

HOTARIRE numar 118 din 07/10/1997
privind completarea Hotararii C.L.M.B. nr. 77/23.05.1996
EMITENT: Consiliul General Al PMB

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

HOTARARE
privind completarea Hotararii C.L.M.B. nr.77/23.05.1996

Avand in vedere prevederile Hotararii C.L.M.B. nr.77/23.05.1996, privind vanzarea prin licitatie publica a unui bloc de locuinte confort III, apartinand domeniului privat al Consiliului general al municipiului Bucuresti;

Vazand raportul de expertiza tehnica si evaluare elaborat de Societatea Generala a Expertilor Tehnici S.A., in baza contractului de prestari servicii de expertiza imobiliara nr.159/07.13.1997 incheiat intre Primaria municipiului Bucuresti si evaluator, urmare a concursului de oferte organizat de Departamentul Economic;

Tinand seama de nota nr.3343/14.04.1997 aprobata de primarul general al Capitalei si de expunerea de motive;

In baza prevederilor art.20, lit."g", art.28 si art.84 (2, 3) din Legea nr.69/1991 republicata, privind administratia publica locala,

Consiliul general al municipiului Bucuresti

H o t a r a s t e :

Art.1- Se aproba raportul de expertiza tehnica elaborat de Societatea Expertilor Tehnici din Romania S.A., care face parte integranta din prezenta hotarare, cu privire la blocul de locuinte situat in Bdul Pieptanari nr.84, sector 5.

Art.2- Prezenta hotarare completeaza Hotararea C.L.M.B. nr. 77/23.05.1996.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Vasile Olaru

Bucuresti, 10.07.1997
Nr.118

ANEXA LA HOT.118/10.07.1997

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA SI EVALUARE

BLOC DE GARSONIERE SITUAT IN B-DUL PIEPTANARI NR.84, BUCURESTI

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

Ca urmare la contractul de evaluare incheiat de C.G.M.B. si Societatea Generala a Expertilor Tehnici SA privind evaluarea blocului de garsoniere din Bdul Pieptanari nr.84, Bucuresti, au efectuat prezenta lucrare:

(ing. Lixandru Miltiade

(ing. Reichenberger Carol

experti tehnici judiciari atestati de Ministerul Justitiei si evaluatori atestati de Agentia Nationala de Privatizare, conform ordinului Agentiei Nationale de Privatizare, nr.238, membrii ai Corpului Expertilor Tehnici din Romania si ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.

CAPITOLUL 2 - SCOPUL SI OBIECTIVUL LUCRARI

Scopul raportului de expertiza tehnica-evaluare il reprezinta "stabilirea valorii de circulatie a terenului si constructiei".

CAPITOLUL 3 - BAZELE EVALUARI:

Pentru evaluarea cladirii se utilizeaza metoda "valorii de inlocuire"

"Metoda valorii de inlocuire" consta in stabilirea costului actual al obiectelor supuse evaluarii, cost ce se determina prin aplicarea normativelor sau a cataloagelor specifice pe ramuri.

- Pentru cazul blocului de garsoniere confort III, se aplica prevederile si metodologia de calcul din H.C.M. 216 din 6 august 1981.

- Prin aplicarea elementelor din normativ, se stabilesc preturi de barem si corectii, care tin seama de elementele structurii de rezistenta, sistemul de inchidere perimetrala, invelitoare, compartimentari, finisaje, dotari, instalatii, dimensiuni in plan, etc.

- Pentru aducerea la zi a valorilor calculate se aplica coeficientii de actualizare stabiliti prin urmatoarele acte normative:

- HG 945/1990;

- HG 26/1992;

- HG 412/1993;

- HG 177, 179 si 206/1993;

- HG 500/1994;

- Buletine statistice emise de Comisia Nationala de Statistica;

- Coeficienti cumulati elaborati de I.N.C.E.R.C., avizati de M.L.P.A.T. si adaptati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania.

- Coeficientul de actualizare, cumulativ, recomandat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, cu nr.6077 din 21.02.1967 si actualizat, pentru blocuri si cladiri din zidarie, parter sau parter si mai multe etaje, este de 475, 415.

- Pentru determinarea valorii ramase actualizate se aplica coeficientul de uzura fizica efectiva.

- Acest coeficient ce reflecta starea fizica efectiva a obiectului evaluat, se determina pentru fiecare cladire, tinandu-se seama de:

(starea fizica efectiva a cladirii;

(vechimea cladirii;

(lucrarile de reparatii si intretinere executate pe parcurs;

(s-a avut in vedere durata de viata a cladirii si coeficientii de uzura din

Normativul P135/1995, aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr.2/N/20.01.95.

Pentru evaluarea terenului se utilizeaza "Metodologia aprobata prin Dispozitia Primarului general al Municipiului Bucuresti, cu Nr.79/04.02.1992, Nr.421/27.08.1992 si Nr.191/25.05.1993"

Valoarea rezultata din evaluare se actualizeaza cu variatia cursului leu/&, in perioada 25 mai 1993 (15 martie 1997.

INDICE DE ACTUALIZARE:

7,744 (curs \$ 15 martie 1997) : 635 (curs \$ 25 mai 1993) = 12,1953

CAPITOLUL 4 - DESCRIEREA CLADIRII

- (Bloc de garsoniere confort III, avand parter si 4 etaje.
- (Structura din beton armat, panouri prefabricate, plansee si stalpisorii monolit.
- (Invelitoare terasa izolata termic si hidrofug.
- (Tamplaria exterioara dubla din lemn.
- (Compartimentari interioare din zidarie si tamplarie din lemn.
- (Finisaje inferioare.
- (Blocul are un singur tronson si o singura scara de acces.
- (Blocul are in total 84 de garsoniere, din care 16 la parter si cate 17 pe fiecare nivel curent.
- (Fiecare garsoniera este prevazuta cu un W.C., o chiuveta si un spalator.
- (Blocul a fost pus in functiune in anul 1970, deci are o vechime de 27 ani.
- (Instalatie de incalzire centrala fara centrala termica proprie.
- (Instalatie de apa si canalizare.
- (Instalatie de iluminat electric.
- (Fara instalatie de gaze.
- (Din relatarea actualului beneficiar rezulta ca blocul a fost abandonat o perioada mai indelungata, cand finisajele, tamplaria, terasa si instalatiile au fost deteriorate. In prezent blocul este complet refacut, s-a realizat o sarpanta redusa din lemn peste terasa, s-au schimbat compartimentarile prin desfiintarea unor ziduri si realizarea de apartamente prin cuplarea mai multor garsoniere, s-a inlocuit complet tamplaria si instalatiile, s-au refacut finisajele.
- (EVALUAREA SE FACE LA STAREA INITIALA A BLOCULUI, FARA A SE TINE SEAMA DE LUCRARILE DE MODERNIZARE SI REPARATII CE S-AU FACUT.
- (Suprafata utila a unei garsoniere este de 14,86 mp.

CAPITOLUL 5 - EVALUAREA CLADIRII:

Evaluarea se face conform H.C.M. 216/1981, Anexa nr.4, "Preturi de vanzare catre populatie, pentru locuinte construite din fondurile statului pana la 1 ianuarie 1997".

(pentru un apartament cu o camera (garsoniera), grad de confort III, situat in bloc cu P + 4 etaje, avand o suprafata utila de 21 mp, pretul de barem este de 42.000 lei.

(pentru apartamentele cu suprafata utila mai mica de 21 mp, situate in blocuri cu P + 4 etaje, se aplica o reducere de 1.930 lei/mp.

$$21,00 \text{ mp} - 14,86 \text{ mp} = 6,14 \text{ mp}$$

$$6,14 \text{ mp} - 1930 \text{ lei/mp} = 11.850 \text{ lei}$$

$$42.000 \text{ lei} - 11.850 \text{ lei} = 30.150 \text{ lei}$$

(pentru lipsa instalatiei de gaze naturale la bucatarii, se aplica o reducere de 450 lei.

$$30.150 \text{ lei} - 450 \text{ lei} = 29.700 \text{ lei}$$

(pentru total bloc, respectiv 84 garsoniere rezulta:

$$29.700 \text{ lei/gars.} \times 84 \text{ gars.} = 2.494.800 \text{ lei}$$

VALOARE RAMASA:

Se aplica coeficientul de uzura.

Avand in vedere faptul ca blocul a fost abandonat si deteriorat, la stabilirea gradului de uzura se tine seama de gradul de uzura diferit ale elementelor cladirii.

Conform Normativ P 135/1995, ponderea orientativa a subansamblelor constituante ale unei cladiri de locuit este :

- structura	40%
- anvelope (inchideri, compartimentari, invelitoare)	17%
- finisaje	25%
- instalatii	18%

TOTAL 100%

Gradele de uzura fizica efectiva pe elemente inainte de executarea lucrarilor de modernizare si reparatii:

- structura	22%
- anvelopa	60%
- finisaje	80%
- instalatii	80%

Gradul de uzura medie ponderata obtinut este:

$$(0,40 \times 22\%) + (0,17 \times 60\%) + (0,25 \times 80\%) + (0,18 \times 80\%) = 53,40\%$$

Coeficientul de uzura (1-u) pentru valoarea ramasa este:

$$(100 - 53,40) : 100 = 0,466$$

$$2.494.800 \text{ lei} \times 0,466 = 1.162.577 \text{ lei.}$$

VALOARE ACTUALIZATA

Se aplica coeficientul de actualizare 475,415

1.162.577 lei x 475,415 = 552.707.000 lei

CAPITOLUL 6 - EVALUAREA TERENULUI

Suprafata de teren, conform caietului de sarcini, pus la dispozitia evaluatorilor de beneficiar, este de 447mp.

Evaluarea terenului se face conform Dispozitiei Primarului General al municipiului Bucuresti nr.79/1992, nr.421/1992 si nr.191/25.05.1993.

FORMULA DE CALCUL

$P = (A + S + D + G + T + Tf + E) \times M \times F \times H \times U$ (lei/mp) in care ;

A = amplasament: zona II

$$= 21000$$

S = dotare sanitara

$$16,70\% \times 21000 = 3507$$

D = drumuri

$$16,70\% \times 21000 = 3507$$

G = gaze naturale

$$0 \times 21000 = 0$$

T = termoficare

$$16,70\% \times 21000 = 3507$$

Tf = telefon

$$3,40\% \times 21000 = 714$$

E = electricitate

$$6,70\% \times 21000 = 140$$

TOTAL

$$33642$$

M=marime terenului,aria construibila:447mp

$$33642 \times 1,05 = 35324$$

F = natura terenului de fundare: bun

$$35324 \times 1,00 = 35324$$

H= regim de inaltime:parter + 4 etaje

$$35324 \times 1,25 = 44155$$

U= utilizare:locuinta individuala

$$44155 \times 1,00 = 44155$$

In conformitate cu H.G. 412/1992 si Art.1 din Dispozitia P.M.B. 191/1993 se actualizeaza valoarea rezultata functie de diferenta de curs valutar.

Indicele de actualizare este de 7.744 : 635 = 12,1953

44.155 lei/mp x 12,1953 lei = 538.483 lei/mp

447 mp x 538.483 lei = 240.702.000 lei

CAPITOLUL 7 - REZULTATE

In urma calculelor de evaluare au rezultat urmatoarele valori, in preturi valabile la 15.03.1997:

(CLADIRE 552.707 mii lei

(TEREN 240.702 mii lei

TOTAL 793.409 mii lei

NOTA:

- Se anexeaza schita parterului si etajului curent al cladirii evaluate.
- Anexele si schitele fac parte integranta din prezentul raport de evaluare.
- Evaluarea s-a facut in preturi valabile la 15 martie 1997.

COMPLETAREA LA RAPORTUL DE EXPERTIZA TEHNICA-EVALUARE DEPUS INITIAL

Ca urmare la solicitarea beneficiarului , C.L.M.B. - D.P.I. == D.A.F.I. privind evaluarea blocului de garsoniere din Bdul Pieptanari nr.84, Bucuresti, "in sensul intocmirii si a unei variante de evaluare pe baza prevederilor Legii 85/1992", au efectuat

prezenta completare:

(ing. Lixandru Miltiade

(ing. Reichenberger Carol

experti tehnici judiciari atestati de Ministerul Justitiei si evaluatori atestati de Agentia Nationala de Privatizare, conform ordinului Agentiei Nationale de Privatizare, nr.238, membrii ai Corpului Expertilor Tehnici din Romania si ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.

EVALUARE CLADIRE

Evaluarea se face conform prevederilor din Anexa I din Legea 85/1992.

* Conform Anexei 1, pretul de barem pentru o garsoniera confort III, cu o suprafata utila de 21mp, este de 48.300 lei.

* Pentru garsonierele cu o suprafata utila mai mica de 21 mp, se aplica o reducere de 2.220 lei/mp.

$$21,00 \text{ mp} - 14,86 \text{ mp} = 6,14$$

$$6,14 \text{ mp} \times 2.220 \text{ lei/mp} = 13.631 \text{ lei}$$

$$48.300 \text{ lei} - 13.631 \text{ lei} = 34.669 \text{ lei}$$

* Pentru lipsa instalatiei de gaze naturale la bucatarii se aplica o reducere de 450 lei

$$34.669 \text{ lei} - 450 \text{ lei} = 34.219 \text{ lei}$$

* Pentru total bloc, respectiv 84 de garsoniere, rezulta:

$$34.219 \text{ lei} \times 84 \text{ garsoniere} = 2.874.396 \text{ lei}$$

* Pentru determinarea valorii actualizate se aplica conform Legii 85/1992 coeficientul de actualizare rezultat din cresterea salariului minim brut pe economie, care conform buletinului statistic din martie 1997 este de 13,39.

$$2.874.396 \text{ lei} \times 13,39 = 38.488.162 \text{ lei}$$

* Valoarea ramasa se determina prin aplicarea coeficientului de uzura la valoarea calculata.

$$38.488.162 \text{ lei} \times 0,466 = 17.935.000 \text{ lei}$$

NOTA:

Prezenta completare este valabila numai impreuna cu raportul initial de evaluare