**Plan de situatie**  
 cu propunerea de alipire a imobilelor din Str. Mihail Eminescu nr.163, 163Bis si 165 Sector 2  
 scara 1:500



S1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 = Suprafata totala din alipirea proprietatilor de la nr.165, 163Bis si 163

S1,2,18,17,10 = Suprafata propusa pentru schimb in baza prevederii PUZ Zone Protejate





**FISA BUNULUI IMOBIL**  
din STR. MIHAI EMINESCU NR.165

..... BUCURESTI  
il administrativ... SECTOR 2  
UTA ..... 179150  
utilan/extravilan.....

Sectiune plan/nomenclatura 1:1 D'4

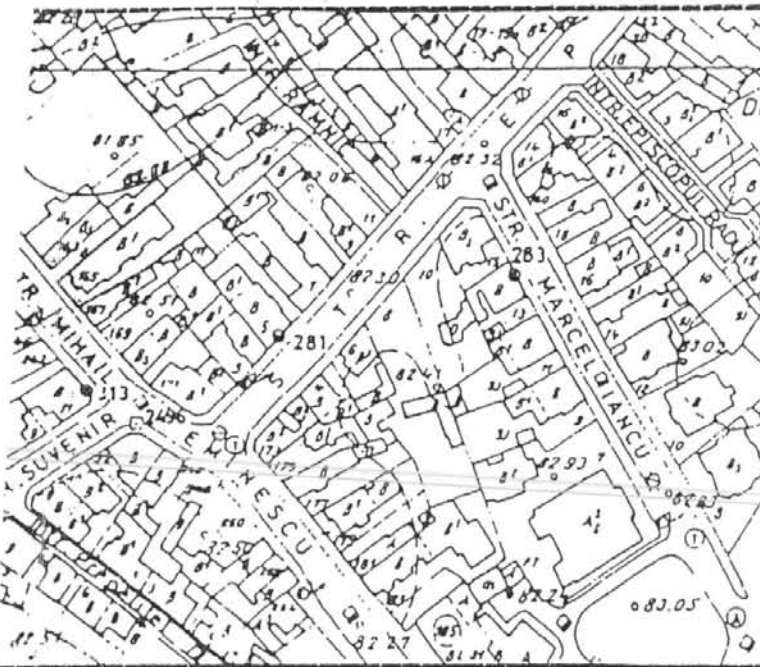
Nr. sector cadastral .....

Nr. cadastral al bunului .....

Nr. carte funciara .....

4628/0/1

## SCHITA BUNULUI IMOBIL



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	TD1	526,39			
TOTAL			526,39			

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladirii/constructie	Denumire	Suprafata utila (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiiuni
1	2	3	4	5
1	APARTAMENT	147,86	CLOC	Pivnita = 35,53
TOTAL		147,86		

## C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediul proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (ha sau mp)		Modul de detinere Teren constructie		Mentiiuni	
						Teren	Constructie	Exclusiv	Indiviz.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	STEFANESCU OVIDIU TIBERIU	Str. Campia Libertatii, 42 BLB2, sc.A, et.8, ap.33, S.3	1430314400307	Decizia Civila Nr. 1542/05.05.2000	F	263,18			da	da	
2	STEFANESCU DUMITRU	Sos. M. Bravu, 123-135, Bl D11, Sc.2, Ap.8, S.3	1120815400298	Act T.M.B. Sectia IV Civila					da		

locarit: Cutar Petre

Data: 2001

Verificat:

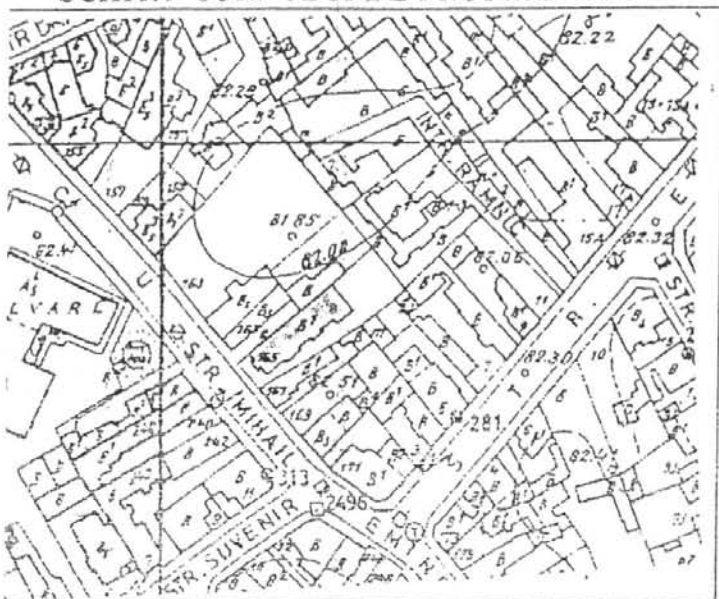


Localitatea: Bucuresti  
 Unitatea administrativ teritoriala: Sector 2  
 SIRUTA: 179150  
 Intravilan/extravilan: 2

Sectiune p.n./nomenclatura: 11 B4  
 Nr. sector cadastral:  
 Nr. cadastral al corpului de proprietate:  
 Nr. carte funciara:

7628/1:1

**SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE**



**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentuni
1	2	3	4	5	6	7
1	C	TDI				
<b>TOTAL</b>						

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII**

Nr. corp cladire / constructie	Denumire	Suprafata utila(mp)	Cod grupa destinatie	Mentuni
1	2	3	4	5
	Apartament 3 camere	146.69	CL	
	Camera+debara(pod)	13.27+8.55	CL	
	Balcon+casa scarii parter+ casa scarii sec			2.01+9.08+7.16=18.25
<b>TOTAL</b>		168.51		Total general S=186.76mp

**C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR**

Nume proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal	Tipul actului de proprietate, nr. Si data inregistrarii / eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act		Modul de detinere Teren / constructie		Mentuni	
					Teren Mp	Constructie mp	exclusiv	Indiviza		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
SAPERA CHIRATA	Str Mihai Eminescu nr.165, corp A etaj.1, sector 2 Bucuresti	2480819400782	CVC cu plata in rate nr.N 00964 din 28.10.1996	PF	111.51				X	In proprietate
						183.54	X			

Comitetul de emit: SC TOPOTRUST SRL ing.DIACONU ALEXANDRINA

Data: 19.04.2005

Verificat

ING. MARIANA CRISTEA



SC REMAX IMOBILIARE SRL  
Teren în București, România  
Raport de evaluare nr. CV 2009 0402  
Data evaluării: 08 Octombrie 2009  
Data raportului: 09 Octombrie 2009

## E. Calcule

DTZ Echinox

MARKET COMPARISON  
APPROACH  
- land -

Address

Str. Eminescu nr. 165, Sector 2, Bucuresti

Date performed

08.oct.09

Valuation date

08.oct.09

Currency

Eur

Property type

Land

Property valued

Land

Cadastral no.:

see report

Cadastral book:

see report

Buildings gross area (sqm):

0.00

Comparable ID:	To Compare	1	2	3	4	5
		Mosilor	Dacia	Eminescu	Dacia	Dacia
Location:	Eminescu	Str. Episcop Radu	Str. Tunari	Str. Tunari	Polona	Piata Galati
Area (sqm)	151.70	240	715	1,300	1,200	240
Adjustment		0%	-10%	-10%	-10%	0%
Price EUR per m <sup>2</sup>	?	1,000	1,400	1,400	1,500	1,250
Transaction type	-	asking	asking	asking	asking	asking
Adjustment		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Date of transaction/offer	Oct-09	Sep-Oct 2009	May - Jul 2009	Jun-Jul 2009	Jul-09	Sept 209
Adjustment		0%	0%	0%	0%	0%
Financing / market conditions (the comparable is...)	on the market	similar	similar	similar	similar	similar
Adjustment		0%	0%	0%	0%	0%
Location	Eminescu	inferior	similar	similar	superior	superior
Adjustment		5%	0%	0%	-5%	-10%
Access (the comparable is...)	Direct front to Eminescu	Direct front to Episcop Radu	Direct to Tunari	Direct to Tunari	Direct front to Polona	Direct front to street
Adjustment		0%	0%	0%	0%	0%
Frontage / shape (m) (the comparable is...)	12m to Dacia	14.00	N/A	N/A	N/A	23m
Adjustment		0%	0%	0%	0%	-10%
Planning / urbanism (the comparable is...)	CUT 6	PUZ , CUT 5.5	PUD, CUT 3.5	PUD, CUT 3.5	PUZ sector 2, CUT 6	N/A
Adjustment		0%	10%	10%	0%	5%
Utilities (the comparable is...)	on site	similar	similar	similar	similar	similar
Adjustment		0%	0%	0%	0%	0%
Total Adjustment		89.3%	84.2%	84.2%	72.7%	72.3%
Adjusted Value per m <sup>2</sup>		893	1,178	1,178	1,090	90
Average EUR/m <sup>2</sup> :	1,048.50					

SAY EUR / m <sup>2</sup> :	1,048
----------------------------	-------

Resulting

Land plot

151.70

sq m @

1,048

Eur / sq m =

158,982 €

TOTAL

159,000 €

**PRIMAR GENERAL**

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



**Primăria Municipiului București**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

*Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Generale de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană propun spre dezbaterea Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind vânzarea către SC Remax Imobiliare SRL a terenului în suprafață de 151,70 mp proprietatea municipiului București, reprezentând cota indiviză de 28,52% din suprafața totală de 526 mp situat în strada Mihai Eminescu nr.165, Sector 2.*

**PRIMAR GENERAL,**

**Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU**



# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

Nr. 73/26.01.2010  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
CABINETUL DIRECTIEI GENERALE  
Nr. 162/6

## RAPORT DE SPECIALITATE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
DIRECȚIA ASISTENȚA TEHNICĂ  
ȘI JURIDICĂ A C.G.M.B.  
Nr. 268  
2010 C. Luna 01 Ziua 26

Analizând cererea persoanei juridice S.C. REMAX IMOBILIARE S.R.L., București înregistrată la Primăria Municipiului București cu nr 859558/14.09.2009 și la Direcția Administrare Patrimoniu cu nr. 3049/15.09.2009, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 151,70 mp proprietatea privată a Municipiului București, reprezentând cota indiviză de 28,52% din suprafață totală a terenului de 526 mp, situat în București, strada Mihai Eminescu nr.165, Sector 2.

Terenul în suprafață totală de 526 mp, situat în București, strada Mihai Eminescu, nr.165, Sector 2, este compus din:

- **Lot 1:** Imobilul din Strada Mihai Eminescu nr.165 compus din teren în suprafață de 376 mp, proprietatea S.C. REMAX IMOBILIARE S.R.L. în cotă indiviză de 71,48% și proprietatea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în cotă indiviză de 28,52%, având nr. cadastral 7628/1, înscris în CF nr. 88204 a localității București Sector 2, conform încheierii nr. 167870/27.03.2009 data de OCPI Sector 2 București;

- **Lot 2:** Imobilul din Strada Mihai Eminescu nr.165 compus din teren în suprafață de 118 mp proprietatea S.C. REMAX IMOBILIARE S.R.L. în cotă indiviză de 71,48% și proprietatea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în cotă indiviză de 28,52%, având nr. cadastral 7628/2 înscris în CF nr. 88205 a localității București, Sector 2, conform încheierii nr. 167870/27.03.2009 dată de OCPI Sector 2 București;

- **Lot 3:** Imobilul din Strada Mihai Eminescu nr.165 compus din teren în suprafață de 32 mp proprietatea S.C. REMAX IMOBILIARE S.R.L., în cotă indiviză de 71,48% și proprietatea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI în cotă indiviză de 28,52%, având nr. cadastral 7628/3 înscris în CF nr. 88206 a localității București, Sector 2, conform încheierii nr. 167870/27.03.2009 dată de OCPI Sector 2 București.

Cota indiviză de 71,48% proprietatea S.C. REMAX IMOBILIARE S.R.L. asupra imobilului identificat mai sus a fost dobândită conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 2600/11.08.2006 emis de BNP Ruxandra Ioana Cocea și conform Contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 3904/07.12.2006 emis de BNP Ruxandra Ioana Cocea.

Conform Actului de Dezmembrare autenticat cu nr. 324/24.03.2009 emis de BNP Asociați L. Lese, R. I. Cocea, municipiul București a dobândit proprietatea cotei indivize de 151,70 mp din teren în temeiul Decretului 92/1950 poziția 6501 și a Deciziei Comitetului executiv al Sfatului Popular al Capitalei RPR nr. 2185/29.07.1957. Dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 151,70 mp din teren a fost intabulat în Cartea Funciară nr. 86048 conform încheierii 442432/11.12.2008 rectificată prin încheierea nr. 107617/29.01.2009 date de OCPI.

Conform aceluiași act de dezmembrare se menționează că terenul are impozitele și taxele către stat achitate la zi așa cum rezultă din certificatele de atestare fiscală nr. 25347/03.03.2009 și nr. 30637/17.03.2009, ambele eliberate de Consiliul Local al Sectorului 2, Direcția Venituri Buget Local Sector 2, cu excepția dreptului de ipotecă înscris în favoarea TRI INVESTMENT ERPF SRL conform Contractului de ipotecă autenticat sub nr. 4778/15.12.2008 de BNP Nedelcu Crisan-Traian.



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### Direcția Generală de Dezvoltare, Investiții și Planificare Urbană

În urma verificărilor efectuate de către reprezentanții Direcției Inspecție și Control General la imobilul situat în strada Mihai Eminescu nr.163-165, Sector 2, la solicitarea Direcției Administrare Patrimoniu – Serviciul Patrimoniu, s-a constatat că pe terenul situat în strada Mihai Eminescu nr. 163-165, Sector 2, se execută lucrări de construire constând în realizarea unei clădiri de locuințe și birouri, cu 2S+P+8E+E tehnic, în baza Autorizației de Construire nr. 377/11E/05.05.2006 emisă de către Primăria Sectorului 2, construcție realizată pe infrastructura existentă începută în baza Autorizațiilor de Construire nr. 7E/1996 emisă de către Primăria Municipiului București și nr. 632/14E/2003 emisă de către Primăria Sectorului 2.

De asemenea, Direcția Inspecție și Control General, Serviciul Urmărire Rezolvare Sesizări face precizarea că la data efectuării controlului, prevederile autorizației de construire sus menționată erau respectate, fiind prezentat și Procesul Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor nr. 41464/04.06.2009, la care a participat și un reprezentant al Primăriei Sectorului 2, neprecizându-se suprafața de teren ce face obiectul autorizației.

Direcția Juridic Contencios și Legislație prin adresa nr. 41551/16.12.2009 precizează că în evidența informatizată deținută privind notificările formulate în temeiul Legii nr. 10/2001, până la această dată, nu figurează cerere de restituire în natură/acordare de măsuri reparatorii în echivalent pentru imobilul situat în București, str. Mihai Eminescu nr. 165, sector 2. Prin adresa nr. 41557/16.12.2009 Direcția Juridic Contencios și Legislație ne face cunoscut că în baza de date deținută privind revendicările imobiliare aflate pe rolul instanțelor judecătorești, până la data redactării adresei nu există nici un proces cu privire la terenul situat în București, str. Mihai Eminescu nr. 165, sector 2.

Prin adresa nr. 4994/25.01.2010 a Primăriei Sector 2 – Direcția Urbanism și Gestionare Teritoriu se menționează că pentru cota de 71,48 % teren proprietatea SC REMAX IMOBILIARE SRL, cu numerele cadastrale 7628/1, 7628/2 și nr. 7628/3 înscrisă în CF nr. 88204, 88205 și respectiv 88206, aferent imobilului de la adresa str. Mihai Eminescu nr. 165, sector 2, nu au fost înregistrate cereri privind revendicarea imobilului susmenționat la Primăria Sectorului 2 depuse în baza Legii nr. 18/1991 republicată așa cum a fost completată și modificată prin Legea nr. 247/2005.

În conformitate cu prevederile art. 123, alin. (3) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, *“Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ - teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună – credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”*

Față de cele specificate mai sus propunem spre dezbateră Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind vânzarea către SC REMAX IMOBILIARE SRL a terenului în suprafață de 151,70 mp proprietatea municipiului București reprezentând cotă indiviză de 28,52% din suprafața totală de 526 mp situat în strada Mihai Eminescu nr.165, Sector 2

Director General,  
Bogdan BREAPCĂ



