

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 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

Nr.542/09.03.2007

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.

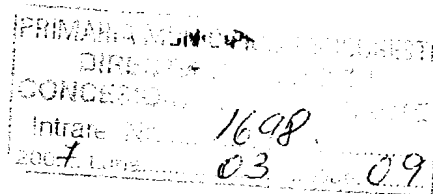
Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces- verbal in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

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

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:

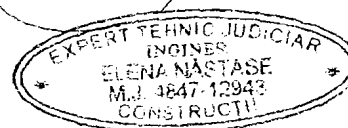
$$1,49634 * 5.412.384 \text{ RON} = 8.098.767 \text{ RON}$$

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

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

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

Anexa 5
Cepel

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

10.09.02
2626/02

Subsemnatul MUSAT VIOREL, de profesie inginer constructor, expert tehnic judiciar aflat evidenta Biroului pentru Expertize Contabile si Tehnice Judiciare din cadrul Tribunalului Bucuresti pentru specialitatea constructii civile si industriale, am fost numit de catre Instanta Tribunalul 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 ac 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, secto
- 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 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 imobilu 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 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 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, 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 imobilul 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 procesa prezente, le-a adus acestora la cunostinta obiectivul expertizei tehnice judiciare stabilite 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” ;
- Releveul 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 pietei imobiliare. Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului revendicat compus din construcție cu destinația de locuința având 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 pietei 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 circulație (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 și 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, ca urmare a proiectului din anul 1935, are subsol, parter, etaj 1 si etaj 2, avand structura de rezistenta din zidarie portanta 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 tehnic 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, reprezentan paratilor prezenti la efectuarea expertizei nu au prezentat nimic din documentatia referita la istoricul tehnic al imobilului in litigiu (daca imobilul a suferit modificari, transformari, remedie 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 aceste 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, potri Normelor de intocmire a Cartii Tehnice a Constructiei, Capitolul 1, punctele 3 si 4 cuprinse in H. 273 din 14.06.1994 si publicata in M.O. nr. 193 din 28.07.1994 precum si prevederilor articolele 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 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 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 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 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 ministru de 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 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, calcare, 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, cu 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 similare, 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 .

Muzat

Alte caracteristici ale cladirii impun ca aceasta valoare de inlocuire sa fie corectata astrei, contro 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, mica de 4,00 m cat s-a luat in considerare : valoarea de inlocuire aferenta subsolului se inmultes 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 inmultes 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 inmultes 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 inmultes 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, pentru constructia in cauza este :

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

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 subsansamblu 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 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 locuite . 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 elaborat de Comisia de
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 pr
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

Avizat

V = vecinătăți

20%

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 constructibil	1,00
F = natura terenului	1,00
G _s = gradul seismic al zonei	0,96
H = regimul de înălțime constructibil	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_sHxG_oC_rUxZ = 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 Corp 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, ultrasistemizata 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 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 o 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 dict 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 lei + 163.131.939 lei) x 1,9 = 27.145.871.820 lei, echivalentul a 810.010 USD

M. M. M.

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 si 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

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*

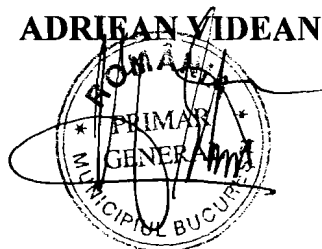
Prin procesul verbal de negociere nr. 542/09.03.2007, comisia numita prin NPG nr.1698/09.03.2007 a propus, in urma analizei ofertei depuse de Dl. Marian Dorel proprietarul imobilului si a expertizei judiciare a Dl. Musat Viorel actualizata de catre Expert Tehnic Judiciar Dna Elena Nastase, anexate prezentului 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 certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat 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 CONSTANINESCU**

