

HOTARIRE numar 20 din 02/26/1998  
privind transmiterea cu plata catre ROMATSA a imob.din str.Ion Ionescu de la Brad nr.10 sector 1  
EMITENT: Consiliul General Al PMB

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI  
BUCURESTI

HOTARARE

privind transmiterea cu plata catre  
Administratia Romana a Serviciilor de Trafic Aerian (ROMATSA RA)  
a imobilului din str.Ion Ionescu de la Brad nr.10, sector 1

Avand in vedere cererea Administratiei Romane a Serviciilor de Trafic Aerian (ROMATSA RA) de cumparare a imobilului din str.Ion Ionescu de la Brad nr.10, sector 1, in vederea finalizarii investitiei "Centru de Dirijare a Zborurilor Bucuresti";

Avand in vedere expunerea de motive a Primarului General si raportul comun de specialitate al Departamentului Patrimoniu Imobiliar si Departamentului Economic;

Avand in vedere avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului General al municipiului Bucuresti;

Tinand seama de prevederile Hotararii Guvernului Romaniei nr.580/26.10.1993, privind transmiterea unui teren din administrarea Institutului de Cercetari pentru protectia Plantelor Bucuresti si administrarea Regiei Autonome "Administratia Romana a Serviciilor de Trafic Aerian" - ROMATSA RA si ale Hotararii Guvernului Romaniei nr.364/21.07.1997, privind transmiterea unui teren din administrarea Regiei Autonome "Administratia Romana a Serviciilor de Trafic Aerian" - ROMATSA;

In temeiul prevederilor art.4, art.20, lit."g", art.28(1), art.84(1,3) din Legea nr.69/1991, republicata, privind administratia publica locala, modificata si completata cu prevederile Ordonantei de urgenta nr.22/1997,

Consiliul General al municipiului Bucuresti

Hotaraste:

Art.1- Se aproba expertiza tehnica, la valoarea reactualizata la data platii, a imobilului din str.Ion Ionescu de la Brad nr.10, sector 1, efectuata de Societatea Generala a Expertilor Tehnici din Romania, conform anexei, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2- Se transmite cu plata catre Administratia Romana a Serviciilor de Trafic Aerian (ROMATSA RA) imobilul din str.Ion Ionescu de la Brad nr.10, sector 1,.

Art.3- RA ROMATSA va acorda locuinta din fondurile proprii actualului chirias si va suporta toate cheltuielile legate de incheierea tranzactiei, pana la preluarea bunului prevazut la art.2.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
Alexandru Popescu

Bucuresti, 26.02.1998  
Nr.20

ANEXA LA HOT.CGMB NR.20/26.02.98

SOCIETATEA GENERALA A EXPERTILOR TEHNICI S.A.

CONTRACT nr. 7953 din data de 16.10.1997

1. PARTILE CONTRACTANTE

EXECUTANT : SOCIETATEA GENERALA A EXPERTILOR TEHNICI S.A. (S.G.E.T. - S.A.) reprezentata prin director general ing.Stoleru Mihalache

BENEFICIAR : R.A. ROMATSA

Cu sediul in Bucuresti, str.Ion Ionescu de la Brad nr.10, sector 1, telefon 230.30.07, 230.24.42(fax), reprezentata prin director general Marinescu Victor

2. OBIECTUL CONTRACTULUI: Raport de expertiza tehnica pentru evaluarea unui imobil situat in str.Ion Ionescu de la Brad nr.10, sector 1, apartinand S.C. HERASTRAU NORD S.A., in vederea cumpararii.

3. VALOAREA CONTRACTULUI este de: 400.000 lei + 18% TVA, adica 72.000 lei;  
Suma totala : 472.000 lei

La semnarea contractului se achita un avans de 30% din valoarea totala.

Avans: OP/CF nr.\_\_\_\_suma: \_\_lei/Rest:OP/CF nr.\_\_\_\_suma\_\_\_\_\_lei

Achitarea integrala a valorii contractului se va efectua odata cu predarea lucrarii catre beneficiar.

In cadrul in care beneficiarul renunta la efectuarea lucrarii, avansul nu se restituie

4. TERMEN DE PREDARE: 3 zile de la data semnarii contractului, platii avansului si punerii la dispozitie de catre beneficiar a datelor necesare pentru intocmirea raportului de evaluare.

5. EFECTUAREA LUCRARII : in vederea intocmirii lucrarii au fost desemnati urmatorii experti: ing. Ing.Mihai Valerian

6. CLAUZE: Se va face si releveul constructiei.

7. RASPUNDERE CONTRACTUALA:

Nerespectarea clauzelor contractuale sau modificarea unilaterala a acestora intra sub incidenta solutionarii pe cale juridica.

Neachitarea c/val.prestatilor efectuate, si/sau nepredarea lucrarilor in termenul contractual atrage dupa sine plata unei penalitati de 0,15% pe zi de intarziere.

DIRECTOR GENERAL S.G.E.T.-S.A.

BENEFICIAR,

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A LUCRARII

Am primit\_\_\_\_(\_\_\_\_) exemplare din lucrare, la termenul stabilit prin prezentul contract

## RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA - EVALUARE

### CAP. I - DATE GENERALE

Subsemnatul expert ing. VALERIAN MIHAI, domiciliat in strada Pietii nr.33-35, bloc A 7, scara B, etaj V, apartamentul 66, sector 1, Bucuresti, telefon 667.27.51, expert din anul 1980, reatestat de Ministerul Justitiei dosar 1590/1336/1992, Agentia Nationala de Privatizare cu carnet nr.1071/1992, Agentia Nationala a Evaluatorilor din Romania cu legitimatia nr.830, membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania , carnet nr.074, am fost desemnat pentru a efectua o expertiza tehnica conform contractului nr.7953/16.10.1997 incheiat intre SOCIETATEA GENERALA A EXPERTILOR TEHNICI S.A. (S.G.E.T.- S.A.) reprezentata de dl.director general STOLERU MIHALACHE, in calitate de executant, si R.A. ROMATSA, reprezentata de dl.director general MARINESCU VICTOR, in calitate de beneficiar.

### CAP.II - OBIECTIVUL EXPERTIZEI

Evaluarea imobilului situat in str.Ion Ionescu de la Brad nr.10, sectoe 1, apartinand S.C. HERASTRAU NORD S.A., in vederea cumpararii.

### CAP. III - PROCEDURA

Am fost contactat de reprezentantul R.A. ROMATSA si impreuna ne-am deplasat la adresa imobilului unde am efectuat masuratorile necesare intocmirii raportului de expertiza.

### CAP.IV - CONSTATARI

La adresa mentionata mai sus, pe terenul proprietatea R.A. ROMATSA sunt edificate urmatoarele constructii:

- casa de locuit;
- garaj
- magazie;
- cotet porci si pasari;
- alee betonata.

Casa de locuit:

#### 1.1. Caracteristici tehnice:

- constructie tip parter;
- fundatia de beton - stare buna;
- pereti din paianta - stare buna, mici fisuri;
- plansee din lemn - stare buna;
- sarpanta din lemn - stare buna;
- invelitoare din tigla - stare buna;
- pardoseli din parchet in camerele de locuit si mozaic in hol, baie, camera -stare buna;
- tamplarie din lemn - de tip inferior - in stare buna;
- finisajele interioare sunt obisnuite de tip inferior - in stare de buna;
- finisajele sunt tencuieli stropote - in stare buna;
- incalzirea se realizeaza prin sobe de teracota cu combustibil solid in camere 2 si 3 - stare buna;
- are instalatii de iluminat electric, apa si canalizare, toate in stare de functiune.

Constructia a fost edificata in anii '60 (din declaratia locatarilor) si prin respectarea ciclurilor de reparatii capitale si curente, cat si a modului foarte ingrijit de intretinere de catre locatari, starea actuala a constructiei dupa durata normala de functiune este buna.

#### 1.2. Elemente de calcul:

##### 1.2.1. Suprafata utila:

- camera 1 : 2,50 m x 3,45 m = 8,60 mp
- camera 2 : 3,95 m x 4,00 m = 15,80 mp

camera 3 : 3,95 m x 3,30 m = 13,00 mp  
camera 4 : 3,30 m x 3,20 m = 10,60 mp  
bucatarie : 1,90 m x 2,55 m = 4,80 mp  
hol : 3,25 m x 1,35 m = 4,40 mp  
baie : 3,25 m x 2,25 m = 7,30 mp  
camara : 2,25 m x 1,10 m = 2,50 mp

-----  
Total : 67,00 mp

1.2.2. Inaltimea utila a camerelor: 2,70 m

Garaj :

- lipit de peretele din spatele casei;
- constructie tip parter;
- fundatii reduse de beton;
- trei pereti din placi de beton prefabricat montate pe stalpi din beton armat;
- cea de-a patra latura este inchisa de peretele casei;
- acoperisul este format din grinzi de lemn si metalice transversale pe care este montata astereala din cherestea rasinoase;
- invelitoarea este din carton bitumat;
- pardoseala din beton;
- tamplaria este din lemn;
- suprafata utila : 5,30 m x 3,60 m = 19,00 mp

A fost edificata in anul 1970, starea tehnica dupa durata normala de serviciu fiind buna.

Magazia :

- constructie cu schelet din lemn, inchideri laterale cu scandura;
- invelitoare din carton bitumat;
- pardoseala din pamant;
- suprafata utila : 4,20 m x 3,60 m = 15, 10 mp

A fost edificata in anii 1970, starea tehnica dupa durata normala de serviciu fiind satisfacatoare.

Cotete :

- aceleasi caracteristici ca si magazia;
- suprafata utila : 4,00 m x 3,60 m = 14,40 mp

Alee betonata: - de la intrarea in imobil si pana la casa este turnata o alee de beton cu latimea de 1 m si lungimea de 10 m;

A fost edificata in anul 1970, starea tehnica dupa durata normala de serviciu fiind buna.

## CAP. V - EVALUARE

Determinarea valorii de circulatie a constructiei se face pe baza prevederilor Legii locuintei, utilizandu-se anexele ramase valabile de la Decretul 256/1984 pentru determinarea pretului tehnic. La acest pret tehnic se aplica indicele de zona si cel de incadrare in zona. Valoarea astfel obtinuta se actualizeaza cu indicele obtinut pe baza inflatiei recomandat prin Buletinul informativ nr.41/1997 al Corpului Expertilor Tehnici din Romania .

- anexa 4, tabel 1, punctul 4, Decret 256/1984, prevede pentru constructii avand caracteristicile tehnice descrise mai sus o valoare de pornire de 1685 lei/mp:

$$67,00 \text{ m} \times 1685 \text{ lei/mp} = 112.895 \text{ lei}$$

Se fac corectiile:

- se scade valoarea unei sobe lipsa in camera 1: 2.000 lei

-----  
110.895 lei

- se aplica coeficientul de uzura pentru 37 de ani:

$$110.895 \text{ lei} \times 0,45 = 49.903 \text{ lei}$$

- se aplica coeficientul de zona a II-a: 49.903 lei x 1,0 = 49.903 lei

- se aplica indicii de individualizare in cadrul zonei:

- mijloace de transport in comun reduse: - 2%
- departare mare fata de piata, scoala, policlinica: - 5%
- amplasata pe os trada intens circulata si pe coridorul de

aterizare pe aeroportul Baneasa: - 5%  
 - imobilele din jur au finisaje modeste: - 5%  
 - constructie la curte: + 5%  
 - zone verzi si lacuri: + 2%

-----  
 - 10%

Ramane o valoare de: 49.903 lei x 0,90 = 44.913 lei

- Se actualizeaza conform notei 6101/1997 a C.E.T. - R., Buletin documentar 41/1997, pentru a determina valoarea decirculatie la data de 02.09.1997;

49.913 lei x 434,84 = 19.529.968 lei

- Se aduce valoarea la datas de 17.10.1997, aplicand un coeficient rezultat din raportul valorii dolarului la aceasta data (7.704 lei) fata de 7.442 lei, cat a fost luat in considerare la calcularea coeficientului de 434,84 corectand cresterea cu un procent de 0,8%, asa cum sunt recomandarile din buletinele documentare CET -R:

7.704 lei/\$ : 7.442 lei/\$ = 1,035

0,035 x 0,8 = 0,028

1 + 0,028 = 1,028

19.529.968 lei x 1,028 = 20.076.807 lei

Valoarea casei de locuit (rotunjit): 20.077.000 lei

Garajul se asimileaza cu o magazie;

- Decretul 256/1984, tabel 7, punct 2, prevede pentru magazii din caramida (sau inlocuitori), sarpanta din lemn, invelitoare tabla si suprafata utila pana la 25 mp un pret de calcul de: 930 lei/mp

Se fac corectiile :

\* invelitoare carton bitumat (se scade): - 35 lei/mp

\* lipsa unui perete - se aplica ponderea elementului de zidarie de 30% la care se aplica coeficientul 0,75: 930 lei/mp x 0,30 x 0,75 =(se scade) - 290 lei/mp

-----  
 605 lei/mp

19 mp x 605 lei/mp = 11.495 lei

- Se aplica coeficientul de uzura pentru 27 ani, grupa 1, stare buna: 11.495 lei x 0,65 = 7.472 lei

- Se aplica indicii de zona si de incadrare in cadrul zonei ca si casa de locuit:

7.472 lei x 0,90 = 6.725 lei

- Se actualizeaza la data evaluarii:

6.752 lei x 596,99 x 1,028 = 4.127.170 lei

Valoarea garajului (rotunjit): 4.127.200 lei

Magazia + cotete:

- Decretul 256/1997, tabel 7, punct 3, prevede pentru soproane un pret de calcul de 310 lei/mp:

29,50 mp x 310 lei = 9.145 lei

- Se adauga inchiderea laterala cu pereti din scandura de rasinoase:

23,60 m 115 lei/m = 2.714 lei

-----  
 11.859 lei

- Se aplica coeficientul de uzura pentru 27 ani, grupa 3, stare satisfacatoare, ramanand o valoare de:

11.859 lei x 0,20 = 2.372 lei

- Se actualizeaza :

2.372 lei x 0,90 x 596,99 x 1,028 = 1.310.138 lei

Valoare magazie + cotete (rotunjit) 1.310.100 lei

Alee betonata:

- se calculeaza cu un pret de 62 lei/mp

(catalog 133, fisa 3, pentru zona a II-a):

10 mp x 34 lei/mp x 1521,016 x 1,028 = 531.625 lei

Valoare alee betonata (rotunjit) : 531.600 lei

TOTAL CONSTRUCTII: 26.054.900lei

CONCLUZII:

\* Valoarea de circulatie a constructiilor din str.  
Ion Ionescu de la Brad nr.10, este de:

26.045.900 lei

din care:

- casa de locuit: 20.077.000 lei
- garaj (magazie): 4.127.200 lei
- magazie + cotete : 1.310.100 lei
- alee betonata : 531.600 lei

Expert tehnic

Ing . VALERIAN MIHAI