



## RAPORT DE EVALUARE 2014

### Client

COCOR

SC COCOR SA  
Bd. I.C. Bratianu, Nr.29-33,  
Sector 3, Bucuresti

**In atentia,  
SC COCOR SA**

ADRESA : Bucuresti, Bd. I.C. Bratianu, nr.29-33, Sector 3

Stimate client,

In urma solicitarii d-voastra din data de 24.02.2013, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea aflata in patrimoniul SC COCOR SA - Bucuresti, conform capitolului 1 din contractul de prestari servicii de evaluare.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra, cat si date preluate de pe piata specifica si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in consecinta, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul de evaluare.

Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC), standarde acceptate si promovate de catre Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), intocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip.

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

**20.770.000 EURO (douazecimilioanesaptesutesaptezecisisaptemii EURO)\***

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

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Haidu Andrei Cristian

Evaluator Autorizat  
Membru A.N.E.V.A.R.

\*Valorile defalcate sunt prezentate in cadrul capitolului 'Sinteza'

## SINTEZA

<b>Data comenzii</b>	24.02.2014
<b>Client</b>	SC COCOR SA
<b>Scopul evaluarii</b>	Raportare financiara.
<b>Adresa proprietatii de evaluat:</b>	Bucuresti, Bd. I.C. Bratianu, nr.29-33, Sector 3.
<b>Inspectia</b>	Proprietatea a fost inspectata de catre Haidu Andrei Cristian, in data de 27.02.2014, in prezenta unui reprezentant din partea clientului.
<b>Starea vremii</b>	Innorat.
<b>Proprietar/Beneficiar:</b>	SC COCOR SA
<b>Tipul proprietatii/Suprafete:</b>	Suprafat teren : 3042 mp Constructie S+P+5E+Et (spatiu comercial Magazin Cocor) Suprafata totala: 16.450,05 mp Constructie 3S+P+4E (parcare magazin) Suprafata totala: 7.502,25 mp Suprafata construit desfasurata: 27.170 mp
<b>Baza de Evaluare</b>	<p>Tipul valorii estimate este – „Valoare de Piata”</p> <p>„<b>Valoarea de piata</b> – suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la <i>data evaluarii</i>, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere..”</p> <p>„<b>Valoarea justă</b> - este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata la data evaluarii.”</p> <p><u>Conform standardelor internationale de evaluare rapoartele de evaluare ce au ca scop raportarea financiara definesc valoarea justa ca fiind identica si egala cu valoarea de piata.</u></p> <p><u>Cadrul legal:</u> Standardele internationale de evaluare, editia 2011:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- IVS – Cadru general;</li><li>- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare;</li><li>- IVS 102 – Implementare;</li><li>- IVS 103 – Raportarea evaluarii;</li><li>- IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;</li><li>- IVS 300 – Evaluari pentru raportarea financiara</li><li>- GME 1 – Evaluarea terenului</li><li>- GE 2 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri</li><li>- TIP 1 – Fluxul de numerar actualizat</li><li>- TIP 2 – Abordarea prin cost pentru activele corporale</li></ul>
<b>Data evaluarii</b>	31.12.2013
<b>Data raportului de evaluare:</b>	14.03.2014
<b>Metode de evaluare Valori rezultate</b>	<p style="text-align: center;"><b>Metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>20.770.000 EURO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Metoda costurilor de inlocuire nete (CIN):</b></p> <p style="text-align: center;"><b>22.866.000 EURO</b></p>

**Valoarea de Piață**

Numar Inventar	Denumire Locatie	Valoare de piata [EURO]	Valoare de piata [LEI]	Valoare teren (estimata) [LEI]	Valoare Constructii [LEI]
210001	Complex Cocor	20.770.000,00	93.147.219,00	46.449.921,47	46.697.297,53

\*Valoarea prezentata include parcare, rampe, lifturi, scari rulante, echipamentele si instalatiile ce deservesc cladirea

**Curs BNR**

1EUR= 4,4847 LEI

**Evaluator Autorizat:**

Haidu Andrei Cristian

## I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca evaluator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2011 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca am respectat codul deontologic al Uniunii Naționale A Evaluatorilor Din Romania si ca prezentul raport de evaluare se supune normelor. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de aceasta tranzacție, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare. Nu îmi asum responsabilitatea pentru informațiile financiare furnizate de către client și reprezentanții acestuia, aceștia au fost informați cu privire la falsul în declarații, drept urmare toate aceste informații se regăsesc atasate la prezentul raport la capitolul anexe.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Intocmit de,

Haidu Andrei Cristian

Evaluator Autorizat  
Membru ANEVAR

## **II. Generalitati si definirea temei de evaluare**

### **Prezentarea clientului**

Acest raport de evaluare ii este adresat SC COCOR SA - BUCURESTI in calitate de client si destinatar.

### **Prezentarea societatii**

S.C. COCOR S.A. este o persoana juridica romana, infiintata ca societate pe actiuni. Isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile romane si cu actul constitutiv al societatii.

Sediul societatii este în Romania, municipiul Bucuresti, B-dul. I.C. Bratianu, nr.29-33, sectorul 3.  
Durata societatii este nelimitata.

La infiintare, conform statutului societatii, S.C. COCOR S.A. avea ca obiecte de activitate urmatoarele:  
Import – export (alimentar și nealimentar) si reexport in nume propriu sau pe baza de comision  
Operatiuni de tranzit  
Prestari servicii  
Barter si Switch

Comercializarea de marfuri alimentare si nealimentare prin reseaua proprie de magazine sau prin magazine închiriate, cu desfacere en gross si en detail, precum si in regim de consignatie. Crearea de unitati productive in domenii ca: mobila, electrotehnica, electronica, mecanica fina, sticlaria, panificatie si alimentara, tehnica medicala, confectii, ambalaje din metal, lemn si textil, alte unitati productive în legatura cu obiectul de activitate al societatii

Operatiuni de cooperare, colaborare si asociere cu societati comerciale si de productie, cu capital integral sau partial de stat, capital privat din tară si strainatate în legatura cu obiectul de activitate al societatii.

Prestari servicii în domeniul transportului de marfuri intern si international si de persoane, hotelier si restaurante, turism si agrement, alte servicii.

### **Marketing în tară si strainatate**

Activitate de reprezentare a unor firme romane si straine

Dobandirea de parti sociale sau actiuni din capitalul social al altor societati, precum si active, indiferent de obiectul de activitate al acestora.

Conform actului constitutiv si a recodificarii CAEN rev 2, obiectul principal de activitate al societatii este 6820 - Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate, precum si alte obiecte secundare. Prin ordinul Ministerului Industriei Usoare nr.536/1996 si prin Protocolul incheiat in data de 25.02.1986, Intreprinderea comerciala de stat „Cocor” trece din subordinea Ministerului Industriei Usoare in subordinea Ministerului Comertului Interior. Prin Hotararea de Guvern nr.1040/25.09.1990 si in temeiul Legii nr. 15/1990 Intreprinderea comerciala de stat „Cocor” s-a transformat in societate comerciala.

In anul 1995, S.C. COCOR S.A. a fost infiintata prin cumpararea de actiuni de la Fondul Proprietatii de Stat, Asociatia “COCOR” – Programul Actiunilor Societatilor. Fondul Proprietatii de Stat a vandut prin contract de vanzare – cumparare de actiuni nr. 511/26.09.1995 un numar de 120.676 actiuni cu o valoare nominala de 25.000 lei fiecare, în suma totala de 3.016.900.000 lei, reprezentand 40% din capitalul social al S.C. COCOR S.A. salariatilor societatii. Acestia actionau prin Asociatia COCOR Programul Actiunilor Salariatilor, înregistrat în registrul persoanelor juridice de la Judecatoria sectorului 3 Bucuresti, Dosar nr. 38/PJ/1995.

Cumpararea a fost consimtita conform contractului de vanzare – cumparare de actiuni nr. 511/26.09.1995, la pretul total de 3.080.000.000 lei, respectiv 25.523 lei/actiune.

Proportia de 60% (30% F.P.S. si 30% F.P.P.) din capitalul social si numarul de actiuni s-a aflat in proces de privatizare prin depunere de cupoane si certificate de proprietate pana la 31.03.1996, in conformitate cu Legea 55/1995.

La infiintare, capitalul social a fost fixat la suma de 186,4 milioane lei, compus din mijloace fixe in valoare de 31,3 milioane lei, mijloace circulante in valoare de 138,2 milioane lei si investitii in valoare de 16,9 milioane lei.

In urma privatizarii, capitalul social s-a majorat la suma de 7.542.275.000 lei, împărțit în 301.691 acțiuni nominative cu o valoare nominală de 25.000 lei fiecare, fiind subscris de actionari astfel: Asociatia Cocor 40 %, FPS 30 % si FPP 30 %.

Conform actului adițional nr. 2984/24.08.1999, capitalul social al S.C. COCOR S.A. se majorează cu diferențele favorabile din reevaluare și cu contravaloarea terenurilor, în conformitate cu H.G. nr. 500/1994 și H.G. 983/1998, de la suma de 7.542.275.000 lei la suma de 30.169.100.000 lei. Valoarea nominală a unei acțiuni se majorează de la suma de 25.000 lei la suma de 100.000 lei.

Conform actului adițional nr. 167/23.01.2002, capitalul social al S.C. COCOR S.A. se majorează prin încorporarea rezervelor din diferențe favorabile din reevaluarea patrimoniului societății si alte fonduri, la suma de 555.812.835.000 lei, majorandu-se si valoarea nominala a fiecărei acțiuni la 185.000 lei.

Prin actul aditional nr. 178/18.05.2004, capitalul social s-a majorat la suma de 120.676.400.000 lei prin incorporarea rezervelor, majorandu-se valoarea nominala a unei actiuni la suma de 400.000 lei.

In prezent societatea are un capital social in suma de 12.067.640 lei, impartit in 301.691 actiuni, fiecare actiune avand o valoare nominala de 40 lei, ce se tranzactioneaza pe Bursa de Valori - piata RASDAQ - S.C. COCOR S.A. fiind o societate deschisa.

#### **Prezentarea evaluatorului**

Date de identificare:Haidu Andrei Cristian

Numar legitimatie : 15030

E-mail: [office@consultanta-evaluare.ro](mailto:office@consultanta-evaluare.ro)

Web: [www.consultanta-evaluare.ro](http://www.consultanta-evaluare.ro)

Societatea a fost infiintata in anul 2008 si are ca obiect de activitate principal activitati de consultanta pentru afaceri si management. Structura societatii este creata in baza unui concept antreprenorial utilizand personal calificat in mai multe domenii astfel incat produsele si serviciile oferite de catre societate sa corespunda celor mai exigente cerinte.

Aceasta lucrare este realizata fara alte implicari de catre Vlad Marian Poenaru, in calitate de Evaluator Autorizat. In cadrul acestei lucrari nu au participat alte persoane.

#### **Identificarea proprietatilor de evaluat:**

Bucuresti, Bd. I.C. Bratianu, nr.29-33, Sector 3.

**Proprietar:** SC COCOR SA – Bucuresti, drept de proprietate deplin.

**Dreptul de proprietate evaluat:** A fost supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al SC COCOR SA - Bucuresti, asupra proprietatii descrise mai sus, conform :

- Intabulare nr.9183/03.06.2002
- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M0, nr.0078
- Autorizatie de construire 582/12.05.2008
- Autorizatie de construire 1009/08.09.2009 – modificare autorizatie 582/12.05.2008
- Proces verbal la terminarea lucrarilor nr. 112/31.03.2010
- Intabulare nr. 279553/28.06.2010
- Extras de carte funciara nr.32192NDF/04.11.2011
- Nr.cad. 6281
- Situatii financiare COCOR SA

## Scopul evaluarii

1. Raportare financiara.

## Data inspectiei

Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre Dl. Haidu Andrei Cristian in data de 24.02.2013 in prezenta unui reprezentant din partea societatii. La aceasta data s-au facut fotografiile si s-a discutat cu reprezentantul proprietarului si cu alte persoane avizate in probleme relevante pentru scopul prezentului raport de evaluare.

2. **Data evaluarii:** 31.12.2013

3. **Data raportului de evaluare:** 03.03.2014

4. **Baza de evaluare - Tipul valorii, Cadrul legal**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative prezentate la punctul 5.

Tipul valorii estimate este – „Valoare de Piata”

„**Valoarea de piata** – suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la *data evaluarii*, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere..”

„**Valoarea justă** - este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata la data evaluarii.”

Conform standardelor internationale de evaluare rapoartele de evaluare ce au ca scop raportarea financiara definesc valoarea justa ca fiind identica si egala cu valoarea de piata.

Cadrul legal: Standardele internationale de evaluare, editia 2011:

- IVS – Cadru general;
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare;
- IVS 102 – Implementare;
- IVS 103 – Raportarea evaluarii;
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- IVS 300 – Evaluari pentru raportarea financiara
- GME 1 – Evaluarea terenului
- GE 2 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri
- TIP 1 – Fluxul de numerar actualizat
- TIP 2 – Abordarea prin cost pentru activele corporale

5. **Ipoteze si conditii limitative – vezi anexa 1**

6. **Clauze de nepublicare si confidentialitate**

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

## III. Descrierea proprietatii imobiliare si prezentarea datelor

### 1. Situatiia juridica

SC COCOR SA –Bucuresti, detine dreptul de proprietate deplin.

### 2. Analiza locatiei

#### Zona de amplasare

Proprietatea care face obiectul analizei este situata in Bucuresti, capitala Romaniei, si in acelasi timp, cel mai mare oras, centru industrial si comercial al tarii. Populatia la nivelul anului 2009 insuma 1.944.367 de locuitori, ceea ce face Bucurestiul sa fie al saselea oras ca populatie din Uniunea Europeana. In fapt, insa Bucurestiul aduna zilnic peste trei milioane de oameni. Zona dispune de mijloace de transport in comun precum: tramvaie, troleibuze, autobuze si metrou. Acest lucru permite un acces pietonal facil.

Bucuresti, Bd. I.C.Bratianu, nr.29-33, Sector 3





## Informatii generale

### Amplasarea

Proprietatea este situata din punct de vedere al localizarii pe Bulevardul I.C. Bratianu, unul din cele mai importante bulevarde ale Capitalei. Artera face legatura intre P-ta Universitatii si P-ta Unirii, zone comerciale importante. Proprietatea este inscrisa in arealul format din Bd. Carol, Bd. Corneliu Coposu, Str. Halelor si Bd. Regina Elisabeta.



Bucuresti, Bd. I.C.Bratianu, nr.29-33, Sector 3



### **Strada si transportul public**

Proprietatea are acces la caile de transport in comun - linii de autobuz, tramvai, troleibuz si metrou. Statiile se afla la o distanta de cca 2-5 minute departare de imobil.

### **Puncte de interes**

In zona se regasesc urmatoarele puncte de interes: P-ta Unirii, P-ta Universitatii, Centrul Vechi, Institutii de stat, Institutii de invatamant, Spatii Comerciale etc.



### **Utilitati edilitare**

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ adecvata pentru desfasurarea activitatilor comerciale. Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila. Poluarea este relativ accentuata datorita traficului intens.

Retelele publice de utilitati se prezinta in stare buna:

- Rețea urbană de energie electrica: existentă
- Rețea urbană de apa: existentă
- Rețea urbană de termoficare: existenta
- Rețea urbană de gaze: existentă
- Rețea urbană de canalizare: existenta
- Rețea urbană de telefonie: existentă
- Retea urbana de televiziune prin cablu: existenta

### **3. Terenul, amenajari si accese**

Suprafata de teren aferenta proprietatii este de 3.046,3 mp. Morfologie plana, forma neregulata.

### **4. Constructia**

#### **Informatii generale**

Din informatiile obtinute, imobilul a fost pus in functiune in anul 1973, fiind reconsolidat si extins conform autorizatiilor si documentelor atasate in perioada 2008-2010.

#### **Suprafete**

Suprafat teren : 3.046,3 mp

Constructie S+P+5E+Et (spatiu comercial Magazin Cocor)

Suprafata totala: 16.450,05 mp

Bucuresti, Bd. I.C.Bratianu, nr.29-33, Sector 3

Suprafata inchiriabila totala: 9.701,22 mp  
Constructie 3S+P+4E (parcare magazin)  
Suprafata totala: 7.502,25 mp  
192 locuri de parcare  
Suprafata construit desfasurata: 27.170 mp conform extras CF.

### **Structura**

Sistemul constructiv este realizat cu infrastructura de rezistenta alcatuita cu fundatii izolate din b.a. si cuzineti armati cu grinzi de echilibru, stalpi, grinzi si plansee b.a. si zidarie din caramida pentru corpul initial, iar pentru corpul nou de constructie infrastructura este realizata cu fundatii de tip radier general din b.a. pe piloti forati, diafragme perimetrare la subsoluri din b.a si suprastructura mixta alcatuita cu cadre b.a. si diafragme din b.a., stalpi din b.a., plansee din b.a. peste etaje, centuri, grizni din b.a., zidarie din caramida, scari din b.a.

### **Acoperisul**

Acoperisul este tip terasa termo si hidroizolata.

### **Finisaje**

Finisajele interioare sunt superioare si constau in pardoseli acoperite cu gresie protelanata de diferite culori si dimensiuni si parchet laminat in zona birourilor. Peretii prezinta multiple decoratiuni precum finisaje cu stuco venetian, coloane placate cu faianta din sticla, placari cu materiale din masa plastica, faianta decorativa, in grupurile sanitare peretii sunt placati cu faianta, iar peretii pe care n-au fost realizate decoratiuni sunt zugraviti cu vopsea lavabila. Tamplaria exterioara este realizata cu perete cortina, cu usi rotative in zona accesului principal, usi metalice antiincendiu in zona spatiilor tehnice, tamplarie din lemn in zona birourilor si a casei scarilor. Exteriorul cladirii acolo unde nu este instalat perete cortina, a fost instalata fatada ventilata din placi.

### **Instalatii si sisteme**

Proprietatea este deservita de urmatoarele instalatii si facilitati: 2 lifturi de marfa, 3 lifturi de persoane panoramice, 12 scari rulante ce deservesc partea de magazin, 2 transformatoare 1600 kva, instalatie electrica de forta, sistem avertizare si protectie incendiu, sistem control acces parcare, sistem iluminare perete cortina, sistem alimentare apa si canalizare, sistem supraveghere si antiefracție, instalatie climatizare, sistem incalzire magazin cu centrale termice pe gaz, sistem retea voce-date, sistem sonorizare, sistem ventiere si desfumare parcare, sistem ventilare magazin.

### **Imbunatatiri**

In urma inspectiei imobilului suntem de parere ca atat interiorul si exteriorul imobilului se prezinta intr-o conditie de mentenanta foarte buna.

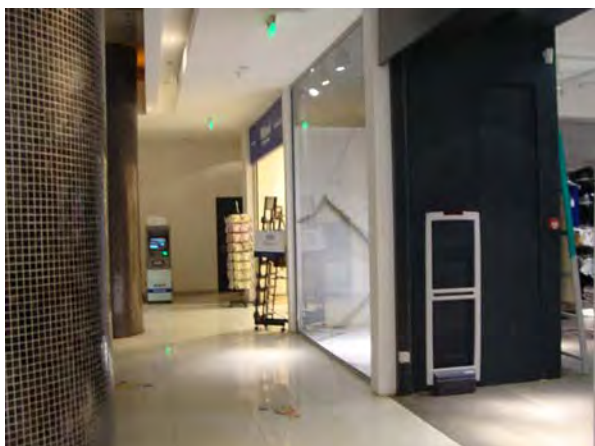
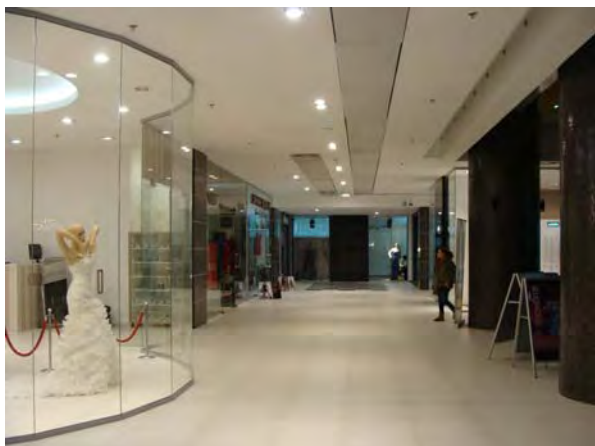
## 5. Fotografii

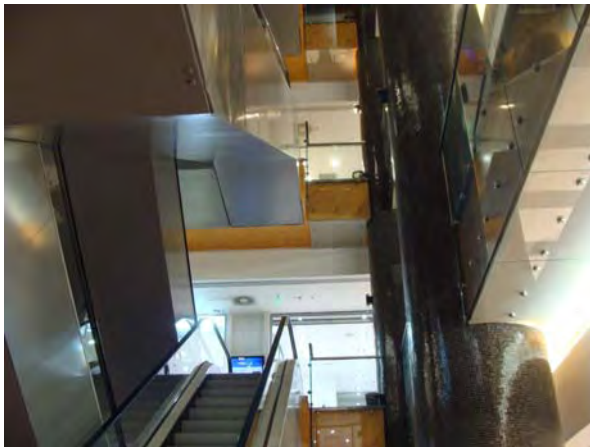
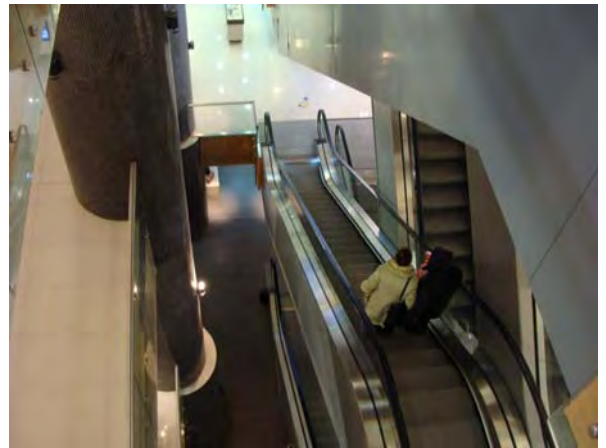
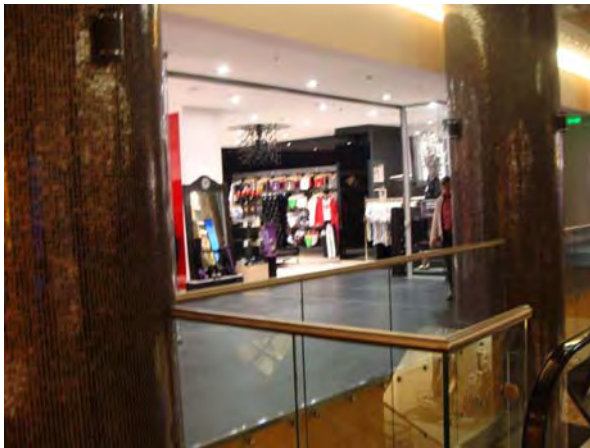
### Fotografii exterioare





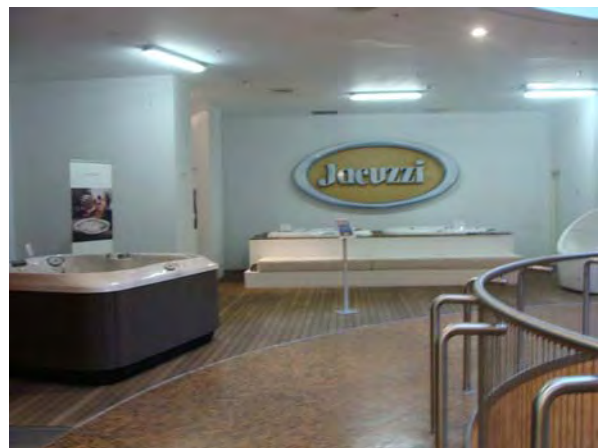
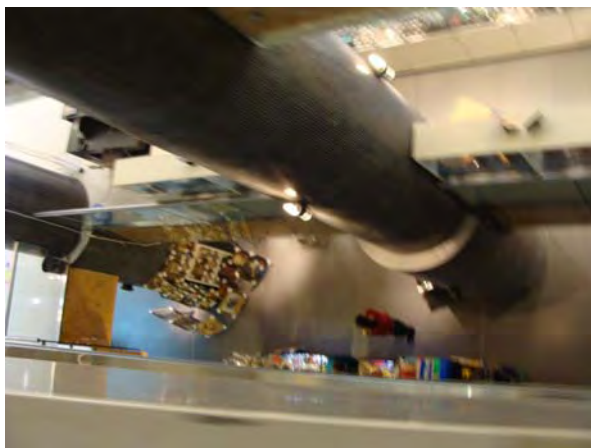
Fotografii interioare – Magazin















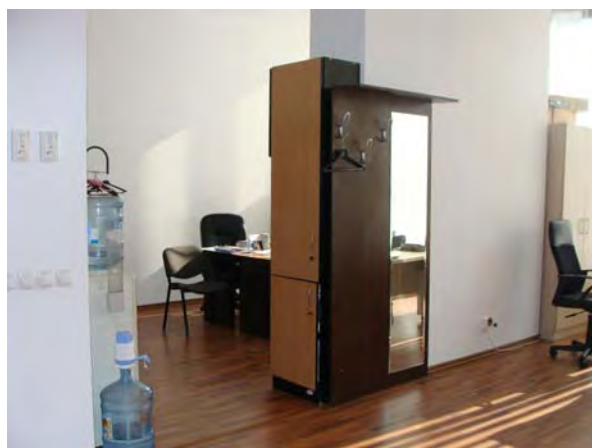
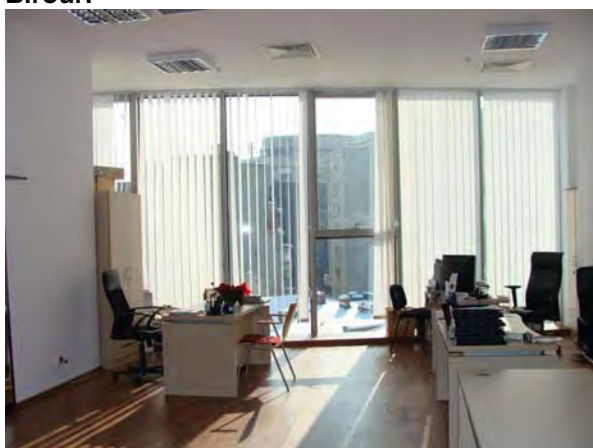
**Parcare**



### Spatii tehnice



### Birouri



## **IV. Descrierea si analiza pietei imobiliare specifice**

### **1. Definirea pietei**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare poate tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare, cat si de disponibilitatea de moneda din piata.

### **2. Piata imobiliara specifica proprietatii de analizat**

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu proprietati similare din punct de vedere al destinatiei insa in locatii diferite, precum si al numarului de centre comerciale existente in oras. In Bucuresti putem identifica doua categorii de Mall-uri, prima categorie, din care face parte si subiectul nostru, se constituie din vechile magazine generale, spatii cu renume si in perioada de dinainte de 1989, unele dintre ele fiind reamenajate in perioada postdecembrista, respectiv magazinele care au fost reabilitate: Magazinul Unirea (Unirea Shopping Center), Magazinul Cocor (Cocor Store) si magazine care nu au fost reabilitate: Magazinul Victoria, Magazinul Titan, Magazinul Obor, Pavilion H etc. In a 2-a categorie regasim Mall-urile nou construite, majoritatea fiind in zona mediana sau periferica a orasului. Printre acestea cele mai cunoscute sunt: AFI Palace, Mall Vitan, City Mall, Baneasa Shopping City, Plaza Romania, Liberty Center etc. Din cate se observa putem spune ca in piata exista o oferta variata insa comparativ cu subiectul nostru nu putem spune ca ar putea exista un alt spatiu similar in prezent, atat din punct de vedere al amplasamentului cat si al impactului vizual.

### **3. Oferta si cererea de proprietati similare**

Oferta pe piata de astfel de proprietati este aproape inexistentă datorită valorii de vânzare a acestor proprietati. Gradul de specializare a acestui tip de proprietate este relativ ridicat datorită know-howului necesar pentru a opera o astfel de proprietate, astfel că potențialii cumparatori sunt limitați, iar cei interesați sunt dispuși să cumpere aceste proprietati atunci când operatorii sunt în dificultate financiară. Acest lucru se poate observa dintr-o situație recentă, anume licitația City Mall din Capitala și perioada de absorbție a proprietatii.

#### 4. Echilibrul pietei

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Zona care defineste segmentul de piata studiat, prin caracteristicile sale va reusi sa pastreze un nivel mediu al dorintelor solicitantilor in cazul unei vanzari.

### V. Analiza proprietatii

#### 1. Analiza SWOT

- **Puncte forte:** Amplasamentul si constructia in sine sunt unice in Capitala, chiar si la nivel national. Proprietatea este situata intr-o zona comerciala cu traditie.

- **Puncte slabe:** Acces auto dificil pe strazi secundare, branduri de renume care triaza clientii, lipsa chiriasilor ancora.

- **Oportunitati:** Cresterea gradului de ocupare intr-o perioada scurta de timp prin colaborarea cu societati specializate.

- **Amenintari:** Stagnarea sau chiar scaderea gradului de ocupare, lipsa chiriasilor, sau imposibilitatea acestora de a plati chiria.

#### 2. Cea Mai Buna Utilizare

Scopul prezentei evaluarii este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

**Cea mai buna utilizare** este definita astfel :

**« Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. »**

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ⇒ permisibila legal – aici se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului, clause din contractul de inchiriere.
- ⇒ posibila fizic – implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic), conditiile fizice.
- ⇒ fezabila financiar – implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obtinandu-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila.
- ⇒ maxim productiva – dintre utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piata pentru acea utilizare.

Tinand cont de elementele mentionate mai sus cea mai buna utilizare a proprietatii este cea actuala si anume de spatiu comercial de tip Mall.

#### 3. Sarcini

Conform extrasului CF imobilul este ipotecat.

#### 4. Asigurare

Imobilul este asigurat.

## VI. Evaluarea proprietatii imobiliare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia vanzarilor, costuri si capitalizarea veniturilor.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica doua metode si anume: metoda costurilor si metoda fluxurilor financiare actualizate.

### 1. Metoda fluxurilor financiare actualizate (DCF)

Valoarea de rentabilitate a proprietatii a fost determinata prin **metoda fluxurilor financiare actualizate** (discounted cash-flow - DCF) care se bazeaza pe capacitatea proprietatii imobiliare de a genera fluxuri pozitive de disponibilitati care in final raman la dispozitia proprietarului. Aceasta metoda a fost aplicata pentru intreaga proprietate plecand de la utilizarea actuala a fluxurilor generate si a potentialului pe care il detine aceasta proprietate prin prisma castigurilor viitoare din continuarea activitatii existente.

Argumentele care au condus la aplicarea si relevanta acestei metode sunt:

- ✓ Volumul de informatii oferit de piata specifica privind exploatari similare (tarife, ocupare, cheltuieli si rate de profitabilitate)
- ✓ Estimările viitoare si riscurile bazate pe un scenariu conservator pe o perioada de previziune de 5 ani (2013-2017) au condus la o valoare de randament a proprietatii apropiata de tipul valorii estimate pentru scopul propus
- ✓ Nu s-a tinut seama de elemente intangibile (de ex. nume) ale afacerii, exploatarea fiind privita din prisma unui proprietar mediu (oarecare) in conditii actuale de piata si evolutiile indicate de studiile de piata specifice
- ✓ S-a urmarit un scenariu conservator al previziunilor avand in vedere ca este o investitie recenta si care nu tine seama de aspectele particulare ale managementului propus de proprietar

Principalii pasi aferenti metodei sunt:

- ⇒ Estimarea veniturilor nete viitoare
- ⇒ Estimarea ratei de actualizare si a valorii reziduale
- ⇒ Calculul valorii de randament a proprietatii prin metoda fluxurilor financiare actualizate

### Estimarea veniturilor anuale

Pentru estimarea veniturilor din exploatarea directa a complexului comercial s-au folosit datele furnizate de client.

- ✓ Veniturile brute (VBE) se bazeaza pe estimarea veniturilor din exploatare care se compun din :
  - venituri din inchirierea spatiilor comerciale
  - venituri din mediafata
  - venituri din parcare
- ✓ Gradul de ocupare anual (existent de cca. 50 %) va avea o evolutie moderata usor crescatoare, afirmatie bazata pe colaboarea cu doua societati specializate in domeniul inchirierilor
- ✓ Pentru estimarea veniturilor nete din exploatare s-au dedus procente din cheltuielile realizate pe anul 2013
  - Cheltuielile fixe : impozit pe cladire, asigurari

Determinarea coeficientilor si a chiriilor are legatura directa cu faptul ca imobilul este utilizat drept complex comercial de tip Mall.



<b>Aspecte economice</b>			
Inflatie prognozata		<b>3,50%</b>	
Euribor 6 luni		<b>0,32%</b>	
Titluri de stat (5 ani)		<b>5,54%</b>	
<b>Randament capitaluri proprii</b>			
Titluri de stat (5 ani)		5,54%	
Inflatie prognozata		3,50%	
Randament titluri de stat fara inflatie		1,97%	
Insolvabilitate		1,00%	
Risc urbanistic		0,00%	
Risc specific al investitiei		<b>6,13%</b>	
Total constant		<b>9,31%</b>	
			<b>Risc dezvoltare</b>
			Amplasament 1,00%
			Atractivitate 2,00%
			Utilizare propusa 1,00%
			Piata 2,00%

Deoarece s-a considerat ca valorile utilizate sunt valori fara TVA, valoarea obtinuta prin metoda fluxurilor financiare actualizate nu contine TVA.

<b>SC COCOR SA</b>	<b>An</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
			<b>5,00%</b>	<b>3,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>3,00%</b>
Grad de ocupare			50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Venituri Magazin		1.700.000	1.785.000	1.838.550	1.930.478	1.988.392
Venituri Media Fatada		250.000	262.500	270.375	283.894	292.411
Venituri Parcare		65.000	68.250	70.298	73.812	76.027
<b>TOTAL VENIT ACTIVITATE</b>		<b>2.015.000</b>	<b>2.115.750</b>	<b>2.179.223</b>	<b>2.288.184</b>	<b>2.356.829</b>
Cheltuieli (impozit, utilitati, mentenanta, asigurare)		400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
cash flow		1.615.000	1.715.750	1.779.223	1.888.184	1.956.829
		0	1	2	3	4
factor actualizare		1,000	0,909	0,826	0,751	0,683
Discount rate	10,00%					
Cash-flow actualizat		1.615.000	1.559.773	1.470.432	1.418.620	1.336.541
Valoare reziduala						<b>19.568.291</b>
Valoare proprietate		<b>20.770.000</b>	<b>EURO</b>			

Astfel, valoarea opinata a proprietatii evaluate (fara taxele aferente incluse) este, rotund:

**Valoare Totala: 20.770.000 EURO**

## 2. Abordarea prin cost

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) si constructiile sa fie evaluate separate la care se adauga, daca este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Valoarea terenului este un subiect greu de abordat intrucat proprietatea este unica in Capitala, in urma analizei realizate in zona am constatat faptul ca oferta este limitata iar preturile variaza pentru loturile mici si cu potential urbanistic limitat intre 2000-3000 EURO. Pe masura ce extindem arealul de cautare observam ca terenurile din zona Unirii, pentru loturile de teren aflate in planul 2 au preturi cu pana la 30% mai mici fata de cele din zona analizata, am identificat cateva oferte si in centrul istoric la valori cuprinse intre 4.000-5.000 EURO/mp insa cu suprafete mult mai mici. Datorita faptului ca nu exista suficienta informatie in piata, precum si faptul ca acest teren daca ar fi liber ar fi unicat, stabilirea valorii de piata se bazeaza pe discutii cu diferite agentii si oameni de specialitate. Intervalul propus in urma informatiilor obtinute este cuprins intre 3.000-3.500 EURO/mp, astfel opinez ca un pret mediu de tranzactionare ar fi 3.400 E/mp.

Pentru estimarea costului de inlocuire a cladirii: Se determina prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, functionala si economica. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

- Costul de inlocuire se determina prin aplicarea metodologiei de evaluare utilizand documentatia tehnica prezentata in Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale Editura IROVAL – 2010, precum si informatiile oferite de catre client cu privire la instalatii si echipamente.
- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. Se va utiliza Normativul P 135 elaborat de INCERC Bucuresti.
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
- Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Suprafata subsol cladire magazin	1626,3	350	569.205	
Suprafata Parter+5E+Eteh magazin	20494,2	200	4.098.841	
Finisaje si instalatii specifice	22120,5	300	6.636.151	
Suprafata subsol cladire parcarare	2673,55	350	935.743	
Suprafata P+4E parcare	6675,797	300	2.002.739	
Finisaje si instalatii specifice	9349,347	60	560.961	
<b>Cost inlocuire brut CIB (euro)</b>			<b>14.803.639</b>	
<b>* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P 135)</b>				
<b>Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999</b>	<b>(%)</b>	<b>Depreciere estimata (%)</b>	<b>(%)</b>	<b>EUR</b>
<b>structura rezistenta</b>	40%	5%	2,0%	296.073
<b>anvelopa</b>	17%	5%	0,9%	125.831
<b>finisaje (fatade)</b>	25%	7%	1,8%	259.064
<b>instalatii functionale</b>	18%	5%	0,9%	133.233
	100%		6%	814.200
<b>* deprecierea functionala Dfunct</b>			5%	740.182

* deprecierea economica Dec		5%	740.182
<b>Depreciere total (EURO)</b>			<b>2.294.564</b>
<b>Cost inlocuire net CIN (euro)</b>			<b>12.509.075</b>
suprafata teren (mp)			3.046
valoarea de piata unitara (euro/mp)			3.400
<b>Valoarea de piata a terenului</b>			<b>10.357.420</b>
<b>VALOARE CIN</b>		<b>(ROTUND)</b>	<b>22.866.000</b>

Deoarece s-a considerat toate valorile folosite valori fara TVA, valoarea obtinuta prin aceasta metoda nu contine TVA.

Astfel, valoarea opinata a proprietatilor evaluate (fara taxele aferente incluse) este, rotund:

**Valoare Totala: 22.866.000 EUR**

### 3. Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare, rezultatul obtinut pentru proprietatea analizata este:

**Abordarea prin cost : 22.866.000 EURO**  
**Abordarea prin venit: 20.770.000 EUR**

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, opinez ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin metoda fluxurilor financiare actualizate intrucat subiectul evaluarii este o proprietate generatoare de venit, iar metoda costurilor am considerat-o irelevanta atata timp cat imobilul genereaza un venit. Astfel valoarea propusa este de :

**20.770.000 EUR**

Alegerea valorii finale se bazeaza pe faptul ca, in concordanta cu scopul evaluarii, datele de piata sunt cele mai concludente. Piata este o piata a inchirierii si nu a vanzarilor.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
  - ⇒ valoarea prezentata include valoarea terenului aferent in cota exclusiva \ indiviza
  - ⇒ valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
  - ⇒ valoarea este o predictie;
  - ⇒ valoarea este subiectiva;
  - ⇒ valoarea nu contine TVA (\*);
  - ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



## Anexa 1 –Ipoteze si conditii limitative

1. Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca întreg și nu va putea folosit parțial. A fost realizat numai pentru uzul destinatarului și numai în scopul declarat.
2. Nu acceptăm nicio răspundere pentru nicio problemă juridică și nici nu oferim nicio opinie cu privire la titlul de proprietate, care am presupus că este veritabil, comercializabil și neafectat de restricții sau servituți. Proprietatea este evaluată pe baza posesiei libere depline, dacă nu se precizează altfel.
3. Nu există elemente ascunse sau neevidente în proprietate, structuri sau subsol care să îi poată afecta valoarea. Nu se acceptă nicio răspundere pentru orice astfel de condiții sau pentru orice investigații ce ar putea fi necesare pentru a le descoperi.
4. Nu am luat în considerare existența oricăror eventuale materiale periculoase folosite la construcția sau întreținerea clădirii și nici nu am luat în considerare prezența vreunui deșeu toxic. Evaluatorul nu este calificat să detecteze astfel de substanțe și recomandă clientului să aducă un expert în acest domeniu, dacă dorește.
5. Nu s-a efectuat nicio analiză structurală a proprietății și nu se acceptă nicio răspundere în acest domeniu. Planurile, hărțile, schițele, fotografiile și celelalte suporturi vizuale sunt incluse pentru asistarea cititorului. Se presupune că orice utilizare a terenului și spațiilor se face în limitele proprietății descrise și că nu are loc nicio încălcare sau violare a proprietății, dacă nu se specifică altfel.
6. Toate informațiile (inclusiv declarațiile financiare, estimările și opiniile) obținute de la părțile neangajate de evaluator sunt presupuse a fi adevărate și corecte. Evaluatorul nu poate accepta nicio răspundere ca urmare a oricăror inexactități sau neconformități.
7. Dacă nu se specifică altfel, se presupune că nu există încălcări sau abateri de la legea planificării sau construcțiilor care să afecteze proprietatea evaluată.
8. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate codurile, legile, acordurile, licențele și reglementările relevante naționale, orășenești, locale sau private și că toate licențele, avizele, certificatele, francizele etc. pot fi prelungite liber și/sau transferate unui cumpărător sau unui alt ocupant.
9. Toate ipotecile, gajurile, grevările, concesiunile și servituțile au fost neglijate, dacă nu se specifică altfel.
10. Nicio parte din prezentul raport nu poate fi reprodus, indiferent de formă, fără acordul prealabil expres al evaluatorului și nu poate fi distribuit prin publicitate, relații publice, știri, vânzări sau alte mijloace. Dreptul de autor al raportului este păstrat de evaluator și se aplică indiferent dacă evaluatorul este sau nu nominalizat.
11. Nu suntem obligați să depunem mărturie sau să acordăm asistență în instanță ca urmare a efectuării acestei evaluări fără aranjamente prealabile, iar atunci numai dacă ni se plătesc diurnele standard și costurile de deplasare înainte de prezentarea noastră în instanță.
12. Dacă cititorul ia o decizie de investiție, personală, fiduciară sau corporativă, și are vreo întrebare cu privire la materialul cuprins în acest raport, recomandăm să ia legătura cu evaluatorul.
13. Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru niciun eveniment, condiție sau circumstanțe ce afectează valoarea proprietății și care apar fie după data evaluării menționate în acest raport, fie după data inspecției, depinde care are loc prima.
14. Calitatea administrării proprietății are un efect direct asupra viabilității sale

economice și asupra valorii de piață. Previțiunile financiare prezentate în acest raport iau în calcul o posesie responsabilă și o administrare competentă. Orice abatere de la această prezumție poate avea un impact major asupra rezultatelor previzionate și asupra valorii pe care noi am estimat-o.

15. Rezultatele din exploatare estimate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale pe plan național și local, neținând cont și neanticipând efectele oricăror creșteri sau scăderi importante ale condițiilor economice locale. Nu putem și nu dorim să garantăm că estimările vor deveni realitate, însă acestea au fost pregătite pe baza informațiilor obținute în timpul acestui studiu și sunt menite să reflecte experiența investitorilor.
16. Multe dintre cifrele prezentate în acest raport au fost generate de modele sofisticate care fac calcule pe baza unor cifre cu trei sau mai multe zecimale. În vederea clarificării și simplificării, majoritatea cifrelor prezentate în acest raport au fost rotunjite și, de aceea, ar putea fi supuse unor mici erori de rotunjire în anumite cazuri.
17. Evaluarea imobiliară trebuie privită atât ca știință cât și ca artă. Deși această evaluare folosește diferite calcule matematice pentru a indica valoarea, evaluarea finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori neprecizați în acest raport.
18. Titlul de proprietate absolută asupra acestei proprietăți se presupune a fi ușor comercializabil, fără nicio restricție, prevedere sau condiție excesivă, dacă nu se specifică altfel.
19. Paritatea dintre Euro și alte valute se presupune că va rămâne constantă ca la data evaluării.
20. Deși toate informațiile cuprinse în acest raport sunt considerate a fi

exacte, ele vor putea fi modificate. Niciun element din prezentul raport nu trebuie interpretat ca o declarație sau garanție de orice fel.

21. Valorile reprezintă estimări ale valorii unui activ la un moment dat, adică la data prezentului raport. Orice dată de evaluare ulterioară va impune revizuirea prezentului raport și, în anumite cazuri, o reevaluare completă. Valoarea reflectă rezultatul cercetării efectuate pe baza mai multor criterii ce exprimă valoarea de întrebuițare actuală și valoarea comercială în contextul general al pieței.
22. Valoarea de piață reprezintă valoarea estimată la care va fi schimbată o proprietate, la data evaluării, în condiții de independență între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul obiectiv determinat după o promovare adecvată, în care fiecare dintre părți au acționat în bună cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
23. Natura piețelor emergente cum este cea a României presupune anumite dificultăți în cuantificarea valorii pieței. Valorile exprimate în acest raport ar trebui totuși privite ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în acest caz. Încă o dată, punem accent pe faptul că valoarea a fost determinată doar din perspectiva de piață a proprietății în cauză și că situația sa se va putea schimba, pe termen mai scurt sau mai lung, în funcție de factorii economici ce ne-ar putea impune reconsiderarea poziției luate.
24. În cazul de fata raspundere asupra estimarila si informatiilor prezentate o are doar evaluatorul autorizat semnatar al acestui raport de evaluare. Societatea comerciala ce a incasat onorariul are doar calitate administrativa, nefiind raspunzatoare de estimarile persoanei calificate angajate sa realizeze obiectul contractului prin care aceasta s-a angajat.

## **Anexa 2 – Documente de proprietate**



Nr. cerere 466448

Ziua 04

Luna 11

Anul 2011

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 3

**EXTRAS DE CARTE FUNCZIARA**

pentru

**INFORMARE**

Cartea funciara INDIVIDUALA cu nr. 32192 NEDEFINITIVA

Municipiu BUCURESTI SECTOR 3

**A. Partea I - a**

Nr. Crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	6281	BUCURESTI SECTOR 3, Bulevardul I. C. BRATIANU numărul 29-33. Descriere constructie: C1 - cu o suprafata totala desfasurata de 27.170 mp; compus din: parcare cu regim de inaltime 3S+P+4E; spatiu comercial cu regim de inaltime S+P+5E si etaj tehnic; C2 - acces principal, cu o suprafata totala de 29 mp; C3 - acces lateral, cu o suprafata totala de 16 mp. Descriere teren: TEREN ÎN SUPRAFATA DE 3048,67MP CONF ACTELOR SI 3046,30MP CONF MAS CADASTRALE.	3042 MP	

**B. Partea a II-a**

Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	SC COCOR SA	Incheiere nr. 9183 / 03.06.2002 in baza: CERTIFICAT ATESTARE nr. 0078/ 10.10.1994 emis de MINISTERUL COMERTULUI, ACT nr. 2323/ 22.08.1994 emis de MINISTERUL COMERTULUI se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra Pl/1 cu titlu de ATESTARE	Pl/ 1
3	SC COCOR SA - 1/1 - drept de proprietate asupra: extinderii, modificarilor interioare si panourilor multimedia	Incheiere nr. 279553 / 28.06.2010 in baza: PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 113/ 31.03.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 15P/ 18.02.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 251/ 28.02.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 114/ 31.03.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 582/ 12.05.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 1009/ 08.09.2009 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 112/ 31.03.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 181/ 15.02.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra Pl/ 1 cu titlu de CONSTRUIRE.	Pl/ 1

ROMÂNIA  
Judecătoria .....  
Biroul de carte funciară  
Dosar nr. 9183/1-3-06-2002

ÎNCHEIERE NR. 9183

JUDECĂTOR Olina Roșu

Asupra cererii introduse de SC "COCOR" SA prin notarul public (mandatarul) delegat Gabriela Litiana privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea funciară, în baza \*Cer. func. stăru. kmn nr. 0078/1994

Văzând referatul conducătorului de carte funciară, în sensul că nu există piedici la înscriere, și achită taxa judiciară de timbru de 30.000 lei, cu chitanța nr. 02/14.06.2002

DISPUNE:

Admite cererea cu privire la imobilul Bel. J.C. Brătianu nr. 29-33 înscris în Cartea funciară nr. 6281/1992 a localității Buc - nr. 33 la Bel. J.C. 33 cu nr. cadastral 6281, proprietatea lui SC "COCOR" SA de sub să se intabuleze \*\*) dreptul de proprietate cu titlul de drept de proprietate  
Prezenta se va comunica  
Dată în camera de hotărâre la data de 17.06.2002



Conducător de carte funciară,

\*) După caz, contractul autentificat sub nr. .... din ..... certificatul de moștenitor nr. .... din ....., hotărârea judecătorească nr. .... din ..... titlu de proprietate ..... contractul de construire, concesiune, proces - verbal de recepție.

\*\*) Înscriere provizorie, notare, radiere.

Conform cu procesul

# ROMÂNIA

MINISTERUL

COMERTULUI

In baza Legii nr. 16/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regi autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat,

văzînd propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor constituită prin ordinul ministrului nr. 42 din 31.03.1992 în temeiul HG nr. 454 din 29.07.1994 de organizare și funcționare a ministerului,

ministrul comerțului emite următorul

## CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria MO8 nr. 0078

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 1040 din 25.09.1990, sub denumirea Societatea

COCOR S.A.

cu sediul în satul \_\_\_\_\_ comuna/orașul \_\_\_\_\_  
municipiul BUCUREȘTI strada bd. C. Brătianu

nr. 29-33 sectorul 3 județul\*)

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății comerciale

COCOR S.A. BUCUREȘTI

este de 3.863,37 m<sup>2</sup> iar suprafața, în cota-parte indiviză

este de 994,24 m<sup>2</sup> identificate prin anexa nr. 2 și planurile

topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr. 2325

din 22.08.1994 la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului al județului\*)

MINISTRU

Cristian Ionescu



Emis la data 10.10.1994

\*) Se completează după caz sectorului agricol Ilfov



CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI :

- A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE ÎNTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare ( inclusiv a avizelor și acordurilor obținute ) – constituie contravenție – în temeiul Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT :

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin emiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic, etc.), să ia măsuri de pază și protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale locale.
6. Să transporte la \_\_\_\_\_ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de \_\_\_\_\_ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil " Panoul de identificare a investiției ".
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze " Plăcuța de identificare a investiției ".
10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare ( inclusiv durata de execuție a lucrărilor ).
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare ( inclusiv durata de execuție a lucrărilor ).

PRIMAR,  
Liviu Negoită



Întocmit,  
Lucia Nicolae

Secretar,  
Marius Mihăiță

Arhitect Șef,  
Arh. Ștefan Dumitrașcu

Taxa de autorizare în valoare de \_\_\_\_\_ lei a fost achitată cu O.P nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_ însoțită de \_\_\_\_\_  
exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire / desființare.

PRIMAR,  
Liviu Negoită

Secretar,  
Marius Mihăiță

Arhitect Șef,  
Arh. Ștefan Dumitrașcu

Data prelungirii valabilității : \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de : \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15') din Legea nr.50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la punctul de colectare conf. contract 0007037 din 04.05.2009 (se completează de către emitent) materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

c. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



Intocmit,  
arh. M.G. Voinea

SECRETAR,  
Marius Mihaița

ARHITECT ȘEF,  
Ștefan Dumitrașcu

Taxa de autorizare în valoare de 10000,00 lei a fost achitată conform O.P. Nr. 839 / 04.09.2009 - prin Piraeus Bank Romania  
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de ....., însoțită de ..... (.....) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea  
Autorizației de construire/desființare

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,  
Liviu Negoita

SECRETAR,  
Marius Mihaița

ARHITECT ȘEF,  
Ștefan Dumitrașcu

Intocmit,

Data prelungirii valabilității .....  
Achitat taxa de ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.



7. **Comisia de receptie** recomanda urmatoarele  
REGLAREA FINANCIARA A IMOBILULUI.  
REALIZAREA LUCRARILOR CONFORM ANEXELOR LA TERMENELE PREVAZUTE,  
DAR NU MAI TARZIU DE PUNEREA IN FUNCTIUNE.  
URMARIREA COMPORTARII IN TIMP A CONSTRUCTIEI.

8. Prezentul proces-verbal, continand ..... <sup>2</sup> file si ..... <sup>6</sup> anexe numerotate, cu un total  
de ..... <sup>8</sup> file, a fost incheiat astazi ..... <sup>21.08.2010</sup> la ..... <sup>21.08.2010</sup> in 7 exemplare.

Comisia de receptie  
Presedinte NINA SCARLAT  
Membri: ing. CORDUN NICULAE  
Ing. MOCANU STEFAN  
Ing. GHITA RADU  
Arh. DUMITRESCU GHEORGHE  
Col. HOLBAN CRISTIAN  
Ing. TUDOR FLORENTINA  
Ing. SEICARU OVIDIU



*conform* Nota de absenta nr. 32680/P din 23.03.2010  
Nota de absenta nr. 32680/P din 23.03.2010  
*Seicaru*



INVITATI  
act. CORDUN ing  
ing DAN IANCU  
ing MUGUR



Solutionata la data de: 08.07.2010

Registrator,  
STIRBIOAN ADRIAN



Asistent - registrator,  
DRAGUTESCU CLAUDIA MIRELA



### C. Partea a-III-a

Nr. Ct.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
2	Incheiere nr. 452329 / 23.10.2008 in baza : CONTRACT IPOTECA nr. 1843/ 22.10.2008 emis de BNP MIRCEA MIHAIL se INSCRIE dreptul de IPOTECA in favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA pentru sarcini: DREPT DE IPOTECA PENTRU SUMA DE 759.500 EURO SI CELELALTE OBLIGATII DE PLATA AFERENTE CREDITULUI ASUPRA IMOBILULUI DE SUB A/1 SI NOTAREA INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE SI DEMOLARE, IN FAVOAREA BANCII/CREDITORULUI asupra PI/ 1.	PI/ 1
3	Incheiere nr. 452333 / 23.10.2008 in baza : CONTRACT IPOTECA nr. 1841/ 22.10.2008 emis de BNP MIRCEA MIHAIL se INSCRIE dreptul de IPOTECA in favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA pentru sarcini: DREPT DE IPOTECA PENTRU SUMA DE 19.000.000 EURO SI CELELALTE OBLIGATII DE PLATA AFERENTE CREDITULUI ASUPRA IMOBILULUI DE SUB A/1 SI NOTAREA INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE SI DEMOLARE, IN FAVOAREA BANCII/CREDITORULUI asupra PI/ 1.	PI/ 1
4	Incheiere nr. 452340 / 23.10.2008 in baza : CONTRACT IPOTECA nr. 1842/ 22.10.2008 emis de BNP MIRCEA MIHAIL se INSCRIE dreptul de IPOTECA in favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA pentru sarcini: DREPT DE IPOTECA PENTRU SUMA DE 2.500.000 EURO SI CELELALTE OBLIGATII DE PLATA AFERENTE CREDITULUI ASUPRA IMOBILULUI DE SUB A/1 SI NOTAREA INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE SI DEMOLARE, IN FAVOAREA BANCII/CREDITORULUI asupra PI/ 1.	PI/ 1

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte funciara originala,pastrata de acest birou.  
**Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat conform cererii si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.**

  
 Asistent - (registrator)  
 DRAGUTESCU CLAUDIA MIRELA

**C-Partea a III-a**

Nr. Crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
2	Incheiere nr. 452329 / 23.10.2008 in baza : CONTRACT IPOTECA nr. 1843/ 22.10.2008 emis de BNP MIRCEA MIHAIL se INSCRIE dreptul de IPOTECA in favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA pentru sarcini: DREPT DE IPOTECA PENTRU SUMA DE 759.500 EURO SI CELELALTE OBLIGATII DE PLATA AFERENTE CREDITULUI ASUPRA IMOBILULUI DE SUB A/1 SI NOTAREA INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE SI DEMOLARE, IN FAVOAREA BANCII/CREDITORULUI asupra PI/1.	PI/ 1
3	Incheiere nr. 452333 / 23.10.2008 in baza : CONTRACT IPOTECA nr. 1841/ 22.10.2008 emis de BNP MIRCEA MIHAIL se INSCRIE dreptul de IPOTECA in favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA pentru sarcini: DREPT DE IPOTECA PENTRU SUMA DE 759.500 EURO SI CELELALTE OBLIGATII DE PLATA AFERENTE CREDITULUI ASUPRA IMOBILULUI DE SUB A/1 SI NOTAREA INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE SI DEMOLARE, IN FAVOAREA BANCII/CREDITORULUI asupra PI/1.	PI/ 1
4	Incheiere nr. 452340 / 23.10.2008 in baza : CONTRACT IPOTECA nr. 1842/ 22.10.2008 emis de BNP MIRCEA MIHAIL se INSCRIE dreptul de IPOTECA in favoarea BANCA COMERCIALA ROMANA SA pentru sarcini: DREPT DE IPOTECA PENTRU SUMA DE 2.500.000 EURO SI CELELALTE OBLIGATII DE PLATA AFERENTE CREDITULUI ASUPRA IMOBILULUI DE SUB A/1 SI NOTAREA INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE, INCHIRIERE, DEZMEMBRARE, ALIPIRE SI DEMOLARE, IN FAVOAREA BANCII/CREDITORULUI asupra PI/1.	PI/ 1

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din carte funciara originala, pastrata de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la informare si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

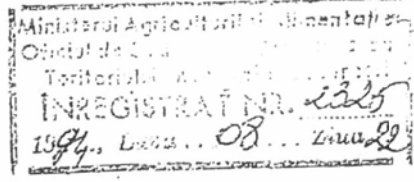
S-a achitat tariful de 20 RON cu Chitanta nr. 0019153/2011 seria OCPIB3, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul 27.2

Asistent - registrator,  
DUMITRACHE GABRIEL  
**POPA CATALIN-DCCD**  
Asistent Registrator

NUME: \_\_\_\_\_  
 LOCALITATE: BUCURESTI  
 CALITATE: \_\_\_\_\_

S.C. COCOR-S.A.  
 BD. I.C. BRATIANU NR. 29-33  
 UNITATEA: MAG. COCOR

*Handwritten notes:*  
 32/192 / 2002  
 SC COCOR SA / 29-33  
 m. 29-33



SITUAȚIE: \_\_\_\_\_  
 descrierea stabilirii terenului în baza patrimoniului societății comerciale cu capital de stat

NUME TERENURILOR: \_\_\_\_\_ suprafața înscrisă: \_\_\_\_\_  
 (în baza ordinelor, deciziilor, contractelor, acordurilor etc.)

- Ordin 536 / 13.03.1986
- Proces verbal MIU - IPAP - SC COCOR SA / 13.03.1983
- Declarații - Cora Financiară / 1975, 1979, 1993

data emiterii fișei act și data emiterii acestuia în ordinea dobândirii  
 SUPRAFAȚA REZULTATĂ DIN MĂSURĂTORI TOPOGRAFICE

SPECIFICAȚIE	SUPRAFAȚA		
	EXCLUSIVĂ	COTĂ INDIVIZĂ	TOTALĂ
1	2	3	4
Suprafața construită (Sc)	2105,09		2105,09
Suprafața aferentă rețelelor (Sr)			
Suprafața aferentă căilor de transport (St)			
Suprafața liberă (Sl)	943,58		943,58
Suprafața INCINTEI (ST) (Sc - Sr - St + Sl)	3048,67		3048,67

CANTITATEA SUPRAFEȚEI DE TEREN NECESARE ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII COMERCIALE CU CAPITAL DE STAT -m.p.-							
INCERCAN	DETINUTĂ PE BAZĂ DE TITLU	REZULTATĂ PRIN MĂSURĂTORI TOPOGRAFICE	DETERMINATE ÎN PLUS FAȚA DE TITLU (3-2)	DISPONIBILIZATE PRIN "POT"	TOTAL "FOND SPECIAL DESTINAT ACTIUNILOR DE PRIVATIZARE"	NECESARĂ OBIECTULUI DE ACTIVITATE, DIN CARE: EXCLUSIVĂ COTA PARTE INDIVIZĂ (PCT. B3)	
1	2	3	4	5	6	7	8
		3048,67				3048,67	

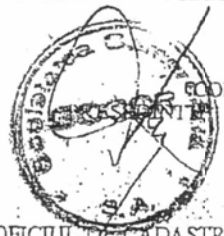


SOCIETATEA COMERCIALĂ,  
 DIRECTOR CONTABIL ȘEF.

COMPARTIMENTUL PENTRU  
 URBANISM ȘI AMENAJAREA  
 TERITORIULUI,  
 DIRECTOR

*Handwritten signature and date:*  
 27.07.94

VIZAT.



COMISIA,  
 SECRETAR  
 OFICIUL DE CADASTRU  
 ȘI ORGANIZAREA  
 TERITORIULUI,  
 DIRECTOR

SECRETAR

Conform cu Ordonanța

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 582 din 12.05.2008

Urmare cererii adresate de **S.C. COCOR S.A.**

domiciliul \_\_\_\_\_ municipiul \_\_\_\_\_  
cu în județul \_\_\_\_\_ orașul BUCUREȘTI \_\_\_\_\_  
sediul \_\_\_\_\_ comuna \_\_\_\_\_  
satul \_\_\_\_\_ sectorul 3 cod poștal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ bd. I.C. Bratianu nr. 29 - 33 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

înregistrată la nr. 23055 din 21.04.2008

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

**AUTORIZEAZĂ**

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru :

**Consolidare, amenajare, extinderea și reorganizarea funcțională a magazinului „Cocor”, S+P+5E, situat în bd. Bratianu nr. 29 - 33**

Imobilul de la adresa mai sus menționată este proprietatea S.Cocor S.A. conform Certificat de Atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO nr. 0078 / 10.10.1994, emis de Ministerul Comerțului, se consolidează, extinde și reorganizează funcționarea spațiilor și circulațiilor funcționale. Funcțiuni la **subsol**: spații comerciale, spații tehnice, circulații orizontale și verticale (scări ascensoare, holuri și coridoare), grupuri sanitare; la **parter**: spații comerciale, spații alimentație publică, spații tehnice, circulații orizontale și verticale (scări ascensoare, holuri și coridoare), grupuri sanitare; **etajele 1 - 4**: spații comerciale, spații tehnice, circulații, grupuri sanitare; **etajul 5 (extindere)** - alimentație publică și divertisment, circulații, grupuri sanitare..

Structura de rezistență este alcătuită din fundații continue din beton armat.

**Executarea unui corp nou, alipit magazinului pe latura de est, cu 3S+P+5E+ et. tehnic.**  
Funcțiuni la : **subsolul tehnic S3, parțial** - rezervor apă incendiu, stații pompe incendiu, stație hidrofor, **3S+P+5E** : parcaj multietajat, spații birouri, spații comerciale, birouri, spații tehnice, circulații orizontale și verticale, grupuri sanitare ; **etajele 6,7** (situat la aceleși nivele cu etajele 3,4 ale corpului existent) spații comerciale, spații tehnice, circulații, grupuri sanitare ; **etajul 8** (corespunzător etajului 5 a corpului existent) alimentație publică și divertisment, circulații, grupuri sanitare ; **local P - Et.5-** spații pentru birouri, circulații verticale, grupuri sanitare ; **etaj tehnic-nivel retras** de la fațada principală, necesar funcțional pentru amplasarea centralelor de condiționare, centrale termice, diverse alte spații tehnice.

Utilitățile, execuția și toate instalațiile aferente se asigură conform proiectelor și avizelor de specialitate care fac parte integrantă din prezenta autorizație și a legilor în vigoare, de respectarea cărora se fac răspunzători beneficiarul, proiectantul și executantul lucrărilor. La execuție se protejează rețelele tehnico-edilitare de distribuție a gazelor naturale, de termoficare, apă, canal, rețele electrice și de telecomunicații, căile de rulare și instalațiile electrice aferente transportului în comun.

Conf. HCGMB nr. 109/ 13.07.2004: Executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și / sau a utilajelor înainte de ieșirea din incinta organizării de șantier pe căile publice.

Pentru imobilul situat în municipiul București, sectorul 3, cod poștal \_\_\_\_\_

strada bd. Bratianu nr. 29 - 33 bl. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

Cartea funciară \_\_\_\_\_

Fișa bunului imobil \_\_\_\_\_

sau nr. cadastral \_\_\_\_\_

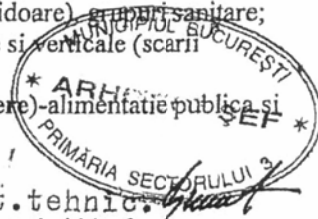
În valoare de : 33154390 Lei

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (PAC) 165 / 2007

elaborat de S.C. ART PROJECTION SRL, \_\_\_\_\_ cu sediul în județul \_\_\_\_\_

municipiul / orașul / comuna București sectorul 3 cod poștal \_\_\_\_\_

strada DOAMNEI nr. 3 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. 4 ap. \_\_\_\_\_



## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 1009 din 08.09.2009

Ca urmare a Cererii adresate de dl./d-na. **S.C. COCOR S.A.**  
cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup>, în județul ....., municipiul/orașul/comuna.....Bucuresti.....,  
satul ....., Sectorul .....3....., cod poștal ....., B-dul. I.C. Bratianu nr. 29 - 33, bl., sc., et., ap.,  
telefon/fax ....., e-mail .....,  
înregistrată la nr. **46133** din **04.09.2009**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de construire pentru:

**Modificari interioare – exterioare, reconfigurare fatade pentru imobilul autorizat in baza A.C. Nr. 582 din 12.05.2008 : - categoria de importanta C;**

Imobilul situat in **B-dul. I.C. BRĂTIANU Nr. 29 - 33**, situat in intravilanul municipiului Bucuresti, aflat in proprietatea S.C. COCOR S.A., conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO nr. 0078 / 10.10.1994, emis de Ministerul Comerțului, se vor executa urmatoarele lucrari :

Pentru imobilul autorizat in baza A.C. Nr. 582 din 12.05.2008, se pot realiza lucrari de modificari interioare – exterioare precum si lucrari de reconfigurare a fatadelor, conform acordului proiectantului initial si a planurilor anexate. Imobilul isi va pastra functiunea autorizata si regimul de inaltime autorizat pentru corpul existent S+P+5E iar pentru corpul alipit s-a desfiintat un etaj supratetran de parcaj auto iar regimul de inaltime s-a mentinut, rezultand un regim de inaltime de 3S+P+7E+et. tehnic retras. Sistemul constructiv este realizat cu infrastructura de rezistenta alcatuita cu fundatii izolate din b.a si cuzinetai armati cu grinzi de echilibru pentru corpul initial iar pentru corpul propus infrastructura este realizata cu fundatii tip radier general din b.a. pe piloti forati, diafragme perimetrare la subsoluri din b.a. si suprastructura mixta alcatuita cu cadre din b.a. si diafragme din b.a., stalpi din b.a, plansee din b.a. peste etaje, centuri, grinzi din b.a., zidarie din caramida, scari din b.a. Acoperișul este tip terasa termo si hidroizolata. Imobilul S+P+5E in urma modificarilor interioare - exterioare va avea la subsol : spatii comerciale, spatii tehnice, circulatii orizontale si verticale – scari, holuri, coridoare, spatii alimentare publica; la parter: spatii comerciale, spatii alimentare publica, spatii tehnice, circulatii orizontale si verticale (scari, holuri si coridoare); la etajele 1E,2E,3E,4E, fiecare etaj va avea per nivel : spatii comerciale, spatii tehnice, circulatii, spatii pt. alimentare publica; la etajul 5E: spatii alimentare publica si divertisment, circulatii, spatii comerciale. Corpul 3S+P+7E+et. tehnic retras va avea: la subsolul tehnic patial 3S: rezervor apa incendiu, stalii pompe, statie hidrofor; la etajele 3S,2S,S.P,1E,2E,3E,4E, fiecare etaj va avea: parcaj multietajat auto, spatii birouri, spatii comerciale, spatii tehnice, circulatii orizontale si verticale, ascensoare persoane si marfa, grupuri sanitare; la et. 5E,6E,7E, situate la aceleasi nivele cu et. 3,4,5, ale corpului initial, fiecare et. va avea in parte: spatii comerciale, spatii tehnice, circulatii verticale si orizontale, grupuri sanitare, ascensoare persoane si marfa si local birouri si alimentare publica; la et. tehnic retras de la fatada principala necesar functional pentru amplasarea centralelor de conditionare, centralei termice, si alte spatii tehnice. Finisajele exterioare: sodu din simlipiatra, pereti cu tencuiala driscuite vopsite in culori rezistente pentru exterior, termoizolatii exterioare, placaje tip Alucobond, tamplarie din metal cu geam termopan, pereti tip cortina, lamele tip jaluzea pe fatade, trepte exterioare.

La execuție se protejează rețelele tehnico-edilitare de distribuție a gazelor naturale, termoficare, apă, canal, rețelele electrice și de telecomunicații, căile de rulare și instalațiile aferente transportului în comun. Executia se va realiza conform proiectului si avizelor anexate care fac parte integranta din prezenta autorizatie, a normelor si legislatiilor in vigoare de care se fac raspunzatori beneficiarul, proiectantul si executantul lucrarilor. Executantul si beneficiarul lucrarilor au obligatia de a asigura spalarea si curatarea vehiculelor si/sau a utilajelor inainte de iesirea din incinta organizarii de santier pe caile publice.

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în municipiul BUCUREȘTI, Sectorul .3....., cod poștal .....,

**B-dul. I.C. BRĂTIANU nr. 29 - 33**, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ....,

- Cartea funciară/ Fișa bunului imobil ..... sau nr. cadastral .....,
- lucrări în valoare<sup>5)</sup> de 1000000,00 lei
- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), nr. <sup>6)</sup> 165 din.2007, a fost elaborată de SC ART PROIECT ION SRL, cu sediul în județul ....., municipiul/orașul/comuna .....BUCURESTI....., sectorul /satul ....., cod poștal ....., str. nr., bl., sc., et. ...., ap., respectiv de Catalin Lucian Ion - arhitect/conducator arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 4106 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale Bucuresti a Ordinului Arhitecților din România.



INVESTITOR

**PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR**  
Nr. 112 din 31.03.2010

Privind lucrarea "CONSOLIDARE, AMENAJARE, EXTINDERE SI REORGANIZARE FUNCTIONALA A MAGAZINULUI COCOR S+P+5E" executata in cadrul contractelor nr. 23205/12.12.08, nr.6361/30.03.09,nr.4797/14.03.08, incheiate intre SC COCOR SA si SC APOLODOR COMIMPEX SRL, contractelor nr. 1911/07.05.09, nr.2065/11.06.09, nr.254/07.11.08, nr.567/11.02.10 incheiate intre SC COCOR SA si SC GALAXY CONSULTING ENGINEERING SRL, contract nr. 12/10.06.09, incheiat intre SC COCOR SA si SC MITRE BUILDING CONSTRUCTION SRL, contract nr. 2796/17.08.09, nr.156/14.01.10 incheiate intre SC COCOR SA si SC TERRAFORM SRL, pentru lucrarile de CONSOLIDARE, AMENAJARE, EXTINDERE SI REORGANIZARE FUNCTIONALA A MAGAZINULUI COCOR

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiilor nr. 582/12.05.2008 si nr. 1009/08.09.2009, eliberata de **PRIMARIA SECTOR 3**, cu valabilitate pana la 08.09.2010,

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 23.03.2010-30.03.2010, fiind formata din:

SCARLAT NINA – reprezentant SC COCOR SA - investitor

Ing. CORDUN NICULAE

Ing. MOCANU STEFAN

Ing. GHITA RADU

Arh. DUMITRESCU GHEORGHE

Col. HOLBAN CRISTIAN – reprezentant I.S.U.

Ing. TUDOR FLORENTINA - reprezentant I.S.U.

Ing. SEICARU OVIDIU – reprezentant Primaria Sector 3

3. Au mai participat la receptie

Arh. CATALIN ION – proiectant general – SC ART PROIECT ION SRL

Ing. DAN IANCU – proiectant rezistenta – SC DADA PROIECT SRL

Ing. MUGUR CIOCAN – diriginte santier

**4. Constatările comisiei de receptie**

4.1. Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse in lista anexa nr. 1.

4.2. Cantitatile de lucrari cuprinse in lista anexa nr. 2 nu au fost executate.

4.3. Lucrarile cuprinse in lista anexa nr. 3 nu respecta prevederile proiectului.

4.4. Valoarea declarata a investitiei este de 72.842.676 lei.

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune ADMITEREA RECEPTIEI SI INTABULAREA IMOBILULUI

6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 3

Dosarul nr. 279553 / 28.06.2010

**INCHEIERE Nr. 279553**

Registrator STIRB IOAN ADRIAN

Asistent - registrator DRAGUTESCU CLAUDIA MIRELA

Asupra cererii introduse de SC COCOR SA privind inscrierea in cartea funciara, in baza acte:

- AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 1009/ 08.09.2009 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI
- AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 15P/ 18.02.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI
- AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 181/ 15.02.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI
- AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 251/ 28.02.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI
- AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 582/ 12.05.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI
- PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 112/ 31.03.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI
- PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 113/ 31.03.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI
- PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 114/ 31.03.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea 7/1996 - republicata, tariful achitat in suma de 300 lei, cu Ordin plata 553 / 25-05-2010 pentru Extindere sau desfiintare constructii si actualizare categorie de folosinta, destinatie sau alte informatii tehnice avand codul nr. 2.6.2

**DISPUNE:**

Admite radierea notarii : IN BAZA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE NR.582/12.05.2008 ELIBERATA DE PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, SE AUTORIZEAZA EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE PENTRU CONSOLIDARE, AMENAJARE, EXTINDERE SI REORGANIZARE FUNCTIONALA A MAGAZINULUI "COCOR" - S+P+5E, SITUAT IN BD.I.C.BRATIANU NR.29-33, SECTOR 3, CU NR.CADASTRAL 6281, INSCRIS IN CFNI 32192, PROPRIETATEA SC "COCOR" SA.

Admite INTABULAREA dreptului de PROPRIETATE asupra imobilului situat in Bulevardul I. C. BRATIANU numarul 29-33, cu numarul cadastral 6281 inscris in Cartea Funciara INDIVIDUALA cu numarul 32192 a localitatii BUCURESTI SECTOR 3 la PI/ 1 in favoarea lui SC COCOR SA drept de proprietate asupra: extinderii, modificarilor interioare si panourilor multimedia asupra cotei de 1/1 cu titlu de CONSTRUIRE la PII/ 3.

Prezenta se va comunica: SC COCOR SA

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUCURESTI SECTOR 3

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

pentru

## INFORMARE

Cartea funciara INDIVIDUALA cu nr. 32192 NEDEFINITIVA

Municipiu BUCURESTI SECTOR 3

### A. Partea I - a

Nr. Crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Suprafata	Observatii
1	6281	BUCURESTI SECTOR 3, Bulevardul I. C. BRATIANU numarul 29-33. Descriere constructie: C1 - cu o suprafata totala desfasurata de 27,170 mp; compus din: parcare cu regim de inaltime 3S+P+4E; spatiu comercial cu regim de inaltime S+P+5E si etaj tehnic; C2 - acces principal, cu o suprafata totala de 29 mp; C3 - acces lateral, cu o suprafata totala de 16 mp. Descriere teren: TEREN ÎN SUPRAFATA DE 3048,67MP CONF ACTELOR SI 3046,30MP CONF MAS CADASTRALE.	3042 MP	

### B. Partea a II-a

Nr. Crt.	Nume si prenume proprietar	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	SC COCOR SA	Incheiere nr. 9183 / 03.06.2002 in baza: CERTIFICAT ATESTARE nr. 0078/ 10.10.1994 emis de MINISTERUL COMERTULUI, ACT nr. 2323/ 22.08.1994 emis de MINISTERUL COMERTULUI se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de ATESTARE.	PI/ 1
3	SC COCOR SA - 1/1 - drept de proprietate asupra: extinderii, modificarilor interioare si panourilor multimedia	Incheiere nr. 279553 / 28.06.2010 in baza: PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 113/ 31.03.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 15P/ 18.02.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 251/ 28.02.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 114/ 31.03.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 582/ 12.05.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 1009/ 08.09.2009 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 112/ 31.03.2010 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI, AUTORIZATIE CONSTRUIRE nr. 181/ 15.02.2008 emis de PRIMARIA SECTORULUI 3 BUCURESTI se INTABULEAZA dreptul de PROPRIETATE asupra PI/ 1 cu titlu de CONSTRUIRE.	PI/ 1