JONES LANG LASALLE

Real value in a changing world

Raport de evaluare

Complexul Antiaeriană 6

Șoseaua Antiaeriană 6, Bucureşti, România

28 martie 2014

No. Ref. 1401002

SC Isorast Technology-Rotary SRL
Str Lucian Blaga, nr 4
Parter, sector 3
Bucureşti
România

Jones Lang LaSalle Services SRL

Victoria Center, Calea Victoriei145, Etaj 10
Sector 1, 010072, Bucureşti

Dan-Nicolae Ivanov

Andrei Kivu

Tel: +40 21 302 3400

dan-nicolae.ivanov@eu.jll.com

andrei.kivu@eu.jll.com

Pentru atenţia

Carmen Mateiciuc
Edge Business Restucturing Advisors SPRL

Mihaela Maxim
ZRP Insolvency SPRL

28 martie 2014

Stimaţi Domni,

RAPORT DE EVALUARE PRIVIND COMPLEXUL ANTIAERIANĂ 6, BUCUREŞTI, SITUAT ÎN ȘOSEAUA ANTIAERIANĂ 6, BUCUREŞTI, ROMÂNIA

Avem plăcerea de a vă prezenta raportul de evaluare în conformitate cu contractul de evaluare din 8 ianuarie 2014 referitor la proprietatea menţionată. Înţelegem că scopul evaluării este vânzarea apartamentelor şi vilelor, precum şi pentru a fi depusă în instanţă şi pentru a fi distribuită creditorilor a SC Isorast Technology-Rotary SRL.

Confirmăm că firma Jones Lang LaSalle oferă servicii de evaluare ca Evaluator Extern în conformitate cu manualul Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation.

Am inspectat proprietatea pe 9 ianuarie 2014 şi am finalizat toate investigaţiile cu privire la vânzarea şi valoarea de investiţie, urbanism şi considerente de investiţie.

Nu ni s-a solicitat să efectuăm o expertiză tehnică a clădirii sau vreun studiu de mediu. În plus faţă de documentele citate la Secţiunea 3.4, nu ştim de existenţa niciunui studiu de mediu sau vreun raport făcut asupra proprietăţii. Nu am efectuat măsurători ale construcţiei. Ni s-au pus la dispoziţie planuri pe etaje şi detalii despre suprafaţa construită a clădirilor de către reprezentanţii firmei SC Isorast Technology-Rotary SRL şi am presupus că acestea sunt corecte.

Nu avem cunoştinţă de nici un conflict care ne-ar putea împiedica să pregătim raportul de evaluare în numele d-voastră.

Baza Evaluării

Raportul de evaluare a fost pregătit în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare 2011, publicate de International Valuation Standards Committee, în baza Valorii de Piaţă, definite astfel:

Valoarea de piaţă – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Întregul comentariu referitor la definiţie se găseşte in Anexa 3. Raportul trebuie parcurs împreună cu Termenii şi Condiţiile Generale de Afaceri, precum şi cu Principiile Generale Adoptate în pregătirea Evaluărilor şi Rapoartelor, care sunt ataşate în Anexa 1 şi 2.

Ţinând cont de cuprinsul Raportului, suntem de părere că Valoarea de Piaţă a Complexul Antiaeriană 6, Bucureşti situat în Șoseaua Antiaeriană 6, Bucureşti, România, în concordanţă cu presupunerile descrise în Raport, la data evaluării, 31 decembrie 2013, era în regiunea a:

VALOARE TOTALĂ
€20.500.000
(Douăzeci de milioane cinci sute de mii de euro)
(echivalent a 91.936.350RON)

VALOARE PRESUPUNÂND LIMITĂRI DE MARKETING
€15.800.000
(Cincisprezece milioane opt sute de mii de euro)
(echivalent a 70.858.260RON)

Valorile exprimate mai sus reprezintă suma Valorilor (de Piață/presupunând limitări de marketing) ale componentelor proprietății analizate (vile, apartamente, garaje, boxe, parcări), din care au fost deduse costurile pentru finalizarea acestora, a părților comune ale blocurilor, și a infrastructurii. Valorile individuale sunt prezentate în Anexa 7 a acestui Raport.

În acest caz, Valoarea presupunând limitări de marketing se referă la valoare pentru vânzare pe termen scurt.

Prin Valoarea de Piaţă se înţelege valoarea unei proprietăţi estimată fără a lua în calcul costurile de vânzare sau cumpărare şi impozite. Prin urmare, nu am luat în considerare nici un cost pentru taxele care ar putea apărea in eventualitatea unei vânzări. Proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

În general, costurile unei tranzacţii sunt:

(a) TVA 24% pe clădiri şi teren (spaţii comerciale);
(b) Taxe notariale incluzând înscrierea în Cartea Funciara de 1-3% din preţul tranzacţiei;
(c) Onorariul agenţilor de 1-2% din preţul de vânzare plus TVA de 24%.

Acest Raport a fost întocmit pentru şi doar pentru SC Isorast Technology-Rotary SRL pentru a raporta valoarea de piaţă la 31 decembrie 2013, exclusiv pentru a asista compania SC Isorast Technology-Rotary SRL, in baza valorii de piaţă. În cadrul maxim prevăzut de legislaţie nu acceptăm responsabilitatea pentru utilizarea parţial sau integral a raportului de către orice alte părţi cărora raportul le este arătat sau dezvăluit, sau care intră în posesia acestuia, indiferent dacă este publicat cu acordul nostru sau în alte circumstanţe, cu excepţia situaţiei în care ne exprimăm în scris acordul în prealabil.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Nu în ultimul rând, în concordanţă cu practica noastră internă, vă confirmăm că raportul este confidenţial părţii căreia îi este adresată şi pentru scopul stabilit. Nu acceptăm nicio responsabilitate către terţe părţi; este interzisă publicarea în orice document, declaraţie sau circulară a raportului, a oricărei părţi sau a referinţelor la acesta sau în comunicarea fata de terţe părţi fără aprobarea noastră scrisă asupra formei şi contextului în care o să apară acesta.

Cu stimă,

Jones Lang LaSalle Services S.R.L.
CUI 16563710
4

Dan-Nicolae Ivanov MRICS
Head of Valuation Department
Jones Lang LaSalle Services SRL

Andrei Kivu
Valuer
Jones Lang LaSalle Services SRL

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Cuprins

1 Sumar 6
2 Amplasament 9
2.1 Localizare geografică 9
2.2 Amplasamentul proprietăţii 10
3 Descriere 11
3.1 Teren 11
3.2 Utilităţi 11
3.3 Descrierea proprietăţii, Construcţia şi Stadiul Actual 11
3.4 Contaminarea şi Condiţiile Solului 14
3.5 Cea Mai Buna Utilizare 15
4 Profilul Legal 16
4.1 Dreptul de Proprietate 16
4.2 Reglementări urbanistice 17
5 Studiul pieţei 18
5.1 Indicatori macroeconomici 18
5.2 Piaţa rezidenţială din Bucureşti 19
5.3 Piaţa ansamblurilor rezidenţiale comparabile 20
6 Evaluare 23
6.1 Metodologia de Evaluare 23
6.2 Presupunerile generale în întocmirea evaluării 25
6.3 Presupuneri specifice în întocmirea evaluării 25
6.4 Valoare presupunând limitări de marketing 29
6.5 Analiză SWOT 30
6.6 Sumar 30
7 Lista Documentelor Folosite în Întocmirea Raportului de Evaluare 32

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Anexe

Anexa 1 .....Principiile Generale Adoptate în Pregătirea Rapoartelor de Evaluare
Anexa 2 ..... Termenii şi Condiţiile Generale de Afaceri
Anexa 3 .....Definiţia Valorii de Piaţă
Anexa 4.....Amplasament
Anexa 5.....Fotografii
Anexa 6..... .Convenția cu MApN
Anexa 7.....Valori de piață individuale

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

1 Sumar

Adresă

Șoseaua Antiaeriană 6, Bucureşti, România.

Amplasament

Proprietatea analizată se găseşte în sud-vestul Bucureştiului. Deşi se află la numai ~4,8km de centru, şi la ~5,8km de Șoseaua de Centură, proprietatea este aproape de o zonă foarte puţin construită (în vest şi sud-vest).

Proprietatea este localizată într-o zonă cu densitate rezidenţială mică (zona de case a cartierului Rahova), dar este şi relativ apropiată de zone rezidenţiale cu densitate mare (Rahova/Sebastian la ~500m în vest).

Descriere

Componentele din Ansamblul Antiaeriană pentru care s-a început construirea, şi care se află în diferite stadii de finalizare (în general, de la structură şi închideri realizate, până la 100% finalizat) se împart în trei segmente principale, respectiv:

- În partea de sud a terenului – două blocuri de 10 etaje (A9 şi A10), construite de dezvoltatorul Rotary – în cadrul acestui Raport, ne vom referi la ele ca şi „blocuri Rotary";
- În partea centrală şi de nord a terenului – 67 de vile construite de dezvoltatorul Isorast Technology, în tehnologie Isorast (concept casă pasivă) – în cadrul acestui Raport, ne vom referi la ele ca şi „vile";
- În partea de nord a terenului – 10 blocuri cu patru etaje (C1-C10), construite de dezvoltatorul Isorast Technology, în tehnologie Isorast (concept casă pasivă) – în cadrul acestui Raport, ne vom referi la ele ca şi „blocuri Isorast".

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dreptul de Proprietate

Dreptul de proprietate evaluat este reprezentat de dreptul de proprietate asupra 143 de apartamente şi 53 de boxe în blocurile Rotary, 29 de vile, 159 de apartamente, 80 de boxe şi 78 de garaje în blocurile Isorast (partea din Ansamblul Antiaeriană care este construită, dar nevândută – încă în proprietatea dezvoltatorului), şi dreptul de folosinţă asupra terenului aferent şi asupra a 38 de locuri de parcare exterioare aferente blocurilor Rotary şi a 64 de locuri de parcare exterioare aferente blocurilor Isorast.

Evaluare

Având în vedere faptul că există suficiente proprietăți similare (apartamente, vile, parcări, boxe) ce se tranzacționează în mod activ pentru a putea trage concluzii relevante cu privire la piață, pentru estimarea Valorii de Piaţă a proprietăţii analizate, am ales Abordarea prin Comparaţia de Piaţă.

O parte din locuințe, precum și spații comune, și infrastructura nu sunt finalizate. Ne-a fost pus la dispoziție raportul de audit tehnic asupra complexului rezidențial Antiaeriană nr 6, întocmit de Optim Project Management, având ca obiect prezentarea costurilor indicative aferente lucrărilor rămase de executat pentru finalizarea fazei 1 a proiectului Antiaeriană nr 6. Pentru estimarea Valorii de Piață a proprietății analizate în stadiul actual, am estimat Valoarea de Piață ca și când ar fi finalizată, din care am dedus sumele aferente, așa cum au fost ele estimate de consultantul Optim Project Management.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Evaluare la data de 31 decembrie 2013

Având în vedere conţinutul acestui raport, suntem de părere că Valoarea Justă a proiectului Complexul Antiaeriană 6, Bucureşti din Șoseaua Antiaeriană 6, Bucureşti, România, subiect al presupunerilor descrise în Raport, la data de 31 decembrie 2013, era în regiunea a:

VALOARE TOTALĂ
€20.500.000
(Douăzeci de milioane cinci sute de mii de euro)
(echivalent a 91.936.350RON)

VALOARE PRESUPUNÂND LIMITĂRI DE MARKETING
€15.800.000
(Cincisprezece milioane opt sute de mii de euro)
(echivalent a 70.858.260RON)

Valorile exprimate mai sus reprezintă suma Valorilor (de Piață/presupunând limitări de marketing) ale componentelor proprietății analizate (vile, apartamente, garaje, boxe, parcări), din care au fost deduse costurile pentru finalizarea acestora, a părților comune ale blocurilor, și a infrastructurii. Valorile individuale sunt prezentate în Anexa 7 a acestui Raport.

În acest caz, Valoarea presupunând limitări de marketing se referă la valoare pentru vânzare pe termen scurt.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

2 Amplasament

2.1 Localizare geografică

Bucureşti este cel mai mare centru politic, economic, ştiinţific şi cultural al României, o ţară cu puţin peste 20 milioane locuitori. Bucureşti este situat în sudul tării, la jumătatea distanţei între Dunăre şi sudul Munţilor Carpaţi. Câteva lacuri artificiale – Lacul Tei, Lacul Floreasca şi Lacul Herăstrău – se întind peste Râul Colentina şi Râul Dâmboviţa.

Bucureşti a câştigat vizibilitate internaţională după aderarea la UE în ianuarie 2007. Din punct de vedere administrativ, oraşul este cunoscut drept Municipiul Bucureşti şi este împărţit în şase sectoare. Cele 6 sectoare sunt numerotate de la 1 la 6 şi sunt segmentate într-un mod radial astfel încât fiecare dintre ele să cuprindă şi o parte centrală.

Hartă 1: Localizarea Bucureştiului în contextul naţional al României

Sursa: Jones Lang LaSalle

Numărul locuitorilor este de 1,9 milioane, dar adăugând şi zonele periferice cât şi oraşele satelit din jurul Bucureştiului, zona metropolitană se extinde la circa 2,2 milioane de locuitori. Suprafaţa oraşului este de 228 kmp cu o zonă metropolitană de circa 5.046 kmp pe o rază mediană de 40 km.

Principalele motoare economice ale oraşului sunt serviciile şi industria. Oraşul găzduieşte atât instituţii naţionale cât şi agenţii guvernamentale cât şi un număr mare de companii naţionale şi internaţionale.

Bucureşti s-a bucurat de o importantă dezvoltare în sectorul imobiliar în perioada 2000-2007, dezvoltare mai accentuată în jumătatea de nord a oraşului. Acest fapt s-a datorat în principal investiţiilor majore în centre comerciale, clădiri de birouri, şi ulterior în spaţii rezidenţiale. Investitorii interesaţi de zona centrală s-au orientat către clădiri de birouri, în timp ce zona central-nordică a atras investiţii în spaţii comerciale, dezvoltate de-a lungul DN1, artera care leagă Bucureşti de partea centrală şi de nord-vest a României. Totodată, începând cu 2005-2006, investiţiile au cuprins întreg oraşul. Începând cu 2007, atât zona Pipera a căpătat o amploare importantă cu dezvoltări importante de birouri, cât şi fostele platforme industriale din

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

părţile semi-centrale ale oraşului. În ambele cazuri, au existat terenuri foarte mari care au permis dezvoltarea unor proiecte moderne. În 2008, criza economică globală a pus presiune pe sectorul imobiliar. Prin urmare, numeroase proiecte au fost amânate, mai ales cele rezidenţiale.

Oraşul este deservit de un bun sistem de transport public, format din transport subteran (Metrorex) şi cel de suprafaţă (RATB) constând în autobuze, tramvaie, trolee.

2.2 Amplasamentul proprietăţii

Proprietatea analizată se găseşte în sud-vestul Bucureştiului. Deşi se află la numai ~4,8km de centru, şi la ~5,8km de Șoseaua de Centură, proprietatea este aproape de o zonă foarte puţin construită (în vest şi sud-vest).

Proprietatea este localizată într-o zonă cu densitate rezidenţială mică (zona de case a cartierului Rahova), dar este şi relativ apropiată de zone rezidenţiale cu densitate mare (Rahova/Sebastian la ~500m în vest).

Zona are un puternic profil militar, conţinând Unitatea Militară Antiaeriană, Complexul Sportiv Steaua (fost militar), şi Cimitirul Militar Ghencea. Ca şi terenul ce face parte din proprietatea analizată, o mare parte a terenului din această zonă (între Șoseaua Alexandria şi Prelungirea Ghencea) este proprietatea Ministerului Apărării Naţionale (MApN).

Site-ul este mărginit la est de Șoseaua Antiaeriană şi apoi unităţi rezidenţiale cu profil scăzut de înălţime (case şi vile), la sud de o bază sportivă şi Unitatea Militară Antiaeriană, la vest de teren viran şi la nord de unităţi militare.

Compania Ning Jian Shandong a semnat cu Primăria Sectorului 5 un parteneriat pentru a dezvolta la vest de proprietatea analizată, pe un teren de 187ha ce este tot proprietate a Ministerului Apărării Naţionale, un proiect rezidențial de mare amploare.

O hartă cu amplasamentul proiectului este ataşată în Anexe.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

3 Descriere

3.1 Teren

Conform documentelor furnizate, terenul alocat pentru dezvoltarea Complexului Antiaeriană este lotul cu numărul cadastral 10910/3, cu o suprafaţă totală de 162.555m^2, din care 109.598m^2 (în proprietatea Statului Român, în administrarea Ministerului Apărării Naţionale) au fost alocaţi pentru construcţia de locuinţe, şi 52.957m^2 (în domeniul public al Municipiului Bucureşti, în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5 – Municipiul București) au fost alocaţi pentru realizarea de infrastructură, utilităţi şi spaţii comerciale.

Terenul are o formă cvasi-triunghiulară, cu o latură de ~450m de-a lungul Străzii Antiaeriană, o latură perpendiculară pe ea de ~550m, şi cea care le uneşte de ~750m.

Accesul se realizează în prezent prin două intrări: una în nordul site-ului, din Strada Antiaeriană, și cealaltă tot din Strada Antiaeriană, în sudul site-ului. În proiect sunt prevăzute încă două puncte de acces de-a lungul Străzii Antiaeriană.

Terenul luat în considerare în cazul prezentei evaluări este doar o parte din întregul lot, respectiv terenul aferent unităţilor locative construite, dar aflate încă în proprietatea dezvoltatorului (SC Isorast Technology – Rotary SRL) (terenuri aferente vilelor, parcărilor, cote indivize de teren aferente apartamentelor aflate încă în proprietatea dezvoltatorului).

La momentul inspecției noastre, terenul era îngrădit, și accesul păzit.

3.2 Utilităţi

Conform înţelegerii noastre, terenul este conectat la utilităţi, constând în: gaze, apă, canalizare, şi curent electric.

Cu toate acestea, ni s-a adus la cunoştinţă faptul că gospodăria de apă nu e complet finalizată.

Iluminatul stradal nu este realizat.

În cadrul evaluării noastre, am presupus ca nu există nici un motiv constructiv, legal sau de altă natură pentru care proprietatea analizată să nu poată fi deservită de toate utilităţile necesare.

3.3 Descrierea proprietăţii, Construcţia şi Stadiul Actual

Ansamblul Antiaeriană, de pe terenul descris mai sus, era planificat să conţină:

- 64 de vile P+1+M, construite de dezvoltatorul Isorast Technology,
- 33 de blocuri P+4, construite de dezvoltatorul Isorast Technology (~660 de apartamente),
- 12 blocuri P+9/10R, construite de dezvoltatorul Rotary (~1.300 de apartamente),
- 3 blocuri P+7/8R, construite de dezvoltatorul Rotary (~260 de apartamente),

plus utilităţile corespunzătoare, drumuri de acces, parcări, şcoală, grădiniţă, creşă, sală de sport, spaţii comerciale.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Componentele din Ansamblul Antiaeriană pentru care s-a început construirea, şi care se află în diferite stadii de finalizare (în general, de la structură şi închideri realizate, până la 100% finalizat) se împart în trei segmente principale, respectiv:

- În partea de sud a terenului – două blocuri de 10 etaje (A9 şi A10), construite de dezvoltatorul Rotary – în cadrul acestui Raport, ne vom referi la ele ca şi „blocuri Rotary";
- În partea centrală şi de nord a terenului – 67 de vile construite de dezvoltatorul Isorast Technology, în tehnologie Isorast (concept casă pasivă) – în cadrul acestui Raport, ne vom referi la ele ca şi „vile";
- În partea de nord a terenului – 10 blocuri cu patru etaje (C1-C10), construite de dezvoltatorul Isorast Technology, în tehnologie Isorast (concept casă pasivă) – în cadrul acestui Raport, ne vom referi la ele ca şi „blocuri Isorast".

Locuinţele Isorast sunt construite folosind tehnologia „casă pasivă". Isorast este un element tip cofraj, realizat din spumă polistirenică dură. Acest element reprezintă baza în realizarea a diverse tipuri de clădiri, în cazul cărora se pune un accent deosebit pe consumul redus de energie termică.

Toate locuințele au certificat energetic clasa A.

Blocurile Isorast şi vilele beneficiază de garaje subterane, blocurile Rotary nu beneficiază de parcări subterane.

Blocuri Rotary

Conform autorizaţiilor de construire, clădirile sunt construite cu fundaţii tip radier din beton armat, structură pe sistem constructiv din diafragme perimetrale din beton armat şi zidărie de cărămidă cu stâlpişori, grinzi, planşee tip dală, centuri din beton armat şi acoperiş tip terasă necirculabilă.

Finisajele interioare trebuie să includă zugrăveli calcio-vecchio sau faianţă pe pereţi, pardoseli din gresie sau parchet, tâmplărie din lemn, iar la exterior tencuieli de tip Baumit, tâmplărie cu profile de PVC şi geamuri termopan.

Încălzirea şi prepararea apei calde trebuie asigurată printr-o centrală termică electrică.

Blocuri Isorast

Conform autorizaţiilor de construire, clădirile sunt construite cu fundaţii tip radier din beton armat, structură pe sistem constructiv din diafragme perimetrale din beton armat şi zidărie de cărămidă cu stâlpişori, grinzi, planşee tip dală, centuri din beton armat şi acoperiş tip şarpantă cu învelitoare din tablă tip Lindab.

Finisajele interioare trebuie să includă zugrăveli calcio-vecchio sau faianţă pe pereţi, pardoseli din gresie sau parchet, tâmplărie din lemn, iar la exterior tencuieli de tip Baumit, tâmplărie cu profile de PVC şi geamuri termopan.

Încălzirea şi prepararea apei calde trebuie asigurată printr-o centrală termică electrică.

Vile

Vilele au regim de înălţime P+E+M. Locuinţa este prevăzută cu garaj. Este asigurat accesul direct din garaj în restul locuinţei.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Sistemul constructiv în tehnologie Isorast (concept casă pasivă) include următoarele elemente:

- Fundaţii continue din beton armat;
- Structura din cadre, diafragme, planşee şi stâlpi din beton armat;
- Ziduri exterioare din elemente Isorast de minim 37,5cm;
- Zidărie din cărămidă cu goluri pentru pereţii interiori şi închideri din gips-carton pentru gheene şi alte spaţii de ventilaţie şi instalaţii sanitare;
- Acoperiş tip şarpantă din lemn, izolată cu elemente Isorast, acoperită cu tablă tip ţiglă;
- Ferestre şi uşi exterioare tip termopan din PVC, cu trei rânduri de sticlă;
- Sistem integrat de ventilare cu aer proaspăt (atât pentru încălzire, cât şi pentru răcire), bazat pe schimbătoare de căldură şi alte echipamente;
- Sistem integrat pentru apă caldă menajeră cu centrală termică cu boiler;
- Conductă de gaz pentru maşină de gătit şi pentru centrala termică.

Finisajele exterioare includ de asemenea:

- Pereţii exteriori tencuiţi cu tencuială tip Baumit, armată cu plasă de fibra de sticlă;
- Soclu izolat termic şi hidroizolat;
- Trotuar şi alee de acces din beton;
- Balcoane hidroizolate şi placate cu gresie de exterior.

Finisajele interioare (varianta de bază – standard) includ de asemenea:

- Tencuială din vopsea lavabilă, faianţă până la înălțimea de 1,5m în băi, brâu de faianţă în bucătărie;
- Tavane gletuite, finisate cu vopsea lavabilă albă;
- Pardoseli cu gresie în holuri, grupuri sanitare, grup tehnic şi bucătărie, hidroizolate în grupurile sanitare; din parchet laminat în dormitoare şi living-room;
- Uşă exterioară metalică, uşi interioare din lemn;
- Dotări in băi: căzi, lavoare, vase WC, rezervoare, cuve pentru duş din material compozit alb, baterii din amestec, etc;
- Bucătăria dotată cu alimentare cu apă, alimentare cu gaz, racord canalizare pentru chiuvetă, gol pentru ventilaţie hotă electrică.

Stadiu actual

La momentul inspecţiei, locuinţele analizate se aflau în diferite stadii de finalizare O parte din apartamente nu aveau compartimentările interioare făcute, sau uşi, sau instalaţii. O parte din vile nu aveau nici o instalaţie.

De asemenea, infrastructura şi utilităţile nu erau finalizate: reţeaua de drumuri era doar parţial realizată, proprietatea nu beneficia de bazin pentru incendiu (funcţionând şi pentru nivelul de presiune al apei); gospodăria de apă este realizată doar pentru etajele de jos, urmând să fie finalizată pe măsura vânzării.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Procesele verbale de recepție notează lipsa următoarelor lucrări: montat tâmplărie exterioară, finisaje interioare şi exterioare (pardoseli reci şi pardoseli calde, zugrăveli, balustrade metalice), montaj lift, procurat şi montat echipamente şi aparate.

Nu ne-a fost cerut să întreprindem un studiu structural, sau sa testăm utilităţile. Nu suntem inspectori de clădiri şi de aceea nu suntem în măsură să dăm asigurări cum că nu există nici un defect al clădirilor. Dacă e necesară o astfel de asigurare, recomandăm efectuarea unei inspecţii a clădirilor.

Am presupus că nu au fost folosite materiale nocive la construcţia clădirilor, datorită faptului că au fost construite relativ recent şi, deşi nu suntem experţi, presupunem conformitatea clădirilor cu legile în vigoare. În orice caz, un potenţial cumpărător ar putea să efectueze un raport cu privire la contaminare.

Nu există obiecte pe lista de protecţie pe suprafaţa proprietăţii analizate sau în imediata apropiere.

Fotografiile făcute la data inspecţiei sunt incluse în Anexele raportului.

3.4 Contaminarea şi Condiţiile Solului

Ne-a fost furnizat acordul de mediu nr. 2 din 14 iulie 2009. Conform acestuia, se admite construirea unui ansamblu rezidenţial, cu suprafaţa construită de 36.439,4m^2 (67 de vile cu un etaj, 33 de blocuri cu patru etaje, cu 20 de apartamente fiecare şi 15 blocuri cu 10 etaje), la adresa Șoseaua Antiaeriană nr. 6, Municipiul Bucureşti, sector 5.

Acordul de mediu stipulează că spaţiile verzi, de 30,5% din suprafața terenului, vor fi amenajate cu un arbore la 100m, şi un arbore la patru locuri de parcare amplasate la sol.

De asemenea, acordul se emite cu respectarea următoarelor condiţii:

- Alimentarea cu apă în scop potabil, igienico-sanitar, pentru udarea spaţiilor verzi şi pentru rezerva intangibilă de incendiu se va asigura din reţeaua publică de apă potabilă;
- Gospodăria de apă, de tip construcţie semi-îngropată, va fi prevăzută cu un rezervor de 350m^3; staţie de pompare şi culoar perimetral pentru protecție sanitară;
- Apele menajere uzate vor fi evacuate prin pompare în reţeaua de canalizare orășenească.

În Tabelul 3 de la Secțiunea 6.3 sunt menționate costurile aferente lucrărilor de infrastructură ce necesită a fi finalizate.

În continuare, am făcut presupunerea că nu există nici o contaminare sau alte probleme negative de mediu suficient de semnificative ca să afecteze valoare. De asemenea, înţelegem că proprietatea/clădirile nu au nici un impact negativ asupra mediului, oamenilor, sau clădirilor din vecinătate. Au fost construite folosind materiale ce nu au efect nociv asupra naturii, sau sănătăţii oamenilor.

Pe lângă ce e menţionat mai sus, nu am întreprins nici o investigaţie pentru a stabili dacă exista contaminare sau potenţial de contaminare pe proprietatea analizată. În practică, un potenţial cumpărător ar putea întreprinde mai multe investigaţii. Dacă, se constată ca există contaminare in cadrul proprietăţii analizate, sau în zonele învecinate, sau că proprietatea a fost folosită într-un mod ce contaminează, acest lucru ar putea reduce valoarea raportată. Recomandăm să vă asiguraţi ca, înainte de vă implica într-o înţelegere financiară ce priveşte proprietatea analizată, reprezentanţii Dumneavoastră legali să facă cercetările necesare cu privire la o posibilă contaminare.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Cu excepţia documentelor citate mai sus, nu ni s-a adus la cunoştinţă conţinutul niciunui audit de mediu sau al oricărei alte investigaţii sau raport de mediu care s-ar fi întocmit asupra proprietăţii şi care ar putea să atragă atenţia asupra existenţei sau posibilităţii vreunei contaminări.

Proprietatea a fost evaluată în baza inexistenţei vreunei contaminări prezente sau potenţiale şi în condiţiile în care clădirile sunt adecvate pentru utilizarea propusă.

3.5 Cea Mai Buna Utilizare

Practica internaţională de evaluare este fondată pe conceptul că valoarea unei proprietăţi este o funcţie a Celei mai bune utilizări (Standardele Internaţionale de Evaluare, ediţia a 8-a, 2007) definită ca fiind:

"*Utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi îmbunătăţite, care este posibila fizic, susţinută adecvat, fezabilă financiar şi care rezultă în valoarea maximă. Cele patru criterii pe care cea mai bună trebuie să le îndeplinească sunt permisivitatea, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară şi profitabilitatea maximă.*"

Este de la sine înţeles că, atunci când o locaţie conţine clădiri, acestea pot să nu se supună în întregime Celei mai bune utilizări a terenului ca în situaţia în care acesta ar fi fost liber. Cel puţin în teorie, utilizarea existentă va continua până când valoarea terenului pentru Cea mai bună utilizare va depăşi valoarea proprietăţii pentru utilizarea existentă plus costul demolării.

Considerând caracteristicile prezente ale proprietăţii şi locaţia, considerăm că Cea Mai Bună Utilizare este cea curentă, rezidenţială.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

4 Profilul Legal

4.1 Dreptul de Proprietate

Dreptul de proprietate evaluat este reprezentat de dreptul de proprietate asupra 143 de apartamente şi 53 de boxe în blocurile Rotary, 29 de vile, 159 de apartamente, 80 de boxe şi 78 de garaje în blocurile Isorast (partea din Ansamblul Antiaeriană care este construită, dar nevândută – încă în proprietatea dezvoltatorului), şi dreptul de folosinţă asupra terenului aferent şi asupra a 38 de locuri de parcare exterioare aferente blocurilor Rotary şi a 64 de locuri de parcare exterioare aferente blocurilor Isorast.

Tot terenul (inclusiv locurile de parcare exterioare) este în proprietatea Ministerului Apărării Naţionale.

Ne-a fost furnizată convenția nr DR-2814 din 18 iulie 2008, între Ministerului Apărării Naţionale şi SC Isorast Technology – Rotary SRL.

Convenţia a fost valabilă cinci ani. În cadrul evaluării noastre am presupus că există voinţă de ambele părţi, şi convenţia va fi prelungită în aceiași termeni.

Convenţia stabileşte termenii desfășurării programului pentru construirea a circa 2.000 de locuinţe pentru personalul ministerului. Conform acesteia, dezvoltatorul dobândeşte dreptul de folosinţă gratuită asupra terenului pe timpul realizării programului. Dreptul de folosinţă asupra terenului va fi transferat utilizatorilor/beneficiarilor locuinţelor. Dezvoltatorul garantează preţul de vânzare fix de €715 per mp, inclusiv TVA, pentru gradul de finisare de bază, utilităţi şi infrastructură aferente locuinţelor.

Prin Procesul verbal nr. A1530 din 13 martie 2009, încheiat de Ministerul Apărării Naţionale, prin Unitatea Militară 01575 București, cu SC Isorast Technology – Rotary SRL, terenul de 109.598m^2 (alocat pentru construirea de locuinţe) a fost pus la dispoziţia dezvoltatorului agreat de Ministerul Apărării Naţionale, respectiv SC Isorast Technology – Rotary SRL, până la finalizarea lucrărilor de construire locuinţe pentru personalul Ministerului Apărării Naţionale.

Conform contractelor de vânzare-cumpărare asupra unor imobile viitoare, sau contractelor de construire, încheiate între dezvoltator şi beneficiarii finali ai locuinţelor, beneficiarul trebuie ca, după semnarea acestor contracte, să încheie cu Ministerul Apărării Naţionale un contract având ca obiect transmiterea dreptului de folosință asupra terenului aferent imobilului, pe toată durata existenței construcției.

O parte din locuințele ce fac obiectul evaluării sunt grevate de astfel de contracte.

Conform contractelor de dare în folosință cu titlu oneros pentru cotele indivize de teren aferente apartamentelor, sau pentru loturile de teren aferente vilelor, pe durata existenței construcțiilor, beneficiarul plătește Statului Român, reprezentat prin Ministerul Apărării Naționale, suma modică de 1,04 lei per mp anual. Dreptul de folosinţă se constituie în folosul beneficiarului, pe durata existenţei construcţiilor. Beneficiarul nu are dreptul să greveze terenul cu sarcini.

În evaluarea noastră am considerat că această sumă este neglijabilă, și nu este necesar să fie dedusă din valoare locuințelor în vreun fel. De asemenea, nu am făcut nici o reducere a valorilor pentru faptul că beneficiarii nu dobândesc drept deplin de proprietate asupra terenului în urma cumpărării, deoarece dreptul de folosință asupra terenului pe durata existenței construcțiilor practic oferă aceleași avantaje unor persoane fizice.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Ne-au fost puse la dispoziție extrase de Carte Funciară, precum și fișier centralizator referitor la proprietatea analizată. Conform acestora, proprietățile sunt înregistrate în Cartea Funciară din Municipiul București, Sector 5. Excepție fac parcările exterioare aferente blocurilor Rotary – acestea nu au fost intabulate, se vinde doar amenajarea parcare. Am presupus ca acest lucru nu are un impact negativ asupra valorii.

Conform extraselor de Carte Funciară furnizate, terenurile au proprietar: Statul Român, prin administrator: Ministerul Apărării Naționale, notându-se dreptul de folosința pe o perioadă de cinci ani, cu posibilitatea prelungirii duratei cu acordul părților în favoarea SC Isorast Technology – Rotary SRL. Asupra construcțiilor se notează dreptul de proprietate al SC Isorast Technology – Rotary SRL, cu titlu de construire.

Numerele cadastrale sub care este înregistrată proprietatea analizată sunt prezentate în anexe.

Conform extraselor de Carte Funciară furnizate, proprietatea analizată este grevată de următoarele sarcini:

- Contract de ipotecă 237/9 martie 2010 în favoarea Banca Comercială Română SA pentru suma de €24.045.020, plus dobânzile aferente şi alte costuri şi comisioane; interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare;
- Contract de ipotecă în favoarea Banca Comercială Română SA pentru suma de 11.000.000 lei, plus dobânzile aferente şi alte costuri şi comisioane; interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare.

Recomandăm ca informaţiile referitoare la drepturile de proprietate să fie verificate de consilierii legali şi subliniem ca nu trebuie pusă bază pe presupunerile de mai sus referitoare la drepturile de proprietate, până când nu vor fi validate de consilierii legali.

4.2 Reglementări urbanistice

Proprietatea e situată într-o zonă administrată de Municipalitatea București, Sector 5.

Conform PUZ aprobat de HCGMB nr. 39 din 19 februarie 2009, terenul este amplasat în subzonele L1a (POT maxim = 45%, CUT maxim = 1,9, înălţime maximă 13m), L3a (POT maxim = 45%, CUT maxim = 2,5, înălţime maximă 17m), M2 (POT maxim = 60%, CUT maxim = 3, înălţime maximă 35m) şi M3 (POT maxim = 60%, CUT maxim = 2, înălţime maximă 15m).

Ne-au fost furnizate autorizații de construire pentru toate clădirile.

Nu am făcut nici o deducere din valoare pentru conformitatea cu toate reglementările în vigoare, în afară de lucrările de infrastructură menționate la Secțiunea 6.3. În caz că alte cheltuieli sau condiții sunt necesare, acest lucru poate avea un impact material asupra valorii raportate. Recomandăm obţinerea de clarificări de la consilierii legali.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

5 Studiul pieţei

5.1 Indicatori macroeconomici

România a înregistrat o creştere economică solidă în primele două trimestre din 2013. Creșterea PIB în trimestrul 2 a fost de 1,4% față de același trimestru din anul 2012. Creșterea PIB în semestrul 1 a fost de 1,8% comparativ cu primul semestru din 2012 – unul din cele mai ridicate niveluri din Uniunea Europeană. Aceste rezultate se datorează în cea mai mare parte unei combinaţii între creșterea producției industriale și a exporturilor, ca urmare a intensificării cererii din partea unor ţări aflate în afara Zonei Euro. Totuși, construcțiile și retailul au continuat să înregistreze evoluții dezamăgitoare. În trimestrele următoare este de așteptat ca agricultura să susțină creșterea economică, estimată de diverse instituţii financiare la aproximativ 2% pentru 2013.

Inflația

Rata inflației a scăzut semnificativ în ultimul trimestru. Rata anuală a inflației (măsurată după Indicele Armonizat al Prețurilor de Consum) a fost de 1,1% în septembrie, nivel similar cu cel înregistrat în Zona Euro. Această scădere a permis Băncii Naționale a României (BNR) să modifice rata dobânzii de politică monetară pe 1 octombrie la un nou minim istoric de 4,25% (de la 5,25% în iunie). Analiștii previzionează că BNR ar putea reduce și mai mult dobânda de politică monetară până la sfârșitul anului. Ca urmare a acestei decizii costurile de împrumut în monedă locală au scăzut.

Șomajul

Rata șomajului a înregistrat o ușoară creștere în luna iunie 2013 până la 7,6%. O dată cu redresarea economiei, legi de angajare mai flexibile sunt așteptate să impulsioneze managerii să recruteze. În mod paradoxal, pe termen lung, este posibil ca România să întâmpine deficiențe de forță de muncă calificată. O dată cu relaxarea restricțiilor privind intrarea pe piața muncii a marilor economii europene, mâna de lucru cu o calificare medie sau înaltă ar putea căuta un loc de muncă mai bine plătit în afara granițelor țării. Salariul mediu net in luna iunie 2013 a fost în jurul a 1.606 RON (~€359).

Buget

Datoria guvernamentală a României de 38,6% din PIB este a patra cea mai redusă la nivelul Uniunii Europene, după cea a Estoniei, a Bulgariei și cea a statului Luxembourg. Deficitul bugetar asumat pentru 2013 este de 2,6% din PIB, în scădere de la 3% în 2012.

Tabel 1: Indicatori economici reprezentativi pentru România

Indicator	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013p
Creștere PIB (%)	6,3	7,3	-7,1	-1,2	2,5	0,7	1,9
Inflație (medie anuală)	4,8	7,8	5,6	6,1	5,8	5,0	3,1
ISD (€ Miliarde)	7,3	9,1	3,4	2,6	1,9	N/A	N/A
Rata șomajului (%, media)	4,3	4,4	6,3	7,7	7,4	7,0	6,9
Cursul de schimb RON/€ (medie)	3,34	3,68	4,24	4,21	4,24	4,46	4,45

Sursa: IHS Global Insight, BNR, ANOFM, INS, Comisia Națională de Prognoză, Consensus Economics

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

5.2 Piaţa rezidenţială din Bucureşti

Ofertă

După boomul din 2007-2008, oferta nouă de pe piaţa de locuinţe are un trend descendent, în 2012 fiind livrate 4.527 unități, cu 418 mai puţine decât în 2011, un rezultat similar cu cel din 2005, dinainte de boom.

Tabel 2: Număr de locuinţe livrate în Bucureşti şi Ilfov

An	Număr de unităţi
2005	4.427
2006	4.814
2007	6.721
2008	8.326
2009	6.912
2010	6.441
2011	4.945
2012	4.527

Sursa: Institutul Naţional de Statistică

Cerere

Cererea de locuinţe a rămas slabă in 2012 şi 2013. Ratele dobânzii pentru creditele ipotecare sunt ridicate şi politicile de creditare ale băncilor au rămas conservatoare, ambii factori frânând creşterea cererii rezidenţiale. Guvernul a decis să sprijine segmentul rezidențial prin programul "Prima casa" – subvenţionând creditele ipotecare pentru locuinţe cu preţuri mici sau medii. Datorită ratelor de dobândă reduse, majoritatea creditelor ipotecare s-au realizat prin acest program. În 2013 au fost permise doar credite în lei prin programul "Prima casa", ceea ce a crescut ratele de dobândă şi a scăzut accesibilitatea programului. Preţurile locuinţelor le fac încă neaccesibile pentru majoritatea gospodăriilor pentru a fi achiziţionate fără credit.

Dar problema principală este de natură psihologică. Începând cu perioada boomului economic (~2005), un număr extrem de mare de proiecte imobiliare rezidenţiale au fost anunţate în Bucureşti şi în suburbiile apropiate. Cu toate acestea, până în prezent, doar o parte din aceste proiecte au fost construite şi, ceea ce este mai rău, mulţi dezvoltatori au dispărut, au intrat în insolvenţă sau în faliment, de multe ori după ce încasaseră avansuri de la beneficiari. Acest lucru a dus la o lipsă de încredere în piaţa dezvoltărilor rezidenţiale, ceea ce împiedică în special vânzările pe perioada construcţiei, ceea ce ar ajuta dezvoltatorii.

Preţuri

Se estimează că, de la începutul crizei imobiliare, preţurile locuinţelor au scăzut în medie cu circa 50%. Oricum, în ultimii ani, ritmul de scădere a mai încetinit, estimându-se un nivel de scădere de ~5% pe an, pentru ultimii doi ani. Deşi piaţa are încă un factor ridicat de imprevizibilitate, în general preţurile sunt relativ stabile şi există doar diferenţe minore de la lună la lună. Proiectele livrate pe piaţă după criză au fost mai bine adaptate la cererea actuală (în ceea ce priveşte dimensiunile şi preţurile). Cu toate acestea, sunt pe piaţă încă multe proiecte construite sau proiectate în perioada de boom, cu preţurile neadaptate la realitate.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Prognoză

Evoluţia pieţei rezidenţiale va fi în strânsă legătură cu stabilitatea cererii, care la rândul ei e influenţată de evoluţia macro-economiei, a pieței muncii, creşterea veniturilor, accesul la finanţare bancară sau schimbări de legislaţie. De asemenea, atractivitatea ofertelor deţine o importanţă semnificativă.

Perspectivele pentru piaţa rezidenţială din București în 2014 încă sunt limitate, doar puţini dezvoltatori lucrează la noi proiecte, multe din ele fiind faze ulterioare ale unor proiecte deja demarate. Este posibil ca preţurile sa continue trendul uşor descendent, dar fluctuaţii majore nu sunt de aşteptat.

5.3 Piaţa ansamblurilor rezidenţiale comparabile

Proprietatea analizată, deşi mult în interiorul Şoselei de Centură este, din punct de vedere funcţional, aproape de marginea Bucureştiului, şi la numai ~3km de Comuna Bragadiru. Din acest motiv, am studiat piaţa ansamblurilor rezidenţiale localizate aproape de marginea Bucureştiului.

Adama Evocasa Optima

Localizat aproape de extremitatea estică a Bucureştiului, în zona Bulevardului Theodor Pallady, Adama Evocasa Optima este un complex rezidenţial planificat să conţină şase blocuri, din care primele două au fost finalizate. Conform informaţiilor noastre de piaţă, apartamentele se vând cu circa €1.150 per metru pătrat util.

Militari Residence

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Localizat aproape de extremitatea vestică a Bucureştiului, în zona Bulevardului Iuliu Maniu, Militari Residence este un complex rezidenţial de mare amploare (circa 42 de blocuri cu 4.000 de apartamente construite până în prezent, şi facilităţi cum ar fi piscine, grădiniţă, teren de sport). Conform informaţiilor noastre de piaţă, preţurile cerute sunt de circa €800 per metru pătrat util.

Cartierul Verde

Cartierul Verde este situat administrativ în comuna Bragadiru, în zona Şoseaua Alexandria. Conţine trei blocuri finalizate şi unul în construcție, o piscină şi un restaurant. Conform informaţiilor noastre de piaţă, preţurile cerute sunt de circa €670 per metru pătrat util.

Monaco Towers

Localizat în sudul Bucureştiului, pe Şoseaua Berceni, Monaco Towers este un pol de înălţime în zonă, fiind situat într-o zonă cu regim de înălţime redus sau mediu, conţinând două blocuri cu 20 de etaje, şi o zonă de retail la parter. Conform informaţiilor noastre de piaţă, preţurile cerute sunt de circa €950 per metru pătrat util.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Sursa: Jones Lang LaSalle

Legenda:

Proprietatea analizată	●	Evocasa optima	1
Militari Residence	2	Cartierul Verde	3
Monaco Towers	4		

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

6 Evaluare

6.1 Metodologia de Evaluare

Definiţia Valorii de Piaţă

Valoarea de Piaţă este definită de standardele RICS după cum urmează:

"Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părţi au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

Standardele de evaluare RICS, ediţia 2012

Valoarea de Piaţă este înţeleasă ca valoarea unei proprietăţi estimată fără lua în considerare costurile de vânzare sau cumpărare şi fără includerea niciunui/unei impozit/taxe asociate.

Următoarele presupuneri suplimentare sunt înţelese ca fiind parte a definiţiei Valorii de Piaţă:

Plata se face în bani lichizi în euro sau în termenii aranjamentelor financiare comparabile cu această opţiune;

Preţul reprezintă evaluarea normală pentru proprietatea vândută neafectată de finanţare specială, închiriere liberă sau concesionare acordată de orice persoană asociată cu tranzacţia.

Metodele de Evaluare

Valoarea proprietăţii este estimată prin procedurile specifice de evaluare care reflectă trei metode distincte de analiză a datelor: Abordarea prin Venit, Abordarea prin Comparaţia Vânzărilor şi Abordarea prin Cost. Una sau mai multe din aceste abordări este utilizată în mod tipic în toate estimările de valoare; abordările folosite depind de tipul proprietăţii, de scopul evaluării şi de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Uneori se poate folosi o a patra abordare, şi anume Abordarea Reziduală, mai ales în situaţiile în care proprietatea are un potenţial de dezvoltare/redezvoltare semnificativ.

Abordarea prin Comparaţia de Piaţă presupune ca un investitor prudent nu ar plăti mai mult pentru o locaţie/proprietate decât ar plăti un cumpărător tipic de pe piaţă pentru o locaţie comparabilă, toate celelalte elemente fiind egale. Această abordare este foarte utilă atunci când un număr de proprietăţi similare au fost vândute recent sau sunt în prezent în vânzare pe piaţa proprietăţilor de acelaşi tip aflate în analiză. Utilizând această abordare, un evaluator oferă o indicare a valorii comparând proprietatea în cauză cu preţurile proprietăţilor similare. Preţurile de vânzare ale proprietăţilor care sunt considerate ca fiind cele mai comparabile au tendinţa de a indica un interval în care va intră indicarea valorii pentru proprietatea în cauză. Un evaluator estimează gradul de similaritate sau de diferenţă dintre proprietatea în cauză şi vânzările comparabile luând în considerare diferite elemente de comparaţie. Apoi se aplică ajustări procentuale preţurilor de vânzare ale proprietăţilor comparabile pentru că preţurile acestor proprietăţi sunt cunoscute, în timp ce preţul proprietăţii în cauză nu este cunoscut. Prin această procedură comparativă, evaluatorul estimează valoarea proprietăţii în cauză la o dată specifică.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Abordarea prin Venit presupune că preţul pe care l-ar plăti cineva este egal cu valoarea atribuibilă capacităţii de a obţine câştig, măsurata prin beneficiul pe care l-ar obţine un investitor. Această abordare este cel mai des folosită în evaluarea proprietăţilor comerciale sau industriale. Punctul forte al abordării venitului este abilitatea sa de a măsura valoarea unei proprietăţi bazată pe capacitatea proprietăţii de a genera şi menţine un flux de venituri pentru deţinător. Pentru a fi eficientă, această metodă îi cere evaluatorului să aibă abilitatea de a aduna informaţii de bază, de a analiza producerea de venituri în termenii calităţii şi durabilităţii lor şi de a corela toate informaţiile colectate şi analizate cu mediul economic variabil al domeniului care urmează să fie studiat. Această abordare se dovedeşte a fi cea mai bună în evaluarea proprietăţii comerciale sau industriale pentru că posibilii cumpărători ai proprietăţii comerciale sunt interesaţi în primul rând de profitul net potenţial pe care proprietatea îl va genera. Preţul pe care vor fi justificaţi să îl plătească pentru o proprietate este o măsură a perspectivelor profitului net din investiţia lor în proprietate.

Abordarea prin Cost presupune că valoarea unei proprietăţi este echivalentă cu costul ei de înlocuire, minus deprecierile cumulate. Abordarea se bazează pe presupunerea că valoarea optimă a unei proprietăţi nu poate depăşi costul duplicării proprietăţii pe o locaţie similară, cu condiţia să nu existe întârzieri care să genereze costuri sau factori economici care ar putea influenţa valoarea. **Costul de Înlocuire** se referă la costul reproducerii unei proprietăţi cu utilitate egală. Din acest cost nou este scăzută orice depreciere cauzată de deteriorarea fizică şi învechirea funcţională sau economică. La acest cost depreciat se adaugă valoarea estimată a terenului, rezultând de aici o indicare a valorii provenită din abordarea costului. Cea mai largă aplicare a abordării costului se întâlneşte în evaluarea proprietăţilor unde lipsa unei pieţe şi a veniturilor adecvate împiedică aplicarea rezonabilă a celorlalte abordări tradiţionale.

Metoda Reziduală a evaluării constă în estimarea valorii dezvoltării / redezvoltării ca fiind finalizată şi scăzând costurile îndeplinirii acesteia, cu atenţie adecvată faţă de timpul estimat de realizare şi pentru profitul dezvoltatorului.

Pasul final în procesul de evaluare este reconcilierea valorilor. Aceasta reprezintă considerarea valorii indicate care rezultă din fiecare din cele trei abordări. Evaluatorul ia în considerare aplicabilitatea relativă a fiecărei din cele trei abordări pentru a ajunge la o estimare finală a valorii definite. După examinarea limitelor dintre diferitele indicări ale valorii, evaluatorul îl evidenţiază cel mai mult pe acela sau aceia care par să producă cea mai fiabilă şi aplicabilă soluţie faţă de sarcina evaluării. Sunt luate în calcul scopul evaluării, tipul proprietăţii şi adecvarea şi nivelul de siguranţă ale datelor procesate în fiecare din cele trei abordări. Aceste consideraţii influenţează importanţa acordată fiecărei abordări.

Metoda de Evaluare

Având în vedere faptul că există suficiente proprietăți similare (apartamente, vile, parcări, boxe) ce se tranzacționează în mod activ pentru a putea trage concluzii relevante cu privire la piață, pentru estimarea Valorii de Piaţă a proprietăţii analizate, am ales Abordarea prin Comparaţia de Piaţă.

O parte din locuințe, precum și spații comune, și infrastructura nu sunt finalizate. Ne-a fost pus la dispoziție raportul de audit tehnic asupra complexului rezidențial, întocmit de Optim Project Management, având ca obiect prezentarea costurilor indicative aferente lucrărilor rămase de executat pentru finalizarea fazei 1 a proiectului Antiaeriană nr 6 (10 blocuri S+P+4E în tehnologie Isorast, două blocuri P+10 în tehnologie clasică Rotary și 67 de vile în tehnologie Isorast). Pentru estimarea Valorii de Piață a proprietății analizate în stadiul actual, am estimat Valoarea de Piață ca și când ar fi finalizată, din care am dedus sumele aferente, așa cum au fost ele estimate de consultantul Optim Project Management.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

6.2 Presupunerile generale în întocmirea evaluării

Evaluarea noastră a fost pregătită în conformitate cu informaţiile obţinute de la Client şi, în mod specific, pe baza următoarelor presupuneri:

(a) Ne-am bazat pe informaţiile oferite de Client şi de Consultanţii acestuia ca fiind complete şi corecte în ceea ce priveşte măsurătorile şi capacităţile proprietăţilor, acordurile de planificare şi alte informaţii relevante;

(b) Nu exista alte servituţi, înlesniri şi cheltuieli de natură oneroasă sau restricţii, în afară de cele menționate în Raport, care să afecteze utilizarea efectivă a proprietăţii, care ar putea avea un efect material asupra valorii;

(c) Proprietatea este construită şi folosită conform permisiunilor de urbanism si de construcţie necesare şi nu există dispute cu proprietari vecini sau chiriaşi sau cu autorităţile locale;

(d) Locaţia nu face subiectul nici unei contaminări de mediu;

(e) Proprietatea se poate conforma cu reglementările privind protecţia împotriva focului sau protejarea vieţii, reglementările de mediu, şi orice alte cerinţe egale ce pot exista;

(f) Nu au fost întreprinse studii structurale cu privire la clădiri. De aceea nu putem să declarăm că nu au defecte structurale, putrezire, infestare sau defecte de altă natură, incluzând aici slăbiciuni inerente datorate folosirii materialelor de construcţie neadecvate. Utilităţile nu au fost testate;

(g) Toate proiecţiile financiare trebuie citite împreună cu explicaţiile şi presupunerile detaliate de-a lungul raportului. Astfel de proiecţii implică şi un element de subiectivitate şi sunt întocmite cu scopul de a ajuta cumpărătorii în a lua decizii. Acestea nu sunt întocmite cu scopul de a da asigurări asupra vreunui rezultat. Presupunerile pe care se bazează proiecţiile financiare sunt considerate a fi rezonabile la data evaluării, dar nu reprezintă o certitudine.

(h) Am evaluat proprietatea bazându-ne pe faptul că SC Isorast Technology-Rotary SRL deţine 100% din proprietate;

(i) Proprietatea în cauză are un titlu clar şi deplin tranzacţionabil fără nici o revendicare;

(j) În plus, preţurile agreate în timpul negocierii sunt de regulă reduse înaintea semnării contractelor, întrucât cumpărătorii beneficiază de o poziţie mai bună de negociere în condiţiile actuale ale incertitudinii pieţei imobiliare. În această conjunctură, preţurile şi valorile trec printr-o perioadă de volatilitate ridicată în timp ce piaţa absoarbe diverse probleme şi ajunge la diverse concluzii. Ca rezultat, există o certitudine mai mică privind rapoartele de evaluare, în care valorile de piaţă se pot schimba rapid în condiţiile actuale de piaţă.

6.3 Presupuneri specifice în întocmirea evaluării

Pentru estimarea Valorii de Piaţă a proprietăţii analizate, am întreprins un studiu de piață cu privire la vânzări și prețuri de ofertă în ansambluri rezidențiale similare. Estimările noastre au avut la bază această analiză, precum și propria noastră experiență și cunoștințe despre circumstanțele de piață.

În estimarea noastră, am avut în vedere următoarele aspecte:

(a) Data evaluării este 31 decembrie 2013.

(b) Transformările în moneda RON s-au făcut la cursul Băncii Naționale Române valabil la 31 decembrie 2013, respectiv 4,4847RON/1EUR.

(c) Nu am efectuat măsurarea proprietăţii, ne-au fost puse la dispoziţie date cu privire la proprietatea analizată, şi ne-am bazat calculele pe presupunerea acestea sunt corecte.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

(d) O parte din proprietățile analizate sunt grevate de contracte de vânzare-cumpărare asupra unor imobile viitoare. Având în vedere că există voință din ambele părți pentru finalizarea contractelor, am considerat ca prețurile acestor contracte sunt, cel mai probabil, prețurile la care se va încheia o vânzare, deci se încadrează în definiția valorii de piață.

(e) Prin Convenția cu Ministerul Apărării Naționale, vânzarea locuințelor este limitată de prețul de €715 per mp (inclusiv TVA).

(f) Din discuțiile purtate cu reprezentanți ai dezvoltatorului, înțelegem că, în contextul Convenției cu Ministerul Apărării Naționale, prețul de €715 per mp, incluzând TVA, duce la un preț fără TVA de €600,84, conform cotei TVA de 19% ce era în vigoare la momentul semnării Convenției.

(g) În ansamblurile rezidențiale similare, prețurile practicate sunt, în general, mai ridicate decât €715 per mp (inclusiv TVA).

(h) Piața de vânzare pentru proprietățile analizate este limitată de Convenția cu Ministerul Apărării Naționale la cadre militare. Cererea fiind astfel redusă, este normal ca prețurile la care acestea pot fi vândute să fie sub nivelul normal al pieței.

(i) În informațiile furnizate de consultantul tehnic Optim Project Management se menționează că anumite locuințe nu au fost vizitate, și evaluarea lor se poate schimba după vizitare, sau că evaluarea lucrărilor e bazată de faptul că beneficiarii au confirmat că sunt finalizate 100%.

(j) Estimările noastre sunt subiect al acurateței cifrelor furnizate de consultantul tehnic Optim Project Management; dacă acestea se dovedesc incorecte, ne rezervam dreptul sa ne modificam evaluarea.

(k) Specificațiile tehnice și constructive ale proprietății analizate (în special pentru blocurile Isorast și vile) sunt în general superioare altor ansambluri comparabile de pe piață.

Toate estimările prezentate mai jos sunt în Euro, fără TVA.

Pentru parcările exterioare, în acord cu contractele și precontractele existente, cu practica existentă în ansamblu și cu cunoștințele noastre de piață, am estimat valoarea de €1.350 per loc de parcare.

Pentru boxe, în acord cu contractele și precontractele existente, cu practica existentă în ansamblu și cu cunoștințele noastre de piață, am estimat valoarea de €450 per mp pentru boxele disponibile, în timp ce pentru boxele contractate, am adoptat valoarea contractului.

Pentru garaje, în acord cu contractele și precontractele existente, cu practica existentă în ansamblu și cu cunoștințele noastre de piață, am estimat valoarea ca finalizate la €400 per mp. Conform informațiilor furnizate de consultantul tehnic Optim Project Management, am dedus costuri cu finalizarea (în general implicând prize, dar și uși în două cazuri), pentru a estima valoarea lor în stadiul actual.

Pentru apartamente ne-au fost puse la dispoziție suprafețe de vânzare (inclusiv balcoane). Pentru a respecta practica de piață prin suprafața de balcoanele este ajustată printr-un coeficient (subunitar), înainte de a fi inclusă în suprafața de vânzare, și pentru a aduce suprafețele de vânzare ale apartamentelor în marjele practicate pe piață în raport cu suprafața utilă (cele furnizate sunt disproporționat de mari în raport cu suprafețele utile), am dedus din suprafețele de vânzare pentru apartamente suprafețele utile ale balcoanelor. Astfel, suprafețele balcoanelor sunt luate în considerare la calculul suprafeței de vânzare doar ca diferență între suprafețele de vânzare/construite ale balcoanelor și suprafețele lor utile, ceea ce este conform cu practica pieței, în general luându-se în considerare numai un procent din suprafețele balcoanelor.

Similar, pentru vile ni s-au pus la dispoziție suprafețe, incluzând balcoane, subsoluri și mansarde. Pentru a respecta practica de piață, am considerat suprafața de vânzare ca și suprafața construită fără balcoane,

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

logii, subsoluri și mansarde, la care am adăugat suprafețele balcoanelor, subsolurilor și mansardelor, ajustate cu 70%.

Nu ni s-a furnizat o suprafață de vânzare pentru apartamentul 85 din blocul A10. Am estimat-o ca și suprafața utilă, plus 30% din suprafața de balcon. Apoi am presupus că suprafața utilă este 70% din suprafața de vânzare, astfel obținând suprafața de vânzare de 187,98m^2.

Pentru locuințele contractate, dat fiind că, cel mai probabil, contractele se vor finaliza, am asimilat valoarea de piață ca finalizate cu valoarea contractului.

Pentru locuințele disponibile, date fiind restricțiile din Convenția cu Ministerul Apărării Naționale, am adoptat ca și Valori de Piață prețul impus, respectiv €600,84 aplicat la suprafața de vânzare.

Din valorile ca și finalizate de mai sus, am scăzut costurile de finalizare estimate de consultantul tehnic Optim Project Management, pentru a estima Valoarea de Piață în stadiul actual.

Costurile estimate au fost reduse cu valoarea unor echipamente ce se află în posesia dezvoltatorului, dar nu sunt montate (aparate de aer condiționat HVAC pentru vile, în valoare de €70.575 și chillere, centrale termice, centrale de tratare a apei pentru blocurile Isorast, în valoare de €65.929). Consultantul tehnic nu a putut verifica daca aceste echipamente sunt în stare de funcționare, și de aceea costurile nete (ale proprietății în stadiul actual) sunt bazate pe prezumția ca acestea sunt în stare de funcționare.

Toate valorile prezentate mai sus sunt dependente de finalizarea lucrărilor pentru spații comune în blocuri, și pentru infrastructură și utilități, neputând fi obținute fără finalizarea acestora.

Astfel, am dedus costurile estimate pentru lucrările de finalizare a spațiilor comune ale blocurilor, și pentru realizarea infrastructurii necesare. Conform estimărilor consultantului tehnic, am dedus următoarele costuri de infrastructură:

Tabel 3: Costuri de infrastructură estimate

Total:	**€1.687.766**
Sistematizare și accese	€187.098
Semnalistică verticală și orizontală	€10.037
Canalizare pluvială	€215.788
Canalizare menajeră	€60.137
Alimentare cu apă	€63.706
Bazin retenție	€556.000
Gospodărirea apelor și incendiu varianta cu bazin beton și grup de pompare	€240.000
Branșamente gaz	€10.000
Proiectare, PUZ, certificat urbanism, obținere avize, autorizație construire	€150.000
Debarasare moloz în vederea retrocedării terenului	€45.000
Lucrări de organizare șantier	€150.000

Sursa: Optim Project Management

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Mai jos un centralizator al valorilor estimate.

Tabel 4: Centralizator al valorilor estimate

€, fără TVA	Sumă Valori de Piață ca finalizate	Sumă Valori de Piață cu costuri individuale per locuință	Costuri spații comune	Valori cu costuri individuale per locuinta și costuri spații comune	Costuri Infrastructură	Valoare in stadiul actual
Sumă Valori de Piață din blocuri Rotary	€7.621.700	€7.264.900	€2.500	€7.262.400		
Sumă Valori de Piață din blocuri Isorast	€11.818.100	€11.414.700	€370.821	€11.043.879		
Sumă Valori de Piață vile	€4.661.600	€3.884.300		€3.884.300		
Suma	**€24.101.400**	**€22.563.900**	**€373.321**	**€22.190.579**	**€1.687.766**	**€20.502.813**
					adică, rotunjit	**€20.500.000**

RON, fără TVA	Sumă Valori de Piață ca finalizate	Sumă Valori de Piață cu costuri individuale per locuință	Costuri spații comune	Valori cu costuri individuale per locuinta și costuri spații comune	Costuri Infrastructură	Valoare în stadiul actual
Sumă Valori de Piață din blocuri Rotary	34.181.037,99	32.580.897,03	11.211,75	32.569.685,28		
Sumă Valori de Piață din blocuri Isorast	53.000.633,07	51.191.505,09	1.663.020,94	49.528.484,15		
Sumă Valori de Piață vile	20.905.877,52	17.419.920,21		17.419.920,21		
Suma	**108.087.548,58**	**101.192.322,33**	**1.674.232,69**	**99.518.089,64**	**7.569.122,72**	**91.948.966,92**
					adică, rotunjit	**91.936.350,00**

Ni s-a adus la cunoștință faptul că există practica de a vinde vilele fără mansarda finisată (la roșu). Ni s-a cerut sa prezentăm Valori de Piață ale celor cinci vile disponibile (necontractate), și in ipoteza în care ar fi vândute fără mansarda finisată.

Conform estimărilor consultantului tehnic, costul finisării mansardei este de €20.938. Totuși, noi considerăm ca finisarea mansardei adaugă un plus de valoare mai mare decât costul de finisare, având în vedere și faptul că un dezvoltator poate obține costuri mai avantajoase decât o persoană fizică. Estimăm plusul de valoare adus de finisarea mansardei cu 10% mai ridicat decât costul, adică, rotunjit, €23.000.

Tabel 5: Valori ale vilelor disponibile în scenariul vânzării fără mansarde finisate

Unitate	Vilă	Valoare de Piață ca finalizat	Valoare de Piață ca finalizat (RON)	Valoare de Piață fără mansardă finalizată	Valoare de Piață fără mansardă finalizată (RON)
Vile	6 V	€184.300	826.530,21	€161.300	723.382,11
Vile	29 K	€202.100	906.357,87	€179.100	803.209,77
Vile	36 D	€198.700	891.109,89	€175.700	787.961,79
Vile	49 T	€170.700	765.538,29	€147.700	662.390,19
Vile	60 W	€179.300	804.106,71	€156.300	700.958,61

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

6.4 Valoare presupunând limitări de marketing

În caz că apare o presiune asupra unui anumit vânzător, de a vinde la un moment specific, de exemplu datorită nevoii de a obține bani pentru a stinge o datorie la un moment dat, acest lucru înseamnă că vânzătorul este subiect al unor factori externi legali sau comerciali, și de aceea limitarea de timp nu e doar o preferință a vânzătorului. Natura acestor factori externi, și consecințele nereușitei vânzării sunt la fel de importante în a determina prețul ce poate fi obținut, ca și intervalul de timp disponibil.

Presupunerile noastre cu privire la Valoarea de Piață a proprietății analizate implică o perioadă suficientă pentru un marketing adecvat.

În condițiile actuale, dacă ar fi ca proprietatea să fie vândută în 180 de zile, am estima aproximativ 30% discount pentru vile și 25% pentru restul proprietăților, din următoarele motive:

- Piața rezidențială încă rămâne afectată de criza economică;
- O piață restrânsă.

Valorile individuale presupunând limitări de marketing sunt prezentate în Anexa 7 a acestui Raport. Mai jos un centralizator:

€, fără TVA	Sumă valori pentru vânzare pe termen scurt	Costuri spații comune	Valori având în vedere și costuri spatii comune	Costuri Infrastructură	Valoare pentru vânzare pe termen scurt
Blocuri Rotary	€5.813.700	€2.500	€5.811.200		
Blocuri Isorast	€9.133.100	€370.821	€8.762.279		
Vile	€2.913.500		€2.913.500		
Suma	**€17.860.300**	**€373.321**	**€17.486.979**	**€1.687.766**	**€15.799.213**
				adică, rotunjit	**€15.800.000**

RON, fără TVA	Sumă valori pentru vânzare pe termen scurt	Costuri spații comune	Valori având în vedere și costuri spatii comune	Costuri Infrastructură	Valoare pentru vânzare pe termen scurt
Blocuri Rotary	26.072.700,39	11.211,75	26.061.488,64		
Blocuri Isorast	40.959.213,57	1.663.020,94	39.296.192,63		
Vile	13.066.173,45		13.066.173,45		
Suma	**80.098.087,41**		**78.423.854,72**	**7.569.122,72**	**70.854.732,00**
				adică, rotunjit	**70.858.260,00**

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

6.5 Analiză SWOT

Din punct de vedere al oportunităţii de investiţie, atragem atenţia asupra următoarelor caracteristici:

Tabel 6: Analiză SWOT

Puncte tari	Puncte slabe
• Specificaţii bune – case pasive; • Localizare relativ aproape de centrul oraşului.	• Localizare într-o zonă cu locuitori în general cu venituri medii şi mici, mult teren viran şi multe instituţii, fără facilităţi importante în zonă (comerciale, entertainment).
Oportunităţi	**Ameninţări**
• Se poate îmbunătăţi semnificativ profilul zonei.	• Șoseaua Antiaeriană (singura cale de acces) poate deveni extrem de aglomerată la orele de vârf.

Sursa: Jones Lang LaSalle

6.6 Sumar

Ţinând cont de cuprinsul Raportului, suntem de părere că Valoarea de Piaţă a Complexul Antiaeriană 6, Bucureşti din Șoseaua Antiaeriană 6, Bucureşti, România, în concordanţă cu presupunerile descrise în Raport, la data evaluării, 31 Decembrie 2013, era în regiunea a:

VALOARE TOTALĂ

€20.500.000

(Douăzeci de milioane cinci sute de mii de euro)

(echivalent a 91.936.350RON)

VALOARE PRESUPUNÂND LIMITĂRI DE MARKETING

€15.800.000

(Cincisprezece milioane opt sute de mii de euro)

(echivalent a 70.858.260RON)

Valorile exprimate mai sus reprezintă suma Valorilor (de Piață/presupunând limitări de marketing) ale componentelor proprietății analizate (vile, apartamente, garaje, boxe, parcări), din care au fost deduse costurile pentru finalizarea acestora, a părților comune ale blocurilor, și a infrastructurii. Valorile individuale sunt prezentate în Anexa 7 a acestui Raport.

În acest caz, Valoarea presupunând limitări de marketing se referă la valoare pentru vânzare pe termen scurt.

Prin Valoarea de Piaţă se înţelege valoarea unei proprietăţi estimată fără a lua în calcul costurile de vânzare sau cumpărare şi impozit. Prin urmare, nu am luat în considerare niciun cost pentru taxele care ar putea apărea in eventualitatea unei vânzări. Proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

În general, costurile unei tranzacţii sunt:

(a) TVA 24% pe clădiri şi teren (spaţii comerciale);

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

(b) Taxe notariale incluzând înscrierea in Cartea Funciara de 1-3% din preţul tranzacţiei;

(c) Onorariul agenţilor de 1-2% din preţul de vânzare plus TVA de 24%.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

7 Lista Documentelor Folosite în Întocmirea Raportului de Evaluare

Documentele folosite în întocmirea raportului de evaluare pentru proiectul Complexul Antiaeriană 6, Bucureşti situat în Șoseaua Antiaeriană 6, Bucureşti, România au fost următoarele:

- Convenția nr DR-2814 din 18 iulie 2008, între Ministerului Apărării Naţionale şi SC Isorast Technology – Rotary SRL;
- Contracte de vânzare-cumpărare asupra unor imobile viitoare;
- Autorizaţii de construire;
- Certificate energetice;
- Procesul verbal nr. A1530 din 13 martie 2009;
- Procese verbale de recepție pentru clădiri;
- Acord de mediu nr. 2 din 14 iulie 2009;
- Fișiere centralizatoare cu detalii are proprietăților de evaluat;
- Exemple de contracte de dare în folosință cu titlu oneros pentru cote indivize de teren;
- Intabulare drept de proprietate cu titlu de construire în favoarea SC Isorast Technology – Rotary SRL;
- Harta de localizare a proprietății analizate;
- Hotărâre nr. 1481 din 19 noiembrie 2008, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 785 din 24 noiembrie 2008;
- Acte de dezmembrare;
- Procese verbale de recepție a lucrărilor;
- Relevee;
- Raport de audit tehnic asupra complexului rezidențial, întocmit de Optim Project Management.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Anexa 1

PRINCIPII GENERALE ADOPTATE ÎN ÎNTOCMIREA EVALUĂRILOR ŞI RAPOARTELOR

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Principii Generale Adoptate în Întocmirea Evaluărilor şi Rapoartelor

Aceste Principii Generale trebuie citite împreună cu Termenii Generali şi Condiţiile Contractuale ale Jones Lang LaSalle.

Obiectivul nostru este de a discuta şi agrea termenii instrucțiunii noastre şi scopul şi baza de evaluare de la început, pentru a ne asigura că înțelegem şi îndeplinim în totalitate cerințele clientului. În continuare sunt expuse principiile generale în baza cărora sunt elaborate în general Evaluările şi Rapoartele noastre; acestea se aplică înafara cazului în care am agreat în alt fel şi a fost menționată expres abaterea în corpul raportului. Dacă este cazul, vom fi încântați să discutăm variaţii ce se pot potrivi unor circumstanțe speciale, sau să aranjăm executarea de studii structurale sau de teren, sau orice alte studii mai detaliate.

1. Conformitate cu reglementările şi standardele de evaluare

Evaluarea va fi realizată în conformitate cu reglementările RICS, de către evaluatori ce se conformează cerințelor respective.

“Standardele RICS” înseamnă RICS Valuation - Professional Standards March 2012, publicate de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Conformitatea cu Standardele RICS înseamnă că şi Evaluarea şi Serviciile respective sunt de asemenea conforme cu Standardele Internaţionale de Evaluare, publicate de International Valuation Standards Council. O copie a Standardelor de Evaluare RICS este disponibilă pentru inspectare la cerere.

2. Bazele evaluării

În rapoartele noastre este precizat scopul evaluării iar, daca nu este menționat altfel, baza de evaluare este așa cum este definită în standardele de evaluare corespunzătoare. Definiția completă a bazei adoptate este inclusă fie în raportul nostru, fie anexată acestor Principii Generale.

3. Taxe de tranzacție şi alte sarcini

Nu s-a luat în considerare niciun cost pentru taxele care ar putea apărea în eventualitatea unei vânzări. Toate proprietățile sunt considerate ca fiind libere de sarcini.

Nu s-a luat în considerare posibilul impact al legislației.

Evaluările sunt elaborate şi exprimate fără a lua în considerare plata TVA, înafara cazului în care este specificat altfel.

4. Surse de informare

Acceptăm şi considerăm că sunt corecte şi complete documentele şi informaţiile puse la dispoziţie de către sursele respective, cum ar fi detalii privind chiriaşi, contracte de închiriere, îmbunătăţiri aduse de chiriaşi, autorizaţii de construire, sau alte subiecte relevante, așa cum este descris în raportul nostru.

5. Documentaţie

În mod normal nu verificăm documente legate de titlul de proprietate, sau contracte de închiriere. Vom considera, cu excepţia situaţiilor în care suntem informaţi de contrariu, că pentru fiecare proprietate există un

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

titlu bun şi transferabil, că documentele sunt corespunzător întocmite, că nu există ipoteci, înlesniri sau sarcini care ar putea afecta valoarea dreptului de proprietate analizat, nici litigii semnificative. În cazul în care o asemenea documentaţie ne-a fost pusa la dispoziție, clientul nu trebuie să se folosească de interpretarea acestor documente de către noi fără a se consulta în prealabil cu avocaţii săi.

6. Chiriaşi

Deşi noi reflectăm în evaluările noastre informaţii referitoare la statutul chiriaşilor disponibile în general în mod public, auditul financiar al chiriaşilor actuali sau potenţiali nu va fi efectuat de către noi decât în urma unei solicitări explicite. Când proprietățile sunt evaluate luând în considerare închirieri, se presupune, daca nu suntem informați altfel, că toţi chiriaşii sunt capabili de a-şi îndeplini obligațiile financiare asumate prin contractele de închiriere şi că nu există întârzieri la plata chiriei sau încălcări ale condiţiilor de închiriere ascunse.

7. Măsurători

Cu excepţia solicitărilor explicite, noi nu efectuăm măsurători ale proprietăţii, şi utilizăm în evaluare informaţiile puse la dispoziţie. În situaţia în care sunt efectuate măsurători, acestea se realizează în mod normal în conformitate fie cu codurile locale corespunzătoare, fie cu Code of Measuring Practices, emis de Royal Institution of Chartered Surveyors, cu excepția proprietăţilor agricole, sau unde menționăm în mod expres că ne-am bazat pe altă sursă**.**

8. Valoarea de închiriere estimată

Opinia noastră cu privire la valoarea de închiriere este formată numai în scopul de a ajuta la formarea unei opinii cu privire la valoare. Nu reprezintă neapărat suma ce ar putea fi agreată prin negociere sau determinată de un Expert, Arbitru, sau Instanță, la revizuirea chiriei sau reînnoirea contractului de închiriere**.**

9. Reglementări de urbanism şi alte prevederi legale

Informaţii despre planurile de urbanism sunt obţinute, când este posibil, în mod verbal de la autorităţile locale. În cazul în care este solicitată confirmarea acestor informaţii, recomandăm să fie obținută o verificare de la avocați cum că:

(a) poziția e exprimată corect în raportul nostru;

(b) proprietatea nu este afectată negativ de orice discuții sau condiții prevăzute de autoritățile locale;

(c) că nu există notificări cu privire la exproprieri.

Evaluările noastre sunt realizate bazându-ne pe faptul că incintele (şi orice lucrări) sunt conforme cu toate reglementările legale şi ale EU relevante, inclusiv prevederi cu privire la protecția împotriva incendiilor.

10. Expertize de structură

Cu excepţia situaţiilor în care acest lucru este solicitat explicit, nu efectuăm expertize de structură, nici nu testăm serviciile şi în consecinţă, nu garantăm că o proprietate nu are defecte sau probleme de ordin fizic sau legal. Căutăm să includem în rapoartele noastre informaţii despre defecte aparente observate în cursul inspecţiei, precum şi despre eventuale costuri de îndreptare a acestora care ne sunt aduse la cunoştinţă.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

11. Materiale dăunătoare

În mod normal nu efectuăm investigaţii pentru a determina dacă la construcţia imobilelor au fost utilizate materiale sau tehnici dăunătoare (inclusiv, ca şi exemplu, beton de tip HAC (High Alumina Cement Concrete), lână de lemn ca şi cofraje permanente, clorură de calciu sau azbest). Dacă nu suntem informați altfel, vom presupune în pregătirea rapoartelor că asemenea materiale sau tehnici nu au fot utilizate.

12. Condiţii de sol

În mod normal nu efectuăm investigaţii pentru a determina dacă amplasamentul este adecvat sau permisibil pentru utilizarea pe care o are, sau cea intenționată, şi nici studii arheologice, ecologice sau de mediu. Cu excepţia situaţiilor în care suntem informați altfel, vom presupune în pregătirea rapoartelor că aceste aspecte sunt reglementate de o manieră corespunzătoare şi că în cazul unei dezvoltări ele nu vor determina cheltuieli sau întârzieri extraordinare.

13. Condiții de mediu

Cu excepţia situaţiilor în care acest lucru este solicitat explicit, nu efectuăm studii ale terenului sau studii de mediu, şi nici nu investigăm istoricul proprietăţii pentru a stabili dacă amplasamentul este contaminat sau poluat. Cu excepţia situaţiilor în care suntem informaţi despre contrariu, vom presupune în pregătirea rapoartelor că proprietăţile nu sunt contaminate sau poluate. Cu toate acestea, dacă în cursul inspecţiei şi al pregătirii evaluării reiese că proprietatea ar putea să fie contaminată, vom discuta aceste aspecte.

14. Datorii scadente

În cazul în care au loc sau au fost recent finalizate lucrări de construcţie asupra proprietăţii analizate, nu vom diminua valoarea estimată cu eventuale datorii pentru materiale sau lucrări efectuate, sau cu eventuale obligaţii faţă de antreprenori, subcontractori sau alte terţe părţi.

15. Asigurare

Dacă nu suntem informați de contrariu, vom presupune că este disponibilă acoperire corespunzătoare în termeni comerciali acceptabili, de exemplu cu privire la:

Panouri Compozite

Este posibil ca asigurările pentru clădiri ce incorporează anumite tipuri de panouri compozite să fie disponibile numai cu anumite limitări, pentru o primă suplimentară, sau să nu fie disponibile. În mod normal nu sunt disponibile informații cu privire la tipul de panou folosit. De aceea, opiniile noastre cu privire la valoare nu iau în considerare riscul de a nu fi disponibilă asigurare pentru orice tip de proprietate, sau sa fie disponibilă numai în condiții dezavantajoase.

Inundații şi ridicarea nivelului apei

Evaluările noastre au fost realizate având la bază prezumția că proprietățile sunt asigurate împotriva pagubelor cauzate de inundații şi ridicarea nivelului apei. Înafara cazului în care e menționat contrariul, opiniile noastre cu privire la valoare nu iau în considerare riscul de a nu fi disponibilă asigurare pentru orice tip de proprietate, sau să fie disponibilă numai în condiții dezavantajoase.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

16. Confidenţialitate

Evaluările şi Rapoartele noastre sunt confidenţiale părţii căreia îi sunt adresate şi pentru scopul stabilit şi nu acceptăm nicio responsabilitate către terţe părţi. Este interzisă publicarea în orice document, declaraţie sau circulară a raportului, a oricărei părţi sau a referinţelor la acesta sau în comunicarea față de terţe părţi fără aprobarea noastră scrisă asupra formei şi contextului în care o să apară acesta.

17. Mențiune cu privire la Abordarea de Evaluare

Este necesar să facem o mențiune cu privire la abordarea noastră de evaluare. În absenţa unor mențiuni exprese în raportul nostru, mai jos este un sumar generic al abordării noastre.

Majoritatea portofoliilor instituționale conțin proprietăți aducătoare de venituri. De obicei evaluăm astfel de proprietăți adoptând abordarea prin venit, în cadrul căreia aplicăm o rată de actualizare chiriei curente şi, dacă există, fluxurilor de numerar viitoare. Conform practicii de piață, fie vom evalua proprietățile folosind metoda actualizării fluxurilor de numerar viitoare, încorporând rate de actualizare şi de capitalizare corespunzătoare, fie vom adopta o rată de capitalizare aplicată asupra veniturilor curente şi viitoare. Dacă este aplicată ultima metodă, folosim fie modelul hardcore, fie pe cel term and reversion; în prima variantă, modificările viitoare sunt generate din creșterile uzuale ale chiriei de piață, iar în a doua variantă următorul eveniment schimbă fundamental natura venitului sau caracteristicile investiției. Dacă există o anumită expunere sau un risc de costuri nerecuperabile, inclusiv prin obținerea unui contract de închiriere, aceste aspecte sunt reflectate în evaluare.

Clădirile vacante, în plus față de metodologia de mai sus, pot fi de asemenea evaluate şi analizate printr-o metodă comparativă, cu alte tranzacții ce implică prețuri unitare, acolo unde este aplicabil.

Daca terenul este păstrat pentru dezvoltare adoptăm metoda comparației dacă există informații bune, şi/sau metoda reziduală, mai ales în cazul proiectelor de dezvoltare mai complexe sau speciale.

Există situații când includem în evaluarea noastră proprietăți care sunt ocupate de către proprietar. Acestea sunt evaluate pe baza utilizării curente, presupunând că sunt vacante şi sunt necesare pentru continuarea activității existente. Astfel de evaluări ignoră orice valoare superioară ce poate rezulta dintr-o utilizare alternativă.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Anexa 2

TERMENI GENERALI ŞI CONDIŢII CONTRACTUALE

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

TERMENI GENERALI ŞI CONDIŢII CONTRACTUALE

INTRODUCERE

1. Unde se aplică Termenii

Aceşti Termeni Generali şi Condiţii Contractuale ("Termenii") vor fi aplicaţi şi în situaţia în care Jones Lang LaSalle furnizează clientului un serviciu fără a exista un contract scris pentru aceasta, sau, dacă un asemenea contract există, în măsura în care nu contravin clauzelor contractuale. În caz de conflict, prevederile contractuale sunt cele care vor fi luate în considerare. În cadrul acestor Termeni Generali şi Condiţii Contractuale, orice referinţă la "contract" înseamnă contractul scris sau informal care incorporează aceşti termeni („Contractul").

2. Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle înseamnă Jones Lang LaSalle Services SRL, o societate românească cu răspundere limitată (C.I.F: RO 16563710, Nr. Reg. Com. J40/10692/2004, Cont IBAN: RO 66 BRDE 450SV88 701 364 500, Bank: BRD), având sediul în Calea Victoriei 145, Victoria Center, Etaj 9, Sector 1, Bucureşti, 010072, România, sau orice altă filială din grupul Jones Lang LaSalle care oferă servicii de consultanţă integrale sau parţiale.

NIVELUL SERVICIILOR

3. Servicii

Jones Lang LaSalle va furniza toate serviciile conform prevederilor şi nivelului profesional stabilite printr-un contract semnat între Jones Lang LaSalle şi client, sau, în cazul în care nu există nimic agreat, la nivelul responsabilității Jones Lang LaSalle, detaliate mai jos. Orice variaţii trebuie agreate în scris.

4. Ce nu este inclus

Jones Lang LaSalle nu are responsabilitate pentru nimic din ceea ce este în afara cadrului de lucru, așa cum este definit. În particular, nu are nicio responsabilitate pentru:

- o opinie despre preţ, în afara cazului în care există o instrucţiune expresă de a întreprinde o evaluare formală;
- opinia, sau lipsa unei opinii despre condiţia unei proprietăţi, cu excepţia cazului în care există o instrucţiune expresă de a întreprinde un studiu formal în acest sens;
- siguranța, management-ul sau asigurarea unei proprietăţi, în afara cazului în care există o instrucţiune expresă de a aranja aşa ceva;
- siguranţa celor ce vizitează o proprietate, cu excepţia cazului în care acest lucru e specificat în instrucţiuni.

5. Evaluări

Jones Lang LaSalle trebuie să se conformeze cerinţelor profesionale cu privire la rotaţia evaluatorilor, iar implicaţiile acestui lucru trebuie agreate în scris cu clienţii care solicită servicii de evaluare.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

RESPONSABILITATE

6. Responsabilitate

În furnizarea de servicii, Jones Lang LaSalle are faţă de client responsabilitatea de a acţiona cu aptitudini şi atenţie rezonabile, conformându-se instrucţiunilor primite de la client atâta vreme cât aceste instrucţiuni nu intră în conflict cu (a) aceşti Termeni, (b) Contractul, sau (c) legea şi regulile profesionale. Firma Jones Lang LaSalle nu este obligată să dea curs niciunei instrucțiuni din partea clientului care este în conflict cu legea şi regulile profesionale.

7. Responsabilitate faţă de client

Jones Lang LaSalle nu are nicio răspundere pentru consecințele, fie ele întârzierea sau ne-furnizarea serviciilor, lipsei următoarelor acțiuni din partea clientului sau al oricărui agent al clientului:

- furnizarea promptă de informații sau alte materiale cerute în mod rezonabil de către Jones Lang LaSalle, sau dacă astfel de informaţii sau materiale sunt inexacte sau incomplete. Clientul garantează că Jones Lang LaSalle are dreptul de a se baza pe acurateţea informațiilor sau materialelor furnizate de client către Jones Lang LaSalle.
- Urmarea sfaturilor sau recomandărilor ale Jones Lang LaSalle.

Responsabilitatea firmei Jones Lang LaSalle faţă de client pentru propria neglijenţă care poate cauza moartea sau accidentări, sau pentru fraudă este nelimitată, dar altfel, responsabilitatea este:

- limitată la de două ori onorariile fixe agreate cu Jones Lang LaSalle pentru fiecare incident sau serie de incidente survenite în timpul aceleiaşi întâmplări,
- exclusă când clientul sau o terţă parte acţionând în numele clientului faţă de care Jones Lang LaSalle nu are nicio răspundere, este responsabilă,
- exclusă dacă este cauzată de circumstanţe dincolo de controlul rezonabil al Jones Lang LaSalle,
- exclude pierderile de profit, venit şi economii anticipate,
- exclude pierderile indirecte, speciale, sau pe cale de consecință,
- (când Jones Lang LaSalle nu este decât una dintre părţile răspunzătoare) limitată la o parte dintre pierderi atribuibile Jones Lang LaSalle, presupunând că şi toate celelalte părţi îşi suportă partea de daune imputabilă lor (fie că o fac, sau nu),
- nu creşte (dacă acest lucru este permis de lege) datorită vreunei condiţii sau garanţii,
- în orice caz limitată la maximum 1 (un) milion de Euro în total.

Jones Lang LaSalle nu este răspunzătoare pentru defecte ascunse ale proprietăţii vândute, cumpărate sau închiriate, decât dacă Jones Lang LaSalle avea cunoştinţă de respectivele defecte şi nu le-a dezvăluit clientului.

Pentru a evita orice neclaritate, Jones Lang LaSalle nu are responsabilitate față de nici un creditor.

8. Responsabilitatea faţă de terţe părţi

Jones Lang LaSalle nu va răspunde decât faţă de client. Nicio terţă parte nu are vreun drept cu excepţia cazului în care există o înţelegere scrisă contrară, sau dacă este prevăzut de lege.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

9. Responsabilitatea faţă de alţii

Jones Lang LaSalle nu este răspunzătoare pentru informaţiile şi materialele pe care trebuie, în mod rezonabil, să le obţină de la terţe părţi, pentru a putea presta servicii.

Jones Land LaSalle poate însărcina o terţă parte cu întocmirea unor servicii, dar în acest caz:

(a) dacă nu are acceptul din partea clientului, Jones Lang LaSalle este responsabilă pentru acţiunile celei de-a treia părţi;

(b) dacă are acceptul sau la cererea clientului, Jones Lang LaSalle nu este responsabilă pentru acţiunile respectivei terţe părţi.

10. Protecţia angajaţilor

Exceptând frauda sau fapta penală, niciun angajat din grupul Jones Lang LaSalle nu răspunde personal faţă de client, şi nici clientul, nici vreun reprezentant al acestuia nu va face reclamaţii sau nu va declanşa proceduri judiciare împotriva vreunui angajat sau fost angajat.

11. Procedura de rezolvare a reclamaţiilor

Clientul este de acord să nu ia nicio măsură şi să nu declanşeze proceduri judiciare împotriva Jones Lang LaSalle înainte de a se fi adresat întâi oficial către Jones Lang LaSalle conform procedurilor interne ale companiei, proceduri care sunt puse la dispoziţie la cerere.

12. Răspunderea faţă de Jones Lang LaSalle

Clientul este de acord să despăgubească Jones Lang LaSalle pentru orice reclamaţii din partea a terţe părţi (incluzând fără limitare toate acţiunile a terţe părţi, reclamaţii, proceduri, pierderi, pagube, costuri şi cheltuieli) legate în orice fel de furnizarea serviciilor, cu excepţia unei răspunderi despre care o instanţă de judecată competentă decide (sau Jones Lang LaSalle este de acord) că a fost cauzată prin fraudă, rea voinţă sau neglijenţă majoră de către Jones Lang LaSalle sau un delegat pentru care Jones Lang LaSalle este responsabil sub termenii acestui Contract.

LIVRAREA SERVICIILOR

13. Termen

Jones Lang LaSalle va depune eforturi rezonabile pentru a respecta termenul de realizare al raportului conform necesităţilor clientului.

14. E-mail şi servicii on-line

Jones Lang LaSalle poate să folosească în furnizarea serviciilor, unde este cazul, comunicarea şi sistemele electronice disponibile, punând în acelaşi timp la dispoziţia clientului orice program informatic necesar, care nu este disponibil în general. Clientul are dreptul de a folosi astfel de programe numai în conexiune cu serviciile furnizate de Jones Lang LaSalle şi pe perioada de timp în care Jones Lang LaSalle furnizează astfel de servicii. Clientul nu va avea nici un drept de a distribui vreun sistem pus la dispoziţie de Jones Lang LaSalle fără acceptul său scris prealabil.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

15. Asigurare

Jones Lang LaSalle este de acord să cumpere şi să menţină poliţele de asigurare corespunzătoare, şi în mod special asigurare profesională. La cerere, Jones Lang LaSalle poate furniza dovada unei astfel de asigurări.

16. Conflict de interese

Dacă Jones Lang LaSalle devine conştientă de vreun conflict de interese, va comunica prompt clientului acest lucru şi-i va recomanda măsuri potrivite pentru rezolvarea acestei situaţii.

17. Proprietatea intelectuală

Toate drepturile de proprietate intelectuală din materiale furnizate de către client aparţin clientului, iar cele din materiale realizate de Jones Lang LaSalle, aparţin Jones Lang LaSalle, dacă nu este agreat altfel în scris. Fiecare are un drept ne-exclusiv de a folosi materialul furnizat pentru scopul pentru care a fost furnizat sau elaborat. Nicio terţă parte nu are dreptul de a folosi drepturile de proprietate intelectuală fără acordul expres al proprietarului.

18. Efectul terminării Contractului asupra materialelor clientului

La terminarea Contractului Jones Lang LaSalle poate, pentru a respecta cerinţele legale, normative sau profesionale, păstra o copie a tuturor materialelor pe care le deţine la acel moment, care i-au fost furnizate de către sau din partea clientului, în legătură cu serviciile. Clientul poate solicita returnarea sau distrugerea tuturor altor materiale ale clientului (înafara de copiile electronice).

19. Informaţii confidenţiale

Fiecare parte trebuie să păstreze confidenţiale toate informaţiile şi materialele confidenţiale de valoare comercială pentru cealaltă parte, în posesia cărora intră, dar poate:

- să le folosească în limite rezonabile pentru furnizarea serviciilor,
- să le facă publice cu consimţământul celeilalte părţi,
- să le facă publice, dacă acest lucru este cerut de lege, regulament sau altă autoritate competentă.

Această obligaţie continuă o perioadă de doi ani după terminarea acestui Contract.

Jones Lang LaSalle va respecta reglementările privind protecţia datelor cu caracter personal. Clientul ia la cunoștința şi este de acord cu procesarea şi păstrarea datelor sale personale de către Jones Lang LaSalle.

REMUNERARE

20. Nespecificat

Atunci când onorariile care urmează a fi plătite pentru servicii nu sunt specificate în scris, Jones Lang LaSalle este îndreptăţită la un onorariu just şi rezonabil ţinând cont de timpul dedicat.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

21. Prestarea parţială

În cazul în care serviciile nu sunt finalizate, Jones Lang LaSalle este îndreptăţită să primească un onorariu proporţional cu serviciile prestate, aşa cum estimează Jones Lang LaSalle.

22. TVA

Clientul va plăti TVA la cota în vigoare la data emiterii unei facturi valide purtătoare de TVA.

23. Dobândă pentru sume restante

Dacă o factură nu este complet achitată în 28 de zile de la data emiterii acesteia, Jones Lang LaSalle poate să aplice asupra sumei scadente penalizări de 0,01% pe zi peste rata de bază a Băncii Naţionale Române.

DIVERSE

24. Transfer

Clientul poate transfera beneficiul Contractului, dar trebuie mai întâi să obţină acordul scris prealabil al Jones Lang LaSalle, acord ce nu va fi refuzat în mod nejustificat.

25. Terminare

Clientul sau Jones Lang LaSalle pot rezilia Contractul printr-o notificare scrisă cu efect imediat adresată celeilalte părţi, fără nicio formalitate sau intervenţie a unei instanţe dacă cealaltă parte nu a îndreptat în mod satisfăcător o încălcare substanţială sau persistentă a Contractului într-o perioadă rezonabilă de la o notificare scrisă anterioară.

26. Efectul terminării asupra revendicărilor

Terminarea Contractului nu afectează nici una dintre revendicările dinaintea încetării contractului, nici onorariul pe care Jones Lang LaSalle este îndreptăţită să-l primească şi nici returnarea cheltuielilor survenite până la data terminării.

27. Renunțare şi separare

Nereuşita în implementarea oricărui din aceşti Termeni nu înseamnă renunţarea la orice drept de a implementa acel sau orice alt termen al Contractului.

Invaliditatea, ilegalitatea, sau imposibilitatea de implementare în totalitate sau parţial a oricărei din prevederile acestui Contract nu vor afecta validitatea, legalitatea sau posibilitatea de implementare ale celorlalte prevederi, care vor rămâne în deplină vigoare.

28. Notificări

O notificare este validă dacă a fost făcută în scris şi trimisă la ultima adresă cunoscută a destinatarului; ea este considerată livrată astfel:

- la data livrării, dacă a fost livrată direct, în cursul orelor de lucru,

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

- la data primirii, dacă a fost expediată cu confirmare de primire,
- la data primirii, dacă a fost expediată prin fax sau e-mail;
- cinci zile lucrătoare după expediere, dacă a fost expediată poştă obişnuită.

29. Legislaţia şi jurisdicția aplicabilă

Aceşti Termeni Generali şi Condiţii Contractuale, precum şi termenii instrucțiunii trebuie să fie în concordanţă cu legile din România. Orice eventuală dispută în legătură sau nu cu Contractul, inclusiv în legătură cu executarea sau terminarea sa, vor fi reglementate de către Curtea de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerţ şi Industrie a României, sau altă instanţă competentă din România, conform regulilor de arbitraj ale Curţii Internaționale în vigoare, aşa cum sunt publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Anexa 3

DEFINIŢIA VALORII DE PIAŢĂ

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

'Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat încunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Comentariu Interpretativ, aşa cum este publicat în Standardele Internaţionale de Evaluare:

3.2 Termenul *proprietate* este utilizat, deoarece obiectul acestor Standarde este evaluarea proprietăţii. Întrucât aceste Standarde se referă şi la raportarea financiară, în definiţia generală poate fi utilizat şi termenul *activ* în locul termenului proprietate. Fiecare parte a definiţiei are propriul ei cadru conceptual

3.2.1. 'Suma estimată…'

Se referă la un preţ exprimat în unităţi monetare(de obicei în moneda naţională) plătibil pentru proprietate într-o tranzacţie independentă (nepărtinitoare) de piaţă. *Valoarea de piaţă* este estimată ca fiind preţul cel mai probabil, care se poate obţine, în mod rezonabil, pe piaţă, la data evaluării, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă*. Acesta este cel mai bun preţ obtenabil, în mod rezonabil, de către vânzător şi cel mai avantajos preţ obtenabil, în mod rezonabil, de către cumpărător. Această estimare nu se referă la un preţ estimat inflatat sau deflatat de termeni sau circumstanţe speciale, cum ar fi acordurile atipice de finanţare, vânzare şi leaseback, anumite considerente sau concesii speciale acordate de orice persoană implicată în vânzare sau de orice element al valorii speciale.

3.2.2. '…o proprietate va fi schimbată …'

Se referă la faptul că valoarea unei proprietăţi este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preţ de vânzare predeterminat sau preţul curent de vânzare. Este preţul la care piaţa aşteaptă ca o tranzacţie, care întruneşte toate celelalte părţi ale definiţiei *valorii de piaţă*, să poată fi încheiată la data evaluării

3.2.3. '…la data evaluării …'

Impune faptul că *valoarea de piaţă* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea şi circumstanţele pieţei la data evaluării, şi nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiţia presupune şi realizarea simultană a schimbului şi definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuaţie a preţului care altfel ar putea să apară.

3.2.4. '…între un cumpărător decis …'

Se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preţ. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziţionează mai degrabă în concordanţă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preţ mai mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţa". Un evaluator nu trebuie să formuleze ipoteze nerealiste despre conjunctura pieţei şi nici să ia în considerare un nivel al valorii de piaţă peste cel obtenabil în mod rezonabil.

3.2.5. '…un vânzător hotărât …'

Nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preţ, nici forţat să menţină un preţ care nu este considerat realist pe piaţa curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ obtenabil pe piaţa liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preţ. Situaţiile faptice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei consideraţii, deoarece „vânzătorul hotărât" este un proprietar ipotetic.

3.2.6. '…într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv …'

Înseamnă o tranzacţie încheiată de părţi între care nu există o relaţie particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriaşul), care ar face ca preţurile tranzacţiilor să nu fie caracteristice pieţei sau să fie majorate prin includerea unui element de *valoare specială* (a se vedea IVS 2, paragraful 3.8). Tranzacţia la *valoarea de piaţă* se presupune că are loc între părţi independente, fiecare acţionând în mod independent

3.2.7. '…după o activitate de marketing adecvată …'

Înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piaţă în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

preţ, care se poate obţine în mod rezonabil, în acord cu definiţia *valorii de piaţă.* Durata timpului de expunere pe piaţă poate varia în funcţie de condiţiile pieţei, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenţia unui număr corespunzător de potenţiali cumpărători. Perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

3.2.8. '… în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză ş prudent…'

Presupune că atât cumpărătorul decis, cât şi vânzătorul hotărât sunt informaţi, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura şi caracteristicile proprietăţii, cu utilizările existente şi potenţiale ale acesteia, precum şi asupra stadiului în care se află piaţa, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acţionează în propriul interes şi în mod prudent, dispunând de cunoştinţele necesare pentru a obţine cel mai bun preţ, corespunzător poziţiei ocupate în tranzacţie. Prudenţa este măsurată prin referire la conjunctura pieţei, de la data evaluării şi neluând în considerare eventualele informaţii ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piaţă cu preţuri în scădere, la un preţ mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile şi pentru situaţii de vânzare şi cumpărare caracteristice pieţelor care înregistrează variaţii de preţuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acţiona în conformitate cu cele mai bune informaţii de piaţă, disponibile la data evaluării.

3.2.9. '…şi fără constrângere…'

Stabileşte faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacţia, dar niciuna nu este nici forţată, nici obligată în mod nejustificat să facă acest lucru.

3.3 ***Valoarea de piaţă*** este înţeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare şi fără includerea niciunui/unei impozit/taxe asociat(e).

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Anexa 4

HARTĂ

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Sursa: Google Maps

Sursa: Google Maps

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Anexa 5

Fotografii

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Parcare pentru blocuri Rotary

Blocuri Rotary

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Interior apartament Rotary

Zona boxe

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Zona Isorast şi zonă vacantă

Zona blocuri şi vile Isorast

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Interior apartament Isorast

Zona vile Isorast

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Zona vile Isorast

Interior vilă Isorast (locuită)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Anexa 6

Convenția cu MApN

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

ROMÂNIA
MINISTERUL APĂRĂRII
Nr. DR-2816 **din** 18-07-2008

S.C. „ISORAST TECHNOLOGY - ROTARY" S.R.L.
Nr. 1 **din** 18.07.2008

CONVENŢIE

Capitolul I TEMEIUL LEGAL

Art. 1. - Prezenta convenţie are ca temei legal prevederile:
- art. 969, 977 şi 1749 din Codul Civil;
- art. 251 – 256 din Codul Comercial;
- Legea nr. 31/1990 privind societăţile comerciale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 4 şi art. 42 din Legea nr. 346/2006 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Apărării;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.

Capitolul II PĂRŢILE

Art. 2. - Sunt Părţi ale prezentei convenţii:
- **Ministerul Apărării**, instituţie publică cu personalitatea juridică, cu sediul în Bucureşti, str. Izvor nr. 3-5, sector 5, telefon/fax 319.56.05, 0722.66.93.39, reprezentat prin împuternicit general maior Munteanu Tudor, Preşedintele Comisiei de Coordonare a programelor de construire a locuinţelor proprietate personală pentru cadrele militare, soldaţi şi gradaţi voluntari, precum şi pentru personalul civil din armată.
- **Societatea Comercială „Isorast Technology - Rotary" S.R.L.**, persoană juridică română cu sediul în Bucureşti, str. Lucian Blaga nr. 4, parter, sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Bucureşti sub J40/19717/2007, CUI RO 22606572, având capital social 10.000 RON, Tel: 319.02.63/323.87.50, Fax.: 319.02.83/323.87.50, cont bancar IBAN RO25RNCB 0075097261050001, deschis la BCR Sector 4, reprezentată prin dl. Dumitrache Dima şi dl. Mihai Leonard Rotaru, în calitate de administratori, denumită în continuare Dezvoltator.

Capitolul III OBIECTUL CONVENŢIEI

Art. 3. - (1) Prezenta convenţie are ca obiect desfăşurarea *Programului pentru construirea de locuinţe pentru personalul ministerului, din fondurile beneficiarilor, pe terenul situat în strada Antiaeriană nr. 6, sector 5, Bucureşti,* denumit în continuare *Program.*

(2) *Programul* cuprinde realizarea proiectării, construirii şi predării către beneficiari a aproximativ 2000 de unităţi locative având utilităţile aferente asigurate în faza etapei de recepţie la terminarea lucrărilor, a tuturor utilităţilor aferente locuinţelor, precum şi a infrastructurii, proiectării şi construirii spaţiilor cu caracter social şi comercial, conform documentaţiei tehnico – economice aprobate şi asigurarea finanţării întregului proiect imobiliar.

Capitolul IV DURATA

Art. 4. - (1) Convenţia intră în vigoare la data semnării acesteia de către ambele Părţi şi are o durată de valabilitate de 5 ani cu posibilitatea prelungirii duratei prin acordul Părţilor.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

(2) Activităţile Dezvoltatorului, termenele de execuţie şi finanţarea *Programului* sunt specificate în **anexele 1A, 1B, 1C, *Graficul de derulare a Programului***.

Capitolul V OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 5. – (1) Pentru realizarea organizării de şantier, Ministerul Apărării pune la dispoziţia Dezvoltatorului terenul prevăzut la art. 1 din *Hotărârea Guvernului nr. 735/2004 privind schimbarea regimului juridic al unor terenuri aflate în proprietatea publică a statului şi în administrarea Ministerului Apărării Naţionale, în vederea realizării proiectului-pilot de construire locuinţe* (act normativ ce urmează a fi modificat şi completat), în baza unui protocol semnat de Părţi.

(2) Dezvoltatorul dobândeşte un drept de folosinţă gratuită asupra terenul pus la dispoziţie de Ministerul Apărării, pe timpul realizării *Programului*, astfel cum acesta este definit la art. 3.

(3) Dezvoltatorul păstrează dreptul de proprietate asupra construcţiilor sociale şi comerciale edificate pe cheltuiala sa, iar folosinţa terenurilor aferente acestor spaţii ce deservesc ansamblul de locuinţe, terenuri aflate în domeniul public al municipiului Bucureşti şi în administrarea Consiliului local al sectorului 5, se va transmite utilizatorilor/destinatarilor conform prevederilor legale.

(4) Costurile aferente edificării unităţilor locative se suportă din fondurile proprii ale beneficiarilor finali, iar costurile realizării spaţiilor comerciale, sociale, utilităţilor şi a infrastructurii se suportă de către Dezvoltator.

(5) Proiectele şi documentaţia întocmită pentru realizarea *Programului*, planşa cu Planul Urbanistic Zonal în faza aprobată de Comisia Tehnică de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului prezentate Ministerului Apărării şi agreate de Părţi, cad în sarcina Dezvoltatorului. Părţile au cunoştinţă şi sunt de acord că pot apărea modificări ale proiectului şi Planului Urbanistic Zonal până la aprobarea finală a acestora de către Consiliul General al Municipiului Bucureşti.

(6) Documentaţia tehnico-economică, elaborată în faza de Proiect Tehnic, verificată pe specialităţi şi certificată de verificatorii de proiecte atestaţi profesional de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţelor, va fi predată într-un exemplar Comisiei prevăzute la art. 14 alin. (1) şi va deveni parte integrantă a Convenţiei în condiţiile art. 15 şi 16.

Art. 6. - Ministerul Apărării va asigura cumpărători care vor îndeplini condiţiile, criteriile şi punctajele stabilite pentru selecţia personalului armatei din cadrul Programului, inclusiv capacitatea de plată a unui avans iniţial, în acord cu finanţatorul ipotecilor, pentru toate unităţile locative prevăzute în Program, până la data obţinerii autorizaţiei de construire.

Art. 7. - (1) Dezvoltatorul va obţine finanţarea construcţiilor pe faze şi etape de execuţie.

(2) Procedura de precontractare/ rezervare şi de contractare a locuinţelor în condiţiile prevăzute de prezenta convenţie se face într-un termen ce nu va depăşi 6 luni de la data obţinerii Autorizaţiei de construire.

(3) Dezvoltatorul se obligă să întreprindă toate diligenţele pentru a obţine Autorizaţia de construire până cel târziu la 31.12.2008.

Art. 8. - (1) Dezvoltatorul va asigura proiectarea şi construirea locuinţelor conform cu standardele de calitate şi fiabilitate ale tuturor elementelor de construcţie, inclusiv ale finisajelor, stabilite pentru proiecte de locuinţe şi prevăzute de legea română, conform datelor tehnice cuprinse în **anexele 2A, 2B, 2C, *Fişa tehnică pe tipuri de unităţi locative***, inclusiv stadiul de locuinţă „la cheie".

(2) Dezvoltatorul va garanta preţul de vânzare agreat de ambele părţi contractante, pentru gradul de finisare de bază, utilităţi şi infrastructură aferente unităţilor locative, preţul fix de 715 Euro/mp, inclusiv TVA. ***Preţul pe tipuri de unităţi locative*** este detaliat în **anexa nr. 3**.

Art. 9. – (1) Dezvoltatorul este responsabil în mod individual prin oricare din asociaţii şi/sau administratorii săi, de derularea Programului, astfel cum acesta este definit la art. 3, având obligaţia de a contracta şi coordona obţinerea documentaţiei tehnico-economice, realizarea lucrărilor de construcţii, utilităţilor şi infrastructurii, utilizând numai personal calificat şi, după caz, autorizat, respectând toate prevederile legale privind protecţia şi securitatea muncii. Totodată, Dezvoltatorul are obligaţia ca în faza de recepţie la terminarea lucrărilor a unităţilor locative să

2 din 4

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

asigure funcţionalitatea utilităţilor în preţul de vânzare agreat de Părţile contractante şi va asigura predarea obiectivului, conform contractelor încheiate cu beneficiarii şi graficului de derulare a Programului.

(2) Dezvoltatorul se obligă să întreprindă toate demersurile legale pentru contractarea şi executarea reţelelor de furnizare a utilităţilor interioare şi exterioare ale obiectivului şi să asigure preluarea contractelor de furnizare a utilităţilor de către beneficiari la predarea unităţilor locative, conform contractelor încheiate cu aceştia.

Capitolul VI GARANŢII

Art. 10. – Având în vedere obligaţia Ministerului Apărării asumată prin art. 6 din prezenta Convenţie, pentru ocrotirea intereselor legale ale personalului contractant angajat al Ministerului Apărării şi având în vedere ca Dezvoltatorul va încheia cu aceştia contracte de construire individuale, iau naştere următoarele obligaţii corelative:

a) în contractele încheiate cu cumpărătorii, Dezvoltatorul se obligă să constituie garanţia de bună execuţie a contractului, inclusiv din valoarea utilităţilor şi a elementelor de infrastructură aferente, în cuantum de 5% din valoarea Programului, cu termen de valabilitate până la data semnarii procesului verbal de recepţie finală. Suma reprezentând garanţia de bună execuţie se va depune într-un cont bancar deschis în favoarea cumpărătorilor, la o bancă agreată de părţi;

b) cumpărătorii au dreptul de a executa garanţia de bună execuţie, în limita prejudiciului creat, dacă Dezvoltatorul nu îşi execută, execută cu întârziere sau execută necorespunzător obligaţiile asumate prin prezenta convenţie;

c) executarea garanţiei se va realiza imediat de la constatarea vreunui prejudiciu, banca fiind obligată să pună la dispoziţia cumpărătorilor garanţia de bună execuţie în totalitate sau în parte, imediat de la primirea cererii, fără acordul celeilalte părţi;

d) garanţia de bună execuţie se restituie în cuantum de 70% Dezvoltatorului în situaţia în care acesta îşi îndeplineşte obligaţiile contractuale la data întocmirii şi aprobării procesului verbal de recepţie la terminarea lucrărilor şi a documentelor de predare primire a unităţilor locative beneficiarilor, iar diferenţa la întocmirea şi aprobarea procesului verbal de recepţie finală.

Capitolul VII FORŢA MAJORĂ

Art. 11. - (1) Forţa majoră, astfel cum este definită prin lege, exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezenta Convenţie, pe toată perioada în care aceasta acţionează, dacă este constatată de autorităţile competente.

(2) Partea contractantă care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi într-un termen rezonabil, producerea acesteia şi de a lua toate măsurile pentru limitarea consecinţelor.

(3) Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează că va acţiona pe o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi încetarea de plin drept a prezentei convenţii, fără ca vreuna din părţi să poată pretinde celeilalte daune interese.

Capitolul VIII LITIGII

Art. 12. - Eventualele litigii decurgând din derularea prezentei Convenţii ivite între Părţile contractante vor fi soluţionate pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru este imposibil, litigiul va fi soluţionat de instanţele judecătoreşti din România.

Capitolul IX CLAUZE DE ÎNCETARE A CONVENŢIEI

Art. 13. - Următoarele clauze duc la încetarea Convenţiei:

a) finalizarea programului care face obiectul Convenţiei;

b) cererea unei părţi pentru neîndeplinirea culpabilă a obligaţiilor asumate de cealaltă parte prin prezenta Convenţie, după o notificare prealabilă;

3 din 4

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

c) declararea stării de insolvenţă a Dezvoltatorului;
d) situaţia de imposibilitate fortuită de executare a Convenţiei;
e) acordul Părţilor.

Capitolul X CLAUZE FINALE

Art. 14. – (1) Pentru coordonarea şi monitorizarea tuturor activităţilor pe timpul derulării convenţiei, părţile convin să numească ca responsabili, din partea Ministerului Apărării - Comisia de Coordonare a programelor de construire a locuinţelor proprietate personală pentru cadrele militare, soldaţi şi gradaţi voluntari, precum şi pentru personalul civil din armată, iar din partea Dezvoltatorului – oricare dintre asociaţii şi administratorii societăţii comerciale.

(2) Dezvoltatorul îşi însuşeşte obligaţia de coordonare a tuturor activităţilor de execuţie şi dezvoltare pe timpul derulării prezentei Convenţii, astfel încât *Programul* să fie finalizat la termen şi în condiţii calitative de bună execuţie.

Art. 15. - Modificările şi/sau completările aduse la această Convenţie sunt valabile şi opozabile dacă sunt efectuate prin act adiţional semnat şi ştampilat de ambele părţi.

Art. 16. - Anexele nr. 1 – 3 fac parte integrantă din prezenta Convenţie.

Art. 17. - Toate comunicările care urmează a fi efectuate între părţi ca urmare a derulării prezentei Convenţii vor fi făcute în scris şi expediate pe orice cale care asigură dovada corespondenţei, la sediul fiecărei părţi contractante, indicat la art. 2.

Art. 18. - În cazul în care Planul Urbanistic Zonal nu este aprobat de către Consiliul General al Municipiului Bucureşti sau hotărârea Guvernului privind Programul pentru construirea de locuinţe pentru personalul ministerului, din fondurile beneficiarilor, pe terenul situat în strada Antiaeriană nr. 6, sector 5, Bucureşti (act normativ ce urmează să modifice şi să completeze Hotărârea Guvernului nr. 735/2004), nu este adoptată, prezenta Convenţie îşi încetează efectele, fără ca vreuna din Părţi să poate pretinde celeilalte daune - interese.

Art. 19. - Prezenta Convenţie constituie titlul executoriu în sensul legii civile.

Art. 20. - Prezenta Convenţie s-a încheiat astăzi 18.07.2008, în 6 exemplare originale, autentificate la Biroul Notarului Public N. BUCUR și D. BALAS, înmânându-se părţilor câte un exemplar.

DIN PARTEA
MINISTERULUI APĂRĂRII
Preşedintele Comisiei de Coordonare a programelor de construire a locuinţelor proprietate personală pentru cadrele militare, soldaţi şi gradaţi voluntari, precum şi pentru personalul civil din armată
General maior

TUDOR MUNTEANU

p. ŞEFUL DIRECŢIEI LEGISLAŢIE ŞI ASISTENŢĂ JURIDICĂ
Colonel

FLORIN MACIU

DIN PARTEA
SC „ISORAST-TEHNOLOGY ROTARY" S.R.L. BUCUREŞTI
ADMINISTRATORI

DUMITRACHE DIMA

LEONARD MIHAI ROTARU

CONSILIER JURIDIC

4 din 4

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

ROMÂNIA
BIROUL NOTARI ASOCIAŢI
NICOLETA BUCUR ŞI DIDINA BALAŞ
Bucuresti,B-dl.Chişinău nr.15, bl.A4,sc.2, parter, ap.46, sectorul 2, tel.255.53.96.
Operator de date cu caracter personal nr.1521/4719

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2998

Anul 2008 luna 07 Ziua 18

Eu, **Nicolae Balaş Didina**, Notar Public, la cererea partilor m-am deplasat la adresa din Bucuresti Splaiul Unirii nr. 16, unde am gasit pe:

MUNTEANU TUDOR CNP 1550118400469 domiciliat în Bucuresti sector 3, str. Traian nr. 2, bl. F1, sc. 2, et. 3, ap. 34 identificat cu CI seria RT nr. 189220/04.09.2001 emisa de Sectia 10 Politie, pentru Ministerul Apararii Nationale,

DIMA DUMITRACHE CNP1490201400210, domiciliat in Bucuresti sectorul 5, str. Uranus nr. 100, bl. 53, sc.1, ap. 4, identificat cu BI seria BU nr. 009668/1993 de Mun. Bucuresti si **ROTARU MIHAI LEONARD CNP 1710602463034** domiciliat in Bucuresti Piata Alexandru Lahovari nr. 1A, sc. A, ap. 53, sectorul 1, identificat cu CI seria RT nr. 564806/05.06.2008 emisa de SPCEP S1 biroul nr. 1, ambii pentru S.C. Isorast Technology – Rotary S.R.L.

Care, după citirea prezentului înscris, au declarat că au înţeles continutul si semnificatia sa juridica, solicitatând şi consimţind la autentificarea lui, semnând toate exemplarele sale. ----------

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS in temeiul art. 8 lit.b din Legea 36/1995, modificată şi completată.----------

S-a încasat onorariu de 200 lei + TVA prin chitanţa /2008 emisă de acest Birou Notarial.

Notar Public,
NICOLAE BALAS DIDINA

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Anexa 7

Valori de Piață individuale

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Rotary	A9	subsol	boxa 2	10910/3/118/-1;2	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52	€0	€2.000	8.969,40
Rotary	A9	subsol	boxa 6	10910/3/118/-1;6	Contractat	€3.200	14.351,04	€2.600	11.660,22	€0	€3.200	14.351,04
Rotary	A9	subsol	boxa 7	10910/3/118/-1;7	Disponibil	€2.500	11.211,75	€2.000	8.969,40	€0	€2.500	11.211,75
Rotary	A9	subsol	boxa 8	10910/3/118/-1;8	Disponibil	€2.500	11.211,75	€2.000	8.969,40	€0	€2.500	11.211,75
Rotary	A9	subsol	boxa 10	10910/3/118/-1;10	Disponibil	€2.300	10.314,81	€1.800	8.072,46	€0	€2.300	10.314,81
Rotary	A9	subsol	boxa 17	10910/3/118/-1;17	Disponibil	€2.200	9.866,34	€1.800	8.072,46	€0	€2.200	9.866,34
Rotary	A9	subsol	boxa 18	10910/3/118/-1;18	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52	€0	€2.000	8.969,40
Rotary	A9	subsol	boxa 19	10910/3/118/-1;19	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05	€0	€1.900	8.520,93
Rotary	A9	subsol	boxa 20	10910/3/118/-1;20	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05	€0	€1.900	8.520,93
Rotary	A9	subsol	boxa 21	10910/3/118/-1;21	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52	€0	€2.000	8.969,40
Rotary	A9	subsol	boxa 22	10910/3/118/-1;22	Disponibil	€2.200	9.866,34	€1.800	8.072,46	€0	€2.200	9.866,34
Rotary	A9	subsol	boxa 24	10910/3/118/-1;24	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52	€0	€2.000	8.969,40
Rotary	A9	subsol	boxa 26	10910/3/118/-1;26	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Rotary	A9	subsol	boxa 31	10910/3/118/-1;31	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05	€0	€1.900	8.520,93
Rotary	A9	subsol	boxa 33	10910/3/118/-1;33	Disponibil	€2.200	9.866,34	€1.800	8.072,46	€0	€2.200	9.866,34
Rotary	A9	subsol	boxa 34	10910/3/118/-1;34	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52	€0	€2.000	8.969,40
Rotary	A9	subsol	boxa 36	10910/3/118/-1;36	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05	€0	€1.900	8.520,93
Rotary	A9	subsol	boxa 37	10910/3/118/-1;37	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52	€0	€2.000	8.969,40
Rotary	A9	subsol	boxa 38	10910/3/118/-1;38	Disponibil	€2.200	9.866,34	€1.800	8.072,46	€0	€2.200	9.866,34
Rotary	A9	subsol	boxa 39	10910/3/118/-1;39	Disponibil	€1.800	8.072,46	€1.400	6.278,58	€0	€1.800	8.072,46
Rotary	A9	subsol	boxa 42	10910/3/118/-1;42	Disponibil	€1.700	7.623,99	€1.400	6.278,58	€0	€1.700	7.623,99
Rotary	A9	subsol	boxa 43	10910/3/118/-1;43	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52	€0	€2.000	8.969,40
Rotary	A9	parter	1	10910/3/118/0;1	Disponibil	€37.200	166.830,84	€29.800	133.644,06	€0	€37.200	166.830,84
Rotary	A9	parter	2	10910/3/118/0;2	Disponibil	€48.400	217.059,48	€38.700	173.557,89	€0	€48.400	217.059,48
Rotary	A9	parter	3	10910/3/118/0;3	Disponibil	€30.300	135.886,41	€24.200	108.529,74	€0	€30.300	135.886,41
Rotary	A9	parter	4	10910/3/118/0;4	Disponibil	€30.300	135.886,41	€24.200	108.529,74	€0	€30.300	135.886,41
Rotary	A9	parter	5	10910/3/118/0;5	Disponibil	€48.400	217.059,48	€37.600	168.624,72	€1.379	€47.000	210.780,90
Rotary	A9	parter	6	10910/3/118/0;6	Disponibil	€43.500	195.084,45	€34.800	156.067,56	€0	€43.500	195.084,45
Rotary	A9	parter	9	10910/3/118/0;9	Disponibil	€30.300	135.886,41	€24.200	108.529,74	€0	€30.300	135.886,41
Rotary	A9	parter	10	10910/3/118/0;10	Disponibil	€30.300	135.886,41	€24.200	108.529,74	€0	€30.300	135.886,41
Rotary	A9	parter	11	10910/3/118/0;11	Disponibil	€48.300	216.611,01	€37.500	168.176,25	€1.379	€46.900	210.332,43
Rotary	A9	etaj 1	15	10910/3/118/1;15	Contractat	€28.300	126.917,01	€22.600	101.354,22	€0	€28.300	126.917,01
Rotary	A9	etaj 1	20	10910/3/118/1;20	Contractat	€50.600	226.925,82	€40.500	181.630,35	€0	€50.600	226.925,82
Rotary	A9	etaj 1	21	10910/3/118/1;21	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Rotary	A9	etaj 1	22	10910/3/118/1;22	Contractat	€28.400	127.365,48	€22.700	101.802,69	€0	€28.400	127.365,48
Rotary	A9	etaj 2	29	10910/3/118/2;29	Contractat	€50.600	226.925,82	€40.500	181.630,35	€0	€50.600	226.925,82
Rotary	A9	etaj 2	32	10910/3/118/2;32	Contractat	€50.600	226.925,82	€40.500	181.630,35	€0	€50.600	226.925,82
Rotary	A9	etaj 3	39	10910/3/118/3;39	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 3	48	10910/3/118/3;48	Disponibil	€52.500	235.446,75	€39.400	176.697,18	€3.207	€49.300	221.095,71
Rotary	A9	etaj 4	53	10910/3/118/4;53	Contractat	€45.200	202.708,44	€36.200	162.346,14	€0	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 4	54	10910/3/118/4;54	Disponibil	€52.300	234.549,81	€39.300	176.248,71	€3.207	€49.100	220.198,77
Rotary	A9	etaj 4	57	10910/3/118/4;57	Contractat	€28.000	125.571,60	€22.400	100.457,28	€0	€28.000	125.571,60
Rotary	A9	etaj 4	58	10910/3/118/4;58	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 5	62	10910/3/118/5;62	Contractat	€50.600	226.925,82	€40.500	181.630,35	€0	€50.600	226.925,82
Rotary	A9	etaj 5	64	10910/3/118/5;64	Contractat	€31.500	141.268,05	€25.200	113.014,44	€0	€31.500	141.268,05
Rotary	A9	etaj 5	68	10910/3/118/5;68	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 5	69	10910/3/118/5;69	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 5	71	10910/3/118/5;71	Disponibil	€48.300	216.611,01	€36.100	161.897,67	€3.247	€45.100	202.259,97
Rotary	A9	etaj 6	73	10910/3/118/6;73	Disponibil	€52.300	234.549,81	€39.300	176.248,71	€3.207	€49.100	220.198,77
Rotary	A9	etaj 6	74	10910/3/118/6;74	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 6	80	10910/3/118/6;80	Disponibil	€48.400	217.059,48	€38.700	173.557,89	€0	€48.400	217.059,48
Rotary	A9	etaj 6	81	10910/3/118/6;81	Disponibil	€30.300	135.886,41	€23.100	103.596,57	€1.379	€28.900	129.607,83
Rotary	A9	etaj 6	82	10910/3/118/6;82	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 6	83	10910/3/118/6;83	Disponibil	€48.300	216.611,01	€36.100	161.897,67	€3.213	€45.100	202.259,97
Rotary	A9	etaj 7	85	10910/3/118/7;85	Disponibil	€52.300	234.549,81	€39.300	176.248,71	€3.243	€49.100	220.198,77
Rotary	A9	etaj 7	86	10910/3/118/7;86	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 7	87	10910/3/118/7;87	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 7	88	10910/3/118/7;88	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 7	89	10910/3/118/7;89	Disponibil	€48.400	217.059,48	€37.600	168.624,72	€1.379	€47.000	210.780,90
Rotary	A9	etaj 7	91	10910/3/118/7;91	Contractat	€52.700	236.343,69	€42.200	189.254,34	€0	€52.700	236.343,69
Rotary	A9	etaj 7	92	10910/3/118/7;92	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 7	93	10910/3/118/7;93	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 7	94	10910/3/118/7;94	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 7	95	10910/3/118/7;95	Disponibil	€48.300	216.611,01	€36.100	161.897,67	€3.213	€45.100	202.259,97
Rotary	A9	etaj 7	96	10910/3/118/7;96	Disponibil	€52.500	235.446,75	€39.400	176.697,18	€3.207	€49.300	221.095,71
Rotary	A9	etaj 8	97	10910/3/118/8;97	Disponibil	€52.300	234.549,81	€39.300	176.248,71	€3.207	€49.100	220.198,77
Rotary	A9	etaj 8	98	10910/3/118/8;98	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 8	99	10910/3/118/8;99	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Rotary	A9	etaj 8	100	10910/3/118/8;100	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 8	101	10910/3/118/8;101	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 8	102	10910/3/118/8;102	Disponibil	€52.300	234.549,81	€39.300	176.248,71	€3.207	€49.100	220.198,77
Rotary	A9	etaj 8	104	10910/3/118/8;104	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 8	105	10910/3/118/8;105	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.100	99.111,87	€2.670	€27.600	123.777,72
Rotary	A9	etaj 8	106	10910/3/118/8;106	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 8	107	10910/3/118/8;107	Disponibil	€48.300	216.611,01	€36.100	161.897,67	€3.247	€45.100	202.259,97
Rotary	A9	etaj 8	108	10910/3/118/8;108	Disponibil	€52.500	235.446,75	€39.400	176.697,18	€3.207	€49.300	221.095,71
Rotary	A9	etaj 9	109	10910/3/118/9;109	Disponibil	€52.300	234.549,81	€39.300	176.248,71	€3.207	€49.100	220.198,77
Rotary	A9	etaj 9	110	10910/3/118/9;110	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 9	111	10910/3/118/9;111	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 9	112	10910/3/118/9;112	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 9	113	10910/3/118/9;113	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 9	114	10910/3/118/9;114	Disponibil	€52.300	234.549,81	€39.300	176.248,71	€3.207	€49.100	220.198,77
Rotary	A9	etaj 9	115	10910/3/118/9;115	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.400	176.697,18	€3.207	€49.200	220.647,24
Rotary	A9	etaj 9	116	10910/3/118/9;116	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 9	117	10910/3/118/9;117	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 9	118	10910/3/118/9;118	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 9	119	10910/3/118/9;119	Disponibil	€48.300	216.611,01	€36.100	161.897,67	€3.213	€45.100	202.259,97
Rotary	A9	etaj 9	120	10910/3/118/9;120	Disponibil	€52.500	235.446,75	€39.400	176.697,18	€3.207	€49.300	221.095,71
Rotary	A9	etaj 10	121	10910/3/118/10;121	Disponibil	€52.300	234.549,81	€39.300	176.248,71	€3.207	€49.100	220.198,77
Rotary	A9	etaj 10	122	10910/3/118/10;122	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 10	123	10910/3/118/10;123	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 10	124	10910/3/118/10;124	Disponibil	€30.300	135.886,41	€21.500	96.421,05	€3.404	€26.900	120.638,43
Rotary	A9	etaj 10	125	10910/3/118/10;125	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 10	126	10910/3/118/10;126	Disponibil	€52.300	234.549,81	€39.300	176.248,71	€3.207	€49.100	220.198,77
Rotary	A9	etaj 10	127	10910/3/118/10;127	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.400	176.697,18	€3.207	€49.200	220.647,24
Rotary	A9	etaj 10	128	10910/3/118/10;128	Disponibil	€48.400	217.059,48	€36.200	162.346,14	€3.213	€45.200	202.708,44
Rotary	A9	etaj 10	129	10910/3/118/10;129	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 10	130	10910/3/118/10;130	Disponibil	€30.300	135.886,41	€22.200	99.560,34	€2.641	€27.700	124.226,19
Rotary	A9	etaj 10	131	10910/3/118/10;131	Disponibil	€48.300	216.611,01	€36.100	161.897,67	€3.213	€45.100	202.259,97
Rotary	A9	etaj 10	132	10910/3/118/10;132	Disponibil	€52.500	235.446,75	€39.400	176.697,18	€3.207	€49.300	221.095,71
Rotary	A10	subsol	Boxa 1	216024-C1-U1	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 2	216024-C1-U2	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Rotary	A10	subsol	Boxa 3	216024-C1-U3	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05		€1.900	8.520,93
Rotary	A10	subsol	Boxa 4	216024-C1-U4	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05		€1.900	8.520,93
Rotary	A10	subsol	Boxa 7	216024-C1-U7	Disponibil	€2.500	11.211,75	€2.000	8.969,40		€2.500	11.211,75
Rotary	A10	subsol	Boxa 8	216024-C1-U8	Disponibil	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87		€2.600	11.660,22
Rotary	A10	subsol	Boxa 11	216024-C1-U11	Disponibil	€2.100	9.417,87	€1.700	7.623,99		€2.100	9.417,87
Rotary	A10	subsol	Boxa 12	216024-C1-U12	Disponibil	€1.700	7.623,99	€1.400	6.278,58		€1.700	7.623,99
Rotary	A10	subsol	Boxa 14	216024-C1-U14	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 15	216024-C1-U15	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 16	216024-C1-U16	Contractat	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34		€2.800	12.557,16
Rotary	A10	subsol	Boxa 17	216024-C1-U17	Disponibil	€2.200	9.866,34	€1.800	8.072,46		€2.200	9.866,34
Rotary	A10	subsol	Boxa 18	216024-C1-U18	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 19	216024-C1-U19	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05		€1.900	8.520,93
Rotary	A10	subsol	Boxa 20	216024-C1-U20	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05		€1.900	8.520,93
Rotary	A10	subsol	Boxa 21	216024-C1-U21	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 22	216024-C1-U22	Disponibil	€2.200	9.866,34	€1.800	8.072,46		€2.200	9.866,34
Rotary	A10	subsol	Boxa 23	216024-C1-U23	Disponibil	€1.500	6.727,05	€1.200	5.381,64		€1.500	6.727,05
Rotary	A10	subsol	Boxa 24	216024-C1-U24	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 25	216024-C1-U25	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 26	216024-C1-U26	Disponibil	€1.700	7.623,99	€1.400	6.278,58		€1.700	7.623,99
Rotary	A10	subsol	Boxa 30	216024-C1-U27	Disponibil	€2.200	9.866,34	€1.800	8.072,46		€2.200	9.866,34
Rotary	A10	subsol	Boxa 31	216024-C1-U28	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 33	216024-C1-U30	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05		€1.900	8.520,93
Rotary	A10	subsol	Boxa 34	216024-C1-U31	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 35	216024-C1-U32	Disponibil	€2.200	9.866,34	€1.800	8.072,46		€2.200	9.866,34
Rotary	A10	subsol	Boxa 36	216024-C1-U33	Contractat	€3.100	13.902,57	€2.500	11.211,75		€3.100	13.902,57
Rotary	A10	subsol	Boxa 37	216024-C1-U34	Disponibil	€1.900	8.520,93	€1.500	6.727,05		€1.900	8.520,93
Rotary	A10	subsol	Boxa 38	216024-C1-U35	Disponibil	€1.800	8.072,46	€1.400	6.278,58		€1.800	8.072,46
Rotary	A10	subsol	Boxa 43	216024-C1-U40	Disponibil	€2.000	8.969,40	€1.600	7.175,52		€2.000	8.969,40
Rotary	A10	subsol	Boxa 44	216024-C1-U41	Contractat	€3.900	17.490,33	€3.100	13.902,57		€3.900	17.490,33
Rotary	A10	parter	1	216024-C1-U42	Disponibil	€37.200	166.830,84	€27.700	124.226,19	€2.591	€34.600	155.170,62
Rotary	A10	parter	2	216024-C1-U43	Disponibil	€74.100	332.316,27	€56.100	251.591,67	€4.001	€70.100	314.377,47
Rotary	A10	parter	3	216024-C1-U44	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.900	255.179,43	€2.691	€71.100	318.862,17
Rotary	A10	parter	4	216024-C1-U45	Disponibil	€43.500	195.084,45	€32.600	146.201,22	€2.691	€40.800	182.975,76
Rotary	A10	parter	5	216024-C1-U46	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.700	173.557,89	€4.001	€48.400	217.059,48

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Rotary	A10	parter	6	216024-C1-U47	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.300	252.488,61	€3.348	€70.400	315.722,88
Rotary	A10	parter	7	216024-C1-U48	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.300	252.488,61	€3.348	€70.400	315.722,88
Rotary	A10	etaj 1	9	216024-C1-U50	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.800	178.491,06	€2.691	€49.700	222.889,59
Rotary	A10	etaj 1	11	216024-C1-U52	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 1	15	216024-C1-U56	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 2	19	216024-C1-U60	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 2	23	216024-C1-U64	Disponibil	€73.800	330.970,86	€55.800	250.246,26	€4.001	€69.800	313.032,06
Rotary	A10	etaj 3	25	216024-C1-U66	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.200	175.800,24	€3.348	€49.000	219.750,30
Rotary	A10	etaj 3	27	216024-C1-U68	Contractat	€74.000	331.867,80	€59.200	265.494,24	€0	€74.000	331.867,80
Rotary	A10	etaj 3	31	216024-C1-U72	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 3	32	216024-C1-U73	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.800	174.006,36	€3.905	€48.500	217.507,95
Rotary	A10	etaj 4	33	216024-C1-U74	Contractat	€52.700	236.343,69	€42.100	188.805,87	€33	€52.600	235.895,22
Rotary	A10	etaj 4	34	216024-C1-U75	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 4	35	216024-C1-U76	Contractat	€74.000	331.867,80	€59.200	265.494,24	€0	€74.000	331.867,80
Rotary	A10	etaj 4	36	216024-C1-U77	Contractat	€52.700	236.343,69	€42.200	189.254,34	€0	€52.700	236.343,69
Rotary	A10	etaj 4	37	216024-C1-U78	Contractat	€48.400	217.059,48	€38.700	173.557,89	€0	€48.400	217.059,48
Rotary	A10	etaj 4	38	216024-C1-U79	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 4	39	216024-C1-U80	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 5	42	216024-C1-U83	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 5	43	216024-C1-U84	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.300	252.488,61	€3.348	€70.400	315.722,88
Rotary	A10	etaj 5	45	216024-C1-U86	Contractat	€57.500	257.870,25	€46.000	206.296,20	€0	€57.500	257.870,25
Rotary	A10	etaj 5	46	216024-C1-U87	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 5	47	216024-C1-U88	Disponibil	€73.800	330.970,86	€57.000	255.627,90	€2.457	€71.300	319.759,11
Rotary	A10	etaj 6	49	216024-C1-U90	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.200	175.800,24	€3.348	€49.000	219.750,30
Rotary	A10	etaj 6	50	216024-C1-U91	Disponibil	€73.800	330.970,86	€55.800	250.246,26	€4.001	€69.800	313.032,06
Rotary	A10	etaj 6	51	216024-C1-U92	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.900	255.179,43	€2.691	€71.100	318.862,17
Rotary	A10	etaj 6	52	216024-C1-U93	Contractat	€52.700	236.343,69	€42.200	189.254,34	€0	€52.700	236.343,69
Rotary	A10	etaj 6	53	216024-C1-U94	Contractat	€52.700	236.343,69	€42.200	189.254,34	€0	€52.700	236.343,69
Rotary	A10	etaj 6	54	216024-C1-U95	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.300	252.488,61	€3.348	€70.400	315.722,88
Rotary	A10	etaj 6	55	216024-C1-U96	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.300	252.488,61	€3.348	€70.400	315.722,88
Rotary	A10	etaj 6	56	216024-C1-U97	Contractat	€52.700	236.343,69	€42.200	189.254,34	€0	€52.700	236.343,69
Rotary	A10	etaj 7	57	216024-C1-U98	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.800	178.491,06	€2.691	€49.700	222.889,59
Rotary	A10	etaj 7	58	216024-C1-U99	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.900	255.179,43	€2.691	€71.100	318.862,17
Rotary	A10	etaj 7	59	216024-C1-U100	Disponibil	€73.800	330.970,86	€55.800	250.246,26	€4.001	€69.800	313.032,06

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Rotary	A10	etaj 7	60	216024-C1-U101	Disponibil	€52.400	234.998,28	€41.900	187.908,93	€0	€52.400	234.998,28
Rotary	A10	etaj 7	61	216024-C1-U102	Contractat	€52.700	236.343,69	€42.200	189.254,34	€0	€52.700	236.343,69
Rotary	A10	etaj 7	62	216024-C1-U103	Disponibil	€73.800	330.970,86	€55.400	248.452,38	€4.583	€69.200	310.341,24
Rotary	A10	etaj 7	63	216024-C1-U104	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.600	253.834,02	€2.985	€70.800	317.516,76
Rotary	A10	etaj 7	64	216024-C1-U105	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.500	177.145,65	€2.985	€49.400	221.544,18
Rotary	A10	etaj 8	65	216024-C1-U106	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.900	178.939,53	€2.457	€49.900	223.786,53
Rotary	A10	etaj 8	66	216024-C1-U107	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.000	251.143,20	€3.738	€70.000	313.929,00
Rotary	A10	etaj 8	67	216024-C1-U108	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.000	251.143,20	€3.738	€70.000	313.929,00
Rotary	A10	etaj 8	68	216024-C1-U109	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.200	171.315,54	€4.583	€47.800	214.368,66
Rotary	A10	etaj 8	69	216024-C1-U110	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.500	177.145,65	€2.985	€49.400	221.544,18
Rotary	A10	etaj 8	70	216024-C1-U111	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.600	253.834,02	€2.985	€70.800	317.516,76
Rotary	A10	etaj 8	71	216024-C1-U112	Disponibil	€73.800	330.970,86	€55.400	248.452,38	€4.583	€69.200	310.341,24
Rotary	A10	etaj 8	72	216024-C1-U113	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.800	174.006,36	€3.825	€48.500	217.507,95
Rotary	A10	etaj 9	73	216024-C1-U114	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.900	174.454,83	€3.738	€48.600	217.956,42
Rotary	A10	etaj 9	74	216024-C1-U115	Disponibil	€73.800	330.970,86	€55.100	247.106,97	€4.874	€68.900	308.995,83
Rotary	A10	etaj 9	75	216024-C1-U116	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.600	253.834,02	€3.018	€70.800	317.516,76
Rotary	A10	etaj 9	76	216024-C1-U117	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.500	177.145,65	€2.985	€49.400	221.544,18
Rotary	A10	etaj 9	77	216024-C1-U118	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.200	171.315,54	€4.583	€47.800	214.368,66
Rotary	A10	etaj 9	78	216024-C1-U119	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.000	251.143,20	€3.738	€70.000	313.929,00
Rotary	A10	etaj 9	79	216024-C1-U120	Disponibil	€73.800	330.970,86	€56.000	251.143,20	€3.756	€70.000	313.929,00
Rotary	A10	etaj 9	80	216024-C1-U121	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.500	172.660,95	€4.260	€48.100	215.714,07
Rotary	A10	etaj 10	81	216024-C1-U122	Disponibil	€52.400	234.998,28	€39.400	176.697,18	€3.139	€49.200	220.647,24
Rotary	A10	etaj 10	83	216024-C1-U124	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.000	170.418,60	€4.906	€47.500	213.023,25
Rotary	A10	etaj 10	84	216024-C1-U125	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.700	173.557,89	€3.955	€48.400	217.059,48
Rotary	A10	etaj 10	85	216024-C1-U126	Disponibil	€112.900	506.322,63	€87.000	390.168,90	€4.100	€108.800	487.935,36
Rotary	A10	etaj 10	86	216024-C1-U127	Disponibil	€52.400	234.998,28	€38.000	170.418,60	€4.842	€47.500	213.023,25
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot1	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot2	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot3	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot4	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot5	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot6	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot7	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot8	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot9	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot10	n/a	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot11	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot12	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot13	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot14	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot15	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot16	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot17	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot18	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot19	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot20	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot21	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot22	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot23	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot24	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot25	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot26	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot27	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot28	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot29	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot30	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot31	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot32	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot33	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot34	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot35	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot36	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot37	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Rotary	A9+A10	parcare ext.	Lot38	n/a	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C1	subsol	boxa 3	10910/3/25/1/3	Disponibil	€2.100	9.417,87	€1.700	7.623,99	€0	€2.100	9.417,87
Isorast	C1	subsol	boxa 4	10910/3/25/1/4	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C1	subsol	boxa 5	10910/3/25/1/5	Disponibil	€1.500	6.727,05	€1.200	5.381,64	€0	€1.500	6.727,05
Isorast	C1	subsol	boxa 6	10910/3/25/1/6	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C1	subsol	boxa 7	10910/3/25/1/7	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C1	subsol	boxa 8	10910/3/25/1/8	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C1	subsol	boxa 9	10910/3/25/1/9	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C1	subsol	garaj 4	10910/3/25/1/14	Disponibil	€6.900	30.944,43	€5.400	24.217,38	€32	€6.800	30.495,96
Isorast	C1	subsol	garaj 7	10910/3/25/1/17	Disponibil	€7.000	31.392,90	€5.600	25.114,32	€32	€7.000	31.392,90
Isorast	C1	subsol	garaj 10	10910/3/25/1/20	Contractat	€7.800	34.980,66	€6.200	27.805,14	€32	€7.800	34.980,66
Isorast	C1	parter	1	10910/3/25/1/21	Disponibil	€66.900	300.026,43	€53.500	239.931,45	€0	€66.900	300.026,43
Isorast	C1	parter	2	10910/3/25/1/22	Disponibil	€67.000	300.474,90	€53.600	240.379,92	€0	€67.000	300.474,90
Isorast	C1	parter	3	10910/3/25/1/23	Disponibil	€88.000	394.653,60	€70.400	315.722,88	€0	€88.000	394.653,60
Isorast	C1	parter	4	10910/3/25/1/24	Contractat	€43.500	195.084,45	€34.800	156.067,56	€0	€43.500	195.084,45
Isorast	C1	etaj 1	8	10910/3/25/1/28	Contractat	€48.300	216.611,01	€38.600	173.109,42	€0	€48.300	216.611,01
Isorast	C1	etaj 2	11	10910/3/25/1/31	Disponibil	€101.500	455.197,05	€81.200	364.157,64	€0	€101.500	455.197,05
Isorast	C1	etaj 3	16	10910/3/25/1/36	Contractat	€43.500	195.084,45	€34.800	156.067,56	€0	€43.500	195.084,45
Isorast	C1	etaj 4	17	10910/3/25/1/37	Contractat	€68.300	306.305,01	€54.500	244.416,15	€222	€68.100	305.408,07
Isorast	C1	etaj 4	19	10910/3/25/1/39	Disponibil	€101.500	455.197,05	€81.200	364.157,64	€0	€101.500	455.197,05
Isorast	C1	etaj 4	20	10910/3/25/1/40	Disponibil	€43.500	195.084,45	€34.800	156.067,56	€0	€43.500	195.084,45
Isorast	C1	parcare ext.	Lot 2	10910/3/25/2	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C1	parcare ext.	Lot 3	10910/3/25/3	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C1	parcare ext.	Lot 5	10910/3/25/5	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C1	parcare ext.	Lot 6	10910/3/25/6	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C1	parcare ext.	Lot 7	10910/3/25/7	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C1	parcare ext.	Lot 8	10910/3/25/8	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C2	subsol	boxa 6	10910/3/26/1/26	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C2	subsol	garaj 1	10910/3/26/1/31	Contractat	€7.700	34.532,19	€6.100	27.356,67	€32	€7.600	34.083,72
Isorast	C2	subsol	garaj 2	10910/3/26/1/32	Contractat	€7.200	32.289,84	€5.800	26.011,26	€32	€7.200	32.289,84
Isorast	C2	subsol	garaj 8	10910/3/26/1/38	Disponibil	€7.100	31.841,37	€5.600	25.114,32	€32	€7.000	31.392,90
Isorast	C2	subsol	garaj 9	10910/3/26/1/39	Disponibil	€6.900	30.944,43	€5.500	24.665,85	€32	€6.900	30.944,43
Isorast	C2	parter	1	10910/3/26/1/1	Disponibil	€66.300	297.335,61	€52.700	236.343,69	€318	€65.900	295.541,73
Isorast	C2	parter	3	10910/3/26/1/3	Disponibil	€86.900	389.720,43	€69.500	311.686,65	€0	€86.900	389.720,43
Isorast	C2	parter	4	10910/3/26/1/4	Disponibil	€42.900	192.393,63	€34.200	153.376,74	€181	€42.800	191.945,16
Isorast	C2	etaj 1	5	10910/3/26/1/5	Contractat	€68.300	306.305,01	€54.600	244.864,62	€0	€68.300	306.305,01
Isorast	C2	etaj 2	11	10910/3/26/1/11	Disponibil	€100.400	450.263,88	€73.300	328.728,51	€8.802	€91.600	410.798,52
Isorast	C2	etaj 3	14	10910/3/26/1/14	Contractat	€75.800	339.940,26	€60.600	271.772,82	€0	€75.800	339.940,26
Isorast	C2	etaj 4	20	10910/3/26/1/20	Disponibil	€42.900	192.393,63	€34.300	153.825,21	€0	€42.900	192.393,63

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C3	subsol	boxa 4	10910/3/24/1/4	Disponibil	€2.900	13.005,63	€2.300	10.314,81	€0	€2.900	13.005,63
Isorast	C3	subsol	boxa 5	10910/3/24/1/5	Disponibil	€1.600	7.175,52	€1.300	5.830,11	€0	€1.600	7.175,52
Isorast	C3	subsol	boxa 6	10910/3/24/1/6	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C3	subsol	boxa 8	10910/3/24/1/8	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C3	subsol	boxa 9	10910/3/24/1/9	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C3	subsol	boxa 10	10910/3/24/1/10	Disponibil	€2.700	12.108,69	€2.200	9.866,34	€0	€2.700	12.108,69
Isorast	C3	subsol	garaj 2	10910/3/24/1/12	Contractat	€7.100	31.841,37	€5.600	25.114,32	€32	€7.000	31.392,90
Isorast	C3	subsol	garaj 5	10910/3/24/1/15	Contractat	€8.400	37.671,48	€6.600	29.599,02	€32	€8.300	37.223,01
Isorast	C3	subsol	garaj 10	10910/3/24/1/20	Disponibil	€7.700	34.532,19	€6.100	27.356,67	€32	€7.600	34.083,72
Isorast	C3	parter	1	10910/3/24/1/21	Disponibil	€66.300	297.335,61	€53.000	237.689,10	€0	€66.300	297.335,61
Isorast	C3	parter	2	10910/3/24/1/22	Disponibil	€66.300	297.335,61	€53.000	237.689,10	€71	€66.200	296.887,14
Isorast	C3	parter	3	10910/3/24/1/23	Disponibil	€86.900	389.720,43	€69.500	311.686,65	€71	€86.900	389.720,43
Isorast	C3	etaj 1	8	10910/3/24/1/28	Disponibil	€42.900	192.393,63	€34.200	153.376,74	€71	€42.800	191.945,16
Isorast	C3	etaj 2	9	10910/3/24/1/29	Contractat	€68.300	306.305,01	€54.600	244.864,62	€0	€68.300	306.305,01
Isorast	C3	etaj 2	10	10910/3/24/1/30	Contractat	€80.400	360.569,88	€64.300	288.366,21	€6	€80.400	360.569,88
Isorast	C3	etaj 4	17	10910/3/24/1/37	Disponibil	€66.300	297.335,61	€53.000	237.689,10	€103	€66.200	296.887,14
Isorast	C3	etaj 4	18	10910/3/24/1/38	Contractat	€80.400	360.569,88	€64.200	287.917,74	€118	€80.300	360.121,41
Isorast	C3	etaj 4	20	10910/3/24/1/40	Disponibil	€42.900	192.393,63	€34.300	153.825,21	€56	€42.900	192.393,63
Isorast	C3	parcare ext.	Lot 2	10910/3/24/2	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C3	parcare ext.	Lot 3	10910/3/24/3	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C3	parcare ext.	Lot 5	10910/3/24/5	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C3	parcare ext.	Lot 9	10910/3/24/9	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C3	parcare ext.	Lot 10	10910/3/24/10	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C3	parcare ext.	Lot 11	10910/3/24/11	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C4	subsol	boxa 3	10910/3/27/1/3	Disponibil	€2.100	9.417,87	€1.700	7.623,99	€0	€2.100	9.417,87
Isorast	C4	subsol	boxa 4	10910/3/27/1/4	Disponibil	€2.900	13.005,63	€2.300	10.314,81	€0	€2.900	13.005,63
Isorast	C4	subsol	boxa 5	10910/3/27/1/5	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C4	subsol	boxa 6	10910/3/27/1/6	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C4	subsol	boxa 7	10910/3/27/1/7	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C4	subsol	boxa 8	10910/3/27/1/8	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C4	subsol	boxa 9	10910/3/27/1/9	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C4	subsol	boxa 10	10910/3/27/1/10	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C4	subsol	garaj 1	10910/3/27/1/11	Contractat	€7.600	34.083,72	€6.100	27.356,67	€32	€7.600	34.083,72
Isorast	C4	subsol	garaj 2	10910/3/27/1/12	Disponibil	€7.200	32.289,84	€5.800	26.011,26	€32	€7.200	32.289,84

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C4	subsol	garaj 4	10910/3/27/1/14	Disponibil	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€32	€7.200	32.289,84
Isorast	C4	subsol	garaj 5	10910/3/27/1/15	Contractat	€8.400	37.671,48	€6.700	30.047,49	€32	€8.400	37.671,48
Isorast	C4	subsol	garaj 6	10910/3/27/1/16	Contractat	€8.500	38.119,95	€6.800	30.495,96	€32	€8.500	38.119,95
Isorast	C4	subsol	garaj 7	10910/3/27/1/17	Contractat	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€32	€7.200	32.289,84
Isorast	C4	subsol	garaj 8	10910/3/27/1/18	Disponibil	€7.400	33.186,78	€5.900	26.459,73	€32	€7.400	33.186,78
Isorast	C4	subsol	garaj 9	10910/3/27/1/19	Disponibil	€7.200	32.289,84	€5.800	26.011,26	€32	€7.200	32.289,84
Isorast	C4	subsol	garaj 10	10910/3/27/1/20	Contractat	€7.800	34.980,66	€6.200	27.805,14	€32	€7.800	34.980,66
Isorast	C4	parter	1	10910/3/27/1/21	Disponibil	€66.300	297.335,61	€51.800	232.307,46	€1.471	€64.800	290.608,56
Isorast	C4	parter	3	10910/3/27/1/23	Disponibil	€86.900	389.720,43	€69.500	311.686,65	€37	€86.900	389.720,43
Isorast	C4	parter	4	10910/3/27/1/24	Disponibil	€42.900	192.393,63	€34.300	153.825,21	€45	€42.900	192.393,63
Isorast	C4	etaj 1	6	10910/3/27/1/26	Contractat	€68.300	306.305,01	€54.600	244.864,62	€27	€68.300	306.305,01
Isorast	C4	etaj 1	8	10910/3/27/1/28	Disponibil	€42.900	192.393,63	€34.300	153.825,21	€27	€42.900	192.393,63
Isorast	C4	etaj 2	9	10910/3/27/1/29	Disponibil	€66.300	297.335,61	€52.700	236.343,69	€345	€65.900	295.541,73
Isorast	C4	etaj 2	10	10910/3/27/1/30	Contractat	€68.300	306.305,01	€54.300	243.519,21	€345	€67.900	304.511,13
Isorast	C4	etaj 2	11	10910/3/27/1/31	Contractat	€103.000	461.924,10	€82.000	367.745,40	€582	€102.500	459.681,75
Isorast	C4	etaj 2	12	10910/3/27/1/32	Contractat	€43.500	195.084,45	€34.400	154.273,68	€497	€43.000	192.842,10
Isorast	C4	etaj 3	13	10910/3/27/1/33	Disponibil	€66.300	297.335,61	€52.600	235.895,22	€497	€65.800	295.093,26
Isorast	C4	etaj 3	14	10910/3/27/1/34	Contractat	€68.300	306.305,01	€54.000	242.173,80	€774	€67.500	302.717,25
Isorast	C4	etaj 3	15	10910/3/27/1/35	Contractat	€103.000	461.924,10	€81.800	366.848,46	€721	€102.300	458.784,81
Isorast	C4	etaj 3	16	10910/3/27/1/36	Disponibil	€42.900	192.393,63	€33.800	151.582,86	€654	€42.300	189.702,81
Isorast	C4	etaj 4	17	10910/3/27/1/37	Disponibil	€66.300	297.335,61	€52.500	235.446,75	€654	€65.600	294.196,32
Isorast	C4	etaj 4	19	10910/3/27/1/39	Disponibil	€100.400	450.263,88	€80.300	360.121,41	€27	€100.400	450.263,88
Isorast	C4	etaj 4	20	10910/3/27/1/40	Disponibil	€42.900	192.393,63	€34.200	153.376,74	€163	€42.800	191.945,16
Isorast	C4	parcare ext.	Lot 3	10910/3/27/3	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C4	parcare ext.	Lot 4	10910/3/27/4	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C4	parcare ext.	Lot 5	10910/3/27/5	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C4	parcare ext.	Lot 6	10910/3/27/6	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C5	subsol	boxa 1	217976-C1-U1	Disponibil	€2.500	11.211,75	€2.000	8.969,40	€0	€2.500	11.211,75
Isorast	C5	subsol	boxa 2	217976-C1-U2	Disponibil	€2.300	10.314,81	€1.800	8.072,46	€0	€2.300	10.314,81
Isorast	C5	subsol	boxa 3	217976-C1-U3	Disponibil	€2.300	10.314,81	€1.800	8.072,46	€0	€2.300	10.314,81
Isorast	C5	subsol	boxa 4	217976-C1-U4	Contractat	€3.000	13.454,10	€2.400	10.763,28	€0	€3.000	13.454,10
Isorast	C5	subsol	boxa 5	217976-C1-U5	Disponibil	€1.700	7.623,99	€1.400	6.278,58	€0	€1.700	7.623,99
Isorast	C5	subsol	boxa 6	217976-C1-U6	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C5	subsol	boxa 7	217976-C1-U7	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C5	subsol	boxa 8	217976-C1-U8	Disponibil	€2.900	13.005,63	€2.300	10.314,81	€0	€2.900	13.005,63
Isorast	C5	subsol	boxa 9	217976-C1-U9	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C5	subsol	boxa 10	217976-C1-U10	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C5	subsol	garaj 1	217976-C1-U11	Contractat	€7.800	34.980,66	€6.200	27.805,14	€73	€7.700	34.532,19
Isorast	C5	subsol	garaj 2	217976-C1-U12	Contractat	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C5	subsol	garaj 3	217976-C1-U13	Contractat	€7.400	33.186,78	€5.800	26.011,26	€73	€7.300	32.738,31
Isorast	C5	subsol	garaj 4	217976-C1-U14	Contractat	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C5	subsol	garaj 5	217976-C1-U15	Contractat	€8.400	37.671,48	€6.600	29.599,02	€73	€8.300	37.223,01
Isorast	C5	subsol	garaj 6	217976-C1-U16	Contractat	€8.500	38.119,95	€6.700	30.047,49	€73	€8.400	37.671,48
Isorast	C5	subsol	garaj 7	217976-C1-U17	Disponibil	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C5	subsol	garaj 8	217976-C1-U18	Contractat	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€73	€7.300	32.738,31
Isorast	C5	subsol	garaj 9	217976-C1-U19	Contractat	€7.200	32.289,84	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C5	subsol	garaj 10	217976-C1-U20	Disponibil	€7.700	34.532,19	€6.200	27.805,14	€73	€7.700	34.532,19
Isorast	C5	parter	1	217976-C1-U21	Disponibil	€66.900	300.026,43	€49.700	222.889,59	€4.810	€62.100	278.499,87
Isorast	C5	parter	2	217976-C1-U22	Disponibil	€67.000	300.474,90	€50.000	224.235,00	€4.487	€62.500	280.293,75
Isorast	C5	parter	3	217976-C1-U23	Disponibil	€88.000	394.653,60	€65.400	293.299,38	€6.277	€81.800	366.848,46
Isorast	C5	parter	4	217976-C1-U24	Disponibil	€43.500	195.084,45	€32.800	147.098,16	€2.477	€41.000	183.872,70
Isorast	C5	etaj 1	5	217976-C1-U25	Contractat	€68.300	306.305,01	€53.700	240.828,39	€1.192	€67.100	300.923,37
Isorast	C5	etaj 1	6	217976-C1-U26	Contractat	€68.300	306.305,01	€53.800	241.276,86	€952	€67.300	301.820,31
Isorast	C5	etaj 1	7	217976-C1-U27	Contractat	€103.000	461.924,10	€81.300	364.606,11	€1.466	€101.600	455.645,52
Isorast	C5	etaj 1	8	217976-C1-U28	Contractat	€48.300	216.611,01	€38.100	170.867,07	€740	€47.600	213.471,72
Isorast	C5	etaj 2	9	217976-C1-U29	Contractat	€68.300	306.305,01	€52.900	237.240,63	€2.202	€66.100	296.438,67
Isorast	C5	etaj 2	10	217976-C1-U30	Disponibil	€67.000	300.474,90	€52.900	237.240,63	€977	€66.100	296.438,67
Isorast	C5	etaj 2	11	217976-C1-U31	Disponibil	€101.500	455.197,05	€78.700	352.945,89	€3.131	€98.400	441.294,48
Isorast	C5	etaj 2	12	217976-C1-U32	Disponibil	€43.500	195.084,45	€34.100	152.928,27	€881	€42.600	191.048,22
Isorast	C5	etaj 3	13	217976-C1-U33	Contractat	€68.300	306.305,01	€53.200	238.586,04	€1.818	€66.500	298.232,55
Isorast	C5	etaj 3	14	217976-C1-U34	Contractat	€68.300	306.305,01	€53.700	240.828,39	€1.230	€67.100	300.923,37
Isorast	C5	etaj 3	15	217976-C1-U35	Contractat	€103.000	461.924,10	€81.300	364.606,11	€1.416	€101.600	455.645,52
Isorast	C5	etaj 3	16	217976-C1-U36	Contractat	€43.500	195.084,45	€34.100	152.928,27	€912	€42.600	191.048,22
Isorast	C5	etaj 4	17	217976-C1-U37	Disponibil	€66.900	300.026,43	€51.900	232.755,93	€1.974	€64.900	291.057,03
Isorast	C5	etaj 4	18	217976-C1-U38	Disponibil	€67.000	300.474,90	€52.600	235.895,22	€1.196	€65.800	295.093,26
Isorast	C5	etaj 4	19	217976-C1-U39	Contractat	€103.000	461.924,10	€81.300	364.606,11	€1.425	€101.600	455.645,52
Isorast	C5	etaj 4	20	217976-C1-U40	Disponibil	€43.500	195.084,45	€34.200	153.376,74	€765	€42.700	191.496,69
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 2	10910/3/23/2	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 3	10910/3/23/3	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 4	10910/3/23/4	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 5	10910/3/23/5	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 6	10910/3/23/6	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 7	10910/3/23/7	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 8	10910/3/23/8	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 9	10910/3/23/9	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 10	10910/3/23/10	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C5	parcare ext.	Lot 11	10910/3/23/11	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C6	subsol	boxa 1	217969-C1-U1	Disponibil	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C6	subsol	boxa 2	217969-C1-U2	Disponibil	€2.100	9.417,87	€1.700	7.623,99	€0	€2.100	9.417,87
Isorast	C6	subsol	boxa 3	217969-C1-U3	Disponibil	€2.100	9.417,87	€1.700	7.623,99	€0	€2.100	9.417,87
Isorast	C6	subsol	boxa 4	217969-C1-U4	Disponibil	€3.100	13.902,57	€2.500	11.211,75	€0	€3.100	13.902,57
Isorast	C6	subsol	boxa 5	217969-C1-U5	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C6	subsol	boxa 6	217969-C1-U6	Disponibil	€2.900	13.005,63	€2.300	10.314,81	€0	€2.900	13.005,63
Isorast	C6	subsol	boxa 7	217969-C1-U7	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C6	subsol	boxa 8	217969-C1-U8	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C6	subsol	boxa 9	217969-C1-U9	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C6	subsol	boxa 10	217969-C1-U10	Contractat	€7.100	31.841,37	€5.700	25.562,79	€0	€7.100	31.841,37
Isorast	C6	subsol	garaj 1	217969-C1-U11	Contractat	€7.800	34.980,66	€6.200	27.805,14	€73	€7.700	34.532,19
Isorast	C6	subsol	garaj 2	217969-C1-U12	Contractat	€7.100	31.841,37	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C6	subsol	garaj 3	217969-C1-U13	Contractat	€7.500	33.635,25	€5.900	26.459,73	€73	€7.400	33.186,78
Isorast	C6	subsol	garaj 4	217969-C1-U14	Contractat	€7.100	31.841,37	€5.600	25.114,32	€73	€7.000	31.392,90
Isorast	C6	subsol	garaj 5	217969-C1-U15	Disponibil	€8.400	37.671,48	€6.700	30.047,49	€73	€8.400	37.671,48
Isorast	C6	subsol	garaj 6	217969-C1-U16	Contractat	€8.400	37.671,48	€6.600	29.599,02	€73	€8.300	37.223,01
Isorast	C6	subsol	garaj 7	217969-C1-U17	Contractat	€7.200	32.289,84	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C6	subsol	garaj 8	217969-C1-U18	Disponibil	€7.400	33.186,78	€5.900	26.459,73	€73	€7.400	33.186,78
Isorast	C6	subsol	garaj 9	217969-C1-U19	Disponibil	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C6	subsol	garaj 10	217969-C1-U20	Disponibil	€7.700	34.532,19	€6.200	27.805,14	€73	€7.700	34.532,19
Isorast	C6	parter	1	217969-C1-U21	Disponibil	€66.900	300.026,43	€51.600	231.410,52	€2.373	€64.500	289.263,15
Isorast	C6	parter	2	217969-C1-U22	Disponibil	€67.000	300.474,90	€51.500	230.962,05	€2.593	€64.400	288.814,68
Isorast	C6	parter	3	217969-C1-U23	Disponibil	€88.000	394.653,60	€67.900	304.511,13	€3.137	€84.900	380.751,03
Isorast	C6	parter	4	217969-C1-U24	Disponibil	€43.500	195.084,45	€33.000	147.995,10	€2.114	€41.300	185.218,11
Isorast	C6	etaj 1	5	217969-C1-U25	Contractat	€75.800	339.940,26	€58.800	263.700,36	€2.290	€73.500	329.625,45

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C6	etaj 1	6	217969-C1-U26	Contractat	€80.400	360.569,88	€62.000	278.051,40	€2.903	€77.500	347.564,25
Isorast	C6	etaj 1	7	217969-C1-U27	Contractat	€85.200	382.096,44	€65.800	295.093,26	€2.913	€82.300	369.090,81
Isorast	C6	etaj 1	8	217969-C1-U28	Disponibil	€43.500	195.084,45	€33.200	148.892,04	€1.949	€41.500	186.115,05
Isorast	C6	etaj 2	9	217969-C1-U29	Disponibil	€66.900	300.026,43	€51.700	231.858,99	€2.323	€64.600	289.711,62
Isorast	C6	etaj 2	10	217969-C1-U30	Contractat	€80.400	360.569,88	€62.000	278.051,40	€2.954	€77.500	347.564,25
Isorast	C6	etaj 2	11	217969-C1-U31	Contractat	€85.200	382.096,44	€65.300	292.850,91	€3.633	€81.600	365.951,52
Isorast	C6	etaj 2	12	217969-C1-U32	Contractat	€48.300	216.611,01	€37.000	165.933,90	€2.070	€46.300	207.641,61
Isorast	C6	etaj 3	13	217969-C1-U33	Disponibil	€66.900	300.026,43	€51.400	230.513,58	€2.754	€64.200	287.917,74
Isorast	C6	etaj 3	14	217969-C1-U34	Contractat	€80.400	360.569,88	€62.000	278.051,40	€2.924	€77.500	347.564,25
Isorast	C6	etaj 3	15	217969-C1-U35	Disponibil	€88.000	394.653,60	€68.100	305.408,07	€2.922	€85.100	381.647,97
Isorast	C6	etaj 3	16	217969-C1-U36	Disponibil	€43.500	195.084,45	€33.100	148.443,57	€2.036	€41.400	185.666,58
Isorast	C6	etaj 4	17	217969-C1-U37	Disponibil	€66.900	300.026,43	€51.600	231.410,52	€2.393	€64.500	289.263,15
Isorast	C6	etaj 4	18	217969-C1-U38	Contractat	€80.400	360.569,88	€62.000	278.051,40	€2.867	€77.500	347.564,25
Isorast	C6	etaj 4	19	217969-C1-U39	Contractat	€85.200	382.096,44	€64.000	287.020,80	€5.241	€80.000	358.776,00
Isorast	C6	etaj 4	20	217969-C1-U40	Disponibil	€43.500	195.084,45	€33.200	148.892,04	€1.937	€41.500	186.115,05
Isorast	C6	parcare ext.	Lot 2	10910/3/28/2	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C6	parcare ext.	Lot 3	10910/3/28/3	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C6	parcare ext.	Lot 4	10910/3/28/4	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C6	parcare ext.	Lot 5	10910/3/28/5	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C6	parcare ext.	Lot 6	10910/3/28/6	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C6	parcare ext.	Lot 7	10910/3/28/7	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	subsol	boxa 2	217996-C1-U22	Contractat	€3.000	13.454,10	€2.400	10.763,28	€0	€3.000	13.454,10
Isorast	C7	subsol	boxa 3	217996-C1-U23	Disponibil	€2.500	11.211,75	€2.000	8.969,40	€0	€2.500	11.211,75
Isorast	C7	subsol	boxa 4	217996-C1-U24	Contractat	€3.000	13.454,10	€2.400	10.763,28	€0	€3.000	13.454,10
Isorast	C7	subsol	boxa 5	217996-C1-U25	Disponibil	€1.600	7.175,52	€1.300	5.830,11	€0	€1.600	7.175,52
Isorast	C7	subsol	boxa 6	217996-C1-U26	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C7	subsol	boxa 7	217996-C1-U27	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C7	subsol	boxa 8	217996-C1-U28	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C7	subsol	boxa 9	217996-C1-U29	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C7	subsol	boxa 10	217996-C1-U30	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C7	subsol	garaj 2	217996-C1-U32	Disponibil	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C7	subsol	garaj 3	217996-C1-U33	Contractat	€7.400	33.186,78	€5.800	26.011,26	€73	€7.300	32.738,31
Isorast	C7	subsol	garaj 4	217996-C1-U34	Contractat	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C7	subsol	garaj 5	217996-C1-U35	Disponibil	€8.300	37.223,01	€6.600	29.599,02	€73	€8.300	37.223,01

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C7	subsol	garaj 6	217996-C1-U36	Contractat	€8.300	37.223,01	€6.600	29.599,02	€73	€8.200	36.774,54
Isorast	C7	subsol	garaj 7	217996-C1-U37	Contractat	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C7	subsol	garaj 8	217996-C1-U38	Disponibil	€7.400	33.186,78	€5.800	26.011,26	€73	€7.300	32.738,31
Isorast	C7	subsol	garaj 9	217996-C1-U39	Disponibil	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C7	subsol	garaj 10	217996-C1-U40	Disponibil	€7.700	34.532,19	€6.200	27.805,14	€73	€7.700	34.532,19
Isorast	C7	parter	1	217996-C1-U1	Disponibil	€66.900	300.026,43	€49.200	220.647,24	€5.314	€61.500	275.809,05
Isorast	C7	parter	2	217996-C1-U2	Disponibil	€66.800	299.577,96	€50.200	225.131,94	€4.115	€62.700	281.190,69
Isorast	C7	parter	3	217996-C1-U3	Disponibil	€87.700	393.308,19	€66.200	296.887,14	€4.862	€82.800	371.333,16
Isorast	C7	parter	4	217996-C1-U4	Disponibil	€43.500	195.084,45	€32.000	143.510,40	€3.575	€40.000	179.388,00
Isorast	C7	etaj 1	5	217996-C1-U5	Contractat	€68.300	306.305,01	€53.200	238.586,04	€1.765	€66.500	298.232,55
Isorast	C7	etaj 1	7	217996-C1-U7	Contractat	€85.200	382.096,44	€62.600	280.742,22	€7.046	€78.200	350.703,54
Isorast	C7	etaj 1	8	217996-C1-U8	Disponibil	€43.500	195.084,45	€31.600	141.716,52	€4.047	€39.500	177.145,65
Isorast	C7	etaj 2	9	217996-C1-U9	Contractat	€68.300	306.305,01	€50.900	228.271,23	€4.700	€63.600	285.226,92
Isorast	C7	etaj 2	10	217996-C1-U10	Contractat	€80.400	360.569,88	€60.600	271.772,82	€4.692	€75.700	339.491,79
Isorast	C7	etaj 2	11	217996-C1-U11	Disponibil	€87.700	393.308,19	€66.400	297.784,08	€4.707	€83.000	372.230,10
Isorast	C7	etaj 2	12	217996-C1-U12	Disponibil	€43.500	195.084,45	€32.400	145.304,28	€3.034	€40.500	181.630,35
Isorast	C7	etaj 3	13	217996-C1-U13	Contractat	€68.300	306.305,01	€51.500	230.962,05	€3.851	€64.400	288.814,68
Isorast	C7	etaj 3	14	217996-C1-U14	Contractat	€80.400	360.569,88	€60.400	270.875,88	€4.941	€75.500	338.594,85
Isorast	C7	etaj 3	15	217996-C1-U15	Contractat	€85.200	382.096,44	€63.800	286.123,86	€5.465	€79.700	357.430,59
Isorast	C7	etaj 3	16	217996-C1-U16	Disponibil	€43.500	195.084,45	€32.400	145.304,28	€3.085	€40.500	181.630,35
Isorast	C7	etaj 4	17	217996-C1-U17	Disponibil	€66.900	300.026,43	€50.400	226.028,88	€3.820	€63.000	282.536,10
Isorast	C7	etaj 4	18	217996-C1-U18	Contractat	€80.400	360.569,88	€60.700	272.221,29	€4.471	€75.900	340.388,73
Isorast	C7	etaj 4	19	217996-C1-U19	Disponibil	€87.700	393.308,19	€66.500	298.232,55	€4.646	€83.100	372.678,57
Isorast	C7	etaj 4	20	217996-C1-U20	Disponibil	€43.500	195.084,45	€32.500	145.752,75	€2.914	€40.600	182.078,82
Isorast	C7	parcare ext.	lot 2	10910/3/22/2	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	parcare ext.	lot 3	10910/3/22/3	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	parcare ext.	lot 4	10910/3/22/4	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	parcare ext.	lot 5	10910/3/22/5	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	parcare ext.	lot 6	10910/3/22/6	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	parcare ext.	lot 7	10910/3/22/7	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	parcare ext.	lot 8	10910/3/22/8	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	parcare ext.	lot 9	10910/3/22/9	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	parcare ext.	lot 10	10910/3/22/10	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C7	parcare ext.	lot 11	10910/3/22/11	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C8	subsol	boxa 1	217972-C1-U1	Contractat	€3.000	13.454,10	€2.400	10.763,28	€0	€3.000	13.454,10
Isorast	C8	subsol	boxa 2	217972-C1-U2	Contractat	€7.500	33.635,25	€6.000	26.908,20	€0	€7.500	33.635,25
Isorast	C8	subsol	boxa 3	217972-C1-U3	Disponibil	€2.100	9.417,87	€1.700	7.623,99	€0	€2.100	9.417,87
Isorast	C8	subsol	boxa 4	217972-C1-U4	Contractat	€3.000	13.454,10	€2.400	10.763,28	€0	€3.000	13.454,10
Isorast	C8	subsol	boxa 5	217972-C1-U5	Disponibil	€1.700	7.623,99	€1.400	6.278,58	€0	€1.700	7.623,99
Isorast	C8	subsol	boxa 6	217972-C1-U6	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C8	subsol	boxa 7	217972-C1-U7	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C8	subsol	boxa 9	217972-C1-U9	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C8	subsol	boxa 10	217972-C1-U10	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C8	subsol	garaj 1	217972-C1-U11	Disponibil	€7.800	34.980,66	€6.200	27.805,14	€73	€7.700	34.532,19
Isorast	C8	subsol	garaj 2	217972-C1-U12	Disponibil	€7.100	31.841,37	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C8	subsol	garaj 3	217972-C1-U13	Disponibil	€7.600	34.083,72	€6.000	26.908,20	€73	€7.500	33.635,25
Isorast	C8	subsol	garaj 4	217972-C1-U14	Disponibil	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C8	subsol	garaj 5	217972-C1-U15	Disponibil	€8.300	37.223,01	€6.600	29.599,02	€73	€8.200	36.774,54
Isorast	C8	subsol	garaj 6	217972-C1-U16	Contractat	€8.200	36.774,54	€6.100	27.356,67	€608	€7.600	34.083,72
Isorast	C8	subsol	garaj 7	217972-C1-U17	Disponibil	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C8	subsol	garaj 8	217972-C1-U18	Contractat	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C8	subsol	garaj 9	217972-C1-U19	Contractat	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C8	subsol	garaj 10	217972-C1-U20	Disponibil	€7.900	35.429,13	€6.200	27.805,14	€73	€7.800	34.980,66
Isorast	C8	parter	1	217972-C1-U21	Disponibil	€67.000	300.474,90	€50.400	226.028,88	€3.917	€63.000	282.536,10
Isorast	C8	parter	2	217972-C1-U22	Disponibil	€66.900	300.026,43	€50.300	225.580,41	€4.014	€62.900	282.087,63
Isorast	C8	parter	3	217972-C1-U23	Disponibil	€87.800	393.756,66	€66.400	297.784,08	€4.818	€83.000	372.230,10
Isorast	C8	parter	4	217972-C1-U24	Disponibil	€43.600	195.532,92	€32.400	145.304,28	€3.090	€40.500	181.630,35
Isorast	C8	etaj 1	5	217972-C1-U25	Disponibil	€67.000	300.474,90	€50.600	226.925,82	€3.690	€63.300	283.881,51
Isorast	C8	etaj 1	6	217972-C1-U26	Contractat	€80.400	360.569,88	€61.000	273.566,70	€4.136	€76.300	342.182,61
Isorast	C8	etaj 1	7	217972-C1-U27	Contractat	€85.200	382.096,44	€64.900	291.057,03	€4.065	€81.100	363.709,17
Isorast	C8	etaj 1	8	217972-C1-U28	Disponibil	€43.600	195.532,92	€32.100	143.958,87	€3.424	€40.100	179.836,47
Isorast	C8	etaj 2	9	217972-C1-U29	Contractat	€68.300	306.305,01	€54.600	244.864,62	€0	€68.300	306.305,01
Isorast	C8	etaj 2	11	217972-C1-U31	Contractat	€85.200	382.096,44	€64.200	287.917,74	€4.909	€80.300	360.121,41
Isorast	C8	etaj 2	12	217972-C1-U32	Contractat	€43.500	195.084,45	€32.600	146.201,22	€2.829	€40.700	182.527,29
Isorast	C8	etaj 3	13	217972-C1-U33	Disponibil	€67.000	300.474,90	€50.400	226.028,88	€3.987	€63.000	282.536,10
Isorast	C8	etaj 3	15	217972-C1-U35	Contractat	€85.200	382.096,44	€63.200	283.433,04	€6.223	€79.000	354.291,30
Isorast	C8	etaj 3	16	217972-C1-U36	Contractat	€43.500	195.084,45	€32.400	145.304,28	€3.023	€40.500	181.630,35
Isorast	C8	etaj 4	17	217972-C1-U37	Disponibil	€67.000	300.474,90	€50.500	226.477,35	€3.835	€63.100	282.984,57

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C8	etaj 4	18	217972-C1-U38	Contractat	€80.400	360.569,88	€60.600	271.772,82	€4.629	€75.800	339.940,26
Isorast	C8	etaj 4	19	217972-C1-U39	Disponibil	€87.800	393.756,66	€65.800	295.093,26	€5.644	€82.200	368.642,34
Isorast	C8	etaj 4	20	217972-C1-U40	Disponibil	€43.600	195.532,92	€33.000	147.995,10	€2.308	€41.300	185.218,11
Isorast	C8	parcare ext.	Lot 2	10910/3/29/2	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C8	parcare ext.	Lot 3	10910/3/29/3	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C8	parcare ext.	Lot 4	10910/3/29/4	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C8	parcare ext.	Lot 5	10910/3/29/5	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C8	parcare ext.	Lot 6	10910/3/29/6	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C8	parcare ext.	Lot 7	10910/3/29/7	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	subsol	boxa 1	217987-C1-U21	Disponibil	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C9	subsol	boxa 2	217987-C1-U22	Contractat	€3.000	13.454,10	€2.400	10.763,28	€0	€3.000	13.454,10
Isorast	C9	subsol	boxa 3	217987-C1-U23	Disponibil	€2.200	9.866,34	€1.800	8.072,46	€0	€2.200	9.866,34
Isorast	C9	subsol	boxa 4	217987-C1-U24	Contractat	€3.000	13.454,10	€2.400	10.763,28	€0	€3.000	13.454,10
Isorast	C9	subsol	boxa 5	217987-C1-U25	Disponibil	€1.600	7.175,52	€1.300	5.830,11	€0	€1.600	7.175,52
Isorast	C9	subsol	boxa 6	217987-C1-U26	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C9	subsol	boxa 7	217987-C1-U27	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C9	subsol	boxa 8	217987-C1-U28	Disponibil	€2.900	13.005,63	€2.300	10.314,81	€0	€2.900	13.005,63
Isorast	C9	subsol	boxa 9	217987-C1-U29	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C9	subsol	boxa 10	217987-C1-U30	Disponibil	€2.700	12.108,69	€2.200	9.866,34	€0	€2.700	12.108,69
Isorast	C9	subsol	garaj 1	217987-C1-U31	Disponibil	€7.700	34.532,19	€6.100	27.356,67	€73	€7.600	34.083,72
Isorast	C9	subsol	garaj 2	217987-C1-U32	Disponibil	€7.200	32.289,84	€5.400	24.217,38	€535	€6.700	30.047,49
Isorast	C9	subsol	garaj 3	217987-C1-U33	Contractat	€7.400	33.186,78	€5.900	26.459,73	€73	€7.400	33.186,78
Isorast	C9	subsol	garaj 4	217987-C1-U34	Contractat	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C9	subsol	garaj 5	217987-C1-U35	Contractat	€8.400	37.671,48	€6.600	29.599,02	€73	€8.300	37.223,01
Isorast	C9	subsol	garaj 6	217987-C1-U36	Disponibil	€8.400	37.671,48	€6.600	29.599,02	€73	€8.300	37.223,01
Isorast	C9	subsol	garaj 7	217987-C1-U37	Disponibil	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C9	subsol	garaj 8	217987-C1-U38	Disponibil	€7.400	33.186,78	€5.800	26.011,26	€73	€7.300	32.738,31
Isorast	C9	subsol	garaj 9	217987-C1-U39	Contractat	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C9	subsol	garaj 10	217987-C1-U40	Disponibil	€7.700	34.532,19	€6.200	27.805,14	€73	€7.700	34.532,19
Isorast	C9	parter	1	217987-C1-U1	Disponibil	€67.300	301.820,31	€52.100	233.652,87	€2.173	€65.100	291.953,97
Isorast	C9	parter	2	217987-C1-U2	Disponibil	€67.300	301.820,31	€52.100	233.652,87	€2.190	€65.100	291.953,97
Isorast	C9	parter	3	217987-C1-U3	Disponibil	€87.900	394.205,13	€67.700	303.614,19	€3.370	€84.600	379.405,62
Isorast	C9	parter	4	217987-C1-U4	Disponibil	€43.700	195.981,39	€34.600	155.170,62	€507	€43.200	193.739,04
Isorast	C9	etaj 1	5	217987-C1-U5	Disponibil	€67.300	301.820,31	€51.800	232.307,46	€2.503	€64.700	290.160,09

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C9	etaj 1	6	217987-C1-U6	Contractat	€80.400	360.569,88	€61.200	274.463,64	€3.869	€76.500	343.079,55
Isorast	C9	etaj 1	7	217987-C1-U7	Disponibil	€87.900	394.205,13	€67.900	304.511,13	€2.988	€84.900	380.751,03
Isorast	C9	etaj 1	8	217987-C1-U8	Disponibil	€43.700	195.981,39	€33.400	149.788,98	€1.992	€41.700	187.011,99
Isorast	C9	etaj 2	9	217987-C1-U9	Disponibil	€67.300	301.820,31	€51.800	232.307,46	€2.513	€64.700	290.160,09
Isorast	C9	etaj 2	10	217987-C1-U10	Contractat	€80.400	360.569,88	€62.800	281.639,16	€1.937	€78.500	352.048,95
Isorast	C9	etaj 2	11	217987-C1-U11	Disponibil	€87.900	394.205,13	€67.900	304.511,13	€3.000	€84.900	380.751,03
Isorast	C9	etaj 2	12	217987-C1-U12	Disponibil	€43.700	195.981,39	€33.300	149.340,51	€2.098	€41.600	186.563,52
Isorast	C9	etaj 3	13	217987-C1-U13	Contractat	€68.300	306.305,01	€52.100	233.652,87	€3.206	€65.100	291.953,97
Isorast	C9	etaj 3	14	217987-C1-U14	Contractat	€80.400	360.569,88	€61.900	277.602,93	€3.000	€77.400	347.115,78
Isorast	C9	etaj 3	15	217987-C1-U15	Contractat	€85.200	382.096,44	€65.500	293.747,85	€3.280	€81.900	367.296,93
Isorast	C9	etaj 3	16	217987-C1-U16	Contractat	€47.800	214.368,66	€34.600	155.170,62	€4.580	€43.200	193.739,04
Isorast	C9	etaj 4	17	217987-C1-U17	Disponibil	€67.300	301.820,31	€51.800	232.307,46	€2.433	€64.800	290.608,56
Isorast	C9	etaj 4	18	217987-C1-U18	Contractat	€80.400	360.569,88	€61.200	274.463,64	€3.891	€76.500	343.079,55
Isorast	C9	etaj 4	19	217987-C1-U19	Disponibil	€88.000	394.653,60	€68.000	304.959,60	€2.997	€85.000	381.199,50
Isorast	C9	etaj 4	20	217987-C1-U20	Disponibil	€43.700	195.981,39	€33.400	149.788,98	€1.895	€41.800	187.460,46
Isorast	C9	parcare ext.	lot 2	10910/3/14/2	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	parcare ext.	lot 3	10910/3/14/3	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	parcare ext.	lot 4	10910/3/14/4	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	parcare ext.	lot 5	10910/3/14/5	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	parcare ext.	lot 6	10910/3/14/6	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	parcare ext.	lot 7	10910/3/14/7	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	parcare ext.	lot 8	10910/3/14/8	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	parcare ext.	lot 9	10910/3/14/9	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	parcare ext.	lot 10	10910/3/14/10	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C9	parcare ext.	lot 11	10910/3/14/11	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C10	subsol	boxa 1	217952-C1-U21	Contractat	€3.000	13.454,10	€2.400	10.763,28	€0	€3.000	13.454,10
Isorast	C10	subsol	boxa 2	217952-C1-U22	Disponibil	€2.400	10.763,28	€1.900	8.520,93	€0	€2.400	10.763,28
Isorast	C10	subsol	boxa 3	217952-C1-U23	Disponibil	€2.300	10.314,81	€1.800	8.072,46	€0	€2.300	10.314,81
Isorast	C10	subsol	boxa 4	217952-C1-U24	Contractat	€4.500	20.181,15	€3.600	16.144,92	€0	€4.500	20.181,15
Isorast	C10	subsol	boxa 5	217952-C1-U25	Disponibil	€1.500	6.727,05	€1.200	5.381,64	€0	€1.500	6.727,05
Isorast	C10	subsol	boxa 6	217952-C1-U26	Contractat	€7.100	31.841,37	€5.700	25.562,79	€0	€7.100	31.841,37
Isorast	C10	subsol	boxa 7	217952-C1-U27	Disponibil	€3.500	15.696,45	€2.800	12.557,16	€0	€3.500	15.696,45
Isorast	C10	subsol	boxa 8	217952-C1-U28	Disponibil	€2.800	12.557,16	€2.200	9.866,34	€0	€2.800	12.557,16
Isorast	C10	subsol	boxa 9	217952-C1-U29	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C10	subsol	boxa 10	217952-C1-U30	Contractat	€2.600	11.660,22	€2.100	9.417,87	€0	€2.600	11.660,22
Isorast	C10	subsol	garaj 1	217952-C1-U31	Disponibil	€7.600	34.083,72	€6.100	27.356,67	€73	€7.600	34.083,72
Isorast	C10	subsol	garaj 2	217952-C1-U32	Disponibil	€7.100	31.841,37	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C10	subsol	garaj 3	217952-C1-U33	Contractat	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€73	€7.300	32.738,31
Isorast	C10	subsol	garaj 4	217952-C1-U34	Contractat	€7.200	32.289,84	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C10	subsol	garaj 5	217952-C1-U35	Contractat	€8.300	37.223,01	€6.600	29.599,02	€73	€8.300	37.223,01
Isorast	C10	subsol	garaj 6	217952-C1-U36	Contractat	€8.200	36.774,54	€6.600	29.599,02	€73	€8.200	36.774,54
Isorast	C10	subsol	garaj 7	217952-C1-U37	Contractat	€7.300	32.738,31	€5.800	26.011,26	€73	€7.200	32.289,84
Isorast	C10	subsol	garaj 8	217952-C1-U38	Disponibil	€7.100	31.841,37	€5.600	25.114,32	€73	€7.000	31.392,90
Isorast	C10	subsol	garaj 9	217952-C1-U39	Disponibil	€7.200	32.289,84	€5.700	25.562,79	€73	€7.100	31.841,37
Isorast	C10	subsol	garaj 10	217952-C1-U40	Disponibil	€7.600	34.083,72	€6.100	27.356,67	€73	€7.600	34.083,72
Isorast	C10	parter	1	217952-C1-U1	Disponibil	€67.000	300.474,90	€51.000	228.719,70	€3.227	€63.800	286.123,86
Isorast	C10	parter	2	217952-C1-U2	Contractat	€75.800	339.940,26	€59.100	265.045,77	€1.876	€73.900	331.419,33
Isorast	C10	parter	3	217952-C1-U3	Disponibil	€87.900	394.205,13	€68.800	308.547,36	€1.929	€86.000	385.684,20
Isorast	C10	parter	4	217952-C1-U4	Disponibil	€43.600	195.532,92	€32.700	146.649,69	€2.654	€40.900	183.424,23
Isorast	C10	etaj 1	5	217952-C1-U5	Disponibil	€67.000	300.474,90	€51.000	228.719,70	€3.227	€63.800	286.123,86
Isorast	C10	etaj 1	6	217952-C1-U6	Contractat	€80.400	360.569,88	€61.000	273.566,70	€4.207	€76.200	341.734,14
Isorast	C10	etaj 1	7	217952-C1-U7	Contractat	€85.200	382.096,44	€65.100	291.953,97	€3.780	€81.400	365.054,58
Isorast	C10	etaj 1	8	217952-C1-U8	Contractat	€43.500	195.084,45	€32.700	146.649,69	€2.654	€40.900	183.424,23
Isorast	C10	etaj 2	9	217952-C1-U9	Contractat	€75.800	339.940,26	€57.500	257.870,25	€3.893	€71.900	322.449,93
Isorast	C10	etaj 2	10	217952-C1-U10	Contractat	€80.400	360.569,88	€60.200	269.978,94	€5.154	€75.300	337.697,91
Isorast	C10	etaj 2	11	217952-C1-U11	Contractat	€85.200	382.096,44	€64.900	291.057,03	€4.064	€81.100	363.709,17
Isorast	C10	etaj 2	12	217952-C1-U12	Disponibil	€43.600	195.532,92	€32.900	147.546,63	€2.467	€41.100	184.321,17
Isorast	C10	etaj 3	13	217952-C1-U13	Contractat	€68.300	306.305,01	€49.000	219.750,30	€7.075	€61.200	274.463,64
Isorast	C10	etaj 3	14	217952-C1-U14	Contractat	€84.600	379.405,62	€63.000	282.536,10	€5.758	€78.800	353.394,36
Isorast	C10	etaj 3	15	217952-C1-U15	Disponibil	€88.100	395.102,07	€64.700	290.160,09	€7.158	€80.900	362.812,23
Isorast	C10	etaj 3	16	217952-C1-U16	Disponibil	€43.600	195.532,92	€30.100	134.989,47	€6.042	€37.600	168.624,72
Isorast	C10	etaj 4	17	217952-C1-U17	Disponibil	€67.000	300.474,90	€50.200	225.131,94	€4.304	€62.700	281.190,69
Isorast	C10	etaj 4	18	217952-C1-U18	Contractat	€80.400	360.569,88	€62.900	282.087,63	€1.765	€78.600	352.497,42
Isorast	C10	etaj 4	19	217952-C1-U19	Contractat	€85.200	382.096,44	€62.100	278.499,87	€7.615	€77.600	348.012,72
Isorast	C10	etaj 4	20	217952-C1-U20	Disponibil	€43.600	195.532,92	€32.000	143.510,40	€3.624	€40.000	179.388,00
Isorast	C10	parcare ext.	Lot 2	10910/3/16/2	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C10	parcare ext.	Lot 3	10910/3/16/3	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C10	parcare ext.	Lot 4	10910/3/16/4	Disponibil	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Dezvoltator	Unitate	Etaj	Apartament	Nr cadastral	Status	Valoare de Piaţă ca finalizat	Valoare de Piaţă ca finalizat (RON)	Valoare pentru vânzare cu termen scurt	Valoare pentru vânzare cu termen scurt (RON)	Lucrări rămase de executat	Valoare de Piaţă în stadiul actual	Valoare de Piaţă în stadiul actual (RON)
Isorast	C10	parcare ext.	Lot 5	10910/3/16/5	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C10	parcare ext.	Lot 6	10910/3/16/6	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	C10	parcare ext.	Lot 7	10910/3/16/7	Contractat	€1.350	6.054,35	€1.100	4.933,17	€0	€1.350	6.054,35
Isorast	Vile		1 K	10910/3/87	Contractat	€164.500	737.733,15	€101.100	453.403,17	€29.650	€134.800	604.537,56
Isorast	Vile		2 W	10910/3/88	Contractat	€146.200	655.663,14	€98.800	443.088,36	€14.442	€131.700	590.634,99
Isorast	Vile		6 V	10910/3/49	Disponibil	€184.300	826.530,21	€110.900	497.353,23	€36.410	€147.900	663.287,13
Isorast	Vile		7 TT	10910/3/84	Contractat	€134.700	604.089,09	€83.000	372.230,10	€23.924	€110.700	496.456,29
Isorast	Vile		8 TT	10910/3/83	Contractat	€134.700	604.089,09	€83.900	376.266,33	€22.883	€111.800	501.389,46
Isorast	Vile		12 T	10910/3/82	Contractat	€138.000	618.888,60	€85.700	384.338,79	€23.669	€114.300	512.601,21
Isorast	Vile		15 W	10910/3/93	Contractat	€140.900	631.894,23	€80.600	361.466,82	€33.490	€107.400	481.656,78
Isorast	Vile		18 TT	10910/3/96	Contractat	€134.700	604.089,09	€95.600	428.737,32	€7.187	€127.500	571.799,25
Isorast	Vile		20 T	10910/3/98	Contractat	€157.000	704.097,90	€85.600	383.890,32	€42.893	€114.100	511.704,27
Isorast	Vile		23 L	10910/3/78	Contractat	€159.000	713.067,30	€119.300	535.024,71	€0	€159.000	713.067,30
Isorast	Vile		26 D	10910/3/48	Contractat	€161.200	722.933,64	€109.700	491.971,59	€14.838	€146.300	656.111,61
Isorast	Vile		29 K	10910/3/53	Disponibil	€202.100	906.357,87	€127.000	569.556,90	€32.805	€169.300	759.259,71
Isorast	Vile		32 D	10910/3/45	Contractat	€150.900	676.741,23	€113.200	507.668,04	€0	€150.900	676.741,23
Isorast	Vile		33 D	10910/3/40	Contractat	€216.500	970.937,55	€162.400	728.315,28	€0	€216.500	970.937,55
Isorast	Vile		35 L	10910/3/41	Contractat	€165.400	741.769,38	€104.800	469.996,56	€25.710	€139.700	626.512,59
Isorast	Vile		36 D	10910/3/38	Disponibil	€198.700	891.109,89	€113.500	509.013,45	€47.469	€151.300	678.535,11
Isorast	Vile		40 V	10910/3/44	Contractat	€149.600	670.911,12	€84.300	378.060,21	€37.267	€112.400	504.080,28
Isorast	Vile		41 L	10910/3/64	Contractat	€165.400	741.769,38	€80.600	361.466,82	€58.035	€107.400	481.656,78
Isorast	Vile		42 K	10910/3/63	Contractat	€196.200	879.898,14	€71.900	322.449,93	€100.334	€95.900	430.082,73
Isorast	Vile		43 TT	10910/3/65	Contractat	€134.700	604.089,09	€86.300	387.029,61	€19.524	€115.100	516.188,97
Isorast	Vile		47 TT	10910/3/59	Contractat	€163.300	732.351,51	€122.500	549.375,75	€0	€163.300	732.351,51
Isorast	Vile		49 T	10910/3/60	Disponibil	€170.700	765.538,29	€84.800	380.302,56	€57.604	€113.100	507.219,57
Isorast	Vile		51 K	10910/3/62	Contractat	€164.500	737.733,15	€121.200	543.545,64	€2.836	€161.600	724.727,52
Isorast	Vile		52 TT	10910/3/68	Contractat	€134.700	604.089,09	€81.200	364.157,64	€26.416	€108.200	485.244,54
Isorast	Vile		58 V	10910/3/55	Contractat	€149.400	670.014,18	€97.500	437.258,25	€19.441	€130.000	583.011,00
Isorast	Vile		59 W	10910/3/77	Contractat	€144.300	647.142,21	€108.200	485.244,54	€0	€144.300	647.142,21
Isorast	Vile		60 W	10910/3/76	Disponibil	€179.300	804.106,71	€100.600	451.160,82	€45.138	€134.100	601.398,27
Isorast	Vile		61 W	10910/3/75	Contractat	€171.100	767.332,17	€101.900	456.990,93	€35.239	€135.900	609.470,73
Isorast	Vile		65 V	10910/3/32	Contractat	€149.600	670.911,12	€97.400	436.809,78	€19.838	€129.800	582.114,06

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All Rights Reserved

Real value in a changing world

Dan-Nicolae Ivanov MRICS
Head of Valuation Department

Jones Lang LaSalle Services SRL
Bucharest
+40 21 302 3400
dan-nicolae.ivanov@eu.jll.com

Andrei Kivu
Valuer

Jones Lang LaSalle Services SRL
Bucharest
+40 21 302 3400
andrei.kivu@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014.
Această publicaţie e proprietatea Jones Lang LaSalle IP, Inc şi nu trebuie copiată, reprodusă sau transmisă în nici o formă şi prin nici un mijloc, nici în întregime, nici parţial fără aprobare anterioară scrisă de la Jones Lang LaSalle IP, Inc.
Informaţiile conţinute în această publicaţie au fost obţinute din surse în general considerate a fi credibile. Oricum, nu este făcută nici o reprezentare, şi nici o garanţie nu e dată cu privire la acurateţea acestor informaţii. Am dori să fim anunţaţi despre orice inacurateţe, pentru a o putea corecta.
Jones Lang LaSalle nu acceptă nici o răspundere pentru neglijenţă sau altceva, sau pentru pierderi suferite de orice parte rezultate din luarea în considerare a acestei publicaţii.