

**Re: Evaluarea proprietatii imobiliare UNIREA SHOPPING CENTER detinuta de UNIREA SHOPPING CENTER SA.**

In concordanta cu contractul de prestari servicii *numarul 8/10.03.2011*, avem placerea sa va prezentam raportul de evaluare a proprietatii imobiliare detinuta de UNIREA SHOPPING CENTER SA in Bucuresti. Proprietatea analizata consta in teren si constructie aflate in proprietatea UNIREA SHOPPING CENTER SA.

Pentru a realiza prezentul raport de evaluare am folosit informatiile care ne-au fost puse la dispozitie de catre reprezentantii clientului si am analizat situatia curenta, precum si tendintele viitoare pe piata imobiliara locala. Opinia noastra a fost formulata in deplina concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), editia a opta, 2007, publicata de Comitetul pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC). Rezultatul evaluarii trebuie analizat luand in considerare prezumtiile si conditiile limitative mentionate in acest raport.

Dupa revizuirea tuturor informatiilor considerate relevante, opinia noastra in ceea ce priveste Valoarea Justa, la **31 decembrie 2010**, a proprietatii imobiliare detinuta de catre UNIREA SHOPPING CENTER SA este:

**60.336.489 Euro echivalentul a 258.529.789 RON (1 EUR = 4,2848 RON)**

Prezenta reevaluare este bazata pe inspectia proprietatii, realizata in timpul evaluarii si pe informatiile detaliate puse la dispozitie de reprezentantii UNIREA SHOPPING CENTER SA referitoare la analiza situatiei prezente si tendintelor viitoare de pe piata imobiliara.

**In estimarea valorii juste, evaluatorul a inclus in calcule toate dotarile si amenajarile facute la cladire, pana la data de 31.12.2010.**

Valoarea de mai sus include valorile proprietatii detinute – cladire si teren. Mai jos gasiti impartirea acestor valori pe tipuri de proprietati, la data de 31 decembrie 2010:

Tipul proprietatii	Valoare Justa 31.12.2010 EURO	Valoare Justa 31.12.2010 RON
Cladiri detinute	22.643.544	97.023.059
Teren detinut	37.692.945	161.506.730
<b>Total</b>	<b>60.336.489</b>	<b>258.529.789</b>
Curs de schimb 31.12.2010	1	4,2848

Nr. crt.	Denumire constructie	Numar de inventar	Cost inlocuire de "NOU" (ron)	GRAD UZURA SCRIPTIC (%)	Depr. fizica	Depr. funct.	Depr. externa	Depreciere cumulata	Cost inlocuire depreciat (LEI)	Valoare justa
1	Conducte alimentare apa si canal	2238	523.894,93	10,00%	10%	0%	0%	10,00%	471.505	471.505,33
2	Conducte termoficare	2239	877.261,81	16,67%	17%	0%	0%	16,67%	731.050	731.050,41
3	Drenuri pentru alimentare cu apa	2240	858.214,69	10,00%	10%	0%	0%	10,00%	772.393	772.393,32
4	Consolidare platforma piloti	2241	1.490.434,01	10,00%	10%	0%	0%	10,00%	1.341.391	1.341.390,65
5	Rețele telefonie	2242	29.690,64	16,67%	17%	0%	0%	16,67%	24.742	24.742,20
6	Conducte gaze	2243	96.438,90	25,00%	25%	0%	0%	25,00%	72.329	72.329,22
7	Rețele alimentare energie electrica	2244	83.555,07	10,00%	10%	0%	0%	10,00%	75.199	75.199,47
8	Amenajare parcare	2268	2.719.913,40	33,33%	33%	0%	0%	33,33%	1.813.276	1.813.275,60
9	Jaluzele metalice	2274	1.833.261,64	33,33%	33%	0%	0%	33,33%	1.222.174	1.222.174,36
10	Instalatii ventilatie, climatizare, sanitare	2276	1.167.899,40	33,33%	33%	0%	0%	33,33%	778.600	778.599,60
11	Instalatii electrice parcare	2277	1.299.765,96	33,33%	33%	0%	0%	33,33%	866.511	866.510,64
12	Usi rezistente la foc 9 buc	2290	13.877,77	35,29%	35%	0%	0%	35,29%	8.980	8.979,74
13	Amenajare parcare	2297	1.907.655,08	36,36%	36%	0%	0%	36,36%	1.213.962	1.213.962,33
14	Cabina modulara intrare curte	2298	5.250,50	27,91%	28%	0%	0%	27,91%	3.785	3.785,30
15	Amenajare sonia mod	2299	92.128,31	85,71%	86%	0%	0%	85,71%	13.161	13.161,18
16	Amenajare et. 2 Steilman	2301	16.802,16	82,76%	83%	0%	0%	82,76%	2.897	2.896,93
17	Amenajare spatii	2309	562.088,49	40,68%	41%	0%	0%	40,68%	333.442	333.442,38
18	Bransamente gaze	2314	46.381,31	16,67%	17%	0%	0%	16,67%	38.651	38.651,15
19	Rețele de alimentare cu energie electrica subterane	2315	1.033.641,63	16,67%	17%	0%	0%	16,67%	861.368	861.367,95
20	Bransament apa alimentare rezervor PSI	2325	14.422,77	1,56%	2%	0%	0%	1,56%	14.198	14.198,41
	<b>TOTAL</b>		<b>14.672.578,47</b>						<b>10.659.616</b>	<b>10.659.616,17</b>

Valorile de mai sus nu includ TVA.

Detalierea acestor valori pentru fiecare inregistrare contabila este prezentata in anexele reprezentate de rapoartele de evaluare aferente fiecarei proprietati in parte.

Este recomandat sa tineti seama ca starea curenta a pietei nu este una normala, ca rezultat al crizei financiare. Aceasta a determinat lichiditati limitate si finantare redusa, care au avut drept consecinta un blocaj al achizitiilor pentru majoritatea cumparatorilor. Rezultatele acestei evaluari (sau a oricarei alta) nu trebuie sa fie considerate o garantie de niciun fel in ceea ce priveste posibilitatea de a vinde una sau mai multe dintre proprietatile analizate.

Declarăm ca nu avem niciun interes asupra proprietatii analizate, in forma ei curenta sau viitoare si ca onorariul aferent evaluarii realizate este independent de rezultatul acesteia. Evaluatorii nu garanteaza indeplinirea niciunei

estimari din cadrul acestui raport, desi acestea au fost pregatite temeinic, pe baza expertizei noastre, in urma cercetarilor intreprinse si a informatiilor ce ne-au fost puse la dispozitie. In consecinta, valorile rezultate ar trebui privite ca fiind "cele mai bune estimari" ale valorilor posibile.

Apreciem faptul ca am avut ocazia sa pregatim acest raport de evaluare pentru dumneavoastra si va stam la dispozitie pentru orice intrebari sau discutii pe marginea acestuia.

Cu stima,

**ADRIANA CHIRILA**

**DIRECTOR**

EGETRA CONSULTING SRL

CONSULTANTA – EVALUARI – RESTRUCTURARI

Bucuresti, sector 3, str. Alexandru Moruzzi 9, bl. V54B, sc.3, ap.36 ,

tel./fax 021/322.35.16, tel. Mobil 0723.695.126

RC J40/10911/99

CUI 12487709

cont RO 14 BUCU 02 356352 2511 R0 01 ALPHA BANK Sucursala Libertatii