

19

ÎNALTA CURTE DE
CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

DOSAR nr. 7546/1/2009
TERMEN: 12.06.2012

OBIECȚIUNI LA RAPORTUL DE EXPERTIZĂ
JUDICIARĂ ÎNTOCMIT ÎN CAUZĂ DE DL. EXPERT
EMIL BELAȘCU

IUNIE 2012
BUCUREȘTI

Exemplar nr. —

CUPRINS

1.	OBIECTIVUL RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ	3
2.	OBIECȚIUNI CU PRIVIRE LA STABILIREA IPOTELIZELOR GENERALE (PAG. 10+12 DIN RAPORTUL DE EXPERTIZĂ)	3
3.	OBIECȚIUNI CU PRIVIRE LA CAP. IV – REZOLVAREA OBIECȚIVELOR EXPERTIZEI.....	4
	3.1 EVALUAREA CLĂDIRILOR (PAG. 18+19) DIN RAPORTUL DE EXPERTIZĂ.....	4
	3.2 EVALUAREA TERENULUI (PAG. 29-30) DIN RAPORTUL DE EXPERTIZA	5
	3.3 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE – METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI NET DIN ÎNCHIRIERE (ANEXA 6, PAG. 51+54 DIN RAPORTUL DE EXPERTIZĂ).....	6
4.	CONCLUZII.....	7

ANEXE

Anexa 1	Punct de vedere privind modul de abordare a expertizei judiciare în domeniul evaluării proprietății imobiliare, dispus de instanță în dosar nr. 7546/1/2009 aflat pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție
Anexa 2	Documentar FOTO

[Signature]

CURTE DE
CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE

DOSAR nr. 7546/1/2009

TERMEN: 12.06.2012

Subsemnatul POTĂRNICHE MIRCEA expert tehnic judiciar în specialitatea evaluarea proprietății imobiliare având legitimația nr. 5182 – 14438, expert parte admis de instanță prin încheierea din data de 18.11.2011, prezintă alăturat obiecțiunile la raportul de expertiză întocmit în cauză de dl. expert EMIL BELAȘCU:

1. Obiectivul raportului de expertiză

Prin încheierile de ședință din datele de 24.10.2011 și respectiv 31.10.2011 instanța a admis și a dispus efectuarea unei expertize judiciare în specialitatea 'evaluarea proprietății imobiliare' având ca obiectiv: "determinarea valorii de piață a clădirilor și terenurilor deținute de S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ALIMENTARE S.A. la momentul privatizării, având în vedere și destinațiile economice ale acestora, așa cum sunt definite de anexele la titlul de proprietate seria M07 nr. 2835".

2. Obiecțiuni cu privire la stabilirea ipotezelor generale (pag. 10+12 din raportul de expertiză)

2.1. Expertul desemnat de instanță nu a reținut ca ipoteză de lucru evaluarea proprietății conform conceptului de 'valoare de utilizare' așa cum aceasta este definită de standardele internaționale IVS 300, deși susținerea acestei ipoteze a fost prezentată în scris d-lui expert Emil Belășcu.

Expertul desemnat de instanță a refuzat stabilirea valorii de utilizare "motivată de împrejurarea că obiectivul expertizei este stabilirea valorii de piață pentru activele de factură imobiliară deținute de SC ICA SA la momentul privatizării și nu stabilirea valorii pentru toate activele și pasivele deținute de SC ICA SA. Interpretarea d-lui Belășcu excede cadrul instituit de standardul IAS 36 și precizările formulate de subsemnatul aflate în anexă la raportul de expertiză: "Pentru determinarea valorii de utilizare a patrimoniului imobiliar S.C. ICA S.A., în condițiile reglementate de IAS 36 trebuie procedat la determinarea fluxurilor viitoare de numerar degajate de activele evaluate în contextul continuării activității S.C. ICA S.A."

EXPERTIZA TEHNICĂ JUDICIARĂ

Astfel, abordarea prin cost nu este utilă la evaluarea proprietăților imobiliare care au amenajări vechi și serios depreciate, care pot fi greu de estimat. Conform practicilor uzuale în evaluare, abordarea prin cost este utilă la evaluarea construcțiilor și amenajărilor noi, sau relativ noi.

În cazul concret al clădirilor aflate în patrimoniul SC ICA SA se pot face următoarele precizări:

- Cele mai importante clădiri au fost edificate în anii 1928÷1930, conform standardelor constructive și arhitecturale ale epocii, inițial adăpostind activități specifice industriei tutunului.
- Cele mai importante clădiri, ce reprezintă ca. 75% din valorile de înregistrare contabilă sunt:
 - clădire știință: cu subsol, parter și etaj, realizată în anul 1930, nr. inv. 15, având suprafața desfășurată de 1.489 mp,
 - clădire știință: cu subsol, parter și 2 etaje, realizată în anul 1930, nr. inv. 16, având suprafața desfășurată de 4.025 mp.

Starea tehnico – funcțională la data inspecției (2012) este caracterizată de degradări majore ale principalelor subansamble (structură de rezistență, anvelopă, finisaje, instalații), așa cum se prezintă și în documentarul foto anexat la prezenta.

Principalele clădiri sunt în afara utilizării. În condițiile precizate mai sus, asumate și de dl. expert Emil Belășcu, evaluarea clădirilor se face totuși pe baza abordării prin cost, stabilindu-se costul net de înlocuire care este un surogat al valorii de piață. Abordând evaluarea pe bază de costuri, expertul desemnat de instanță determină, în opinia mea, valori nesustenabile.

Exemplific afirmația de mai sus cu estimarea valorii clădirii cu nr. inv. 16, edificată în anul 1930, având suprafața desfășurată de 4025 mp, la data inspecției degradată grav, dezafectată (fișa nr. 2, pag. 31 din raportul de expertiză):

- Prețul unitar de barem de 1.190 lei/mp a fost majorat cu 600 lei ("pentru scară monumentală, cupolă cu vitralii și plastică și decorațiuni"), fără o minimă justificare a sporului.
- Apoi se adaugă la costurile de edificare 20% cheltuieli financiare, fără justificarea sporului. Astfel sporurile neargumentate ajung să reprezinte 37% din valoarea estimată.
- Deprecierile aplicate valorilor de înlocuire nu sunt argumentate

În condițiile unor clădiri evident neadecvate funcțional, într-un context economic nefavorabil, deprecierea din neadecvare funcțională și cauze externe stabilite de dl expert Belășcu la 13,75% nu sunt susținute cu argumente.

În opinia mea, date fiind particularitățile constructiv – funcționale, cât și starea de degradare avansată a principalelor clădiri aflate în patrimoniul SC ICA SA, valoarea de piață a acestora la data privatizării este nesemnificativă. Niciun investitor în proprietăți imobiliare nu ar achiziționa o proprietate ale cărei costuri de reabilitare / modernizare pot depăși valoarea ulterioară de piață. De altfel și expertul desemnat de instanță apreciază că cea mai bună utilizarea a proprietăților imobiliare evaluate (teren + construcții) o reprezintă demolarea construcțiilor existente și edificarea unui proiect imobiliar modern de tip rezidențial, în concordanță cu restricțiile urbanistice ale zonei.

3.2 Evaluarea terenului (pag. 29-30) din raportul de expertiza

Abordarea prin piață presupune analiza contractelor de vânzare – cumpărare pentru proprietăți similare (ca amplasament, utilizare, suprafețe, caracteristici fizice). Standardele admit utilizarea

EXPERTIZA TEHNICĂ JUDICIARĂ

2.2. Expertul desemnat de instanță admite ca ipoteză de lucru că activele imobiliare deținute de SC ICA SA "nu sunt marcate de niciun fel de sarcini (geotehnice, tehnico – funcționale, financiare, de protecția mediului, de ordin legislativ, etc.)". În realitate, prin contactul de vânzare – cumpărare a pachetului de acțiuni deținut de Statul Român în capitalul social al SC ICA SA, s-au introdus restricții majore ce limitează folosința și dispoziția cumpărătorului asupra activelor S.C. ICA S.A. Astfel contractul cadru de vânzare – cumpărare conține următoarele obligații asumate de cumpărător:

"8.2. Cumpărătorul în calitate de acționar al societății se obligă să mențină obiectul de activitate al acesteia așa cum este prevăzut în statut, cel puțin pînă la îndeplinirea tuturor obligațiilor prevăzute în prezentul contract

8.5. Cumpărătorul se obligă să preia drepturile și obligațiile existente la momentul transmiterii dreptului de proprietate cu privire la:

- Contractul colectiv de muncă
- Contractele individuale de muncă

8.9. Cumpărătorul se obligă ca pînă la realizarea tuturor obligațiilor contractuale să mze hotărască în mod voluntar dizolvarea și/ sau lichidarea societății

9.1. Cumpărătorul se obligă să efectueze în societate, din surse proprii, pe o perioadă de 'n' ani o investiție totală de _____ euro.

10.1. Acțiunile dobândite nu vor putea fi înstrăinate pînă la achitarea integrală a pachetului de acțiuni achiziționat și realizarea tuturor angajamentelor contractuale."

În opinia subsemnatului chiar restricțiile precizate mai sus au fost de natură a determina instanța în a formula obiectivul expertizei: ".....având în vedere destinațiile economice ale acestora".

3. Obiecțiuni cu privire la Cap. IV – rezolvarea obiectivelor expertizei

3.1 Evaluarea clădirilor (pag. 18+19) din raportul de expertiză

Expertul desemnat de instanță abordează evaluarea clădirilor prin cost, apreciind în mod eronat, în opinia mea, că "singura abordare operabilă este abordarea prin cost". Conform Standardelor Internaționale de Evaluare abordările operabile sunt:

Abordarea prin cost, valoarea fiind estimată în funcție de costul curent de reproducție sau de înlocuire a amenajărilor și construcțiilor, mai puțin pierderea de valoare prin depreciere.

Abordarea prin comparația directă, valoarea rezultând din analiza vânzărilor recente pe piață, ale unor bunuri similare.

Abordare prin venit, valoarea fiind estimată funcție de capacitatea bunului de a genera beneficii, respectiv prin capitalizarea venitului.

Mai mult, conform practicii în evaluare cea mai credibilă metodă de evaluare a proprietății este reprezentată de metoda comparației directe. Deși cele trei abordări ale evaluării prezentate mai sus sunt aplicabile în general, doar una sau două dintre abordări sunt relevante sau pot avea o mai mare importanță în anumite situații.

cu prudență și a ofertelor privind tranzacții cu proprietăți similare. În raportul de expertiză estimarea valorii de piață a terenului se face în ipoteza unui teren liber, lipsit de sarcini, analizând oferte la vânzare consemnate în publicațiile vremii (2002 - 2003).

Din analiza datelor prezentate la pag. 9 din raportul de expertiză rezultă că dl expert Belaşcu nu a identificat comparabile (terenuri similare ofertate pe piața specifică) și în consecință rezultatul obținut, respectiv 58 USD/mp, nu poate fi susținut.

Cu excepția zonei de amplasament și a suprafeței terenurilor comparabile, nu există datele necesare analizei de piață:

- amplasamentul terenului
- forma și raportul dimensional al laturilor
- accesul la infrastructura de transport și utilități
- restricții urbanistice

Comparabilele "Jandarmeriei" și "Șos. Pipera" nu au nicio legătură cu amplasamentul subiect al evaluării. Expertul a trecut cu vederea alte oferte comparabile prezente în buletinul Expertiza Tehnică nr. 81/2003, și anume:

1. Amplasament Casa Scânteii – lac Grivița, teren 1.000 – 10.000, oferta: 28-70 USD/mp
2. Amplasament Ionescu Sisești: teren 5.000m/75m, oferta: 19 USD/mp

Expertul nu face corecție pentru marja de negociere a prețului în condițiile în care prețul efectiv plătit este mai mic decât oferta la vânzare.

Expertul face o corecție pozitivă de 10% pentru calitatea și credibilitatea informațiilor, apreciind că acestea sunt insuficiente. În astfel de situații corecția este, din prudență, negativă.

Conform uzanțelor insituite de ÎCCJ, evaluarea proprietăților imobiliare de natura teren în situația despăgubirilor pentru exproprieri din interes public, comparația vânzărilor se face exclusiv pe bază de contracte vânzare – cumpărare. Apreciez că și în situația expertizei încuvințate de instanță în Dosar nr. 7546/1/2009 se impune același tratament. La solicitarea ÎCCJ, Primăria Sectorului 1 poate pune la dispoziția instanței situația tuturor contractelor de vânzare – cumpărare înregistrate în perioada de analiză pentru terenuri amplasate în zona str. Gârlei – lac Băneasa.

3.3 Evaluarea proprietății imobiliare – metoda capitalizării venitului net din închiriere (anexa 6, pag. 51+54 din raportul de expertiză)

Expertul desemnat de instanță estimează valoarea proprietății imobiliare (teren + construcții) utilizând abordarea prin venit, capitalizând venitul net degajat de proprietatea imobiliară prin închiriere. Elementele de calcul utilizate sunt:

- suprafața închiriabilă (suprafețele utile ale clădirilor),
- chiria obținabilă funcție de caracteristicile tehnico – funcționale ale clădirilor, inclusiv gradul de neocupare al proprietății,
- cheltuielile de administrare a proprietății ce cad în sarcina proprietarului,
- rata de capitalizare.

Handwritten signature

EXPERTIZA TEHNICĂ JUDICIARĂ

Cu privire la datele de calcul utilizate de dl. expert Belaşcu, formulez următoarele obiecțiuni:

1. chiria obținabilă estimată este nerealistă prin raportare la starea de degradare fizică a construcțiilor. Astfel principala construcție aflată în patrimoniu – clădire știință, cu subsol, parter și 2 (două) etaje, având o suprafață închirială de 3.220 mp este cotate cu o chirie obținabilă de 15 USD/mp, în timp ce clădiri tip 'vilă', realizate în perioada interbelică, renovate integral, amplasate în zone de atractivitate similară se puteau închiria la un tarif de max. 10 USD/mp util. Precizez că la data inspecției proprietății, clădirea analizată este dezafectată, prezentând risc în exploatare motiv pentru care actualii proprietari au interzis accesul în clădire. În aceste condiții apreciez că la data privatizării această clădire avea o utilizare limitată, nivelul obținabil al chiriei fiind situat sub 2 USD/mp.
2. Cheltuielile de administrare sunt estimate de dl. Expert Belaşcu la o valoare ce reprezintă 15% din venitul brut proiectat. Dl expert nu ține seama de cheltuielile pentru reparații capitale (care în stare de degradare a proprietății analizate sunt importante), de cheltuielile de asigurare a clădirilor, precum și cu cele de administrare proprie a proprietății. În condițiile în care Codul Fiscal acceptă deduceri pentru cheltuieli de administrare reprezentând 25% din venitul brut generat de proprietăți prin închiriere, apreciez estimarea făcută de dl expert Belaşcu, acestor cheltuieli la 15% ca nerealistă.

4. Concluzii

Obiectivul expertizei judiciare, așa cum a fost încuvințat de instanță, este:

"determinarea valorii de piață a clădirilor și terenului deținute de SC ICA SA la momentul privatizării, având în vedere și destinațiile economice ale acestora, astfel cum sunt definite de Anexele la titlul de proprietate seria M07 nr. 2835"

În opinia mea, argumentată în cele prezentate anterior, expertiza nu răspunde obiectivului stabilit în principal pentru că:

- admite ipoteze de calcul neconforme realității și obiectivului expertizei,
- utilizează proceduri nerecomandate de standardele de evaluare pentru evaluarea clădirilor aflate în patrimoniul SC ICA SA,
- evaluează terenul în baza unor date incomplete și neverificabile,
- evaluează în ansamblu proprietatea imobiliară prin metoda capitalizării venitului net, utilizând date de piață neconforme realității la data evaluării.

Cu deosebit respect,

Expert Mircea POTARNICHE

MINISTERUL JUSTITIEI
 Ing. MIRCEA POTARNICHE
 EXPERT TEHNIC JUDICIAR
 5182 - 14438
 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

ANEXA 1

**PUNCT DE VEDERE PRIVIND MODUL DE ABORDARE A
EXPERTIZEI JUDICIARE ÎN DOMENIUL EVALUĂRII
PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, DISPUS DE INSTANȚĂ ÎN DOSAR
NR. 7546/1/2009 AFLAT PE ROLUL ÎNALTEI CURȚI DE
CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE**

PUNCT DE VEDERE

privind modulul de abordare a expertizei judiciare în domeniul evaluării proprietății imobiliare, dispus de instanță în Dosar nr. 7546/1/2009 aflat pe rolul Înaltei Curți de Casatie și Justitie - Secția Penală

Obiectivul stabilit de instanță prin încheierile din datele de 24.10.2011, respectiv 31.11.2011 are următorul conținut:

“Determinarea valorii de piață a clădirilor și terenurilor deținute de S.C. I.C.A. S.A. la momentul privatizării, având în vedere și destinațiile economice ale acestora, astfel cum sunt definite de Anexele la Titlul de Proprietate Seria M07 nr. 2835.”

Am analizat obiectivul expertizei stabilit de instanță prin raportare la standardele internaționale de evaluare – ediția 2011, concluziile fiind următoarele:

1. Tipul de valoare solicitat de instanță (valoare de piață condiționată de utilizarea economică a activelor) nu se regăsește precizat ca ipoteză fundamentată de estimare a unei valori, așa cum acestea se regăsesc în Standardele Internaționale de Evaluare – Cadrul general al IVS – ediția 2011.
2. Prin condiționarea evaluării activelor imobiliare ale S.C. I.C.A. S.A. de destinația economică a acestora, instanța apreciază că evaluarea trebuie să aibe la bază conceptul “continuității activității” și nu “cea mai bună utilizare”, așa cum acest concept este definit în ipoteza evaluării în condiții de piață. Consider că instanța a apreciat că în cazul privatizării SC ICA SA prin contractul de vânzare – cumpărare a pachetului majoritar de acțiuni, s-a impus cumpărătorului păstrarea obiectului de activitate și continuarea activității pe o perioadă de 5 (cinci) ani. Valoarea patrimonială a S.C. I.C.A. S.A. (concentrată în teren și construcții) este condiționată de natura și volumul activităților specifice.
3. Apreciez că abordarea corectă a evaluării patrimoniului societății (teren și construcții) trebuie să se raporteze la valoarea de utilizare așa cum aceasta este definită de IVS 300 Evaluări pentru raportare financiară, respectiv Standardul Internațional de Contabilitate IAS 36.

În susținerea aprecierii de mai sus aduc următoarele argumente:

- Standardul IVS 101 sfera misiunii de evaluare consemnează că suplimentar cerinței de a identifica activul ce urmează a fi evaluat, conform IVS 101, “sfera misiunii va include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare.”

- Astfel "tratamentul proprietății imobiliare deținută de o entitate poate fi diferit, aceasta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe, sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial."
- Standardul IVS 2 (IVS 2007 preluat în IVS 2011 – cadru general) se referă la tipuri de valoare care nu se bazează pe piață. Astfel, valoarea de utilizare reprezintă valoarea pe care o anumită proprietate imobiliară o are pentru o anumită utilizare. Valoarea de utilizare se concentrează pe valoarea cu care o anumită proprietate imobiliară contribuie la afacerea din care face parte, fără a lua în considerare "cea mai bună utilizare" a proprietății sau suma ce poate fi obținută din vânzarea acesteia.
- Standardul IAS 36 definește valoarea de utilizare ca "valoarea actualizată a fluxurilor viitoare de numerar estimate ce se așteaptă a fi realizate din utilizarea în continuare a unui activ și din cedarea sa la sfârșitul duratei de viață, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv, după deducerea costurilor de cedare estimate.

Concluzii finale

Obiectivul expertizei judiciare presupune determinarea valorii de utilizare, așa cum aceasta este definită de standardele IAS 36 și IVS 300.

Pentru determinarea valorii de utilizare a patrimoniului imobiliar S.C. I.C.A. S.A., în condițiile reglementate de IAS 36 trebuie procedat la determinarea fluxurilor viitoare de numerar degajate de activele evaluate în contextul continuării activității S.C. I.C.A. S.A.

EXPERT JUDICIAR

Ing. Mircea POTĂRNICHE

MINISTERUL JUSTITIEI
Ing. MIRCEA POTĂRNICHE
EXPERT TEHNIC JUDICIAR
5182 - 14438
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA (CET-R)

ZONA - Strada	Caracteristici	Ac desf. mp.	Pret unitar USD/mp	Chirie lunara USD/mp
Floreasca	Complex vile pe malul lacului P+1, garaj	175	914	
Floreasca	Apart. 4 camere, et. 2, Imobil 2000	286	960	
Floreasca	Apart. birouri	230	910	
Floreasca	Apart. In vila noua lux	112; 150	1.030-1.260	
Floreasca	Apart. Imobil 2003 garaj 3-4 camere	240		
Floreasca		120-200	860-1.150	
Floreasca	Cladire noua	350	770	
Floreasca	Apart. Et. 3 renovat recent	50	530	
Floreasca	Vila noua S+P+1+M, curte mare, lux	480	830	
Floreasca	Apart. 4 camere, et. 2/2, lux, garaj	110	1.090	
Floreasca - Parc Verdi		130-250	750-1.000	
Floreasca	Apartamente lux in imobile noi	150	1.000	
Floreasca	Vila S+P+1+M, curte 250 mp necesita renovare	1.000	800	
Floreasca	Vila noua lux, gara	280-180	980	
Floreasca	Apart. 4 camere, lux, garaj			10-15
N. Grigorescu	Vila P+1 ANL, garaj, avans+rata 20 ani	125	720	
Scoala Herastrau	C-tile noua 6 camere, garaj, curte 250 mp	480	690	
Scoala Hersatrau	Apartament	350	680	
Scoala Herastrau	Vila D+P+1+M 2003, curte 180 mp	330	940	
Scoala Herastrau	Vile lux 2003	400-480	700	
Scoala Herastrau	Vila D+P+1+M, curte 150 mp	340	880	
Scoala Herastrau	Duplexuri - garaj 4 camere	160	750	
Scoala Herastrau	Duplex 2002	160	550	
Scoala Herastrau	Vila S+P+1+M 2003	480	690	
Scoala Herastrau	Vila S+P+2, 2002 curte 200 mp ultralux	500	820	
Scoala Herastrau	Vila D+P+2	380-480	880	
Scoala Herastrau	Vila P+M, c-tile 2002 piscina garaj lux	360	610	
Scoala Herastrau	10 vile +2	360-380	700	
Scoala Herastrau	10 vile D+P+2	380-480	800	
Scoala Herastrau	C-tile noua, curte, garaj	490	815	
Scoala Herastrau	C-tile 1996	200	1.100	
Scoala Herastrau	Vila pentru 2 familii 9 camere, curte 500 mp, garaj 4 masini	752	1.015	
Scoala Herastrau	Apartament	160	750	
Scoala Herastrau		160	750	

10

CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA (CET-R)

ZONA - Strada	Caracteristici	Ac desf. mp.	Pret unitar USD/mp	Chirie lunara USD/mp
Domenii	Vila D+P+1, teren 250 mp, garaj	150	930	
Domenii - Zoreleanu	Vila D+P+1+M deosebita, curte 300 mp,	600	1.160	
Domenii - casin	Apart P/P+1	91	900	
Domenii	Birouri bloc D+P+3+M, c-tile noua	850	1.280	8
Domenii	Vila S+P+1+M	250	700	
Domenii - 1 Mai	Vila D+P+M	260	500	
Domenii	Birouri clasa A	1.640	900	
Domenii	C-tile 2003, S+P+1+M, curte 200 mp	475	630	
Domenii	Vila D+P+1+M	570	490	
Domenii		600	580	
Domenii	Vila stil 2 nivele, curte 250 mp	200	900	
Domenii	P+1-4 camere	200	475	
Regina Elisabeta	Mezanin, parter si subsol - stradal, idela restaurant	400	900	
Eminescu - Dacia	P+1+M, curte 180 mp, casa veche	300	435	
Eminescu	Imobil birouri	750	470	
Eminescu - Polona	S+P+1+M, 18 camere, plansee beton	572	610	
Eminescu	S+P+1+M, 18 camere, teren 378 mp	489	920	
Eminescu - P-ta Galati	P+1+M, 10 camere structura caramida, necesita renovare, curte 200 mp	350	430	
Foisorul de Foc	Vila noua S+P+1+M, parcare	330	700	7,2
B-dul Ferdinand	Vila	600	520	
B-dul Ferdinand	Apart. 2 camere 1/10, fara imbunatatiri	62	255	12
Foisor	Apartament 2 camere	67	460	
Floreasca	Apartamente imobil P+5; 2-5 camere lux, garaj	100-240	700-900	10-15
Floreasca	Apart. P/5	268	840	
Floreasca	Apart. 3 camere lux	95	820	
Floreasca	Apart. 3 camere	63	460	
Floreasca	Apart. 4 camere, lux, garaj	180	840	
Floreasca	Vila P+1, garaj, curte	176	970	
Floreasca	Apart. 3 camere, lux 2003, garaj	150	900	
Floreasca		630	605	

CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA (CET-R)

ZONA - Strada	Caracteristici	Ac desf. mp.	Pret unitar USD/mp	Chirie lunara USD/mp
Scoala Herastrau	Vila moderna 4 dormitoare, curte 100 mp P+M	300	585	
Scoala Herastrau	Tr. Caramfil - duplex nou lux, garaj	160	940	
Scoala Herastrau	Vile sat francez D+P+2, curte, garaj	400	830	
Scoala Herastrau	Apart. Lux 2-4 camere 2003	64-200	750-1.100	
Scoala Herastrau - Pepiniera	Peste 100 apart. diferite stadii de executie	80-350	550-1.000	
Scoala Herastrau	Apartamente lux in cladiri noi	110-253	800-1.200	
Scoala Herastrau	Vile noi	350-500	1.100	
Scoala Herastrau	Vila noua o familie, garaj	440	700	
Scoala Herastrau	Vila noua, teren 500 mp	500	700	
Izvor Parc	S+P+2-10 camere	800	380	
Izvorul Rece	S+P+1+M - 12 camere, curte 350 mp, restaurant	560	366	
Kiseleff	Vila deosebita - curte garaj	1.000	800	
Kiseleff	Vila D+P+1+M, teren 420 mp	480	1.200	
Kiseleff	Vila D+P+2, noua	580	610	
Kiseleff	Apartament in imobil nou	110-120	1.050	
Kiseleff	Apartament de lux	160	1.000	
Kepler - parc tirc	Vila noua P+M la rosu inchisa, teren 40 mp	300	400	
Icoanei	Vila stil S+P+2+M, curte 750 mp	800	410	
Lipscani	Cladire ultracentrala franceza - spatii comerciale parter	1.200	310	
Londra	3 camere la vila - curte	70	620	
P-ta Lahovari	S+P+1 renovat integral - terasa 80 mp, restaurant	200	1.000	13
Intercontinental	Imobil patrimoniu	520	960	15
Mexic	Apart. 4 camere, et. 7	105	540	
1 Mai	Vila P+1, lux	275	460	10
1 Mai	Vila S+P+1+M, 2003, curte 150 mp	400	630	
1 Mai	Vila D+P+2, 2002	550	580	10
1 Mai	P+1, c-tie 2002, teren 300 mp	240	560	10
1 Mai - Plesoianu	S+P+2E, c-tie 2002, teren 250 mp	430	580	
1 Mai - Turda	P+1+M nou, teren 210 mp	300	500	5
1 Mai	Vila D+P+1, teren 200 mp, garaj	336	590	
1 Mai - Turda	Vila P+1+M, c-tie 2003, teren 200 mp	260	540	5

CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA (CET-R)

ZONA - Strada	Caracteristici	Ac desf. mp.	Pret unitar USD/mp	Chirie lunara USD/mp
1 Mai	Vila D+P+1+M, c-tie 2002	612	351	
1 Mai - Domenii	Casa 4 camere, teren 280 mp	100	710	
1 Mai	P+1, teren 250 mp, curte 140 mp	220	600	
1 Mai	P+1+M	120	660	
1 Mai	Vila D+P+1+M, c-tie 2002, curte 15 mp, garaj	520	538	
1 Mai - Hagl Ghita	D+P+1+M, c-tie 2002, curte 150 mp, garaj	575	538	10
1 Mai - Hagl Ghita	P+1, renovat complet	150	600	
1 Mai - Kiseleff	Apart. 5 camere lux	250	1.000	
1 Mai - Cluoreasa	Vila lux, teren 350 mp	480	580	
1 Mai - Ion Neutice	Vila stil neoromanesc, curte 250 mp, garaj	200	900	
Ion Mihalache - Domei	Vila noua P+1+M, curte 145 mp	315	420	
Ion Mihalache	Vila D+P+1+M, curte 200 mp, c-tie 2003	400	875	
1 Mai - Piata	Vila stil D+P, teren 370 mp, curte 170 mp, garaj	360	510	
1 Mai	S+P+2E, c-tie 2002, lux, teren 410 mp	480	630	
1 Mai - Domenii	Casa 4 camere, teren 280 mp	100	710	
1 Mai	P+2E, c-tie 2002, 8 camere	475	500	
B-dul Magheru	Spatiu comercial amenajat	1.180	2.000	
B-dul Magheru - Nika	Apart. 5 camere, et. 9/11	140	360	
B-dul Magheru	Apart. 5 camere, parter imbunatatit	130	580	
Mosilor	Imobil P+2+M, 1998, 8 camere curte 160 mp	720	760	7
Mosilor	Birouri P+4, c-tie noua	400	920	
Mosilor - Izvorul Rece	Vila S+P+1, renovata	180	610	
Matei Voievod - PRO TVA	Birouri P+2, c-tie 2003	500	600	
Virgil Madgearu	Apart. 3-4 camere - imobil nou	166-216	1.000	
P-ta Muncii	Garsoniera dubla, curte	50	535	
P-ta Muncii	D+P+2, c-tie 1996, lux	300	985	
P-ta Muncii - M. Bravu	Bloc nou D+P+5, birouri	1700,	980	
Sos. Nordului	Apart. duplex, lux P+5	1.780,	820	
Sos. Nordului	Apart. 3-4 dormitoare	1.700	575	
Sos. Nordului	Apart. duplex, lux P+5	220	1.090	
Sos. Nordului	Apart. 3-4 dormitoare	170-300	600-1.000	
Sos. Nordului	Apart. 3-4 camere imobil S+P+5, 2003, lux	105-255	900-1.250	
Sos. Nordului	Apartmente imobile P+6			

ZONA - Strada	Caracteristici	Ac. desf. mp.	Pret unitar USD/mp	Chirie lunara USD/mp
Primaverii	Apart. C-tie noua 3/4, lux, lift, garaj	150	1.060	
Primaverii	Apart. 3-4 camere, c-tie 2002, gara, lux	175	1.140	
Primaverii - Dorobanii	Duplex 4 camere, lux	150	1.330	
Primaverii - Dorobanii	Dplex 1998	-	1.200	
Primaverii - Crangului	D+P+1, 4 camere, renovata, garaj	300	1.260	
Primaverii	Vila stil clasic, teren 300 mp	300	1.130	
Primaverii	Vila 5 camere, c-tie noua	280	1.000	
Primaverii	Imobil birouri P+5	2.130	900-850	
Primaverii	Vila stil D+P+1+M, teren 400 mp	700	1.140	
Primaverii	Apart. 4 camere, et. 2 si duplex et. 4-5	220; 440	1.100	
Primaverii	Apart. 4 camere, garaj, et. 2-4, c-tie 2002	210	930,900	
Primaverii	Vila D+P+1+pod, 2 apart., acces separat, teren 320 mp	370	980	
Pajura - Jiului	Vila noua S+P+1+M, lux, curte 250 mp	350	805	
Jiului	Vila noua P+1, curte libera 240 mp	300	575	
Plepanari	C-tie 2003, curte, garaj	300	460	
Pache Protopopescu	7 camere, curte 610 mp	175	740	
Pache Protopopescu	S+P+1+M locuibil	122	530	
Polona	Vila S+P+2, 9 camere, curte 250 mp	360	430	
Polona	Apart. c-tie 2000, terasa 30 mp	120	1.080	5-10
Polona - Brosleanu	Birouri P/P+5	144	800	
Polona	Vila 9 camere	450	370	
Romana	Birouri S+P+1+M, teren 850 mp	1.500	530	
Romana	Imobil S+P+1+M, stare excelenta	656	1.220	
Romana	Imobil S+P+1+M, curte 30 mp	656	800	
Romana	Apartment in vila, et. 1+M, 3 camere	110	590	
Romana	2 camere fara imbunatatii	50	560	
Casa Radio	Birouri P+5, 21 camere	450	465	
Rosetti - Universitate	Apartment si duplexuri in cladire noua	95-190	600	
P-ta Rosetti - Hristo Bolev	Birouri, curte 1.500 mp, parcare	1.175	1.000	
Rosetti	P+M renovat, teren 900 mp	400	690	
Maria Rosetti	Imobil in stare de finisare lux	175	1.000	
Maria Rosetti	3 cladiri din 1920, necesita restaurare, teren 600 mp	611	310	

ZONA - Strada	Caracteristici	Ac. desf. mp.	Pret unitar USD/mp	Chirie lunara USD/mp
Sos. Nordului	Vila P+1+M, c-tie 2002	480	885	
Sos. Nordului	Vila 400 mp, teren, fara finisate, garaje	500	700	
Sos. Nordului	D+P+1+M, lux, sauna, garaj	800	1.250	
Sos. Nordului	D+P+1+M, 6 camere, teren 390 mp, garaje	250	1.300	
Sos. Nordului	Apart. 4 camere, et. 3, lift, c-tie 1997, garaj	309	985	
Sos. Nordului	Ansamblu vile D+P+2, lux	360-400	750-775	
Sos. Nordului	D+P+1+M, c-tie 2003, garaj	420	880	
Sos. Nordului	Vila noua P+2, camere, teren 420 mp	510	765	
Sos. Nordului	D+P+1+M, curte 280 mp	500	840	
Sos. Nordului	Vila D+P+1+M, 2002, lux, curte 200 mp	500	940	
Sos. Nordului	Apart. 3-4-5 camere, c-tie 2002	130,230, 360	900	
Sos. Nordului	Imobil apartamente 3 si 4 camere	190,250	850	
Sos. Nordului	Apart. 2-5 camere, lux	170-300	600-1.000	
Sos. Nordului	Duplex, et. 5-6, vedere parc, terasa 140 mp	280	1.340	
Sos. Nordului	S+P+1+M, lux	800	1.000	
Sos. Nordului	Vila 4 dormitoare, c-tie 1996, curte in complex vila	200	1.050	
Sos. Nordului	Vila 1996 situata in complex vile - curte	200	1.100	
Natiunile Unite	Et. 8-9, 2 lifturi, birouri	500	1.000	
Polona	Part. et. 1/8, bloc 1982	72	440	
Calea Plevnei - pod	Vila S+P+2, teren 358 mp	450	310	
Cetrocenti	Apart. 4 camere, et. 2, c-tie 1998, garaj	300	650	
Polona	Apart. 3 camere, et. 1/8, bloc 1982	74	420	
Nicolae Iorga	S+P+E, intrare pe 2 laturi, teren 510 mp, parcare	468	830	
Nicolae Iorga	Apart. 2/2+pod, garaj	200	600	
Str. Paris - P-ta Victoriei	Vila renovata integral in 2002, curte 150 mp	500	1.000	
Popa Nan	Et. 1-P+1, curte	100	500	
Plantelor - zona ambasad	Duplex P+1, vila noua, curte 200 mp	200	800	
Plantelor	Vila reprezentativa P+1, teren 1.100 mp	950	830	
Plantelor	Casa veche, caramida, P+1, teren 210/15, garaj	210	310	
Phmavenii	Apart 4 dormitoare, c-tie noua, lux, garaj	190	1.210	15-25

ZONA - Strada	Caracteristici	Ac desf. mp.	Pret unitar USD/mp	Chirie lunara USD/mp
P-la Romana ASE	Vila D+P+1, 10 camere, curte 110 mp	450	360	
Vatra Luminoasa	P+1+M, teren 180 mp	180	440	
Panduri	Apart. 2 camere, P/8, bloc nou	58	430	
Sandru Aldea	Apart. in vila si mansarda	140-100	1.020-630	
Sala Palatului	Apart. et. 2, imbunatatiri	170	440	
Stefan cel Mare - Lizeanu	Casa 120 mp	120	450	
Snegov sat	D+P+1, c-ile 1997, teren 500/15, ponton lac, mobila	220	795	
Sincal - Timretului	Vila D+P, 8 camere, teren 1,000 mp	380	650	
19 Septembrie - Marriott	Apart. 2 camere, 7/8, imbunatatiri	60	565	
Sirbei Voda	Vila D+P+M, 6 camere renovata, garaj, curte	200	750	
Sirbei Voda-Plevnei	D+P+1+M, renovata	625	430	
Sirbei Voda	Birouri, constr. 1997	450	480	
Sirbei Voda	D+P+1+pod, c-ile 1940, teren 275 mp, garaj	400	375	
Sirbei Voda	Vila S+P+2+M, renovata integral, teren 940 mp	2.000	650	
Sirbei Voda-Anan	Vila D+P+3, 10 camere, 130 mp curte	220	50	
Stefan cel Mare - Circ	Vila S+P+1+M, c-ile 1999, curte 200 mp, garaj, dublu	500	500	
Stefan cel Mare IGP	Apart. 3 camere, et. 3/8, bloc 1982	70	370	
Sincai	Apart. 2 camere, 6/8	53	430	
Televiziune	Vila P+2+M, renovata integral	700	930	
Televiziune	Vila P+2+M, garaj	270	700	
Titulescu	Vila D+P+1+M renovata	465	640	
Titulescu	Vila P+2E, c-ile 2001-11 camere, parcare	400	535	
Unirii - BRD - Splai	Vila S+P+1+M renovata exterior, curte 80 mp	210	430	
P-la Victoriei	Bloculet D+P+S, birouri, c-ile noua	1.700	645	
Ultracentral	Vila stil D+P+2, teren 2.780 mp	1.156	1.210	
Ultracentral	3 corpuri cladire renovate, vitralii, teren 770 mp	530	620	
Ultracentral	Vila-reprezentativa teren 1,100 mp	1.000	900	
Ultracentral	Vila 2 corpuri teren 940 mp	1.270	885	
Ultracentral - Hotel Bucuresti	Vila P+1+M, curte 400 mp	1.000	750	

ZONA - Strada	Caracteristici	Ac desf. mp.	Pret unitar USD/mp	Chirie lunara USD/mp
Ultracentral	Birouri D+P+1+M, spatii comerciale la parter, teren 775 mp	1.320	785	
Ultracentral	Birouri D+P+1+pod neamenajat	690	460	
Ultracentral	Imobil patrimoniu superb	520	690	
Ultracentral	Centrul istoric, birou S+P+2 renovat	420	640	
Ultracentral	Apart. 2 camere 2/8, 3 camere, 3/8 imb.	65-90	565-610	
Ultracentral	Vila S+P+1+M, 10 camere vila, patrimoniu	550	750	
Unirii	+P+11, sediu banca, asigurat	4.100	580	
Vatra Luminoasa	D+P+1+M, teren 240 mp, teren 240 mp	250	780	
Vatra Luminoasa	Vila P+1+M renovata, 6 camere, teren 240 mp	250	780	
Vatra Luminoasa	Vila 7 camere renovata compelt, curte 250 mp	250	800	
Unirii	Ap. 4 camere, 4 balcoane, renovat	90	1.000	
Unirii	Ap. 3 camere, et. 3, vedere bulevard	90	490	
Unirii - Junior	Apart. 3 camere, 3/7, renovat, garaj	86	550	
Unirii	Apart. 3 camere, 7/8 renovat	90	755	
Unirii	Apartamente 3 camere renovate, 4 cam., et. 5	90-100	740-660	7-25
Unirii - Why Not	D+P+1, 6 camere	270	790	
Vlacu Voda - Moll	Apart. 2 camere, 2/8 imbunatatiri	60	350	
P-la Victoriei	Apart. 4 camere, et. 6, paza, et. 1/8	104-106	710-755	10-16
P-la Victoriei - Argentina	Apart. 4 camere, 1/7	106	940	
P-la Victoriei - Guvern	D+P+pod neamenajat	415	470	
P-la Victoriei	6 camere, constr. solida	220	840	
Calea victoriei	Vila stil francez restaurata la interior, S+P+1+M, 20 camere	860	820	8-18
Calea Victoriei - Petrosan	Apart. et. 6 din 7, aer conditionat	65	520	
Calea Victoriei	Apart. 6/7, fara imb.	70	540	
Calea Victoriei	Tot etajul 2-5 camere	120	755	
Vacaresii	Apart. 3 camere 4/4	80	330	
Washington	Primul nivel, curte, parcare	110	810	