

PUNCTUL NR. 22

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind cumpărarea imobilului situat în str. George Enescu nr.2 -.4, sector 1, compus din construcție(subsol, parter, etaj, mansardă, garaj și spălătorie) și un teren în suprafață de 520 m.p., cu destinația de clădire administrativă

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti și raportul Direcției Achiziții, Concesionări, Contracte;

Văzând raportul Comisiei Patrimoniu și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare raportul de expertiză tehnică judiciară efectuată de expert Mușat Viorel, însușită și validată de instanța judecătorească;

Ținând seama de considerațiile privind valoarea imobilului efectuate de expert tehnic judiciar Elena Năstase;

În conformitate cu procesul-verbal de negociere nr.542/09.03.2007 încheiat de comisia constituită în baza dispoziției Primarului General nr.1698/2007;

În temeiul art.36 alin.1, art.45, alin.3 și art.123(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă cumpărarea imobilului situat în str. George Enescu nr.2 -.4, sector 1, compus din construcție(subsol, parter, etaj, mansardă, garaj și spălătorie) și un teren în suprafață de 520 m.p., proprietatea domnului Marian Dorel, cu destinația de clădire administrativă.

Art.2 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dr. Ec Antonel Tănase
București,

Nr

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Tudor Toma

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

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

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

*privind cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4,
sector 1, cu destinatia de cladire administrativa*

Prin procesul verbal de negociere nr. 542/09.03.2007, comisia numita prin NPG nr.1698/09.03.2007 a propus, in urma analizei ofertei depuse de Dl. Marian Dorel proprietarul imobilului si a expertizei judiciare a Dl. Musat Viorel actualizata de catre Expert Tehnic Judiciar Dna Elena Nastase, anexate prezentului raport, cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti la un pret negociat de 2.294.333 euro, la care se adauga toate taxele legate de perfectarea si incheierea contractului de vanzare-cumparare autentic, prin plata tuturor taxelor datorate statului si notarului public.

Imobilul din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti este compus din constructie (subsol, parter, etaj, mansarda , un garaj si o spalatorie) si teren in suprafata de 520 mp.

Luand in considerare raportul de specialitate al Directiei de Achizitii Concesionari si Contracte si in conformitate cu prevederile art. 123 alin.1 din Legea administratiei publice locale nr.215/2001, republicata, propun spre aprobare alaturatul proiect de hotarare a Consiliului General al Municipiului Bucuresti privind cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1.

PRIMAR GENERAL

ADRIEAN VIDEANU

**DIRECTIA DE ACHIZITII
CONCESIONARI SI CONTRACTE**

etaj: 1, cam. 136

tel.: 305 55 30; 305 55 00 int. 1136

fax: 305 55 30

e-mail: achizitii@bucuresti-primaria.ro



SMC certifiat ISO 9001 : 2000



SMM certifiat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

**AVIZAT
VICEPRIMAR
Ludovic ORBAN**

RAPORT DE SPECIALITATE

***privind cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4,
sector 1, cu destinatia de cladire administrativa***

Prin sentinta civila nr. 234/10.03.2004 pronuntata de Tribunalul Bucuresti Sectia a-III civila, definitiva si irevocabila, Ministerul Culturii si Cultelor a fost obligat sa lase in deplina proprietate si posesie Dl. Marian Dorel imobilul situat in Str. George Enescu nr.2-4, sector 1.

Prin procesul verbal de negociere nr. 542/09.03.2007, comisia numita prin NPG nr.1698/09.03.2007 a propus, in urma analizei ofertei depuse de Dl. Marian Dorel proprietarul imobilului si a expertizei judiciare a Dl. Musat Viorel actualizata de catre Expert Tehnic Judiciar Dna Elena Nastase, anexate prezentului raport, cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti la un pret negociat de 2.294.333 euro, la care se adauga toate taxele legate de perfectarea si incheierea contractului de vanzare-cumparare autentic, prin plata tuturor taxelor datorate statului si notarului public.

Imobilul din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti este compus din constructie (subsol, parter, etaj, mansarda , un garaj si o spalatorie) si teren in suprafata de 520 mp.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, si in conformitate cu prevederile art. 123 alin.1 din Legea administratiei publice locale nr.215/2001, republicata, propunem spre aprobare alaturatul proiect de hotarare a Consiliului General al Municipiului Bucuresti privind cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Florentina CONSTANTINESCU**

COMISIA PATRIMONIU

etaj: 2, cam. 255

tel.: 305 55 80; 305 55 00 int. 1255



Consiliul General al Municipiului București

RAPORT

referitor la proiectul de hotărâre privind cumpărarea imobilului situat în str. George Enescu nr.2 -.4, sector 1, compus din construcție(subsol, parter, etaj, mansardă, garaj și spălătorie) și un teren în suprafață de 520 m.p., cu destinația de clădire administrativă

Comisia Patrimoniu, întrunită în ședința din data de 30.03.07, a analizat Expunerea de motive a Primarului General și Raportul de specialitate al Direcției Achiziții, Concesionări, Contracte

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 și art. 54 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, Comisia de Patrimoniu avizează favorabil/~~nefavorabil~~/~~amână~~ proiectul de hotărâre privind cumpărarea imobilului situat în str. George Enescu nr.2 -.4, sector 1, compus din construcție(subsol, parter, etaj, mansardă, garaj și spălătorie) și un teren în suprafață de 520 m.p., cu destinația de clădire administrativă.

PREȘEDINTE,

Prioteasa Dpru

SECRETAR,

Ioan Aurelian

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE
incheiat astazi 09.03.2007
privind cumpararea de catre Municipiul Bucuresti
a imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti

Comisia de evaluare numita de dl. Primar General prin aprobarea notei D.A.C.C. nr.1698./09.03.2007, alcatuita din:

- | | | |
|------------------------------|----------------------------------|----------|
| 1. Vladimir Sommer | - presedinte - Director General | D.C.P.G. |
| 2. Florentina Constantinescu | - membru - Director Executiv | D.A.C.C. |
| 3. Veronica Halipa | - membru - Director Executiv ADJ | D.E.I.C. |
| 4. Adrian Iordache | - membru - Director Executiv | D.J.C.L. |

s-a intrunit astazi 09.03.2007, in vederea analizei ofertei proprietarului Dl. Marian Dorel privind cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti.

Dl. Marian Dorel proprietar al imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti a depus oferta, inregistrata la Directia de Achizitii Concesionari si Contracte cu nr.1698/09.03.2007. Valoarea ofertei financiare este de 3.700.000 EURO dar nu mai mult de 3.800.000 EURO.

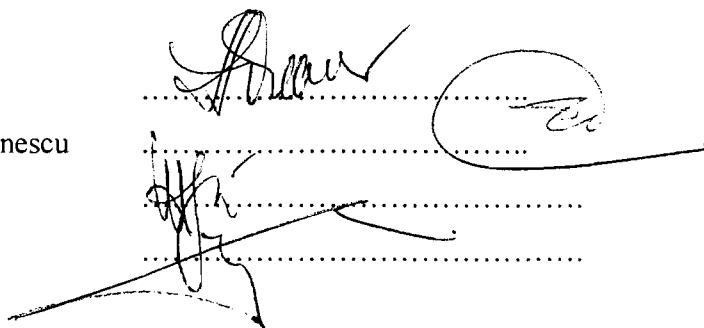
La sedinta de negociere participa Dl. Av. SILVESTRU IOAN abilitat prin procura – generala – speciala – mandat incheiata la data de 25.07.2002, sa reprezinte proprietarul pentru negocierea si incheierea contractului de vanzare-cumparare pentru imobilul din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti, si este abilitat sa semneze valabil actul de vanzare-cumparare autentic, semnatura acestuia fiind valabila si opozabila partilor. Prezentul act are valoare de intentie de vanzare din partea vanzatorului si devine valabil numai in momentul in care partile contractante vor stabili toate detaliile prin contract .

Comisia de negociere in urma analizei expertizei judiciare efectuata de Dl. Expert Musat Viorel si actualizata de catre Expert Tehnic Judiciar Dna Elena Nastase anexata la prezentul proces-verbal, propune cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti la un pret de 2.294.333 euro. Plata se va face la banca vanzatorului in contul reprezentantului acestuia, partile semnand in prealabil la banca indicata de vanzator un contract de ex-crow care reprezinta garantia platii pretului pentru imobilul in cauza. Cumparatorul se obliga sa suporte toate taxele legate de perfectarea si incheierea contractului de vanzare-cumparare autentic, prin plata tuturor taxelor datorate statului si notarului public.

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces- verbal in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

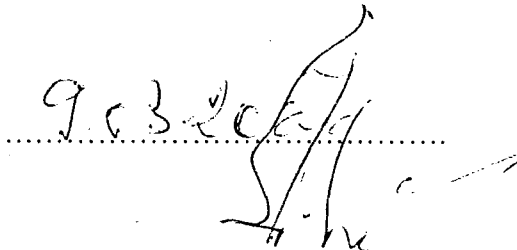
Comisia de negociere:

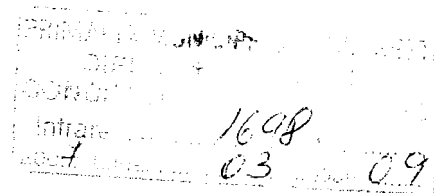
1. Dl. Vladimir Sommer
2. Dna.Florentina Constantinescu
3. Dna. Veronica Halipa
4. Dl. Adrian Iordache


.....
.....
.....
.....

Reprezentantul proprietarului:

5. Dl. Silvestru Ioan


.....
.....



OFERTA DE VANZARE A IMOBILULUI DIN

Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti

adresata Primariei Municipiului Bucuresti

Dl. Marian Dorel prin Dl. Av. SILVESTRU IOAN abilitat prin procura – generala – speciala – mandat incheiata la data de 25.07.2002, sa-l reprezinte pe acesta pentru negocierea si incheierea contractului de vanzare-cumparare al imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti, face oferta de vanzare a acestui imobil la un pret de 3.700.000 EURO.

Prezenta oferta este valabila pana la data de 27.03.2007.

Proprietar

Dl. Marian Dorel

Prin reprezentant

Dl. Av. Silvestru Ioan

09.03.2007

Consideratii privind valoarea imobilului situat in:

Str. G. Enescu Nr. 2-4 Sector 1 Bucuresti

Analizand expertiza judiciara efectuata de expert Musat Viorel, in septembrie 2002, insusita si validata de instanta judecatoreasca in dosarul nr. 2626/2002 a Tribunalului Bucuresti, s-a constatat ca valoarea imobilului situat in Str. G. Enescu 2-4 Sector 1 Bucuresti in suma de 54.123.836.340 Lei (ROL) este corect intocmita.

La data prezentei, tinand cont de indicele de inflatie pentru perioada septembrie 2002-septembrie 2006, respectiv 49,634%, precum si a cresterii preturilor pe piata imobiliara, valoarea de circulatie a imobilului devine:

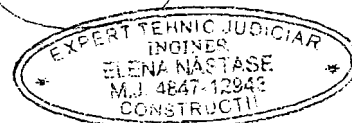
$$1,49634 * 5.412.384 \text{ RON} = 8.098.767 \text{ RON}$$

$$8.098.767 \text{ RON} / 3,5299 \text{ lei/euro} = 2.294.333 \text{ Euro}$$

V = 2.294.333 Euro

24.10.2006

Expert tehnic,
Ing. E. Nastase



Indicii de actualizare preturi INS

luna	2002	2003	2004	2005	2006
Ian	1.023	1.013	1.011	1.008	1.010
Feb	1.012	1.008	1.006	1.006	1.002
Mar	1.004	1.011	1.005	1.003	1.002
Apr	1.020	1.011	1.006	1.018	1.004
Mai	1.019	1.005	1.003	1.003	1.006
Iun	1.012	1.009	1.006	1.003	1.002
Iul	1.005	1.012	1.013	1.010	1.001
Aug	1.008	1.003	1.005	1.010	0.999
Sept	1.006	1.021	1.009	1.006	1.001
Oct	1.016	1.015	1.012	1.009	
Nov	1.026	1.014	1.006	1.012	
Dec	1.015	1.012	1.006	1.005	
indice an	1.064	1.142	1.092	1.097	1.028

sept.2002 sept.2006 1.49634

Musat
Cepel

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

10.09.02
2626/02

Subsemnatul MUSAT VIOREL, de profesie inginer constructor, expert tehnic judiciar aflat in evidenta Biroului pentru Expertize Contabile si Tehnice Judiciare din cadrul Tribunalului Bucuresti pentru specialitatea constructii civile si industriale, am fost numit de catre Instanta Tribunalului Bucuresti, Sectia a V-a civila si de contencios administrativ in "Incheierea de sedinta publica" din 10.06.2002, in dosarul civil nr. 2626/2002 pentru a efectua o expertiza tehnica judiciara si va aduce la cunostinta urmatoarele :

CAPITOLUL I. PARTILE IN PROCES.

Reclamant :

- MARIAN DOREL, cu domiciliul in Franta, 14 rue Mignet, 75016 Paris si cu domiciliul ales la avocat Silvestru Ioan, str. Hristo Botev, nr. 8, apartament 13, sector 3, Bucuresti ;

Parati :

- CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, cu sediul in Bucuresti, b-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 ;
- MINISTERUL INDUSTRIILOR SI RESURSELOR, cu sediul in Bucuresti, Calea Victoriei, nr. 152 sector 1 ;
- MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR, cu sediul in Bucuresti, Piata Presei Libere, nr. 1, sector 1 ;
- MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, cu sediul in Bucuresti, str. Apolodor, nr. 17, sector 5 ;
- R.A.A.P.P.S., cu sediul in Bucuresti, str. Moliere, nr. 2-4, sector 1 ;
- UNITER, cu sediul in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 .

CAPITOLUL II. OBIECTUL DOSARULUI.

Obiectul dosarului consta in revendicarea imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2 sector 1 (fosta strada Alexandru Lahovari, nr. 4) care este format dintr-o constructie cu destinatie de locuinta, cu subsol, parter, etaj, mansarda, un garaj, o spalatorie si curte, toate pe o suprafata teren in total de 520,00 mp .

CAPITOLUL III. OBIECTIVUL EXPERTIZEI TEHNICE JUDICIARE.

Instanta Tribunalului Bucuresti, Sectia a V-a civila si de contencios administrativ a admis, la cererea reclamantului si a dispus prin "Incheierea de sedinta publica" din 13.05.2002 efectuarea unei expertize tehnice judiciare care sa stabileasca valoarea de circulatie (de piata) actuala a imobilului revendicat .

CAPITOLUL IV. VERIFICAREA EXISTENTEI UNEI ALTE EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE APARTAMENTELOR IN CAUZA.

Din consultarea actelor cuprinse in dosar reiese faptul ca nu s-a mai efectuat o alta expertiza tehnica judiciara cu acelasi obiectiv ca al prezentei expertize .

CAPITOLUL V. DESFASURAREA EXPERTIZEI.

Pentru efectuarea expertizei tehnice judiciare, respectiv a cercetarii la fata locului, toate partiile procesului au fost instiintate de catre subsemnatul cu scrisorile postale recomandate, cu confirmare de primire, avand numerele 402, 403, 404, 405, 406, 407 si 408 din 19.08.2002 si convocate pe data de joi, 29.08.2002, ora 14 p.m. la adresa imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, 2-4, sector 1. Aceste scrisori cu instiintarea de convocare pentru data de 29.08.2002, ora 14 p.m. au fost primite de parti astfel :

- reclamantul reprezentat de avocat Silvestru Ioan pe data de 26.08.2002 ;
- paratul CBMB pe data de 20.08.2002
- paratul MIR pe data de 22.08.2002 ;
- paratul MCC pe data de 20.08.2002
- paratul MFP pe data de 21.08.2002 ;

Musat

-paratul RAAPPS pe data de 20.08.2002 ;

-paratul UNITER pe data de 20.08.2002 .

Au raspuns convocarii si au fost prezenti pentru efectuarea cercetarii la fata locului in data de 29.08.2002, ora 14 p.m. la adresa imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sec 1 numai reclamantul reprezentat de avocat Silvestru Ioan si paratul MCC reprezentat prin doamna consilier juridic Grigorcea Adriana . Din pacate paratul UNITER, cel care ocupa in prezent imob in cauza a motivat ca intregul sau personal este plecat, in perioada 29.08.2002-05.09.2009 Mangalia, pentru organizarea Galei Tanarului Actor si ca atare nu poate avea loc in aceasta perioada cercetarea la fata locului, fiind astfel nevoit sa convoc din nou toate partile in proces cu scrisori postale recomandate, cu confirmare de primire, avand numerele 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784 din 30.08.2002 si convocare pentru data de vineri, 06.09.2002, ora 13 p.m. Aceste noi scrisori cu instiintarea de convocare pentru data de 06.09.2002, ora 13 p.m. au fost primite de parti astfel:

-reclamantul reprezentat de avocat Silvestru Ioan pe data de 31.08.2002 ;

-paratul CGMB pe data de 02.09.2002

-paratul MIR pe data de 03.09.2002 ;

-paratul MCC pe data de 03.09.2002

-paratul MFP pe data de 03.09.2002 ;

-paratul RAAPPS pe data de 02.09.2002 ;

-paratul UNITER pe data de 02.09.2002 .

De aceasta data au raspuns convocarii si au fost prezenti pentru efectuarea cercetarii la fata locului in data de vineri, 06.09.2002, ora 13 p.m. la adresa imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 numai paratii MCC reprezentat prin doamna consilier juridic Grigorcea Adriana, CGMB reprezentat de domnul ing. Ristoiu Gheorghe, RAAPPS reprezentat de domnul Ungureanu Octavian si UNITER reprezentat de doamna consilier juridic Alina Serbanescu, doamna director Aura Corbeanu si administratorul acestuia, domnul Florin Scarlat .

Expertul tehnic judiciar Musat Viorel, cel care in data de vineri, 06.09.2002, intre orele 13.00-18 p.m. a facut cercetarea la fata locului in vederea intocmirii raportului de expertiza tehnica judiciara a identificat imobilul aflat in litigiu si partile in proces prezente, le-a adus acestora la cunostinta obiectivul expertizei tehnice judiciare stabilit de instanta, a studiat actele doveditoare prezentate si a consemnat informatiile date de aceasta si concluziile cercetarilor proprii de specialitate referitoare la caracteristicile si starea tehnica a imobilului in cauza

CAPITOLUL VI. CONTINUTUL EXPERTIZEI.

Imobilul aflat in litigiu in dosarul 2626/2002 al Tribunalului Bucuresti, Sectia a V-a civila si contencios administrativ si care face obiectul acestui Raport de expertiza tehnica judiciara este situat in municipiul Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 .

La baza expertizei tehnice judiciare au stat urmatoarele documente :

- Acte de proprietate asupra imobilului;
- Colectia de buletine informative editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania;
- Colectia de buletine informative si standarde editate de ANEVAR ;
- Publicatii si reviste de specialitate precum "Bursa", "Capital" etc.
- Date si informatii de la diverse agentii imobiliare si societati de constructii ;
- Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 de mijloace fixe, elaborate de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe, aprobat in 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965, fiind baza "Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 de mijloace fixe ", aprobata de M.L.P.A.T. prin Ordinul nr. 32/N/1995 al M.L.P.A.T. ;
- Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNICA" nr.76/mai 2002 editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania;
- Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNICA" nr.53/februarie 1999 editat de Corpul



Expertilor Tehnici din Romania ;

- Normativul P135/1999 aprobat prin ORDINUL nr.85/N/1999 al M.L.P.A.T. cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 „constructii” ;
- Relevul imobilului in cauza intocmit de I.P. Carpati in 1983 si de S.P.C./I.A.L.RAION I.V.STALII in 1959 .

La elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate datele și informațiile obținute din inspecție directă a proprietății imobiliare, din partea partilor in proces prezente si din studiul pieței imobiliare. Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului revendicat compus din constructie cu destinația de locuința avand subsol, parter, etaj 1 si etaj 2, alte doua constructii parter anexe, una cu destinația de garaj, alta cu destinația de spalatorie si o curte, toate pe o suprafata de teren de 520,00 mp situat in București, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 .

Prezenta evaluare este făcută datorita dispozitiilor instantei judecatoresti, prin "Incheierea sedinta publica" din 13.05.2002, estimându-se pentru proprietatea analizată valoarea de piață p analiza pieței imobiliare si luand in calcul cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare .

In conformitate cu standardul internațional de evaluare IVS – 1 “valoarea de piață este mărime estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”.

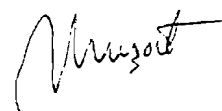
ESTIMAREA COSTULUI DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE A CLĂDIRII

Estimarea valorii de piață prin metoda costului se bazează pe comparația costului construire a unei proprietăți cu valoarea unei proprietăți existente. Metoda reflectă faptul participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substituției, care arată că nici cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obține imediat un teren și a construi o clădire cu utilități și atractivități similare.

Valoarea proprietăților imobiliare vechi este estimată prin comparație cu o proprietate nouă, optin Metoda de calcul a valorii actuale de circulatie (de piata) a constructiei are la baza stabilirea val de inlocuire in lei/mpAd a constructiei prin similitudine cu una cuprinsa in Cataloagele pen reevaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 de mijloace fixe elaborate Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe, aprobate in 1964, valabilitate de la 01.01.1965 si a gradului de uzura pe baza Normativului P135/1999 aprobat p ORDINUL nr.85/N/1999 al M.L.P.A.T., urmata de aplicarea indicilor de actualizare in domer constructiilor care au fost avizati de Consiliul tehnico-stiintific al M.L.P.T.L. la nivelul datei 31.03.2002 si adusi de catre consilierii C.E.T.-R, in urma avizarii nr. 6272/22.05.2002, la nive datei de 15.05.2002, cand cursul de schimb leu/\$ stabilit de B.N.R. a fost de 33.513 lei/\$ precum a indicilor de individualizare in zona a constructiei, recunoscuti si aplicati in piata imobiliara, caror valori se regasesc in Buletinele documentare "EXPERTIZA TEHNICA" editate de Cor Expertilor Tehnici din Romania .

Constatarile si concluziile expertului tehnic privind caracteristicile tehnice si elementele individualizare in zona ale imobilului aflat in litigiu sunt :



-constructia cu destinatia de locuinta a fost realizat in perioada interbelica, cu aproximativ in anii 1935. are subsol, parter, etaj 1 si etaj 2, avand structura de rezistenta din zidarie portanta de caramida. fundatii din beton. plansee din beton si acoperis sarpanta cu invelitoare din tabla zincata.

-desi partile au luat cunostinta ca instanta a dispus efectuarea unei expertize tehnice judiciare ce are ca obiectiv sa stabileasca valoarea de circulatie (de piata) actuala imobilului revendicat inca din data de 13.05.2002, deci in urma cu 4 luni, reprezentantii partilor prezenti la efectuarea expertizei nu au prezentat nimic din documentatia referitoare la istoricul tehnic al imobilului in litigiu (daca imobilul a suferit modificari, transformari, remedii, extinderi sau demolari, cand si care au fost acestea, care a fost amploarea lor, cine le-a solicitat, cine le-a aprobat, cine le-a proiectat, cine le-a executat, cand si cine le-a receptionat, toate acestea trebuind sa existe in Cartea Tehnica a Constructiei ce trebuia intocmita, completata si pastrata pentru fiecare obiect de constructii de catre investitor sau, dupa caz, de catre proprietar, potrivit Normelor de intocmire a Cartii Tehnice a Constructiei, Capitolul 1, punctele 3 si 4 cuprinse in H. nr. 273 din 14.06.1994 si publicata in M.O. nr. 193 din 28.07.1994 precum si prevederilor articolelor 17, 21, 25 si 26 din Legea nr. 10 din 18.01.1995 publicata in M.O. nr.12 din 24.01.1995 .

Constructia cu destinatia de locuinta din Bucuresti str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 are aria desfasurata totala ce va fi luata in considerare la evaluare compusa din urmatoarele arii desfasurate, conform Fiselor Tehnice si Planselor imobilului realizate in 1959 si 1960 de catre S.P.C./I.A.L.RAION I.V.STALIN :

- arie desfasurata subsol locuibil : $226,50 \text{ mp}$ si inaltimea medie masurata de la cota fetei superioare a pardoselii subsolului pana la cota superioara a fetei pardoselii parterului de $2,85 \text{ m} + 0,50 \text{ m} = 3,35 \text{ m}$;
 - arie desfasurata parter : $278,70 \text{ mp}$ inaltimea medie masurata de la cota fetei superioare a pardoselii parterului pana la cota superioara a fetei pardoselii etajului 1 de $4,00 \text{ m} + 0,50 \text{ m} = 4,50 \text{ m}$
 - arie desfasurata etaj 1 : $286,30 \text{ mp}$ inaltimea medie masurata de la cota fetei superioare a pardoselii etajului 1 pana la cota superioara a fetei pardoselii etajului 2 de $3,60 \text{ m} + 0,50 \text{ m} = 4,10 \text{ m}$
 - arie desfasurata etaj 2 : $265,40 \text{ mp}$ inaltimea medie masurata de la cota fetei superioare a pardoselii etajului 2 pana la cota superioara a planseului peste etajul 2 de $2,55 \text{ m} + 0,25 \text{ m} = 2,80 \text{ m}$
- Aria desfasurata totala a constructiei ce va fi luata in considerare la evaluare este de $(226,50 + 278,70 + 286,30 + 265,40) \text{ mp} = 1.056,90 \text{ mp}$

Datorita caracteristicilor sale, intreaga constructie din Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 poate fi asimilata constructiei denumita "Cladire administrativa reprezentativa pentru ministere, administratie regionala sau raionala, intreprindere si alte unitati productive, unitate neproductiva, banca, tribunal (structura din zidarie portanta) " descrisa in Fisa nr. 8 A din Catalogul nr. 1 pentru reevaluare cladirilor de locuit si administrative elaborat de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe in anul 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 .

Aria desfasurata totala a constructiei ce va fi luata in considerare la evaluare este de $1.056,90 \text{ mp}$. Valoarea de inlocuire in lei/mp arie desfasurata pentru o constructie similara cu cea descrisa in sus, conform Tabelului de la punctul d din Fisa nr. 8 A cu indicatorii valorii de inlocuire caracteristicile : pereti portanti din zidarie de caramida, plansee de beton armat, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, cladire cu parter si 2 etaje, cu inaltimea medie a etajului de 4 m , dotata cu instalatii electrice, sanitare si incalzire centrala, cu toate lucrarile de finisaj necesare de nivel superior respectiv tencuieli interioare gletuite, zugraveli interioare de calitate superioara, calc, vecchio, vopsitorii speciale, profile si scafe turnate sau trase, lambriuri din lemn sau de marmura, finisari interioare cu marmura artificiala (stucomarmura), lucrari de fier forjat, tamplarie de stejar, usi din panou furniruit cu diferite esente sau dupa detalii speciale, pardoseli din parchet de calitate superioara, dale de mozaic din marmura, mozaic venetian, gresie sau dale din marmura, tencuieli exterioare din piatra artificiala, terasit sau similar, placaje, profilaturi si compozitii structurale pentru finisarea fatadei principale, trepte exterioare de piatra iar cele interioare (scara principala) placate cu marmura din Catalogul nr. 124 pentru reevaluare cladirilor de locuit si administrative este de 1.190 lei/mp arie desfasurata .

Alte caracteristici ale cladirii impun ca aceasta valoare de inlocuire sa fie corectata astfel, conform punctului e din Fisa nr. 8 A de urmatoorii termeni de corectie :

- pentru inaltimea medie de 3,35 m a subsolului aferenta suprafetei desfasurate de 226,5 mp, mai mica de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta subsolului se inmulteste cu coeficientul de corectie de 0,94 ;
- pentru inaltimea medie de 4,50 m a parterului aferenta suprafetei desfasurate de 278,7 mp, mai mare de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta parterului se inmulteste cu coeficientul de corectie de 1,05 ;
- pentru inaltimea medie de 4,10 m a etajului 1 aferenta suprafetei desfasurate de 286,3 mp, mai mare de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta etajului 1 se inmulteste cu coeficientul de corectie de 1,01 ;
- pentru inaltimea medie de 2,80 m a etajului 2 aferenta suprafetei desfasurate de 265,4 mp, mai mare de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta etajului 2 se inmulteste cu coeficientul de corectie de 0,94 ;
- pentru invelitoare din tabla : se adauga 5 lei /mp Ad ;
- pentru instalatia electrica de iluminat fluorescent : se adauga 42 lei/mp Ad
- se adauga 24 lei/mp Ad pentru echipamentul centralei termice proprii ce functioneaza cu combustibil gazos ;
- se adauga 29 lei/mp Ad constructie pentru rulouri ;
- se adauga 44000lei/intreaga cladire deoarece constructia are instalatie proprie de hidrofor

Valoarea de inlocuire la 01.01.1965, tinand cont de termenii de corectie de mai sus, pentru constructia in cauza este :

$$(1.190+5+42+24+29)\text{lei/mpAd} \times [(226,5+265,4)\text{mpAd} \times 0,94 + 278,7\text{mpAd} \times 1,05 + 286,3\text{mpAd} \times 1,01] + 4000\text{lei} = 1.290\text{lei/mpAd} \times 1.044,19\text{mpAd} + 44.000\text{lei} = 1.391.005\text{ lei}$$

Pretul tehnic astfel calculat se corecteaza cu coeficientul de corectie pentru uzura in timp constructiei.

Deoarece nu se cunoaste exact vechimea constructiei , expertul tehnic judiciar, in urma analizei situatiei reale intalnite pe teren, conform Normativului P135/1999, aprobat prin ORDIN nr.85/N/1999 al M.L.P.A.T. a stabilit gradul de uzura real al fiecarui subansamblu al cladirii, pe baza vizualizarii directe si a documentarii la fata locului, dupa care va determina prin ponderare gradul de uzura real pentru intreaga constructie expertizata .

Astfel, partea de constructii formata din structura de rezistenta+ anvelopa + finisajele au o pondere de 87% si o uzura reala de 20% iar instalatiile electrice+sanitare+de incalzire centrala au o pondere de 13% si o uzura reala de 25%, gradul de uzura real al constructiei expertizate fiind de :
 $0,87 \times 0,20 + 0,13 \times 0,25 = 0,2065$

Coeficientul de corectie pentru uzura in timp a constructiei este deci de :

$$100\% - 20,65\% = 79,35\%$$

Pretul tehnic al constructiei in cauza, corectat cu coeficientul de corectie pentru uzura in timp constructiei, devine :

$$1.391.005\text{ lei} \times 79,35\% = 1.103.762\text{ lei}$$

Valoarea tehnica actualizata la data de 01.08.2002 a constructiei in cauza se determina prin aplicarea unui coeficient de actualizare in domeniul constructiilor pentru cladiri de locuinte aferente perioadei 01.01.1965 - 01.08.2002 care are valoarea de: $12.581,745 \times 1,012 \times 1,005 = 12.796,39$

Astfel, pretul tehnic corectat si actualizat al constructiei avand caracteristicile aratate mai sus este $1.103.762\text{ lei} \times 12.796,39 = 14.124.169.019\text{ lei}$, echivalentul a 421.453 USD

Constructiile anexe revendicate situate pe terenul imobilului din Bucuresti, str. George Enescu, 2-4, sector 1 avea ca destinatie un garaj, cealalta alipita acesteia fiind spalatorie iar impreuna aveau aria desfasurata de 40,20 mp, in prezent spalatoria fiind transformata in 2 grupuri sanitare. Metodologia de evaluare a acestor 2 constructii anexe este aceeaasi ca cea aplicata constructiei locuit . Astfel, cele 2 constructii, garajul si spalatoria care impreuna aveau 40,20 mp si inaltimea de 2,45m se pot asimila cu constructia denumita "Dependinta izolata (la cladirile de locuit, sociale culturale sau administrative)" descrisa in Fisa nr. 11 din Catalogul nr. 124 pentru reevaluare

cladirilor de locuit si administrative elaborat de Comisia Centrala pentru
Reevaluarea Fondurilor Fixe in anul 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 .

Valoarea de inlocuire in lei/mp arie desfasurata pentru o constructie similara cu cea descrisa
aceasta fisa adica este o cladire parter cu structura portanta din peretii din zidarie de caramida, es
inchisa cu pereti exteriori pe toate laturile, are acoperis terasa, este complet terminata cu lucrari c
finisaj inferior si cu instalatiile electrice delimitate este de 535 lei/mpAd+12 lei/mpAd pentru acoper
terasa = 547 lei/mpAd .

Valoarea de inlocuire la 01.01.1965 este : 40,20 mpAd x 547 lei/mpAd = 21.989 lei

Pretul tehnic astfel calculat se corecteaza cu coeficientul de corectie pentru uzura in timp
constructiei care este de 90% si devine : 21.989 lei x 90% = 19.790 lei

Valoarea tehnica actualizata la data de 01.08.2002 a constructiei in cauza se determina p
aplicarea unui coeficient de actualizare in domeniul constructiilor pentru cladiri de depozitare afere
perioadei 01.01.1965 - 01.08.2002 care are valoarea de 8.104,876x1,012x1,005=8.243,15

Astfel, pretul tehnic corectat si actualizat al constructiei avand caracteristicile aratate mai sus este
19.790 lei x 8.243,15 = 163.131.939 lei, echivalentul a 4.868 USD

Calculul valorii de circulatie(de piata) a terenului aferent imobilului.

Acest lucru se va realiza aplicand metoda comparatiei prin bonitare prezentata de CORPI
EXPERTILOR TEHNICI din ROMANIA in Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNIC
nr.46/martie 1998.

Metoda se bazează pe utilizarea următoarei relații de calcul:

$V_{UT} = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$, unde:

V_{UT} = valoarea unitară a terenului (lei/mp);

K = coeficient de actualizare a valorii de bază în funcție de variația cursului de schi
interbancar comunicat de BNR:

$$K = \frac{\text{cursul BNR la data evaluării/USD (09.09.2002)}}{7.700 \text{ lei/USD (04.12.1997)}} = \frac{33.114}{7.700} = 4,3$$

A = valoarea de bază a terenului (în valori valabile la data apariției Hotărârii
218/04.12.1997 a Consiliului General al Municipiului București) în funcție de categoria localită
de zona din care face parte terenul în cadrul localității.

Astfel, având în vedere că terenul se află amplasat în zona 0, A = 438.000 lei/mp.

Corecții procentuale aplicate la valoarea de baza A :

S = instalații sanitare	16,7%xA
G = gaze	16,7%xA
T= termoficare	16,7%xA
E = electricitate	6,7%xA
T _f = telefon	3,4%xA
D = tipul de drum la care are acces terenul	16,7%xA
B = dimensiuni, forme, orientare	10%xA
R = restricții de folosire	0%xA
C = suprafața adecvată în cadrul urban	10%xA

Muzat

V = vecinătăți

20%xA

P = poluare

0%xA

Total S+G+T+E+T_r+D+B+R+C+V+P = 116,9% x A = 512.022 lei/mp

Coeficienți aplicați:

M = ponderea suprafeței terenului construibil	1,00
F = natura terenului	1,00
G _s = gradul seismic al zonei	0,96
H = regimul de înălțime construibil	1,40
G _o = starea terenului	1,00
C _r = coeficient de respingere	0,90
U = utilizarea terenului	1,75
Z = coeficient de zona	6,00

Total MxFxG_sxHxG_oxC_rxUxZ = 12,7

Înlocuindu-se în relația de calcul, se obține:

V_{UT} = 4,3 x (438.000+512.022)lei/mpx12,7 = 51.880.701 lei/mp, echivalentul a 1.548 USD/mp

Valoare teren:

V_t = 51.880.701lei/mpx520mp = 26.977.964.520 lei, echivalentul a 805.000 USD

Valoarea actuala de circulatie (de piata) a imobilului se determina aplicand la valoarea tehn actualizata indicii de individualizare in zona a constructiei, recunoscuti si aplicati in piata imobiliara ale caror valori se regasesc in Buletinele documentare "EXPERTIZA TEHNICA" editate de Cor Expertilor Tehnici din Romania .

In cazul imobilului din Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 acesti indici sunt :

a) coeficienti pozitivi :

- pentru faptul ca este o cladire independenta, avand aspect civilizatat si este situata in zona ultracentrala 00, langa hotelul Athene Palace, actualul Hilton, ultrasistemata ultradotata din punct de vedere social-urban (unitati comerciale, de prestari serv institutii financiare, institutii sanitare, de invatamant, teatre, cinematografe, insti administrative, publice, hoteluri, politie, Piata Romana, Parcul Cismigiu, s.a.) : +150%
- pentru amplasarea pe o strada linistita, civilizata, chiar colt la 2 strazi, pentru multip mijloace de transport in comun in zona, pentru posibilitatile de parcare langa trotuar in garajul existent, pentru curtea de aproximativ 200 mp a imobilului amenajata ca o c de verdeata, imobilul constand si in 520,00 mp teren si pentru atractia pe care o exei imobilul datorita faptului ca reprezinta o amintire a fostului regim comunist, in irr locuind o lunga perioada Nicu Ceausescu si Zoe Ceausescu, copiii fostului dict comunist : +50%

b) coeficienti negativi :

- pentru ca sunt necesare lucrari de igienizare, zugraveli, vopsitorii si alte reparatii curi ale finisajelor si instalatiilor, in special a dependintelor : -10%

Totalul indicilor de individualizare a constructiei conduce la o valoare pozitiva a coeficientulu corectie de : + 190%.

Valoarea actuala de circulatie (de piata) a constructiei de locuit si constructiilor anexe (garajul si spalatoria) revendicate este deci de :

(14.124.169.019 lei + 163.131.939 lei) x 1,9 = 27.145.871.820 lei, echivalentul a 810.010 USD

CAPITOLUL VII. CONCLUZII.

1. Valoarea actuala de circulatie (de piata) a imobilului revendicat din Bucuresti, str. George Enes nr. 2-4, sector 1 compus din constructie cu destinatia de locuinta avand subsol, parter, etaj 1 s etaj 2, cu suprafata totala desfasurata de (226,50 + 278,70 + 286,30 + 265,40)mp = 1.056,90 impreuna cu alte doua constructii anexe parter, una cu destinatia de garaj, alta cu destinatia de spalatorie, cu suprafata totala desfasurata de 40,20 mp si o curte, restul de teren neocupat de constructii din suprafata totala de teren de 520,00 mp, impreuna cu tot acest teren este de :
27.145.871.820 lei+26.977.964.520 lei=54.123.836.340 lei, echivalentul a 1.615.010 USD
2. Prin calculele prezentate, precum si prin partea explicativa cuprinsa in raportul de expertiza, consider ca am raspuns integral si detaliat la obiectivul expertizei fixat de instanta.

Intocmit de expertul tehnic numit de instanta:
ing. MUSAT VIOREL

MUŞAT VIOREL
expert tehnic judiciar
specialitatea construcţii
legitimă nr. 4407/01.08.2000



BUCURESTI
10.09.2002

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI

BUCURESTI

HOTARARE

privind cumpararea imobilului situat in Bucuresti str. George Enescu nr 2-4 sector 1, compus din constructie (subsol, parter, etaj, mansarda, un garaj si o spalatorie) si teren in suprafata de 520 mp.

Avand in vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti si Raportul de specialitate al Directiei de achizitii concesionari si contracte;

Vazand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti;

Luand in considerare raportul de expertiza tehnica judiciara efectuata de expert Musat Viorel in septembrie 2002, insusita si validata de instanta judecătoreasca;

Tinand seama de consideratiile privind valoarea imobilului situat in str. George Enescu nr.2-4 sector 1 efectuate de expert tehnic judiciar Elena Nastase in data de 24.10.2006;

In conformitate cu procesul verbal de negociere nr.542/09.03.2007 incheiat de comisia constituita prin nota Primarului General nr.1698/09.03.2007;

In temeiul art.36 alin. 1, art. 45 alin. 3 , art.123 alin. 1 din Legea administratiei publice locale nr.215/2001, republicata;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

HOTARASTE:

Art.1 - Se aproba cumpararea imobilului situat in Bucuresti str. George Enescu nr.2-4 sector 1, compus din constructie (subsol, parter, etaj, mansarda, un garaj si o spalatorie) si teren in suprafata de 520 mp., proprietatea domnului Marian Dorel.

Art.2 - Procesul verbal de negociere nr. 542/09.03.2007 (anexa nr. 1), expertiza judiciara efectuata de expert Musat Viorel in septembrie 2002, insusita si validata de instanta judecătoreasca (anexa nr.2) si „consideratiile privind valoarea imobilului situat in str. George Enescu nr.2-4, sector 1” efectuate de expert tehnic judiciar Elena Nastase in data de 24.10.2006 (anexa nr.3) fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3 - Contravaloarea imobilului se va suporta din bugetul local.

Art.4 - Primarul General al Municipiului Bucuresti si directiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

PRESEDINTE DE SEDINTA

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

TUDOR TOMA

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE
incheiat astazi 09.03.2007
privind cumpararea de catre Municipiul Bucuresti
a imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti

Comisia de evaluare numita de dl. Primar General prin aprobarea notei D.A.C.C. nr.1698./09.03.2007, alcatuita din:

- | | | |
|------------------------------|----------------------------------|----------|
| 1. Vladimir Sommer | - presedinte - Director General | D.C.P.G. |
| 2. Florentina Constantinescu | - membru - Director Executiv | D.A.C.C. |
| 3. Veronica Halipa | - membru - Director Executiv ADJ | D.E.I.C. |
| 4. Adrian Iordache | - membru - Director Executiv | D.J.C.L. |

s-a intrunit astazi 09.03.2007, in vederea analizei ofertei proprietarului Dl. Marian Dorel privind cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti.

Dl. Marian Dorel proprietar al imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti a depus oferta, inregistrata la Directia de Achizitii Concesionari si Contracte cu nr.1698/09.03.2007. Valoarea ofertei financiare este de 3.700.000 EURO dar nu mai mult de 3.800.000 EURO.

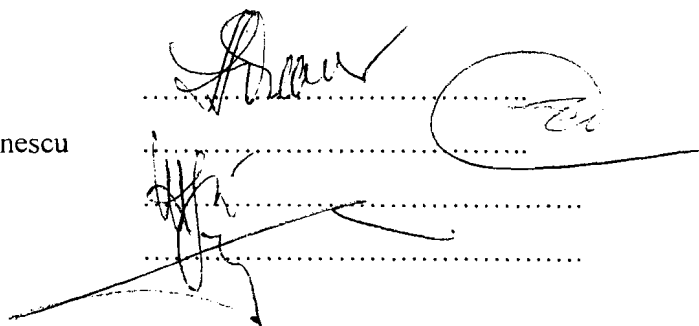
La sedinta de negociere participa Dl. Av. SILVESTRU IOAN abilitat prin procura - generala - speciala - mandat incheiata la data de 25.07.2002, sa reprezinte proprietarul pentru negocierea si incheierea contractului de vanzare-cumparare pentru imobilul din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti, si este abilitat sa semneze valabil actul de vanzare-cumparare autentic, semnatura acestuia fiind valabila si opozabila partilor. Prezentul act are valoare de intentie de vanzare din partea vanzatorului si devine valabil numai in momentul in care partile contractante vor stabili toate detaliile prin contract.

Comisia de negociere in urma analizei expertizei judiciare efectuata de Dl. Expert Musat Viorel si actualizata de catre Expert Tehnic Judiciar Dna Elena Nastase anexata la prezentul proces-verbal, propune cumpararea imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti la un pret de 2.294.333 euro. Plata se va face la banca vanzatorului in contul reprezentantului acestuia, partile semnand in prealabil la banca indicata de vanzator un contract de ex-crow care reprezinta garantia platii pretului pentru imobilul in cauza. Cumparatorul se obliga sa suporte toate taxele legate de perfectarea si incheierea contractului de vanzare-cumparare autentic, prin plata tuturor taxelor datorate statului si notarului public.

Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces-verbal in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

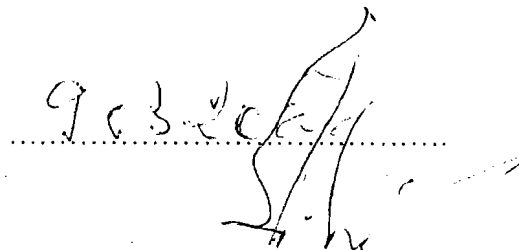
Comisia de negociere:

1. Dl. Vladimir Sommer
2. Dna. Florentina Constantinescu
3. Dna. Veronica Halipa
4. Dl. Adrian Iordache



Reprezentantul proprietarului:

5. Dl. Silvestru Ioan



1608
03 09

OFERTA DE VANZARE A IMOBILULUI DIN

Str. George Enescu nr.2-4, sector 1, Bucuresti

adresata Primariei Municipiului Bucuresti

Dl. Marian Dorel prin Dl. Av. SILVESTRU IOAN abilitat prin procura – generala – speciala – mandat incheiata la data de 25.07.2002, sa-l reprezinte pe acesta pentru negocierea si incheierea contractului de vanzare-cumparare al imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti, face oferta de vanzare a acestui imobil la un pret de 3.700.000 EURO.

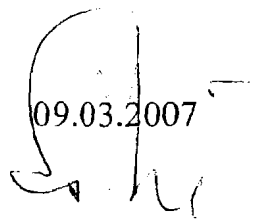
Prezenta oferta este valabila pana la data de 27.03.2007.

Proprietar

Dl. Marian Dorel

Prin reprezentant

Dl. Av. Silvestru Ioan

09.03.2007


Consideratii privind valoarea imobilului situat in:**Str. G. Enescu Nr. 2-4 Sector 1 Bucuresti**

Analizand expertiza judiciara efectuata de expert Musat Viorel, in septembrie 2002, insusita si validata de instanta judecatoreasca in dosarul nr. 2626/2002 a Tribunalului Bucuresti, s-a constatat ca valoarea imobilului situat in Str. G. Enescu 2-4 Sector 1 Bucuresti in suma de 54.123.836.340 Lei (ROL) este corect intocmita.

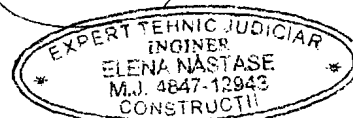
La data prezentei, tinand cont de indicele de inflatie pentru perioada septembrie 2002-septembrie 2006, respectiv 49,634%, precum si a cresterii preturilor pe piata imobiliara, valoarea de circulatie a imobilului devine:

$$1,49634 * 5.412.384 \text{ RON} = 8.098.767 \text{ RON}$$

$$8.098.767 \text{ RON} / 3,5299 \text{ lei/euro} = 2.294.333 \text{ Euro}$$

$$\mathbf{V = 2.294.333 \text{ Euro}}$$

24.10.2006

Expert tehnic,
Ing. E. Nastase

Indicii de actualizare preturi INS

luna	2002	2003	2004	2005	2006
Ian	1.023	1.013	1.011	1.008	1.010
Feb	1.012	1.008	1.006	1.006	1.002
Mar	1.004	1.011	1.005	1.003	1.002
Apr	1.020	1.011	1.006	1.018	1.004
Mai	1.019	1.005	1.003	1.003	1.006
Iun	1.012	1.009	1.006	1.003	1.002
Iul	1.005	1.012	1.013	1.010	1.001
Aug	1.008	1.003	1.005	1.010	0.999
Sept	1.006	1.021	1.009	1.006	1.001
Oct	1.016	1.015	1.012	1.009	
Nov	1.026	1.014	1.006	1.012	
Dec	1.015	1.012	1.006	1.005	
indice an	1.064	1.142	1.092	1.097	1.028

sept.2002 sept.2006 1.49634

Cepec

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

10.09.02
2626/02

Subsemnatul MUSAT VIOREL, de profesie inginer constructor, expert tehnic judiciar aflat in evidenta Biroului pentru Expertize Contabile si Tehnice Judiciare din cadrul Tribunalului Bucuresti pentru specialitatea constructii civile si industriale, am fost numit de catre Instanta Tribunalului Bucuresti, Sectia a V-a civila si de contencios administrativ in "Incheierea de sedinta publica" din 10.06.2002, in dosarul civil nr. 2626/2002 pentru a efectua o expertiza tehnica judiciara si va aduc la cunostinta urmatoarele :

CAPITOLUL I. PARTILE IN PROCES.

Reclamant :

- MARIAN DOREL, cu domiciliul in Franta, 14 rue Mignet, 75016 Paris si cu domiciliul ales la avocat Silvestru Ioan, str. Hristo Botev, nr. 8, apartament 13, sector 3, Bucuresti ;

Parati :

- CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, cu sediul in Bucuresti, b-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 ;
- MINISTERUL INDUSTRIILOR SI RESURSELOR, cu sediul in Bucuresti, Calea Victoriei, nr. 152 sector 1 ;
- MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR, cu sediul in Bucuresti, Piata Presei Libere, nr. 1, sector 5 ;
- MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, cu sediul in Bucuresti, str. Apolodor, nr. 17, sector 5 ;
- R.A.A.P.S., cu sediul in Bucuresti, str. Moliere, nr. 2-4, sector 1 ;
- UNITER, cu sediul in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 .

CAPITOLUL II. OBIECTUL DOSARULUI.

Obiectul dosarului consta in revendicarea imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2 sector 1 (fosta strada Alexandru Lahovari, nr. 4) care este format dintr-o constructie cu destinatie de locuinta, cu subsol, parter, etaj, mansarda, un garaj, o spalatorie si curte, toate pe o suprafata teren in total de 520,00 mp .

CAPITOLUL III. OBIECTIVUL EXPERTIZEI TEHNICE JUDICIARE.

Instanta Tribunalului Bucuresti, Sectia a V-a civila si de contencios administrativ a admis, la cere reclamantului si a dispus prin "Incheierea de sedinta publica" din 13.05.2002 efectuarea unor expertize tehnice judiciare care sa stabileasca valoarea de circulatie (de piata) actuala a imobilului revendicat .

CAPITOLUL IV. VERIFICAREA EXISTENTEI UNEI ALTE EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE APARTAMENTELOR IN CAUZA.

Din consultarea actelor cuprinse in dosar reiese faptul ca nu s-a mai efectuat o alta expertiza tehnica judiciara cu acelasi obiectiv ca al prezentei expertize .

CAPITOLUL V. DESFASURAREA EXPERTIZEI.

Pentru efectuarea expertizei tehnice judiciare, respectiv a cercetarii la fata locului, toate partile proces au fost instiintate de catre subsemnatul cu scrisorile postale recomandate, cu confirmare primire, avand numerele 402, 403, 404, 405, 406, 407 si 408 din 19.08.2002 si convocate pe data de joi, 29.08.2002, ora 14 p.m. la adresa imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, 2-4, sector 1. Aceste scrisori cu instiintarea de convocare pentru data de 29.08.2002, ora 14 p.m. au fost primite de parti astfel :

- reclamantul reprezentat de avocat Silvestru Ioan pe data de 26.08.2002 ;
- paratul CBMB pe data de 20.08.2002
- paratul MIR pe data de 22.08.2002 ;
- paratul MCC pe data de 20.08.2002
- paratul MFP pe data de 21.08.2002 ;

Musat

- paratul RAAPPS pe data de 20.08.2002 ;
- paratul UNITER pe data de 20.08.2002 .

Au raspuns convocarii si au fost prezenti pentru efectuarea cercetarii la fata locului in data de 29.08.2002, ora 14 p.m. la adresa imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sec 1 numai reclamantul reprezentat de avocat Silvestru Ioan si paratul MCC reprezentat prin doamna consilier juridic Grigorcea Adriana . Din pacate paratul UNITER, cel care ocupa in prezent imob in cauza a motivat ca intregul sau personal este plecat, in perioada 29.08.2002-05.09.2009 Mangalia, pentru organizarea Galei Tanarului Actor si ca atare nu poate avea loc in aceasta perioada cercetarea la fata locului, fiind astfel nevoit sa convoc din nou toate partile in proces cu scrisori postale recomandate, cu confirmare de primire, avand numerele 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784 din 30.08.2002 si convocare pentru data de vineri, 06.09.2002, ora 13 p.m. Aceste noi scrisori cu instiintarea de convocare pentru data de 06.09.2002, ora 13 p.m. au fost primite de parti astfel:

- reclamantul reprezentat de avocat Silvestru Ioan pe data de 31.08.2002 ;
- paratul CGMB pe data de 02.09.2002
- paratul MIR pe data de 03.09.2002 ;
- paratul MCC pe data de 03.09.2002
- paratul MFP pe data de 03.09.2002 ;
- paratul RAAPPS pe data de 02.09.2002 ;
- paratul UNITER pe data de 02.09.2002 .

De aceasta data au raspuns convocarii si au fost prezenti pentru efectuarea cercetarii la fata locului in data de vineri, 06.09.2002, ora 13 p.m. la adresa imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 numai paratii MCC reprezentat prin doamna consilier juridic Grigorcea Adriana, CGMB reprezentat de domnul ing. Ristoiu Gheorghe, RAAPPS reprezentat de domnul Ungureanu Octavian si UNITER reprezentat de doamna consilier juridic Alina Serbanescu, doamna director Aura Corbeanu si administratorul acestuia, domnul Florin Scarlat .

Expertul tehnic judiciar Musat Viorel, cel care in data de vineri, 06.09.2002, intre orele 13.00-18.00 p.m. a facut cercetarea la fata locului in vederea intocmirii raportului de expertiza tehnica judiciara a identificat imobilul aflat in litigiu si partile in proces prezente, le-a adus acestora la cunostinta obiectivul expertizei tehnice judiciare stabilit de instanta, a studiat actele doveditoare prezentate si a consemnat informatiile date de aceasta si concluziile cercetarilor proprii de specialitate referitoare la caracteristicile si starea tehnica a imobilului in cauza

CAPITOLUL VI. CONTINUTUL EXPERTIZEI.

Imobilul aflat in litigiu in dosarul 2626/2002 al Tribunalului Bucuresti, Sectia a V-a civila si contencios administrativ si care face obiectul acestui Raport de expertiza tehnica judiciara este situat in municipiul Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 .

La baza expertizei tehnice judiciare au stat urmatoarele documente :

- Acte de proprietate asupra imobilului;
- Colectia de buletine informative editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania;
- Colectia de buletine informative si standarde editate de ANEVAR ;
- Publicatii si reviste de specialitate precum "Bursa", "Capital" etc.
- Date si informatii de la diverse agentii imobiliare si societati de constructii ;
- Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 de mijloace fixe, elaborate de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe, aprobata in 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965, fiind baza "Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 de mijloace fixe ", aprobata de M.L.P.A.T. prin Ordinul nr. 32/N/1995 al M.L.P.A.T. ;
- Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNICA" nr.76/mai 2002 editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania;
- Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNICA" nr.53/februarie 1999 editat de Corpul

Musat

- Expertilor Tehnici din Romania ,
- Normativul P135/1999 aprobat prin ORDINUL nr.85/N/1999 al M.L.P.A. I. cuprinzandu coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 „constructii” ;
 - Relevul imobilului in cauza intocmit de I.P. Carpati in 1983 si de S.P.C./I.A.L.RAION I.V.STALII in 1959 .

La elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate datele și informațiile obținute din inspec directă a proprietății imobiliare, din partea partilor in proces prezente si din studiul pieței imobiliare Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului revendicat compus din constructie cu destinatia de locuinta avand subsol, parter, etaj 1 si etaj 2, alte doua constructii parter anexe, una cu destinatia de garaj, alta cu destinatia de spalatorie si o curte, toate pe o suprafata de teren de 520,00 mp situat in București, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 .

Prezenta evaluare este făcută datorita dispozitiilor instantei judecatoresti, prin "Incheierea sedinta publica" din 13.05.2002, estimându-se pentru proprietatea analizată valoarea de piață p analiza pieței imobiliare si luand in calcul cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare .

In conformitate cu standardul internațional de evaluare IVS – 1 "valoarea de piață este mărım estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri”.

ESTIMAREA COSTULUI DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE A CLĂDIRII

Estimarea valorii de piață prin metoda costului se bazează pe comparația costului construire a unei proprietăți cu valoarea unei proprietăți existente. Metoda reflectă faptul participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substituției, care arată că nici cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obți imediat un teren și a construi o clădire cu utilități și atractivități similare.

Valoarea proprietăților imobiliare vechi este estimată prin comparație cu o proprietate nouă, optir Metoda de calcul a valorii actuale de circulatie (de piata) a constructiei are la baza stabilirea val de inlocuire in lei/mpAd a constructiei prin similitudine cu una cuprinsa in Cataloagele per reevaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 de mijloace fixe elaborate Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe, aprobate in 1964, valabilitate de la 01.01.1965 si a gradului de uzura pe baza Normativului P135/1999 aprobat p ORDINUL nr.85/N/1999 al M.L.P.A.T., urmata de aplicarea indicilor de actualizare in domer constructiilor care au fost avizati de Consiliul tehnico-stiintific al M.L.P.T.L. la nivelul datei 31.03.2002 si adusi de către consilierii C.E.T.-R, in urma avizarii nr. 6272/22.05.2002, la nive datei de 15.05.2002, cand cursul de schimb leu/\$ stabilit de B.N.R. a fost de 33.513 lei/\$ precur a indicilor de individualizare in zona a constructiei, recunoscuti si aplicati in piata imobiliara, . caror valori se regasesc in Buletinele documentare "EXPERTIZA TEHNICA" editate de Cor Expertilor Tehnici din Romania .

Constatarile si concluziile expertului tehnic privind caracteristicile tehnice si elementele individualizare in zona ale imobilului aflat in litigiu sunt :

-constructia cu destinatia de locuinta a fost realizata in anul 1935. are subsol, parter, etaj 1 si etaj 2, avand structura de rezistenta din zidarie portanta si caramida, fundatii din beton, plansee din beton si acoperis sarpanta cu invelitoare din tabla zincata.

-desi partile au luat cunostinta ca Instanta a dispus efectuarea unei expertize tehnice judiciare ce are ca obiectiv sa stabileasca valoarea de circulatie (de piata) actuala imobilului revendicat inca din data de 13.05.2002, deci in urma cu 4 luni, reprezentantii paratilor prezenti la efectuarea expertizei nu au prezentat nimic din documentatia referitoare la istoricul tehnic al imobilului in litigiu (daca imobilul a suferit modificari, transformari, remedii extinderi sau demolari, cand si care au fost acestea, care a fost amploarea lor, cine le-a solicitat, cine le-a aprobat, cine le-a proiectat, cine le-a executat, cand si cine le-a receptionat, toate acestea trebuind sa existe in Cartea Tehnica a Constructiei ce trebuia intocmita, completata si pastrata pentru fiecare obiect de constructii de catre investitor sau, dupa caz, de catre proprietar, potrivit Normelor de intocmire a Cartii Tehnice a Constructiei, Capitolul 1, punctele 3 si 4 cuprinse in H.C. nr. 273 din 14.06.1994 si publicata in M.O. nr. 193 din 28.07.1994 precum si prevederilor articolelor 17, 21, 25 si 26 din Legea nr. 10 din 18.01.1995 publicata in M.O. nr.12 din 24.01.1995 .

Constructia cu destinatia de locuinta din Bucuresti str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 are aria desfasurata totala ce va fi luata in considerare la evaluare compusa din urmatoarele arii desfasurate, conform Fiselor Tehnice si Planselor imobilului realizate in 1959 si 1960 (S.P.C./I.A.L.RAION I.V.STALIN :

- arie desfasurata subsol locuibil : $226,50 \text{ mp}$ si inaltimea medie masurata de la cota fetei superioare a pardoselii subsolului pana la cota superioara a fetei pardoselii parterului de $2,85 \text{ m} + 0,50 \text{ m} = 3,35 \text{ m}$;
 - arie desfasurata parter : $278,70 \text{ mp}$ inaltimea medie masurata de la cota fetei superioare a pardoselii parterului pana la cota superioara a fetei pardoselii etajului 1 de $4,00 \text{ m} + 0,50 \text{ m} = 4,50 \text{ m}$
 - arie desfasurata etaj 1 : $286,30 \text{ mp}$ inaltimea medie masurata de la cota fetei superioare a pardoselii etajului 1 pana la cota superioara a fetei pardoselii etajului 2 de $3,60 \text{ m} + 0,50 \text{ m} = 4,10 \text{ m}$;
 - arie desfasurata etaj 2 : $265,40 \text{ mp}$ inaltimea medie masurata de la cota fetei superioare a pardoselii etajului 2 pana la cota superioara a planseului peste etajul 2 de $2,55 \text{ m} + 0,25 \text{ m} = 2,80 \text{ m}$.
- Aria desfasurata totala a constructiei ce va fi luata in considerare la evaluare este de $(226,50 + 278,70 + 286,30 + 265,40) \text{ mp} = 1.056,90 \text{ mp}$

Datorita caracteristicilor sale, intreaga constructie din Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 poate fi asimilata constructiei denumita "Cladire administrativa reprezentativa pentru ministere, administratie regionala sau raionala, intreprinderi si alte unitati productive, unitate neproductiva, banca, tribunal (structura din zidarie portanta) " descrisa in Fisa nr. 8 A din Catalogul nr. 1 pentru reevaluare cladirilor de locuit si administrative elaborat de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe in anul 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 .

Aria desfasurata totala a constructiei ce va fi luata in considerare la evaluare este de $1.056,90 \text{ mp}$. Valoarea de inlocuire in lei/mp arie desfasurata pentru o constructie similara cu cea descrisa in sus, conform Tabelului de la punctul d din Fisa nr. 8 A cu indicatorii valorii de inlocuire caracteristicile : pereti portanti din zidarie de caramida, plansee de beton armat, sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla, cladire cu parter si 2 etaje, cu inaltimea medie a etajului de 4 m , dotata cu instalatii electrice, sanitare si incalzire centrala, cu toate lucrarile de finisaj necesare de nivel superior respectiv tencuieli interioare gletuite, zugraveli interioare de calitate superioara, calc, vecchio, vopsitorii speciale, profile si scafe turnate sau trase, lambriuri din lemn sau de marmura, finisari interioare cu marmura artificiala (stucomarmura), lucrari de fier forjat, tamplarie de stejar, uși, panel furniruit cu diferite esente sau dupa detalii speciale, pardoseli din parchet de calitate superioara, dale de mozaic din marmura, mozaic venetian, gresie sau dale din marmura, tencuieli exterioare din piatra artificiala, terasit sau similar, placaje, profilaturi si compozitii structurale pentru finisarea fatadei principale, trepte exterioare de piatra iar cele interioare (scara principala) placate cu marmura din Catalogul nr. 124 pentru reevaluare cladirilor de locuit si administrative este 1.190 lei/mp arie desfasurata .

Muzat

Alte caracteristici ale cladirii impun ca aceasta valoare de inlocuire sa fie punctului e din Fisa nr. 8 A de urmatorii termeni de corectie :

- pentru inaltimea medie de 3,35 m a subsolului aferenta suprafetei desfasurate de 226,5 mp, mai mica de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta subsolului se inmulteste cu coeficientul de corectie de 0,94 ;
- pentru inaltimea medie de 4,50 m a parterului aferenta suprafetei desfasurate de 278,7 mp, mai mare de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta parterului se inmulteste cu coeficientul de corectie de 1,05 ;
- pentru inaltimea medie de 4,10 m a etajului 1 aferenta suprafetei desfasurate de 286,3 mp, mai mare de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta etajului 1 se inmulteste cu coeficientul de corectie de 1,01 ;
- pentru inaltimea medie de 2,80 m a etajului 2 aferenta suprafetei desfasurate de 265,4 mp, mai mare de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta etajului 2 se inmulteste cu coeficientul de corectie de 0,94 ;
- pentru invelitoare din tabla : se adauga 5 lei /mp Ad ;
- pentru instalatia electrica de iluminat fluorescent : se adauga 42 lei/mp Ad
- se adauga 24 lei/mp Ad pentru echipamentul centralei termice proprii ce functioneaza cu combustibil gazos;
- se adauga 29 lei/mp Ad constructie pentru rulouri ;
- se adauga 44000lei/intreaga cladire deoarece constructia are instalatie proprie de hidrofor

Valoarea de inlocuire la 01.01.1965, tinand cont de termenii de corectie de mai sus, pentru constructia in cauza este :

$$(1.190+5+42+24+29)\text{lei/mpAd} \times [(226,5+265,4)\text{mpAd} \times 0,94 + 278,7\text{mpAd} \times 1,05 + 286,3\text{mpAd} \times 1,01] + 4000\text{lei} = 1.290\text{lei/mpAd} \times 1.044,19\text{mpAd} + 44.000\text{lei} = 1.391.005\text{ lei}$$

Pretul tehnic astfel calculat se corecteaza cu coeficientul de corectie pentru uzura in timp constructiei.

Deoarece nu se cunoaste exact vechimea constructiei , expertul tehnic judiciar, in urma analizei situatiei reale intalnite pe teren, conform Normativului P135/1999, aprobat prin ORDIN nr.85/N/1999 al M.L.P.A.T. a stabilit gradul de uzura real al fiecarui subansamblu al cladirii, pe baza vizualizarii directe si a documentarii la fata locului, dupa care va determina prin ponderare gradul de uzura real pentru intreaga constructie expertizata .

Astfel, partea de constructii formata din structura de rezistenta+ anvelopa + finisajele au o pondere de 87% si o uzura reala de 20% iar instalatiile electrice+sanitare+de incalzire centrala au o pondere de 13% si o uzura reala de 25%, gradul de uzura real al constructiei expertizate fiind de : $0,87 \times 0,20 + 0,13 \times 0,25 = 0,2065$

Coeficientul de corectie pentru uzura in timp a constructiei este deci de :

$$100\% - 20,65\% = 79,35\%$$

Pretul tehnic al constructiei in cauza, corectat cu coeficientul de corectie pentru uzura in timp constructiei, devine :

$$1.391.005 \text{ lei} \times 79,35\% = 1.103.762 \text{ lei}$$

Valoarea tehnica actualizata la data de 01.08.2002 a constructiei in cauza se determina prin aplicarea unui coeficient de actualizare in domeniul constructiilor pentru cladiri de locuinte aferente perioadei 01.01.1965-01.08.2002 care are valoarea de $12.581,745 \times 1,012 \times 1,005 = 12.796,39$

Astfel, pretul tehnic corectat si actualizat al constructiei avand caracteristicile aratate mai sus este $1.103.762 \text{ lei} \times 12.796,39 = 14.124.169.019 \text{ lei}$, echivalentul a 421.453 USD

Constructiile anexe revendicate situate pe terenul imobilului din Bucuresti, str. George Enescu, 2-4, sector 1 avea ca destinatie una garaj, cealalta alipita acesteia fiind spalatorie iar impreuna aveau aria desfasurata de 40,20 mp, in prezent spalatoria fiind transformata in 2 grupuri sanitare. Metodologia de evaluare a acestor 2 constructii anexe este aceeaasi ca cea aplicata constructiei locuite . Astfel, cele 2 constructii, garajul si spalatoria care impreuna aveau 40,20 mp si inaltimea de 2,45m se pot asimila cu constructia denumita "Dependinta izolata (la cladirile de locuit, societati culturale sau administrative)" descrisa in Fisa nr. 11 din Catalogul nr. 124 pentru reevaluare

cladirilor de locuit si administrative clas...

Reevaluarea Fondurilor Fixe in anul 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 .

Valoarea de inlocuire in lei/mp arie desfasurata pentru o constructie similara cu cea descrisa in aceasta fisa adica este o cladire parter cu structura portanta din peretii din zidarie de caramida, eschisa cu pereti exteriori pe toate laturile, are acoperis terasa, este complet terminata cu lucrari de finisaj inferior si cu instalatiile electrice delimitate este de 535 lei/mpAd+12 lei/mpAd pentru acoperis terasa = 547 lei/mpAd .

Valoarea de inlocuire la 01.01.1965 este : 40,20 mpAd x 547 lei/mpAd = 21.989 lei

Pretul tehnic astfel calculat se corecteaza cu coeficientul de corectie pentru uzura in timp constructiei care este de 90% si devine : 21.989 lei x 90% = 19.790 lei

Valoarea tehnica actualizata la data de 01.08.2002 a constructiei in cauza se determina prin aplicarea unui coeficient de actualizare in domeniul constructiilor pentru cladiri de depozitare aferente perioadei 01.01.1965 - 01.08.2002 care are valoarea de $8.104,876 \times 1,012 \times 1,005 = 8.243,15$

Astfel, pretul tehnic corectat si actualizat al constructiei avand caracteristicile aratate mai sus este $19.790 \text{ lei} \times 8.243,15 = 163.131.939 \text{ lei}$, echivalentul a 4.868 USD

Calculul valorii de circulatie(de piata) a terenului aferent imobilului.

Acest lucru se va realiza aplicand metoda comparatiei prin bonitare prezentata de CORPII EXPERTILOR TEHNICI din ROMANIA in Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNIC nr.46/martie 1998.

Metoda se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

$V_{UT} = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$, unde:

V_{UT} = valoarea unitara a terenului (lei/mp);

K = coeficient de actualizare a valorii de baza in functie de variatia cursului de schimb interbancar comunicat de BNR:

$$K = \frac{\text{cursul BNR la data evaluării/USD (09.09.2002)}}{7.700 \text{ lei/USD (04.12.1997)}} = \frac{33.114}{7.700} = 4,3$$

A = valoarea de baza a terenului (in valori valabile la data aparitiei Hotararii 218/04.12.1997 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti) in functie de categoria localitate de zona din care face parte terenul in cadrul localitatii.

Astfel, avand in vedere ca terenul se afla amplasat in zona 0, A = 438.000 lei/mp.

Corectii procentuale aplicate la valoarea de baza A :

S = instalatii sanitare	16,7%xA
G = gaze	16,7%xA
T = termoficare	16,7%xA
E = electricitate	6,7%xA
T _f = telefon	3,4%xA
D = tipul de drum la care are acces terenul	16,7%xA
B = dimensiuni, forme, orientare	10%xA
R = restrictii de folosire	0%xA
C = suprafata adecvata in cadrul urban	10%xA

Amuzant

V = vecinătăți

P = poluare

0%xA

Total S+G+T+E+T_f+D+B+R+C+V+P = 116,9% x A= 512.022 lei/mp

Coeficienți aplicați:

M = ponderea suprafeței terenului construibil	1,00
F = natura terenului	1,00
G _s = gradul seismic al zonei	0,96
H = regimul de înălțime construibil	1,40
G _o = starea terenului	1,00
C _r = coeficient de respingere	0,90
U = utilizarea terenului	1,75
Z = coeficient de zona	6,00

Total MxFxG_sxHxG_oxC_rxUxZ = 12,7

Înlocuindu-se în relația de calcul, se obține:

$V_{UT} = 4,3 \times (438.000 + 512.022) \text{ lei/mp} \times 12,7 = 51.880.701 \text{ lei/mp}$, echivalentul a 1.548 USD/mp

Valoare teren:

$V_t = 51.880.701 \text{ lei/mp} \times 520 \text{ mp} = 26.977.964.520 \text{ lei}$, echivalentul a 805.000 USD

Valoarea actuala de circulatie (de piata) a imobilului se determina aplicand la valoarea tehn actualizata indicii de individualizare in zona a constructiei, recunoscuti si aplicati in piata imobiliara ale caror valori se regasesc in Buletinele documentare "EXPERTIZA TEHNICA" editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania .

In cazul imobilului din Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 acesti indici sunt :

a) coeficienti pozitivi :

- pentru faptul ca este o cladire independenta, avand aspect civilizat si este situata in zona ultracentrala 00, langa hotelul Athene Palace, actualul Hilton, ultrasistemata ultradotata din punct de vedere social-urban (unitati comerciale, de prestari servicii institutii financiare, institutii sanitare, de invatamant, teatre, cinematografe, institutii administrative, publice, hoteluri, politie, Piata Romana, Parcul Cismigiu, s.a.) : +150%
- pentru amplasarea pe o strada linistita, civilizata, chiar colt la 2 strazi, pentru multiple mijloace de transport in comun in zona, pentru posibilitatile de parcare langa trotuar in garajul existent, pentru curtea de aproximativ 200 mp a imobilului amenajata ca o curte de verdeata, imobilul constand si in 520,00 mp teren si pentru atractia pe care o exercita imobilul datorita faptului ca reprezinta o amintire a fostului regim comunist, in timpul locuind o lunga perioada Nicu Ceausescu si Zoe Ceausescu, copiii fostului dictator comunist : +50%

b) coeficienti negativi :

- pentru ca sunt necesare lucrari de igienizare, zugraveli, vopsitorii si alte reparatii curente ale finisajelor si instalatiilor, in special a dependintelor : -10%

Totalul indicilor de individualizare a constructiei conduce la o valoare pozitiva a coeficientului corectie de : + 190%.

Valoarea actuala de circulatie (de piata) a constructiei de locuit si constructiilor anexe (garajul si spalatoria) revendicate este deci de :

$(14.124.169.019 \text{ lei} + 163.131.939 \text{ lei}) \times 1,9 = 27.145.871.820 \text{ lei}$, echivalentul a 810.010 USD

CAPITOLUL VII. CONCLUZII.

1. Valoarea actuala de circulatie (de piata) a imobilului revendicat din Bucuresti, str. George Enes nr. 2-4, sector 1 compus din constructie cu destinatia de locuinta avand subsol, parter, etaj 1 s etaj 2, cu suprafata totala desfasurata de (226,50 + 278,70 + 286,30 + 265,40)mp = 1.056,90 impreuna cu alte doua constructii anexe parter, una cu destinatia de garaj, alta cu destinatia de spalatorie, cu suprafata totala desfasurata de 40,20 mp si o curte, restul de teren neocupat de constructii din suprafata totala de teren de 520,00 mp, impreuna cu tot acest teren este de :
27.145.871.820 lei+26.977.964.520 lei=54.123.836.340 lei, echivalentul a 1.615.010 USD
2. Prin calculele prezentate, precum si prin partea explicativa cuprinsa in raportul de expertiza, consider ca am raspuns integral si detaliat la obiectivul expertizei fixat de instanta.

Intocmit de expertul tehnic numit de instanta:
ing. MUSAT VIOREL

MUŞAT VIOREL
expert tehnic judiciar
specialitatea construcţii
legitimăţia nr. 4407/01.08.2000



BUCURESTI
10.09.2002

Consideratii privind valoarea imobilului situat in:

Str. G. Enescu Nr. 2-4 Sector 1 Bucuresti

Analizand expertiza judiciara efectuata de expert Musat Viorel, in septembrie 2002, insusita si validata de instanta judecatoreasca in dosarul nr. 2626/2002 a Tribunalului Bucuresti, s-a constatat ca valoarea imobilului situat in Str. G. Enescu 2-4 Sector 1 Bucuresti in suma de 54.123.836.340 Lei (ROL) este corect intocmita.

La data prezentei, tinand cont de indicele de inflatie pentru perioada septembrie 2002-septembrie 2006, respectiv 49,634%, precum si a cresterii preturilor pe piata imobiliara, valoarea de circulatie a imobilului devine:

$$1,49634 * 5.412.384 \text{ RON} = 8.098.767 \text{ RON}$$

$$8.098.767 \text{ RON} / 3,5299 \text{ lei/euro} = 2.294.333 \text{ Euro}$$

$$\mathbf{V = 2.294.333 \text{ Euro}}$$

24.10.2006

Expert tehnic,
Ing. E. Năstase



Indicii de actualizare preturi INS

luna	2002	2003	2004	2005	2006
Ian	1.023	1.013	1.011	1.008	1.010
Feb	1.012	1.008	1.006	1.006	1.002
Mar	1.004	1.011	1.005	1.003	1.002
Apr	1.020	1.011	1.006	1.018	1.004
Mai	1.019	1.005	1.003	1.003	1.006
Iun	1.012	1.009	1.006	1.003	1.002
Iul	1.005	1.012	1.013	1.010	1.001
Aug	1.008	1.003	1.005	1.010	0.999
Sept	1.006	1.021	1.009	1.006	1.001
Oct	1.016	1.015	1.012	1.009	
Nov	1.026	1.014	1.006	1.012	
Dec	1.015	1.012	1.006	1.005	
indice an	1.064	1.142	1.092	1.097	1.028

sept.2002 sept.2006 1.49634

ROMÂNIA
ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE
SECȚIA CIVILĂ ȘI DE PROPRIETATE INTELECTUALĂ

Dosar nr. 35114/2/2005

CERTIFICAT

Se certifică prin prezentul că această instanță a pronunțat decizia nr.6912 din 12 septembrie 2006 în dosarul nr.35114/2/2005 având următorul conținut:

„Respinge recursul declarat de Societatea Civilă Uniter împotriva deciziei nr.77 A din 23 februarie 2006 a Curții de Apel București secția a III-a civilă.

Admite recursul declarat de Ministerul Culturii și Cultelor împotriva aceleiași decizii pe care o modifică în sensul că obligă apelantul Ministerul Culturii și Cultelor la plata sumei de 14.000 RON către intimatul Marian Dorel.

Mentține celelalte dispoziții ale deciziei.

Obligă recurenții la plata sumei de 3.500 RON cheltuieli de judecată, în recurs către intimatul Marian Dorel.”

Irevocabilă.

Se eliberează prezentul certificat la cererea petentului Marian Dorel prin avocat, anulându-se taxa judiciară de timbru în valoare de 8.000 lei și timbrul judiciar de 1.500 lei.



PRIM GREFIER,
Camelia Coman

DOSAR NR. 4027/2003

TRIBUNALUL BUCUREȘTI - SECȚIA A III A CIVILĂ

SENTINȚA CIVILĂ NR. 234

SEDINȚA PUBLICĂ DE LA 10.03.2004

TRIBUNALUL COMPUS DIN
PREȘEDINTE - MIRELA POD
GREFIER - GEORGETA IONIȚĂ

Pe rol pronunțarea asupra contestației formulată de **MARIAN DOREL** în contradictoriu cu intimatul **MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR**.

Dezbaterile asupra fondului și susținerile orale ale părților au avut loc în ședința publică de la 25.02.2004, fiind consemnate în încheierea de ședință de aceea dată, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, când Tribunalul, pentru a da posibilitatea părților să depună la dosar concluzii scrise, a amânat pronunțarea succesiv la 3.03.2004 și la 10.03.2004 când a hotărât următoarele :

TRIBUNALUL

Prin cererea înregistrată la 2 oct.2003 contestatorul **MARIAN DOREL** a chemat în judecată pe pârâții intimații **MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR**, **STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR**, **PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, **MINISTERUL INDUSTRIEI SI RESURSELOR RA - ADMINISTRATIA PATRIMONIULUI SI PROTOCOLULUI DE STAT SI SC UNITER**, solicitând instanței ca prin hotărârea ce va pronunța să dispună anularea Deciziei de respingere a notificării nr. 5355/ RT din 29 august 2003 emisă de Ministerul Culturii și Cultelor, obligarea pârâților intimați de a-i lăsa în deplină proprietate și posesie imobilul situat în București, str. George Eneșcu nr.2-4 sector 1 (fostă Alexandru Lahovari nr.4) format din construcție cu destinație de locuință compusă din subsol, parter, etaj, mansardă, 1 garaj, o spălătorie și teren în suprafață de 520 m.p. precum și bunurile imobile existente în imobil, ca efect a constatării valabilității

neîntrerupte a dreptului său de proprietate în calitate de moștenitor al părinților săi și în nume propriu asupra imobilului în discuție și ca efect a constatării nulității măsurii de înscriere a imobilului pe lista bunurilor naționalizate prin Decretul 92/1950.

Având în vedere că prezenta contestație a fost întemeiată în drept pe dispoz. art. 24 din Lg.10/2001, la termenul din 27 oct. 2003 instanța a admis excepția lipsei calității procesual pasive invocată din oficiu, dispunând scoaterea din cauză a intimatelor pârâte Ministerul Finanțelor ,Primăria București, Ministerul Industriilor și Resurselor , RA-APPS și SC UNITER ,decizia atacată fiind emisă de Ministerul Culturii și Cultelor –pârâta intimată care a fost menținută în cauză în această calitate,ea fiind deținătoarea imobilului în litigiu.

De asemenea ,la termenul din 16 febr. 2004 instanța a luat act de renunțarea contestatorului la judecarea capătului de cerere privind obligarea pârâtei-intimate la restituirea bunurilor imobile aflate în imobil.

În dovedirea contestației, petentul a depus la dosar decizia contestată, precum și un set de acte în susținerea atât a calității sale procesuale cât și a situației juridice a imobilului în discuție ,intimatele pârâte depunând la rândul lor la dosar întâmpinări în cuprinsul cărora au solicitat respingerea cererii contestatorului .

Examinând ansamblul probelor administrate în cauză, tribunalul urmează a constata că prin decizia nr. 5355/29 august 2003 emisă de Ministerul Culturii și Cultelor a fost respinsă notificarea formulată de petentul MARIAN DOREL prin care acesta solicita restituirea în natură a imobilului situat în București, str. George Enescu nr.2-4 sector 1(fostă Alexandru Lahovari nr.4) reținându-se că acesta nu are calitatea de persoană îndreptățită la restituire în sensul art. 3 și 4 din lg. 10/2001, preluarea imobilului nu s-a făcut abuziv,nu s-a dovedit dreptul de proprietate cu privire la imobil,nu a fost dovedită calitatea de moștenitor a petentului și nu s-a respectat de către acesta sarcina probei în sensul prevăzut de art.1169 cod civil.

Cu actele depuse la dosar de contestator acesta a făcut dovada că imobilul în discuție a aparținut inițial părinților săi PASCAL MARIAN și ANA fiind dobândit de aceștia prin actul definitiv de adjudecare nr.8993/26 iunie 1933 act transcris la Grefa Fostului Tribunal Ilfov – Secția Notariat (filele 5-13). Prin actul de partaj voluntar autentificat de

același Tribunal sub nr. 51236/15 nov. 1946 părinții contestatorului împreună cu acesta au convenit asupra modalității de ieșire din indiviziune asupra imobilului, respectiv părinții să rămână proprietari asupra mansardei (tatăl) și etajului (mama) iar contestatorul asupra parterului, terenul și restul dependențelor aflate la subsol rămânând în indiviziune (fila 14).

Calitatea contestatorului de moștenitor al părinților său a fost dovedită cu certificatul de moștenitor de calitate nr.220/30 iunie 1998 aflat la fila 73 din dosar, calitate atestată și de actele de stare civilă aflate la filele 74-77, 71 și 72.

Conform adresei eliberată de SC HERASTRĂU NORD SA aflată la fila 79 din dosar rezultă că prin decretul 92/1950 întreg imobilul în litigiu a fost naționalizat pe numele părinților contestatorului, împrejurare dovedită și cu anexa la decretul de naționalizare aflată la fila 80 din care rezultă că la poziția 4580 au fost naționalizate 8 apartamente aparținând numiților MARIAN PASCAL și ANA situate în str. Lahovari nr.4, deși prin actul de partaj voluntar mai sus menționat, parterul imobilului constituia proprietatea exclusivă a contestatorului.

Cu privire la această parte din imobil, instanța apreciază că statul nu și-a constituit un titlu valabil, deoarece pe de-o parte nu s-a respectat identitatea între persoana menționată cu proprietar în lista anexă la decret și adevăratul proprietar la data naționalizării, iar pe de altă parte nu s-au respectat nici prevederile art.I, pct.1-5 și art.II din Decretul 92/1950 întrucât așa cum rezultă din actele depuse la dosar (Certificatul de absolvire a Facultății Politehnice București – fila 78) contestatorul făcea parte din categoriile de persoane exceptate de la naționalizare fiind inginer chimist, deci „intelectual profesionist” în exprimarea decretului de naționalizare.

În ce privește partea de imobil proprietatea părinților contestatorului MARIAN PASCAL și ANA, instanța urmează a constata că și în privința acesteia trecerea în proprietatea statului a fost făcută cu încălcarea prevederilor Decretului 92/1950, întrucât cu actele depuse la dosar s-a făcut dovada că tatăl contestatorului era mic meseriaș, lucrând ca vânzător într-o parfumerie (filele 87-89) și aceasta doar până în anul 1945 întrucât la data naționalizării era pensionar, iar mama contestatorului era casnică (mențiune făcută și în actul de partaj

voluntar) ambii fiind în aceste condiții persoane exceptate de la actul naționalizării.

În aceste condiții urmează a constata că aspectele privind nedovedirea de către contestator a calității sale de moștenitor, a dreptului de proprietate asupra imobilului și a preluării acestuia în mod abuziv de către stat, au fost în mod netemeinic reținute prin decizia atacată, nedovedirea dreptului de proprietate fiind în mod greșit apreciată atât prin decizia atacată, cât și prin întâmpinarea depusă la dosar de Ministerul Culturii și Cultelor prin prisma soluției de respingere ca inadmisibilă a acțiunii în revendicare formulată de contestator ce a făcut obiectul dosarului nr.2626/2002 a Tribunalului București – Secția a V a Civilă.

Cu privire la acest din urmă aspect este de observat faptul că intimata pârâtă nu a ținut seama că acțiunea contestatorului ce a făcut obiectul dosarului de revendicare nr.2626/2002 a fost soluționată pe cale de excepție, fără a se intra în cercetarea fondului, respingerea ei ca inadmisibilă, datorându-se tocmai împrejurării că după apariția Lg.10/2001 contestatorul formulase pe calea dreptului comun o astfel de acțiune în revendicare acțiune inadmisibilă în raport de prevederile speciale ale Lg.10/2001.

Acesta este de altfel și motivul pentru care în prezent judecarea apelului declarat de părți împotriva sentinței de mai sus este suspendată.

Nu poate fi reținută nici susținerea pârâtei în sensul că întrucât prin decizia civilă nr.257/12 mai 2000 a CAB- Secția a IV a rămasă irevocabilă prin dec. civ. nr.1381/6 martie 2001 a CSJ s-a stabilit că potrivit art.1 din H.G. nr.720/1992 imobilul în litigiu este proprietatea Statului și a fost trecut în administrarea Ministerului Culturii și Cultelor în vederea atribuirii lui pentru sediu Uniunii Teatrale din România care fiind o instituție publică, sediul acesteia face parte în prezent din domeniul public al Statului intrând sub incidența dispoz. art.16 din Lg.10/2001, întrucât pe de-o parte prin deciziile mai sus amintite, instanțele nu au analizat în nici un fel titlul de proprietate al Statului cu privire la imobil, ci doar calitatea procesuală a părților-chemate în judecată, stabilind că Statul este cel care are calitate procesuală în procesul de revendicare formulat de contestator în dosarul nr. 2493/1999 al Tribunalului București – Secția a III a Civilă, iar pe de altă parte având

în vedere și preved. cuprinse în Normele Metodologice de aplicare unitară a Lg.10/2001 nr.498/2003—instanța apreciază că societatea care ocupă în prezent imobilul nu întrunește caracterele unei instituții de interes public neexistând o imposibilitate a mutării activității ei într-un alt spațiu deținut legal de intimata pârâtă, și nici criteriul situării imobilului în zona respectivă nefiind esențial pentru buna desfășurare a activității respectivei societăți.

De altfel, în situația în care intimata ar fi apreciat că imobilul în discuție s-ar încadra în prevederile art.16 din Lg.10/2001 – nefiind supus restituirii în natură, decizia de respingere a notificării astfel cum a fost emisă, ar fi cuprins în motivarea ei și acest aspect, pe lângă cele mai sus arătate.

Pentru toate aceste considerente, tribunalul apreciind ca întemeiată contestația formulată de petent, conf.art. 24 al.7 din lg.10/2001 o va admite, dispunând anularea deciziei de respingere a notificării emisă de intimata pârâtă sub nr.5355/AT- 29 august 2003 și restituirea în natură a imobilului către contestator, obligând intimata să lase acestuia în deplină proprietate și posesie, liber de orice sarcini imobilul în litigiu, compus din construcție (subsol, parter, etaj, mansardă, un garaj cu o spălătorie) și teren în suprafață de 520 m.p. astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză judiciară efectuat de expert Stamatescu Carmen –în dosarul 2626/2002 a Tribunalului București – Secția a V a civilă (fila 19 dosar).

PENTRU ACESTE MOTIVE

IN NUMELE LEGII

HOTARASTE

Admite contestația precizată formulată de MARIAN DOREL –cu domiciliul ales la avocat Silvestru Ioan – str. Hristo Botev nr.8, ap.13, sector 3-București în contradictoriu cu intimatul MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR- București, Piața Presei Libere nr.1 sector 1.

Anulează decizia de respingere a notificării emisă de pârâta MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR sub nr.5355/RT din 29 august 2003.

Dispune restituirea în natură a imobilului situat în București, str. George Enescu nr. 2-4 sector 1, compus din construcție (subsol, parter, etaj, mansardă un garaj și o spălătorie) și teren în suprafață de 520 m.p.

Obligă pârâta de a lăsa imobilul în deplină proprietate și posesie, liber de orice sarcini, către contestator.

Cu apel.

Pronunțată în ședință publică azi 10.03.2004

PRESEDINTE

MIRELA PODOLZ BUCUREȘTI

GREFIER

GEORGETA IONITA



Sectia
... a copie fiind conformă
... alul acestui Tribunal
... se legitimizează de noi
... Grefier

omulatt
6 R 014

Dăm împuternicire și ordonăm agenților administrației publice să examineze și să promoveze și să asigure aducerea ei la îndeplinire.

Spre credință, prezenta s-a semnat de noi.



Grefier s.f.
[Signature]

*de primit în
Yereculă p
respingerii gubului
dec 77A/06 - 1073 - Servilo
de respingerii recursului
scunitorului Holui three
recursului duminicului
culturi, decizie 6914/06
a Yecy*

eliberat azi 17.10.06

SECTIA A III-A CIVILA
ANGHEL MARIANA
Grefier s.f.
[Signature]

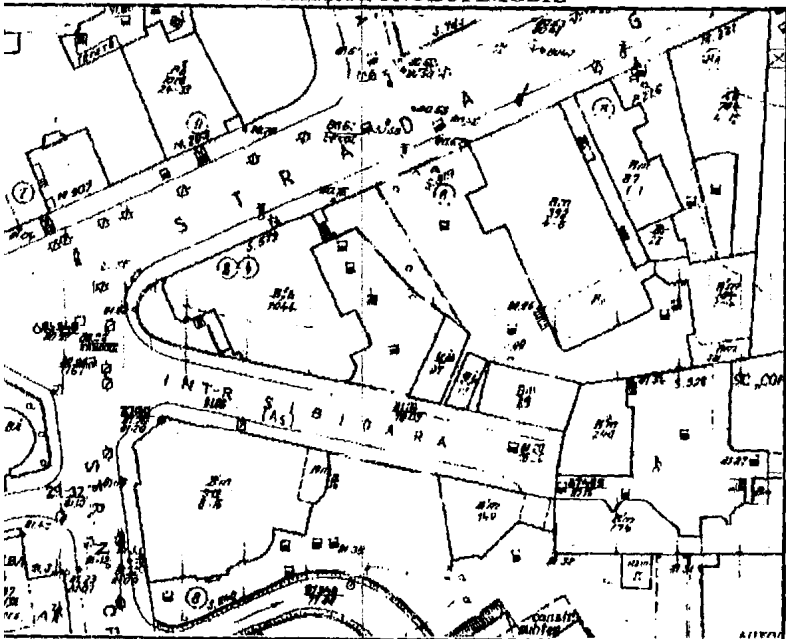
FIȘA BUNULUI IMOBIL

Strada George enescu nr. 2-4, sector 1, București

Județul MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 Teritoriul administrativ Sector 1
 Cod SIRUTA 179 141
 Cod intravilan/extravilan 2

Secțiune plan/nomenclatura SC. 1.500 12 C 2
 Nr. Sector cadastral
 Nr. Cadastral al bunului imobil 11359
 Nr. Carte funciara

SCHIȚA BUNULUI IMOBIL



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă Destinație	Suprafața din Măsurători [mp]	Clasa de Calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	TDI	749,00			Supluș atestat de 100 m ²
TOTAL			749,00			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. Corp clădire/construcție	Denumire	Suprafața constr. la sol [mp]	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
1	Clădire (s+p+2etaje)	281,36	CLOC	
2	Garaje	147,39	CANEX	
TOTAL		428,74		

B. DATE REFERITOARE LA PROPRIETARI

Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act [ha sau mp]		Modul de deținere		Mențiuni
					Teren	Construcție	Exclusiv	Indiviziune	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Proprietar: STATUL ROMÂN			- Hotărârea de Guvern 990/02.12.1999; - Protocol din 15.12.1999; - Proces verbal de predare-primire nr. 4291/22.12.1999.		579,00		X		în folosință UNITER pe 49 ani
Administator: Ministerul Culturii						1113,35	X		
					579,00	1113,35			TOTAL

OCMI: ing. Crețu Adrian

DATA: 16.10.2001

VERIFICAT:

PLAN DE SITUAȚIE (RELEVU) IMOBIL
-SUBSOL-
SCARA 1: 100

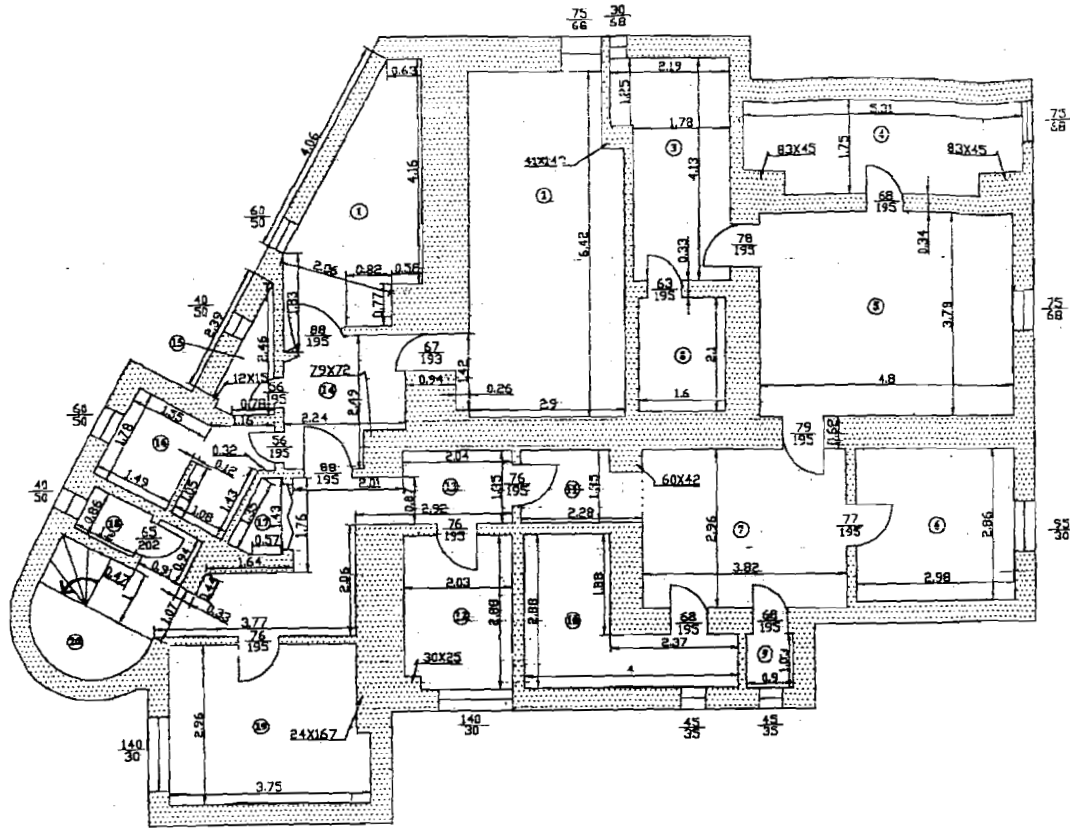
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Teritoriul adm. SECTOR 1
Cod SIRUTA 179 141
Adresa:
Str. George Enescu nr. 2-4

Numele și prenumele proprietarului
STATUL ROMÂN
Administrator
Ministerul Culturii
În folosința
Uniunii Teatrale din România UNIT
Str. George Enescu nr. 2-4, sect. 1

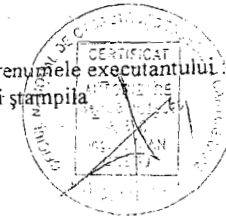
Nr. cadastral al bunului imobil

RECAPITULAȚIE

NR. ÎNCĂPERE	DENUMIRE ÎNCĂPERE	SUPRAFAȚA UTILĂ (mp)
1	ANEXĂ	8,98
2	SPĂLĂTORIE	18,40
3	BAIE	7,86
4	BUCĂTĂRIE	8,54
5	CĂMĂRĂ	18,14
6	CĂMĂRĂ	8,52
7	CĂMĂRĂ	11,31
8	SĂLĂ	3,36
9	DEBARA	0,93
10	BOXĂ	7,06
11	HOL	2,83
12	BOXĂ	5,77
13	HOL	11,78
14	HOL	4,70
15	OFICIU	1,55
16	BAIE	3,09
17	DEBARA	1,04
18	BOXĂ	1,03
19	CĂMĂRĂ SERVICI	10,70
20	CASA SCĂRII	---
TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ		135,59

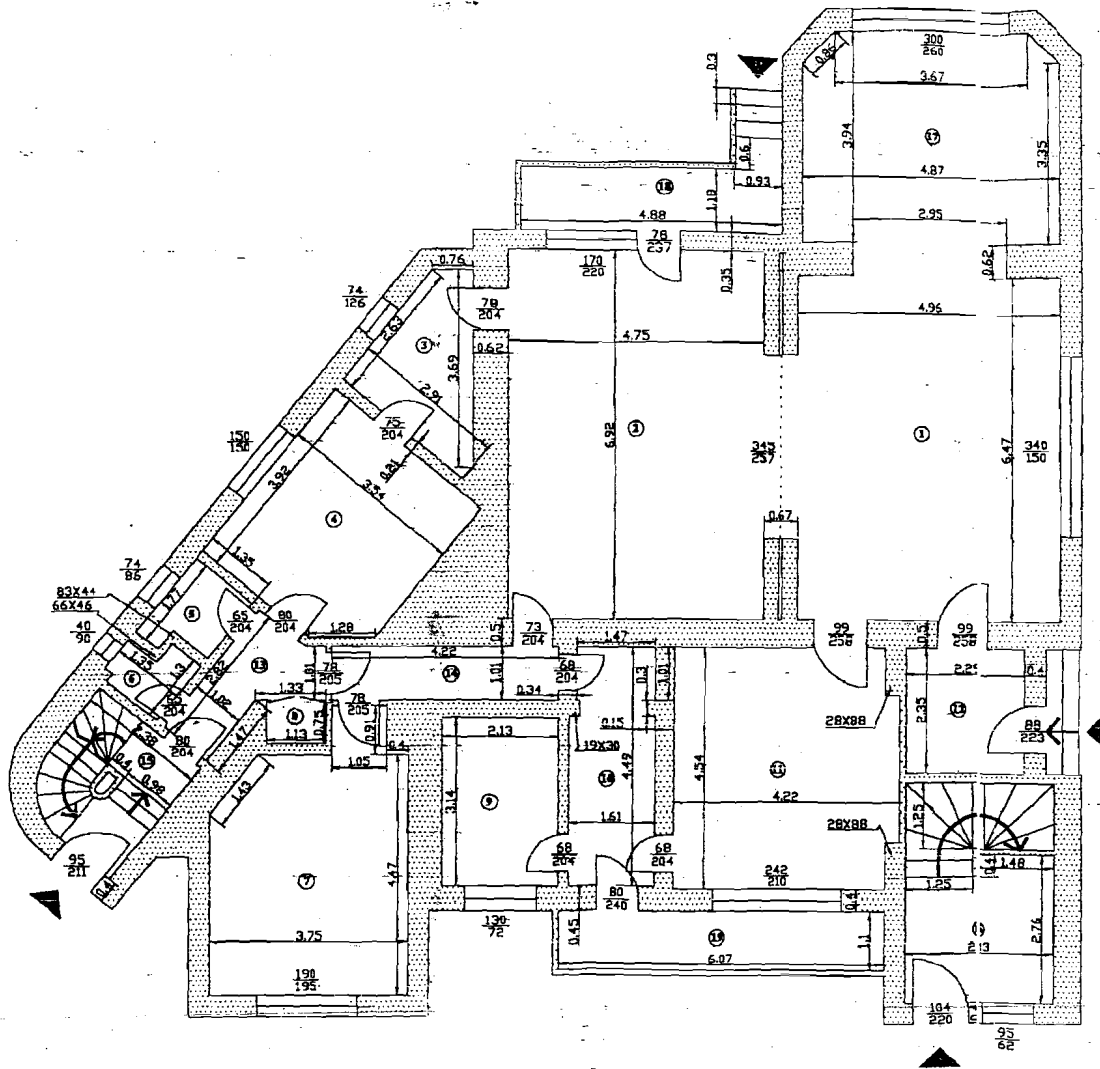


Numele și prenumele executantului: ing. CRETU ADRIAN
Semnătura și ștampila



Data: 16/10/2020

PLAN DE SITUAȚIE (RELEVU) IMOBIL
-PARTER-
SCARA 1: 100



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Teritoriul adm. SECTOR 1
Cod SIRUTA 179 141
Adresa:
Str. George Enescu nr. 2-4
Nr. cadastral al bunului imobil

Numele și prenumele proprietarului:
STATUL ROMÂN
Administrator
Ministerul Culturii
În folosința
Uniunii Teatrale din România UNIT.
Str. George Enescu nr. 2-4, sect. 1

RECAPITULAȚIE

NR. ÎNCĂPERE	DENUMIRE ÎNCĂPERE	SUPRAFAȚA UTILĂ (mp)
1	CAMERĂ	32,09
2	CAMERĂ	32,87
3	OFICIU	5,68
4	BUCATARIE	13,48
5	DEBARA	2,02
6	WC	1,42
7	CAMERĂ	17,22
8	DEBARA	0,85
9	BAIE	6,69
10	HOL	6,98
11	CAMERĂ	18,66
12	VESTIBUL	5,38
13	HOL	3,82
14	HOL	4,26
15	CASA SCARII	5,77
16	CASA SCARII	11,43
17	CAMERĂ	18,83
TOTAL SUPRAFAȚA UTILĂ		187,45
18	BALCON	6,30
19	BALCON	6,68
TOTAL SUPRAFAȚA		200,43

Numele și prenumele executantului ing. CRETU ADRIAN
Semnătura și ștampila



Data: 16.10.2001

PLAN DE SITUAȚIE (RELEVU) IMOBIL
-ETAJ 1-
SCARA 1: 100

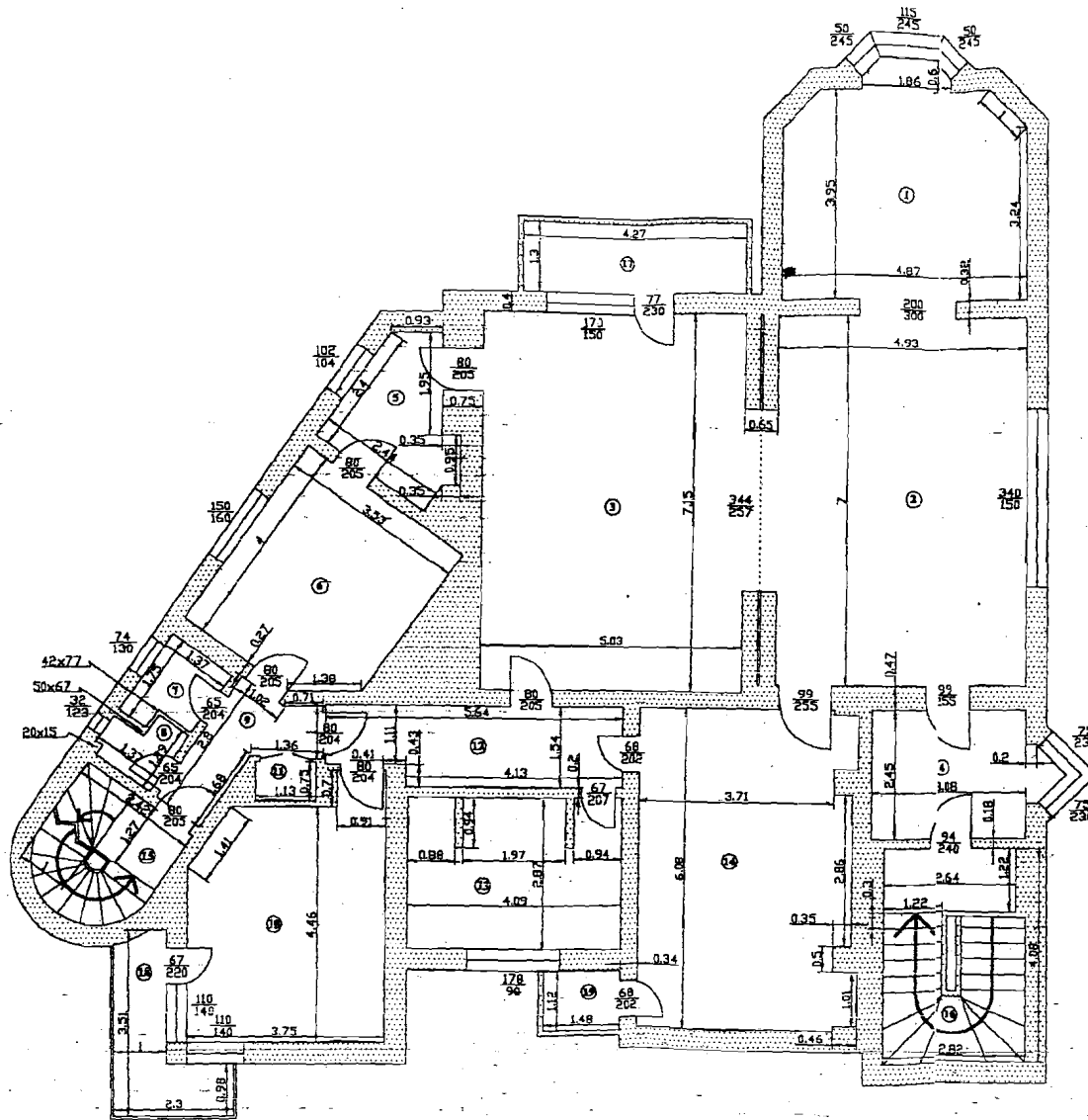
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Teritoriul adm. SECTOR 1
Cod SIRUTA 179 141
Adresa:
Str, George Enescu nr. 2-4

Nr. cadastral al bunului imobil

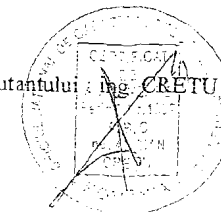
Numele și prenumele proprietarului
STATUL ROMÂN
Administrator
Ministerul Culturii
În folosința
Uniunii Teatrale din România UNIT
Str. George Enescu nr. 2-4, sect. 1

RECAPITULAȚIE

NR. ÎNCĂPERE	DENUMIRE ÎNCĂPERE	SUPRAFAȚA UTILĂ (mp)
1	CAMERĂ	19,73
2	CAMERĂ	34,51
3	CAMERĂ	35,96
4	VESTIBUL	8,09
5	OFICIUL	5,31
6	BUCATĂRIE	13,67
7	DEBARA	2,07
8	WC	1,40
9	HOL	3,80
10	CAMERĂ	16,89
11	DEBARA	0,85
12	HOL	8,04
13	BAIE	11,46
14	CAMERĂ	24,49
15	CASA SCARII	5,71
16	CASA SCARII	10,54
TOTAL SUPRAFAȚA UTILĂ		202,52
17	BALCON	5,55
18	BALCON	4,67
19	BALCON	1,66
TOTAL SUPRAFAȚA		214,40

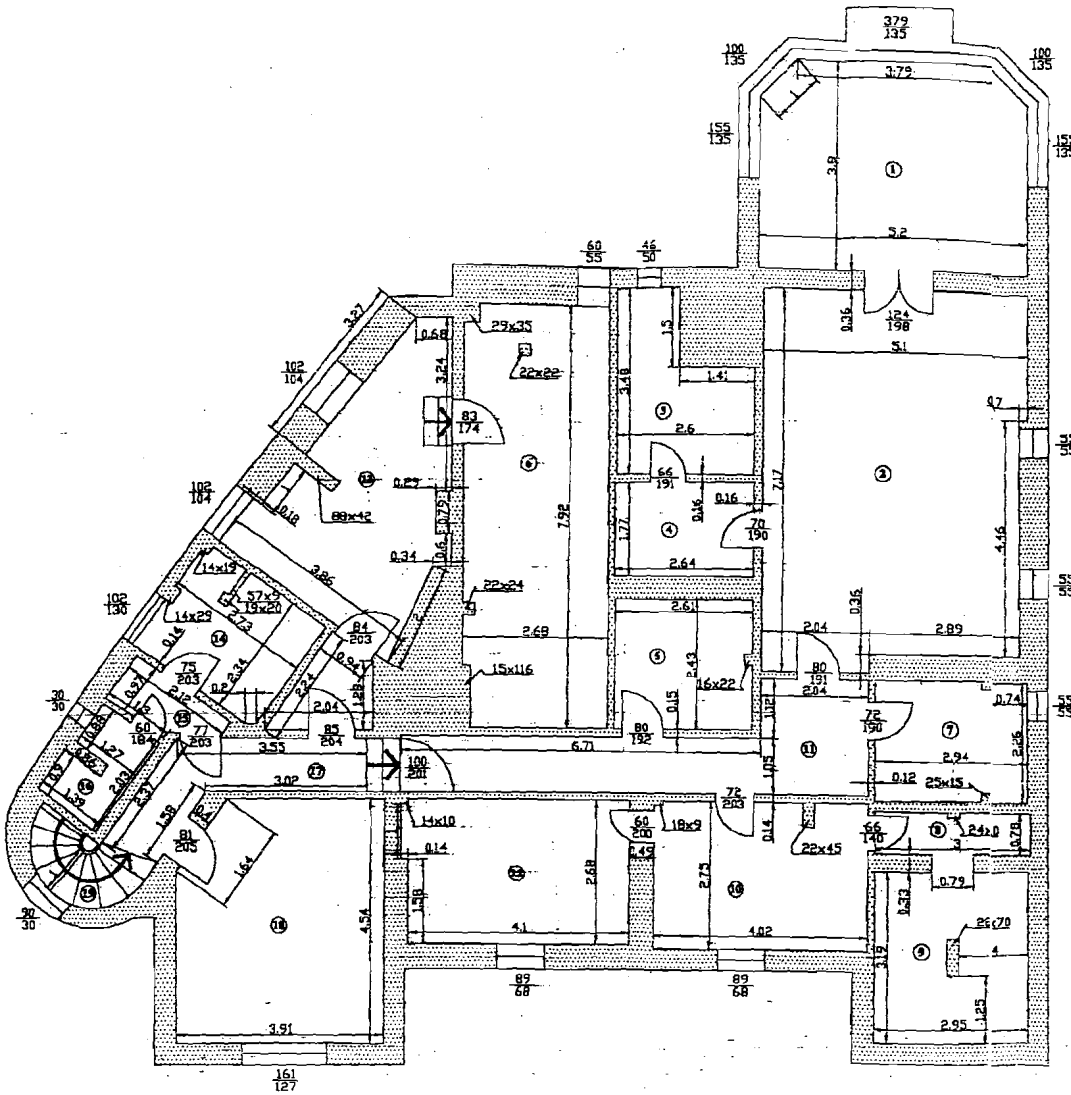


Numele și prenumele executantului : Ing. CRETU ADRIAN
Semnătura și ștampila



Data: 16.10.2001

PLAN DE SITUAȚIE (RELEVU) IMOBIL
-ETAJ 2-
SCARA 1: 100



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
Teritoriul adm. SECTOR 1
Cod SIRUTA 179 141
Adresa:
Str. George Enescu nr. 2-4

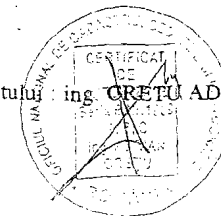
Nr. cadastral al bunului imobil

Numele și prenumele proprietarului:
STATUL ROMÂN
Administrator
Ministerul Culturii
În folosința
Uniunii Teatrale din România UNIT
Str. George Enescu nr. 2-4, sect. 1

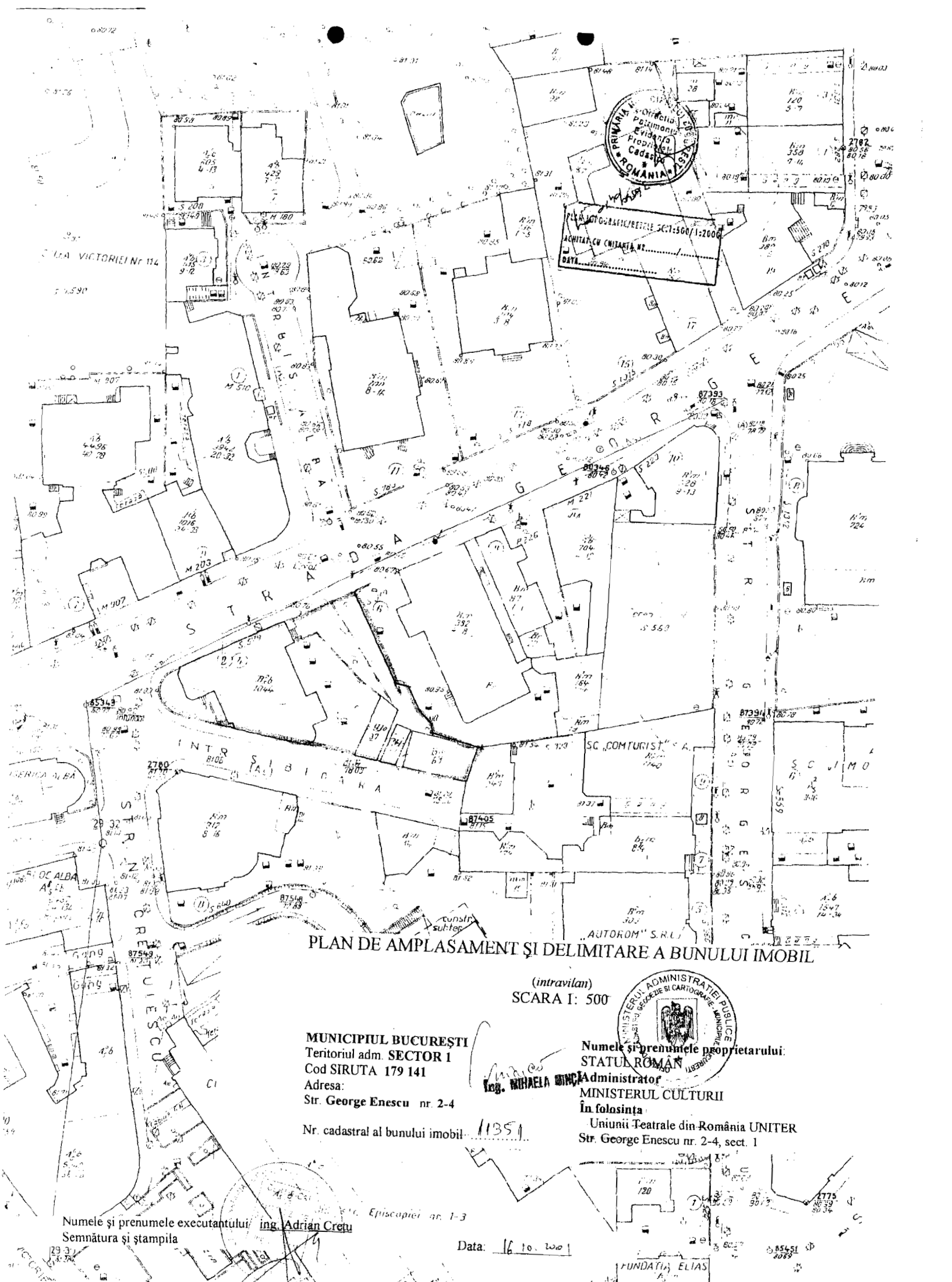
RECAPITULAȚIE

NR. ÎNCĂPERE	DENUMIRE ÎNCĂPERE	SUPRAFAȚA UTILĂ (mp)
1	TERASA	19,78
2	CAMERA	34,71
3	BAIE	6,93
4	SAS	4,67
5	CAMARA	6,31
6	USCATORIE	20,85
7	OFICIU	6,57
8	SAS	2,32
9	CAMERA	9,26
10	CAMERA	10,94
11	HOL	11,52
12	CAMERA	11,13
13	SPALATORIE	14,49
14	CAMERA	6,22
15	SAS	1,70
16	BAIE	2,50
17	HOL	5,31
18	CAMERA	17,12
19	CASA SCARII	2,63
TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ		194,96

Numele și prenumele executantului : ing. CRETU ADRIAN
Semnătura și ștampila



Data: 16.10.2001



PLAN FOTOAERIAL/RETRIE SC1:500/1:2000
 ACUMULAT CU UNITATEA NR.
 DATA:

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

(intravilan)
 SCARA I: 500

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
 Teritoriul adm. **SECTOR 1**
 Cod SIRUTA 179 141
 Adresa:
 Str. George Enescu nr. 2-4

Nr. cadastral al bunului imobil: 11351

Numele și prenumele proprietarului:
STATUL ROMÂN
 Administrator
MINISTERUL CULTURII
 În folosința
 Uniunii Teatrale din România **UNITER**
 Str. George Enescu nr. 2-4, sect. 1



Numele și prenumele executantului: ing. Adrian Crețu
 Semnătura și ștampila

Data: 16.10.2001

FUNDAȚIA ELIAS

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

(intravilan)
SCARA 1: 200



MUNICIPIUL BUCUREŞTI
Teritoriul adm. **SECTOR 1**
Cod SIRUTA 179 141
Adresa:
Str. George Enescu nr. 2-4
Nr. cadastral al bunului imobil 1351

Numele şi prenumele proprietarului:
STATUL ROMÂN
Administrator
MINISTERUL CULTURII
În folosinţa
Uniunii Teatrale din România UNITER
Str. George Enescu nr. 2-4, sect. 1

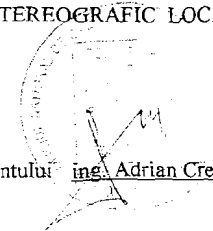
INVENTAR DE COORDONATE
CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEŢEI TOTALE

Nr. crt	Denumire punct	X [m]	Y [m]
	200	556106,424	338613,409
	404	556113,788	338598,712
	405	556115,819	338598,227
	502	556117,733	338594,528
	501	556120,166	338590,941
	400	556127,821	338588,627
	100/1	556126,137	338583,279
	102	556122,154	338584,019
	103	556122,074	338583,586
	104	556107,698	338586,860
	105	556099,890	338588,312
	106	556088,164	338590,600
	108	556078,767	338592,698
	109	556076,687	338594,032
	110	556075,857	338596,853
	111	556077,596	338599,876
	113	556096,140	338608,618

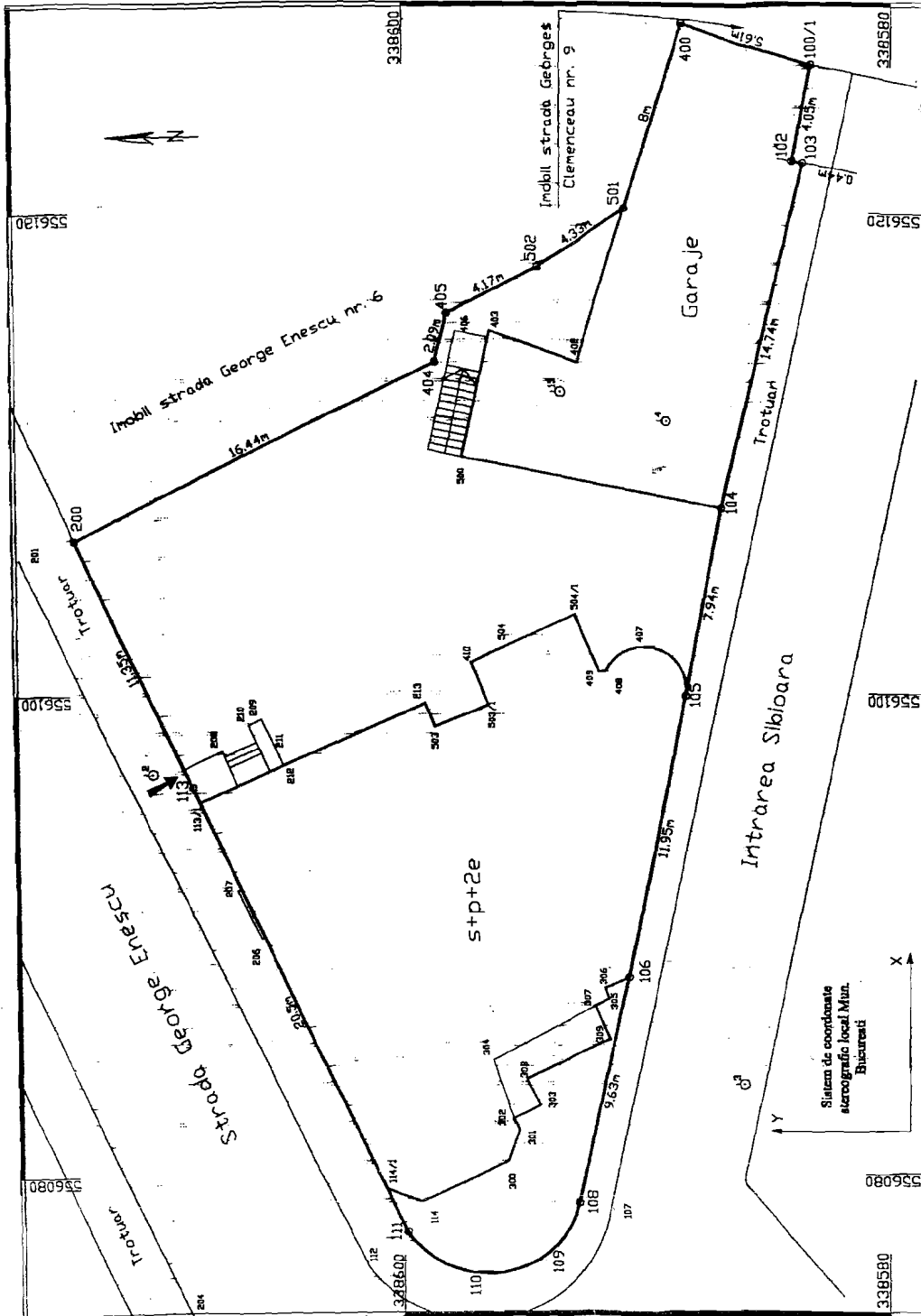
TOTAL SUPRAFAŢĂ TEREN: 748,84 mp

SISTEM DE PROIECŢIE: STEREOGRAFIC LOCAL MUN. BUCUREŞTI

Numele şi prenumele executantului ing. Adrian Cretu
Semnătura şi stampila

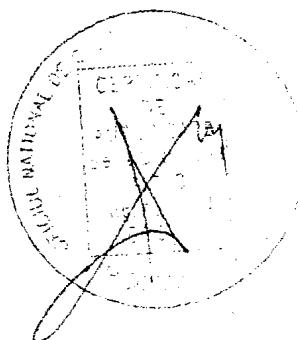


Data: 16.10.2011



TABEL CU VECINĂȚILE TERENULUI

Nr. Crt.	Punctele de contur ale hotarului	Orientare	Materializare limită	Lungime [m]	Destinația de folosință a suprafeței învecinate	Adresa, numele și prenumele vecinului
1	200, 404, 405, 502, 501, 400	N	Gard+clădire	31,85	Trotuar	Strada George Enescu
2	400, 100/1	E	Gard	35,02	Curți construcții	Imobil strada George Enescu nr. 6
	100/1, 102, 103, 104, 105, 106, 108		Clădire	5,61	Curți construcții	Imobil strada Georges Clemenceau nr. 9
3	108, 109, 110, 111	S	Gard+clădire	48,75	Trotuar	Intrarea Sibioara
4	111, 113, 200	V	Gard	9,13	Trotuar	Intrarea Sibioara



Apel

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

10.09.02
2626/02

Subsemnatul MUSAT VIOREL, de profesie inginer constructor, expert tehnic judiciar afla evidenta Biroului pentru Expertize Contabile si Tehnice Judiciare din cadrul Tribunalului Bucur pentru specialitatea constructii civile si industriale, am fost numit de catre Instanta Tribunal Bucuresti, Sectia a V-a civila si de contencios administrativ in "Incheierea de sedinta publica" 10.06.2002, in dosarul civil nr. 2626/2002 pentru a efectua o expertiza tehnica judiciara si va a la cunostinta urmatoarele :

CAPITOLUL I. PARTILE IN PROCES.

Reclamant :

- MARIAN DOREL, cu domiciliul in Franta, 14 rue Mignet, 75016 Paris si cu domiciliul ales la avocat Silvestru Ioan, str. Hristo Botev, nr. 8, apartament 13, sector 3, Bucuresti ;

Parati :

- CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, cu sediul in Bucuresti, b-dul Regina Elisabeta, nr. 47, sector 5 ;
- MINISTERUL INDUSTRIILOR SI RESURSELOR, cu sediul in Bucuresti, Calea Victoriei, nr. 15 sector 1 ;
- MINISTERUL CULTURII SI CULTELOR, cu sediul in Bucuresti, Piata Presei Libere, nr. 1, sectr
- MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, cu sediul in Bucuresti, str. Apolodor, nr. 17, sector 5 ;
- R.A.A.P.S., cu sediul in Bucuresti, str. Moliere, nr. 2-4, sector 1 ;
- UNITER, cu sediul in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 .

CAPITOLUL II. OBIECTUL DOSARULUI.

Obiectul dosarului consta in revendicarea imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2 sector 1 (fosta strada Alexandru Lahovari, nr. 4) care este format dintr-o constructie cu destin: de locuinta, cu subsol, parter, etaj, mansarda, un garaj, o spalatorie si curte, toate pe o suprafata teren in total de 520,00 mp .

CAPITOLUL III. OBIECTIVUL EXPERTIZEI TEHNICE JUDICIARE.

Instanta Tribunalului Bucuresti, Sectia a V-a civila si de contencios administrativ a admis, la cere reclamantului si a dispus prin "Incheierea de sedinta publica" din 13.05.2002 efectuarea u expertize tehnice judiciare care sa stabileasca valoarea de circulatie (de piata) actuala a imobil revendicat .

CAPITOLUL IV. VERIFICAREA EXISTENTEI UNEI ALTE EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE APARTAMENTELOR IN CAUZA.

Din consultarea actelor cuprinse in dosar reiese faptul ca nu s-a mai efectuat o alta exper tehnica judiciara cu acelasi obiectiv ca al prezentei expertize .

CAPITOLUL V. DESFASURAREA EXPERTIZEI.

Pentru efectuarea expertizei tehnice judiciare, respectiv a cercetarii la fata locului, toate partii proces au fost instiintate de catre subsemnatul cu scrisorile postale recomandate, cu confirmare primire, avand numerele 402, 403, 404, 405, 406, 407 si 408 din 19.08.2002 si convocate pei data de joi, 29.08.2002, ora 14 p.m. la adresa imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, 2-4, sector 1. Aceste scrisori cu instiintarea de convocare pentru data de 29.08.2002, ora 14 p au fost primite de parti astfel :

- reclamantul reprezentat de avocat Silvestru Ioan pe data de 26.08.2002 ;
- paratul CBMB pe data de 20.08.2002
- paratul MIR pe data de 22.08.2002 ;
- paratul MCC pe data de 20.08.2002
- paratul MFP pe data de 21.08.2002 ;

Musat

- paratul RAAPPS pe data de 20.08.2002 ;
- paratul UNITER pe data de 20.08.2002 .

Au raspuns convocarii si au fost prezenti pentru efectuarea cercetarii la fata locului in data de 29.08.2002, ora 14 p.m. la adresa imobilului situat in Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 numai reclamantul reprezentat de avocat Silvestru Ioan si paratul MCC reprezentat prin doamna consilier juridic Grigorcea Adriana . Din pacate paratul UNITER, cel care ocupa in prezent imotul in cauza a motivat ca intregul sau personal este plecat, in perioada 29.08.2002-05.09.2002 la Mangalia, pentru organizarea Galei Tanarului Actor si ca atare nu poate avea loc in aceasta perioada cercetarea la fata locului, fiind astfel nevoit sa convoc din nou toate partile in proces cu scrisori postale recomandate, cu confirmare de primire, avand numerele 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784 din 30.08.2002 si convocate pentru data de vineri, 06.09.2002, ora 13 p.m. Aceste noi scrisori cu instiintarea de convocare pentru data de 06.09.2002, ora 13 p.m. au fost primite de parti astfel:

- reclamantul reprezentat de avocat Silvestru Ioan pe data de 31.08.2002 ;
- paratul CGMB pe data de 02.09.2002
- paratul MIR pe data de 03.09.2002 ;
- paratul MCC pe data de 03.09.2002
- paratul MFP pe data de 03.09.2002 ;
- paratul RAAPPS pe data de 02.09.2002 ;
- paratul UNITER pe data de 02.09.2002 .

De aceasta data au raspuns convocarii si au fost prezenti pentru efectuarea cercetarii la fata locului in data de vineri, 06.09.2002, ora 13 p.m. la adresa imobilului situat in Bucuresti, str. Geo Enescu, nr. 2-4, sector 1 numai paratii MCC reprezentat prin doamna consilier juridic Grigorcea Adriana, CGMB reprezentat de domnul ing. Ristoiu Gheorghe, RAAPPS reprezentat de domnul Ungureanu Octavian si UNITER reprezentat de doamna consilier juridic Alina Serbanescu, doamna director Aura Corbeanu si administratorul acestuia, domnul Florin Scarlat .

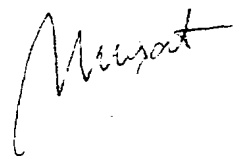
Expertul tehnic judiciar Musat Viorel, cel care in data de vineri, 06.09.2002, intre orele 13.00-18.00 p.m. a facut cercetarea la fata locului in vederea intocmirii raportului de expertiza tehnica judiciara a identificat imobilul aflat in litigiu si partile in proces prezente, le-a adus acestora la cunostinta obiectivul expertizei tehnice judiciare stabilit de instanta, a studiat actele doveditoare prezentate si a consemnat informatiile date de aceasta si concluziile cercetarilor proprii de specialitate referitoare la caracteristicile si starea tehnica a imobilului in cauza

CAPITOLUL VI. CONTINUTUL EXPERTIZEI.

Imobilul aflat in litigiu in dosarul 2626/2002 al Tribunalului Bucuresti, Sectia a V-a civila si contencios administrativ si care face obiectul acestui Raport de expertiza tehnica judiciara este situat in municipiul Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 .

La baza expertizei tehnice judiciare au stat urmatoarele documente :

- Acte de proprietate asupra imobilului;
- Colectia de buletine informative editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania;
- Colectia de buletine informative si standarde editate de ANEVAR ;
- Publicatii si reviste de specialitate precum "Bursa", "Capital" etc.
- Date si informatii de la diverse agentii imobiliare si societati de constructii ;
- Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 de mijloace fixe, elaborate de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe, aprobat in 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965, fiind baza "Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 de mijloace fixe", aprobata de M.L.P.A.T. prin Ordinul nr. 32/N/1995 al M.L.P.A.T. ;
- Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNICA" nr.76/mai 2002 editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania;
- Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNICA" nr.53/februarie 1999 editat de Corpul



- Expertiză tehnică
- Normativul P135/1999 aprobat prin ORDINUL nr.85/N/1999 al M.L.P.A.T., privind coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 „construcții”;
 - Relevul imobilului in cauza întocmit de I.P. Carpati in 1983 și de S.P.C./I.A.L.RAION I.V.STAL in 1959.

La elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate datele și informațiile obținute din inspe directă a proprietății imobiliare, din partea partilor in proces prezente și din studiul pieței imobiliare. Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului revendicat compus din construcție cu destinația de locuință având subsol, parter, etaj 1 și etaj 2, alte două construcții parter anexe, una cu destinația de garaj, alta cu destinația de spalatorie și o curte, toate pe o suprafață de teren de 520,00 mp situat în București, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1.

Prezenta evaluare este făcută datorită dispozițiilor instanței judecătorești, prin "Încheierea ședința publică" din 13.05.2002, estimându-se pentru proprietatea analizată valoarea de piață și analiza pieței imobiliare și luând în calcul cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare.

În conformitate cu standardul internațional de evaluare IVS – 1 "valoarea de piață este mărime estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri".

ESTIMAREA COSTULUI DE RECONSTRUCTIE SAU DE ÎNLOCUIRE A CLĂDIRII

Estimarea valorii de piață prin metoda costului se bazează pe comparația costului de construire a unei proprietăți cu valoarea unei proprietăți existente. Metoda reflectă faptul că participanții pe piață recunosc o relație între valoare și cost.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substituției, care arată că nici un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obține imediat un teren și a construi o clădire cu utilități și atractivități similare.

Valoarea proprietăților imobiliare vechi este estimată prin comparație cu o proprietate nouă, optimă. Metoda de calcul a valorii actuale de circulație (de piață) a construcției are la bază stabilirea valorii de înlocuire în lei/mpAd a construcției prin similitudine cu una cuprinsă în Catalogele pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 de mijloace fixe elaborate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe, aprobate în 1964, valabilitate de la 01.01.1965 și a gradului de uzură pe baza Normativului P135/1999 aprobat prin ORDINUL nr.85/N/1999 al M.L.P.A.T., urmata de aplicarea indicilor de actualizare în domeniul construcțiilor care au fost avizati de Consiliul tehnico-stiințific al M.L.P.T.L. la nivelul datei 31.03.2002 și adusi de către consilierii C.E.T.-R, în urma avizării nr. 6272/22.05.2002, la nivelul datei de 15.05.2002, când cursul de schimb leu/\$ stabilit de B.N.R. a fost de 33.513 lei/\$ precum și a indicilor de individualizare în zona a construcției, recunoscuți și aplicați în piața imobiliară, a căror valori se regăsesc în Buletinele documentare "EXPERTIZA TEHNICA" editate de Consiliul Expertilor Tehnici din România.

Constatarile și concluziile expertului tehnic privind caracteristicile tehnice și elementele de individualizare în zona ale imobilului aflat în litigiu sunt :

-construcția cu destinația...
1935, are subsol, parter, etaj 1 și etaj 2, având structura --
caramida, fundații din beton, planșee din beton și acoperiș sarpanta cu invelitoare din tablă zincată
-deși partile au luat cunoștința ca instanța a dispus efectuarea unei expertize tehnice
judiciare ce are ca obiectiv să stabilească valoarea de circulație (de piață) actuală
imobilului revendicat încă din data de 13.05.2002, deci în urma cu 4 luni, reprezentanții
parților prezenți la efectuarea expertizei nu au prezentat nimic din documentația referitoare
la istoricul tehnic al imobilului în litigiu (daca imobilul a suferit modificări, transformări, remedii
extinderi sau demolări, când și care au fost acestea, care a fost amploarea lor, cine le-a solicitat
cine le-a aprobat, cine le-a proiectat, cine le-a executat, când și cine le-a recepționat, toate acestea
trebuind să existe în Cartea Tehnică a Construcției ce trebuia întocmită, completată și păstrată
pentru fiecare obiect de construcție de către investitor sau, după caz, de către proprietar, potrivit
Normelor de întocmire a Cartii Tehnice a Construcției, Capitolul 1, punctele 3 și 4 cuprinse în H.
273 din 14.06.1994 și publicată în M.O. nr. 193 din 28.07.1994 precum și prevederilor articole
17, 21, 25 și 26 din Legea nr. 10 din 18.01.1995 publicată în M.O. nr.12 din 24.01.1995 .

Construcția cu destinația de locuință din București str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 are a
desfășurată totală ce va fi luată în considerare la evaluare compusă din următoarele :
desfășurate, conform Fișelor Tehnice și Planșelor imobilului realizate în 1959 și 1960
S.P.C./I.A.L.RAION I.V.STALIN :

- arie desfășurată subsol locuibil : 226,50 mp și înălțimea medie măsurată de la cota feței
superioare a pardoselii subsolului până la cota superioară a feței pardoselii parterului de 2,85
m+0,50m=3,35m;
 - arie desfășurată parter : 278,70 mp înălțimea medie măsurată de la cota feței superioare a
pardoselii parterului până la cota superioară a feței pardoselii etajului 1 de 4,00m+0,50m=4,50m
 - arie desfășurată etaj 1 : 286,30 mp înălțimea medie măsurată de la cota feței superioare a
pardoselii etajului 1 până la cota superioară a feței pardoselii etajului 2 de 3,60m+0,50m=4,10m
 - arie desfășurată etaj 2 : 265,40 mp înălțimea medie măsurată de la cota feței superioare a
pardoselii etajului 2 până la cota superioară a planșeului peste etajul 2 de 2,55m+0,25m=2,80m
- Aria desfășurată totală a construcției ce va fi luată în considerare la evaluare este de (226,50
278,70 + 286,30 + 265,40) mp = 1.056,90 mp

Datorită caracteristicilor sale, întreaga construcție din București, str. George Enescu, nr. 2-4, sec
1 poate fi asimilată construcției denumită "Clădire administrativă reprezentativă pentru minist
administratie regională sau raională, întreprindere și alte unități productive, unitate neproductiv
banca, tribunal (structura din zidărie portantă) " descrisă în Fișa nr. 8 A din Catalogul nr. 1
pentru reevaluare clădirilor de locuit și administrative elaborat de Comisia Centrală per
Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe în anul 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965 .

Aria desfășurată totală a construcției ce va fi luată în considerare la evaluare este de 1.056,90 m
Valoarea de înlocuire în lei/mp arie desfășurată pentru o construcție similară cu cea descrisă
sus, conform Tabelului de la punctul d din Fișa nr. 8 A cu indicatorii valorii de înlocuire
caracteristicile : pereți portanți din zidărie de caramida, planșee de beton armat, sarpanta din ler
invelitoare din țigla, clădire cu parter și 2 etaje, cu înălțimea medie a etajului de 4 m, dotată
instalații electrice, sanitare și încălzire centrală, cu toate lucrările de finisaj necesare de n
superior respectiv tencuieli interioare gletuite, zugrăveli interioare de calitate superioară, cal
vecchio, vopsitorii speciale, profile și scafe turnate sau trase, lambriuri din lemn sau de marmu
finisări interioare cu marmura artificială (stucomarmura), lucrări de fier forjat, tâmplărie de stejar,
panel furniruit cu diferite esențe sau după detalii speciale, pardoseli din parchet de calit
superioară, dale de mozaic din marmura, mozaic venetian, gresie sau dale din marmura, tenc
exterioare din piatră artificială, terasit sau similare, placaje, profilături și compoziții structurale
finisarea fațadei principale, trepte exterioare de piatră iar cele interioare (scara principală) plac
cu marmura din Catalogul nr. 124 pentru reevaluare clădirilor de locuit și administrative este
1.190 lei/mp arie desfășurată .

Alte caracteristici ale cladirii impun ca aceasta sa fie
punctului e din Fisa nr. 8 A de urmatorii termeni de corectie :

- pentru inaltimea medie de 3,35 m a subsolului aferenta suprafetei desfasurate de 226,5 mp, marea de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta subsolului se inmulte cu coeficientul de corectie de 0,94 ;
- pentru inaltimea medie de 4,50 m a parterului aferenta suprafetei desfasurate de 278,7 mp, marea de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta parterului se inmulte cu coeficientul de corectie de 1,05 ;
- pentru inaltimea medie de 4,10 m a etajului 1 aferenta suprafetei desfasurate de 286,3 mp, marea de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta etajului 1 se inmulte cu coeficientul de corectie de 1,01 ;
- pentru inaltimea medie de 2,80 m a etajului 2 aferenta suprafetei desfasurate de 265,4 mp, marea de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta etajului 2 se inmulte cu coeficientul de corectie de 0,94 ;
- pentru invelitoare din tabla : se adauga 5 lei /mp Ad ;
- pentru instalatia electrica de iluminat fluorescent : se adauga 42 lei/mp Ad
- se adauga 24 lei/mp Ad pentru echipamentul centralei termice proprii ce functioneaza cu combustibil gazos;
- se adauga 29 lei/mp Ad constructie pentru ruloari ;

- se adauga 44000lei/intreaga cladire deoarece constructia are instalatie proprie de hidrofor
Valoarea de inlocuire la 01.01.1965, tinand cont de termenii de corectie de mai sus, per constructia in cauza este :

$(1.190+5+42+24+29)\text{lei/mpAd} \times [(226,5+265,4)\text{mpAd} \times 0,94 + 278,7\text{mpAd} \times 1,05 + 286,3\text{mpAd} \times 1,01] + 4000\text{lei} = 1.290\text{lei/mpAd} \times 1.044,19\text{mpAd} + 44.000\text{lei} = 1.391.005\text{ lei}$

Pretul tehnic astfel calculat se corecteaza cu coeficientul de corectie pentru uzura in timp constructiei.

Deoarece nu se cunoaste exact vechimea constructiei , expertul tehnic judiciar, in urma analizei situatiei reale intalnite pe teren, conform Normativului P135/1999, aprobat prin ORDIN nr.85/N/1999 al M.L.P.A.T. a stabilit gradul de uzura real al fiecarui subansamblu al cladirii, pe baza vizualizarii directe si a documentarii la fata locului, dupa care va determina prin ponderare gradul uzura real pentru intreaga constructie expertizata .

Astfel, partea de constructii formata din structura de rezistenta+ anvelopa + finisajele au o pondere de 87% si o uzura reala de 20% iar instalatiile electrice+sanitare+de incalzire centrala au o pondere de 13% si o uzura reala de 25%, gradul de uzura real al constructiei expertizate fiind de :
 $0,87 \times 0,20 + 0,13 \times 0,25 = 0,2065$

Coeficientul de corectie pentru uzura in timp a constructiei este deci de :

$$100\% - 20,65\% = 79,35\%$$

Pretul tehnic al constructiei in cauza, corectat cu coeficientul de corectie pentru uzura in timp constructiei, devine :

$$1.391.005\text{ lei} \times 79,35\% = 1.103.762\text{ lei}$$

Valoarea tehnica actualizata la data de 01.08.2002 a constructiei in cauza se determina prin aplicarea unui coeficient de actualizare in domeniul constructiilor pentru cladiri de locuinte aferente perioadei 01.01.1965-01.08.2002 care are valoarea de $12.581,745 \times 1,012 \times 1,005 = 12.796,39$

Astfel, pretul tehnic corectat si actualizat al constructiei avand caracteristicile aratate mai sus este $1.103.762\text{ lei} \times 12.796,39 = 14.124.169.019\text{ lei}$, echivalentul a 421.453 USD

Constructiile anexe revendicate situate pe terenul imobilului din Bucuresti, str. George Enescu, 2-4, sector 1 avea ca destinatie una garaj, cealalta alipita acesteia fiind spalatorie iar impreuna aveau aria desfasurata de 40,20 mp, in prezent spalatoria fiind transformata in 2 grupuri sanitare. Metodologia de evaluare a acestor 2 constructii anexe este aceeaasi ca cea aplicata constructiei locuit . Astfel, cele 2 constructii, garajul si spalatoria care impreuna aveau 40,20 mp si inaltimea 2,45m se pot asimila cu constructia denumita "Dependinta izolata (la cladirile de locuit, sociale culturale sau administrative)" descrisa in Fisa nr. 11 din Catalogul nr. 124 pentru reevaluare

cladirilor de locuit si administrative.

Reevaluarea Fondurilor Fixe in anul 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965.

Valoarea de inlocuire in lei/mp arie desfasurata pentru o constructie similara cu cea descrisa aceasta fisa adica este o cladire parter cu structura portanta din peretii din zidarie de caramida, inchisa cu pereti exteriori pe toate laturile, are acoperis terasa, este complet terminata cu lucrari finisaj inferior si cu instalatiile electrice delimitate este de 535 lei/mpAd+12 lei/mpAd pentru acoperis terasa = 547 lei/mpAd.

Valoarea de inlocuire la 01.01.1965 este : 40,20 mpAd x 547 lei/mpAd = 21.989 lei

Pretul tehnic astfel calculat se corecteaza cu coeficientul de corectie pentru uzura in timpul constructiei care este de 90% si devine : 21.989 lei x 90% = 19.790 lei

Valoarea tehnica actualizata la data de 01.08.2002 a constructiei in cauza se determina prin aplicarea unui coeficient de actualizare in domeniul constructiilor pentru cladiri de depozitare aferente perioadei 01.01.1965 - 01.08.2002 care are valoarea de 8.104,876x1,012x1,005=8.243,15

Astfel, pretul tehnic corectat si actualizat al constructiei avand caracteristicile aratate mai sus este 19.790 lei x 8.243,15 = 163.131.939 lei, echivalentul a 4.868 USD

Calculul valorii de circulatie(de piata) a terenului aferent imobilului.

Acest lucru se va realiza aplicand metoda comparatiei prin bonitare prezentata de CORF EXPERTILOR TEHNICI din ROMANIA in Buletinul documentar "EXPERTIZA TEHNICA" nr.46/martie 1998.

Metoda se bazeaza pe utilizarea urmatoarei relatii de calcul:

$V_{UT} = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$, unde:

V_{UT} = valoarea unitara a terenului (lei/mp);

K = coeficient de actualizare a valorii de baza in functie de variatia cursului de schimb interbancar comunicat de BNR:

$$K = \frac{\text{cursul BNR la data evaluării/USD (09.09.2002)}}{7.700 \text{ lei/USD (04.12.1997)}} = \frac{33.114}{7.700} = 4,3$$

A = valoarea de baza a terenului (in valori valabile la data aparitiei Hotararii 218/04.12.1997 a Consiliului General al Municipiului Bucuresti) in functie de categoria localitati de zona din care face parte terenul in cadrul localitatii.

Astfel, avand in vedere ca terenul se afla amplasat in zona 0, A = 438.000 lei/mp.

Corectii procentuale aplicate la valoarea de baza A :

S = instalatii sanitare	16,7%xA
G = gaze	16,7%xA
T = termoficare	16,7%xA
E = electricitate	6,7%xA
T _f = telefon	3,4%xA
D = tipul de drum la care are acces terenul	16,7%xA
B = dimensiuni, forme, orientare	10%xA
R = restrictii de folosire	0%xA
C = suprafata adecvata in cadrul urban	10%xA

Musat

V = vecinătăți

P = poluare

0%xA

Total S+G+T+E+T_r+D+B+R+C+V+P = 116,9% x A = 512.022 lei/mp

Coeficienți aplicați:

M = ponderea suprafeței terenului construibil	1,00
F = natura terenului	1,00
G _s = gradul seismic al zonei	0,96
H = regimul de înălțime construibil	1,40
G _o = starea terenului	1,00
C _r = coeficient de respingere	0,90
U = utilizarea terenului	1,75
Z = coeficient de zona	6,00

Total MxFxG_sxHxG_oxC_rxUxZ = 12,7

Înlocuindu-se în relația de calcul, se obține:

V_{UT} = 4,3 x (438.000+512.022)lei/mpx12,7= 51.880.701 lei/mp, echivalentul a 1.548 USD/mp

Valoare teren:

V_t = 51.880.701lei/mpx520mp = 26.977.964.520 lei, echivalentul a 805.000 USD

Valoarea actuala de circulatie (de piata) a imobilului se determina aplicand la valoarea tehnic actualizata indicii de individualizare in zona a constructiei, recunoscuti si aplicati in piata imobiliara ale caror valori se regasesc in Buletinele documentare "EXPERTIZA TEHNICA" editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania .

In cazul imobilului din Bucuresti, str. George Enescu, nr. 2-4, sector 1 acesti indici sunt :

a) coeficienti pozitivi :

- pentru faptul ca este o cladire independenta, avand aspect civilizatat si este situata in zona ultracentrala 00, langa hotelul Athene Palace, actualul Hilton, ultrasistemata, ultradotata din punct de vedere social-urban (unitati comerciale, de prestari servicii, institutii financiare, institutii sanitare, de invatamant, teatre, cinematografe, institutii administrative, publice, hoteluri, politie, Piata Romana, Parcul Cismigiu, s.a.) : +150%
- pentru amplasarea pe o strada linistita, civilizata, chiar colt la 2 strazi, pentru multiple mijloace de transport in comun in zona, pentru posibilitatile de parcare langa trotuar in garajul existent, pentru curtea de aproximativ 200 mp a imobilului amenajata ca o curte de verdeata, imobilul constand si in 520,00 mp teren si pentru atractia pe care o are imobilul datorita faptului ca reprezinta o amintire a fostului regim comunist, in urma locuind o lunga perioada Nicu Ceausescu si Zoe Ceausescu, copiii fostului dictator comunist : +50%

b) coeficienti negativi :

- pentru ca sunt necesare lucrari de igienizare, zugraveli, vopsitorii si alte reparatii curente ale finisajelor si instalatiilor, in special a dependintelor : -10%

Totalul indicilor de individualizare a constructiei conduce la o valoare pozitiva a coeficientului de corectie de : + 190%.

Valoarea actuala de circulatie (de piata) a constructiei de locuit si constructiilor anexe (garajul si spalatoria) revendicate este deci de :

(14.124.169.019 lei + 163.131.939 lei) x 1,9 = 27.145.871.820 lei, echivalentul a 810.010 USD

CAPITOLUL VII. CONCLUZII.

1. Valoarea actuala de circulatie (de piata) a imobilului revendicat din Bucuresti, str. George Enes nr. 2-4, sector 1 compus din constructie cu destinatia de locuinta avand subsol, parter, etaj 1 s etaj 2, cu suprafata totala desfasurata de (226,50 + 278,70 + 286,30 + 265,40)mp = 1.056,90 impreuna cu alte doua constructii anexe parter, una cu destinatia de garaj, alta cu destinatia de spalatorie, cu suprafata totala desfasurata de 40,20 mp si o curte, restul de teren neocupat de constructii din suprafata totala de teren de 520,00 mp, impreuna cu tot acest teren este de :
27.145.871.820 lei+26.977.964.520 lei=54.123.836.340 lei, echivalentul a 1.615.010 USD
2. Prin calculele prezentate, precum si prin partea explicativa cuprinsa in raportul de expertiza, consider ca am raspuns integral si detaliat la obiectivul expertizei fixat de instanta.

Intocmit de expertul tehnic numit de instanta:

ing. MUSAT VIOREL

MUŞAT VIOREL
expert tehnic judiciar
specialitatea construcţii
legitimatie nr. 4457/01.08.2000



BUCURESTI
10.09.2002

DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI
JURIDICĂ A C.G.M.B.

etaj: 2, cam. 255

tel.: 305 55 80; 305 55 00 int. 1255

e-mail: cgmb@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

CĂTRE:

DIRECȚIA DE ACHIZIȚII CONCESIONĂRI ȘI CONTRACTE

DOAMNEI DIRECTOR EXECUTIV FLORENTINA CONSTANTINESCU

Vă rugăm ca până la data de 29.03.2007 să ne transmiteți în vederea completării documentației proiectelor privind achiziționarea imobilului din str. G-ral Budișteanu Constantin nr. 28 bis, sector 1, cu destinația de grădiniță, achiziționarea imobilului din str. Radu Calomfirescu nr. 10, sector 3, cu destinația de grădiniță, achiziționarea imobilului din Calea Moșilor nr. 34, sector 3, cu destinația de locuințe și birouri, achiziționarea imobilului din str. Franceză nr.13, sector 3, cu destinația de locuințe și birouri, achiziționarea imobilului din str. Colței nr. 50, sector 3, cu destinația de locuințe și birouri și cumpărarea imobilului din str. George Enescu nr.2-4, sector 1, compus din construcție (subsol, parter, etaj, mansardă, un garaj și o spălătorie) și teren în suprafață de 520 mp, următoarele acte:

- acte de proprietate
- documentația cadastrală
- extras de carte funciara.

Cu respect,

p. Director Executiv
Georgiana Zamfir



Întocmit C.Pintea
28.03.2007

**DIRECTIA DE ACHIZITII
CONCESIONARI SI CONTRACTE**

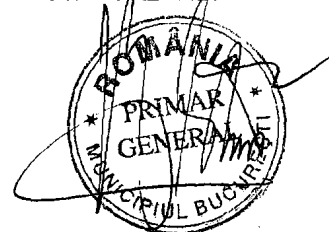
etaj: 1, cam. 136
tel.: 305 55 30; 305 55 00 int. 1136
fax: 305 55 30
e-mail: achizitii@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Nr. 1698/09.03.2007

**APROBAT
PRIMAR GENERAL
Adrian VIDEANU**



NOTA

pentru numirea comisiei de negociere in vederea cumpararii de catre Municipiul Bucuresti
a imobilului din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti

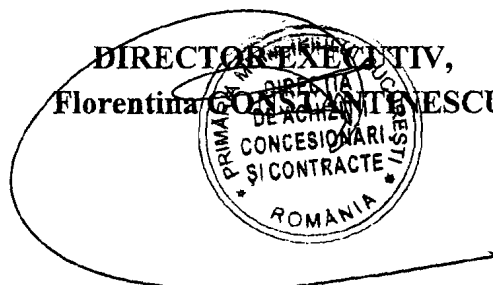
Primarul General urmeaza sa propuna CGMB cumpararea imobilul din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti, in vederea asigurarii sediului pentru desfasurarea activitatii UNITER, conform ofertei proprietarului acestui imobil inregistrat la Directia de Achizitii Concesionari si Contracte cu nr. 1698/09.03.2007.

In vederea negocierii pentru cumpararea imobilul din Str. George Enescu nr.2-4, sector 1 Bucuresti, se numeste prezenta comisie .

Componenta acesteia este urmatoarea:

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Vladimir Sommer | - presedinte - Director General D.C.P.G. |
| 2. Florentina Constantinescu | - membru - Director Executiv D.A.C.C. |
| 3. Veronica Halipa | - membru - Director Executiv ADJ D.E.I.C. |
| 4. Adrian Iordache | - membru - Director Executiv D.J.C.L. |

**DIRECTOR EXECUTIV,
Florentina CONSTANTINESCU**



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI

BUCURESTI

HOTARARE

privind cumpararea imobilului situat in Bucuresti str. George Enescu nr.2-4 sector 1, compus din constructie (subsol, parter, etaj, mansarda, un garaj si o spalatorie) si teren in suprafata de 520 mp.

Avand in vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti si Raportul de specialitate al Directiei de achizitii concesiionari si contracte;

Vazand avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti;

Luand in considerare raportul de expertiza tehnica judiciara efectuata de expert Musat Viorel in septembrie 2002, insusita si validata de instanta judecatoreasca;

Tinand seama de consideratiile privind valoarea imobilului situat in str. George Enescu nr.2-4 sector 1 efectuate de expert tehnic judiciar Elena Nastase in data de 24.10.2006;

In conformitate cu procesul verbal de negociere nr.542/09.03.2007 incheiat de comisia constituita prin nota Primarului General nr.1698/09.03.2007;

In temeiul art.36 alin. 1, art. 45 alin. 3 , art.123 alin. 1 din Legea administratiei publice locale nr.215/2001, republicata;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

HOTARASTE:

Art.1 - Se aproba cumpararea imobilului situat in Bucuresti str. George Enescu nr.2-4 sector 1, compus din constructie (subsol, parter, etaj, mansarda, un garaj si o spalatorie) si teren in suprafata de 520 mp., proprietatea domnului Marian Dorel.

Art.2 - Procesul verbal de negociere nr. 542/09.03.2007 (anexa nr. 1), expertiza judiciara efectuata de expert Musat Viorel in septembrie 2002, insusita si validata de instanta judecatoreasca (anexa nr.2) si „consideratiile privind valoarea imobilului situat in str. George Enescu nr.2-4, sector 1” efectuate de expert tehnic judiciar Elena Nastase in data de 24.10.2006 (anexa nr.3) fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3 - Contravaloarea imobilului se va suporta din bugetul local.

Art.4 - Primarul General al Municipiului Bucuresti si directiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

PRESEDINTE DE SEDINTA

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

TUDOR TOMA