



Cabinet Primar Sector 2

Proiect

HOTĂRÂRE

privind achiziția imobilului situat în str. Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2

Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile stabilite prin Legea nr. 115/2015 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali;

Analizând:

- Raportul de Specialitate nr. 78639/15.11.2016 precum și Nota de fundamentare nr. 78640/15.11.2016 întocmite de către Comisia de Negociere numită prin H.C.L. Sector 2 nr. 112/22.08.2016;

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

- Hotărârea Guvernului României nr. 1434/2004 privind atribuțiile și Regulamentul-cadru de organizare și funcționare ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, republicată;

- Sentința Civilă nr. 3215/30.04.2015 din dosar 24137/3/2011*** Tribunalul București, Secția a II-a contencios administrativ și fiscal;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 112/22.08.2016 privind aprobarea procedurii de negociere și a componenței Comisiei de negociere pentru achiziția imobilului format din clădiri și teren situat în București str. Olari nr. 11-13, Sector 2 de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2;

În temeiul art. 45 alin.(6) coroborat cu art. 81 alin. (2) lit. n) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Propune prezentul proiect de

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă achiziția imobilului situat în str.Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2, la prețul de 1.100.000 (unmilionunasutămii) euro.

Art.2. Primarul Sectorului 2 al Municipiului București și Directorul General al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 vor asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Municipiului București.

PRIMAR,
TOADER MUGUR MIHAI



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
ÎN TEMEIUL ART. 117, LIT. „a”
DIN LEGEA NR. 215/2001, REPUBLICATĂ

SECRETAR,
ELENA NIȚĂ





Cabinet Primar Sector 2

EXPUNERE DE MOTIVE

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 s-a înființat în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 43 din 17.12.2004 ca instituție publică, cu personalitate juridică, în subordinea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, formată prin comasarea serviciului public de asistență socială al Sectorului 2, a serviciului public specializat pentru protecția copilului al Sectorului 2, a Centrului de Recuperare și Reabilitare Persoane cu Handicap și a Centrului de Îngrijire și Asistență nr. 2, precum și prin preluarea, în mod corespunzător, a atribuțiilor și funcțiilor acestora.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 28 din 31.03.2008 s-a transmis în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 imobilul situat în București, str. Olari nr. 11-13, Sector 2 cu destinația sediu administrativ, în vederea realizării pe raza Sectorului 2 a măsurilor privind protecția copilului, protecția socială, recuperarea și reabilitarea persoanelor cu handicap, îngrijire și asistență.

La nivelul anului 2010 prin Dispoziția nr. 13065/2010, modificată și completată prin Dispoziția nr. 13480/17.01.2011 a Primarului General s-a dispus restituirea în natură a imobilului situat în str. Olari nr. 15, format din construcții de tip B (P, P+1, P+2), anexe și pivniță, teren în suprafață de 1320,00 mp ,mai puțin construcția de tip A, în condițiile legii.

Împotriva actului administrativ s-a formulat contestație în condițiile legii, de către Instituția Prefectului Municipiului București, iar Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 au fost intervenienți în dosarul nr. 24137/3/2011*** de pe rolul Tribunalului București, Secția a II-a contencios administrativ și fiscal (dosar aflat la a 3-a rejudecare).

La data de 09.02.2016 Curtea de Apel București a rămas în pronunțare, când a dispus respingerea recursurilor formulate de Instituția Prefectului Municipiului București, Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 și Consiliul Local

Sector 2 ca nefondate, soluția fiind irevocabilă, menținându-se dispozițiile instanței de fond.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 112/22.08.2016 a fost aprobată procedura de negociere și componența Comisiei de negociere pentru achiziția imobilului format din clădiri și teren situat în București, str. Olari nr. 11-13, Sector 2 de către Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2;

Având în vedere cele menționate mai sus și analizând Raportul de Specialitate nr. 78639/15.11.2016, precum și Nota de fundamentare nr. 78640/15.11.2016, întocmite de către Comisia de Negociere numită prin H.C.L.Sector 2 nr. 112/22.08.2016, se impune promovarea proiectului de hotărâre privind achiziția imobilului situat în str.Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2.

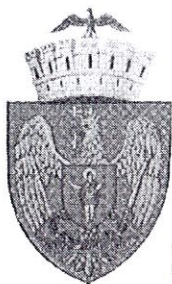
Față de cele mai sus menționate

PROPUN

Consiliului Local al Sectorului 2 proiectul de hotărâre privind achiziția imobilului situat în str.Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2.

PRIMAR^{ROMÂNIA}
TOADER MUGUR MIHAI
PRIMAR
SECTORUL 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI





ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 2
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 2



www.social2.ro
Operator date cu caracter personal nr. 3244

Strada Olari nr. 11-13, sector 2 Tel: +(4021) 252.22.02, Fax: +(4021) 252.22.17

NR. 78639/15.11.2016

RAPORT DE SPECIALITATE

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 s-a înființat în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 43 din 17.12.2004 ca instituție publică, cu personalitate juridică, în subordinea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, formată prin comasarea serviciului public de asistență socială al Sectorului 2, a serviciului public specializat pentru protecția copilului al Sectorului 2, a Centrului de Recuperare și Reabilitare Persoane cu Handicap și a Centrului de Îngrijire și Asistență nr. 2, precum și prin preluarea, în mod corespunzător, a atribuțiilor și funcțiilor acestora.

Astfel, ținând seama de faptul că în cadrul DGASPC Sector 2 funcționează un număr foarte mare de compartimente de specialitate, cu foarte mulți salariați, prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 28 din 31.03.2008 s-a transmis în administrarea instituției noastre imobilul situat în București, str. Olari nr. 11-13, sector 2 cu destinația sediu administrativ, în vederea realizării pe raza sectorului 2 a măsurilor privind protecția copilului, protecția socială, recuperarea și reabilitarea persoanelor cu handicap, îngrijire și asistență.

La nivelul anului 2010 prin Dispoziția nr.13065/2010, modificată și completată prin Dispoziția nr.13480/17.01.2011 a Primarului General s-a dispus restituirea în natură a imobilului situat în str.Olari nr.15, format din construcții de tip B (P, P+1, P+2), anexe și pivniță, teren în suprafață de 1320,00 mp ,mai puțin construcția de tip A, în condițiile legii.

Împotriva actului administrativ s-a formulat contestație în condițiile legii, de către Instituția Prefectului Municipiului București, iar DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 au fost intervenienți în dosarul nr. 24137/3/2011*** de pe rolul Tribunalului București, secția a II-a contencios administrativ și fiscal (dosar aflat la a 3-a rejudecare).

La data de 09.02.2016 Curtea de Apel București a rămas în pronunțare, **când a dispus respingerea recursurilor formulate** de Instituția Prefectului Municipiului București, DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 **ca nefondate, soluția fiind irevocabilă**, menținându-se dispozițiile instanței de fond în sensul că imobilul ce se va restitui în natură este cel situat în București, str. Olari nr.15, sector 2, construcții tip B (P, P+1, P+2), respective C1, C2, C3, C4, mai puțin apartamentul ce a fost vândut anterior

naționalizării de către Tomescu Lucia domnișoarei Dițescu I. Elena, situat în C2 și terenul atribuit în folosința specială, delimitat conform raportului de expertiză de la dosarul cauzei. Referitor la corpul C5 și la terenul în suprafața de 151mp aferentă bunei funcționări a acestuia (servitute), acestea au rămas în administrarea DGASPC sector 2.

Prin adresa înregistrată la DGASPC Sector 2 cu nr.30957/25.03.2016 proprietarii imobilului notifică instituția noastră cu referire la o ofertă de închiriere în **cuantum de 22.000 (douăzecișidouămii) euro/lună**, la cursul de schimb al BNR din ziua efectuării plății, și respectiv o ofertă de vânzare pentru prețul de **2.400.000 (două milioane patru sute mii) euro**.

După discuții preliminare, proprietarii imobilului notifică la data de 18.07.2016, cu nr.71782, Consiliul Local Sector 2, respectiv DGASPC sector 2, cu referire la o nouă ofertă de vânzare pentru prețul de **2.200.000 (două milioane două sute mii) euro**, excluzând varianta închirierii, cu precizarea că, în situația achiziționării imobilului de către DGASPC Sector 2, proprietarii înțeleg să renunțe la orice fel de pretenții aferente lipsei de folosință a imobilului în cauză, pentru perioada de 5 ani cât s-au judecat procesele de contestație.

Totodată, proprietarii ne-au comunicat faptul că doresc o ofertă din partea administrației locale a sectorului 2 până cel târziu **30.08.2016**, iar o eventuală vânzare-cumpărare să se producă până cel târziu **30.09.2016**, **având în vedere faptul că, au inițiat negocieri cu terțe persoane fizice/juridice în vederea vânzării imobilului.**

Având în vedere cele de mai sus, instituția noastră a întreprins demersurile legale pentru **realizarea unei evaluări specializate**, întocmită de către un expert în evaluări imobiliare, din care să rezulte prețul de piață pentru închirierea/achiziționarea imobilului în cauză.

Concluziile evaluării întocmite de evaluator Alexandru Gliga - SC NAPOCA BUSINESS SRL Cluj Napoca, sunt următoarele: estimarea privind chiria de piață pentru imobilul situat în str. Olari nr.11-13, sector 2 este de **10.270-11.610 mii euro/lună**, iar estimarea privind valoarea de piață a imobilului este de **1.615.000 euro (un milion șase sute cincisprezecemii)**.

Ținând seama de atribuțiile prevăzute de lege ale DGASPC sector 2, și văzând situația juridică a imobilului situat în str.Olari 11-13 instituția noastră se va afla în imposibilitatea de a-și mai desfășura activitatea în condiții optime, motiv pentru care se impune determinarea unor soluții viabile în identificarea unui spațiu adecvat.

Astfel, prin Hotărârea nr. 112/22.08.2016, Consiliul Local Sector 2 a aprobat demararea procedurii de negociere privind achiziția imobilului situat în str. Olari nr. 11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, precum și comisia de negociere în vederea realizării acestui obiectiv.

1). În data de 31.08.2016, comisia de negociere desemnată s-a întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin, reprezentantul proprietarilor, și cu d-nul Makarovitsch, unul dintre proprietari. La aceasta întâlnire proprietarii au dorit să prezinte un scurt istoric al imobilului și s-a convenit asupra unei noi întâlniri în data de 07.09.2016.

2). În data de 07.09.2016 comisia de negociere desemnată s-a întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin, reprezentantul proprietarilor. La această întâlnire comisia de negociere a prezentat o sumă de pornire a negocierilor de achiziție a imobilului din str. Olari nr. 11-13 în cuantum de 800.000 (optsutedemii) de euro. La această sumă s-a avut în vedere valoarea stabilită prin expertiza efectuată (**1.615.000 euro**) din care s-au sczut sumele necesare reparațiilor și îmbunătățirilor ce trebuie efectuate pentru ca imobilul să fie adus la un standard de funcționare conform normelor legale în vigoare.

D-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere faptul ca proprietarii doresc pentru imobilul din str. Olari nr. 11-13 suma de **1.900.000 euro (unmillionnouasutedemii)**.

Totodata acesta a explicat în fața comisiei faptul ca proprietarii au ajuns la acest pret luând în considerare calculul randamentului achiziției, faptul că imobilul se află într-o zonă protejată și păstrarea construcției ar crește valoarea arhitecturală a zonei, precum și renunțarea la pretențiile lipsei de folosință a imobilului pentru perioada de aproximativ 5 ani cât s-a desfășurat litigiul, pe care le-a apreciat ca fiind între 300.000-500.000 euro.

În urma acestor argumente d-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere că **acesta este ultimul pret** și că proprietarii nu doresc să negocieze mai jos de suma de **1.900.000 euro**.

Astfel, avându-se în vedere aceste aspecte, s-a considerat negocierea închisă. În urma analizei celor prezentate, membrii comisiei, în urma analizei celor prezentate, raportându-se la valoarea imobilului stabilită prin expertiza efectuată și la diferența mare față de propunerea finală a proprietarilor, precum și diferența mare dintre cele două propuneri fără a se mai dori nici un fel de negociere, au considerat că nu este posibilă ajungerea la o concluzie eficientă, motiv pentru care au votat în unanimitate neachiziționarea imobilului din str. Olari nr. 11-13.

Ulterior încheierii negocierilor, la data de 16.09.2016 prin adresa nr. 64339 depusă la Primăria Sectorului 2, proprietarii prin d-nul avocat Petre Marin au formulat o nouă ofertă de preț în sumă de **1.500.000 (unmillioncincisutedemii) euro** aceasta fiind deasemenea considerată **ultima ofertă fundamentată**.

Luând în considerare noua propunere de preț a proprietarilor, membrii comisiei de negociere s-au întâlnit în data de 19.09.2016 când în urma analizei acesteia au stabilit că **mențin oferta de preț de achiziție formulată inițial, aceea de 800.000 euro**.

În sesiunea Consiliului Local Sector 2 din data de 03.10.2016 reprezentanții proprietarilor au susținut faptul că doresc să formuleze o nouă ofertă de preț. Astfel, față de Proiectul privind respingerea achiziției imobilului situat în str. Olari nr. 11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2, s-a propus **retragerea proiectului de pe ordinea de zi și înființarea unei comisii din partea Primăriei Sector 2 în vederea sprijinirii comisiei de negociere în discuțiile cu proprietarii**.

În data de 28.10.2016 Comisia de negociere desemnată și Comisia de sprijin din partea Primăriei Sector 2 s-au întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin și d-nul avocat Maftai Mihai, reprezentanții proprietarilor. La această întâlnire reprezentanții proprietarilor au prezentat o valoare de achiziție a imobilului din str. Olari nr. 11-13 în cuantum de **1.300.000 (unmilliontreisutedemii) de euro**. În urma discuțiilor purtate referitor la această propunere de preț membrii celor două comisii au susținut că este utilă achiziția dar la un

preț mai scăzut față de noua propunere. Reprezentanții proprietarilor au comunicat membrilor celor două comisii că vor dicuta cu aceștia și vor reveni cu o nouă propunere.

Astfel, la data de 31.10.2016 prin adresa nr. 74826 depusă la Primăria Sectorului 2, proprietarii prin d-nul avocat Petre Marin au formulat o nouă ofertă de preț în sumă de **1.100.000 (unmilionunasutădemii) euro**.




Luând în considerare această din urmă propunere de preț a proprietarilor, membrii comisiei de negociere s-au întâlnit în data de 08.11.2016 când în urma analizării acesteia s-au stabilit următoarele

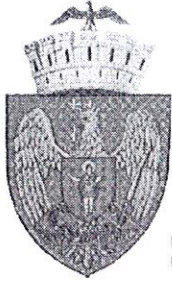
- Domnii consilieri locali, membri ai comisiei de negociere desemnată își mențin propunerea de **ofertă de preț de achiziție formulată inițial aceea de 800.000 euro**
- Reprezentanții DGASPC Sector 2, membri ai comisiei de negociere au propus ca noua propunere de achiziție a imobilului din str. Olari nr. 11-13 la prețul de 1.100.000 euro să fie transmisă spre aprobare Consiliului Local Sector 2. În susținerea acestei propuneri s-au avut în vedere aspecte ce țin de funcționalitatea practică a instituției precum și faptul că DGASPC Sector 2 este instituție publică cu atribuții în domeniul protecției copilului, protecției sociale, recuperarea și reabilitarea persoanelor cu handicap, îngrijire și asistență persoanelor cu risc social crescut.

Având în vedere cele prezentate, mai sus propunem Consiliului Local Sector 2, proiectul de hotărâre privind achiziția imobilului situat în str.Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 la prețul de **1.100.000 (unmilionunasutădemii) euro**.

Atasăm prezentei, copii după procesele verbale de negociere, adresa nr. 64339/16.09.2016, adresa nr. 74826/31.10.2016 și după raportul de evaluare efectuat de SC NAPOCA BUSINESS SRL Cluj Napoca.

Comisia de negociere:

- Carmen Ciobanu - Președinte – DGASPC Sector 2 
- Adrian Andor - Membru – DGASPC Sector 2 
- Mihaela Deșliu - Membru – DGASPC Sector 2 
- Neculai Dan - Membru – Consilul Local Sector 2
- Chiricuța Ion - Membru – Consilul Local Sector 2



ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL SECTOR 2
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 2



www.social2.ro
Operator date cu caracter personal nr. 3244

Strada Olari nr. 11-13, sector 2 Tel: +(4021) 252.22.02, Fax: +(4021) 252.22.17

NR. 78640/15.11.2016

NOTA DE FUNDAMENTARE

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 s-a înființat în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 43 din 17.12.2004 ca instituție publică, cu personalitate juridică, în subordinea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, formată prin comasarea serviciului public de asistență socială al Sectorului 2, a serviciului public specializat pentru protecția copilului al Sectorului 2, a Centrului de Recuperare și Reabilitare Persoane cu Handicap și a Centrului de Îngrijire și Asistență nr. 2, precum și prin preluarea, în mod corespunzător, a atribuțiilor și funcțiilor acestora.

Astfel, ținând seama de faptul că în cadrul DGASPC Sector 2 funcționează un număr foarte mare de compartimente de specialitate, cu foarte mulți salariați, prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 28 din 31.03.2008 s-a transmis în administrarea instituției noastre imobilul situat în București, str. Olari nr. 11-13, sector 2 cu destinația sediu administrativ, în vederea realizării pe raza sectorului 2 a măsurilor privind protecția copilului, protecția socială, recuperarea și reabilitarea persoanelor cu handicap, îngrijire și asistență.

La nivelul anului 2010 prin Dispoziția nr.13065/2010, modificată și completată prin Dispoziția nr.13480/17.01.2011 a Primarului General s-a dispus restituirea în natură a imobilului situat în str.Olari nr.15, format din construcții de tip B (P, P+1, P+2), anexe și pivniță, teren în suprafață de 1320,00 mp ,mai puțin construcția de tip A, în condițiile legii.

Împotriva actului administrativ s-a formulat contestație în condițiile legii, de către Instituția Prefectului Municipiului București, iar DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 au fost intervenienți în dosarul nr. 24137/3/2011*** de pe rolul Tribunalului București, secția a II-a contencios administrativ și fiscal (dosar aflat la a 3-a rejudecare).

La data de 09.02.2016 Curtea de Apel București a rămas în pronunțare, **când a dispus respingerea recursurilor formulate** de Instituția Prefectului Municipiului București, DGASPC Sector 2 și Consiliul Local Sector 2 **ca nefondate, soluția fiind irevocabilă**, menținându-se dispozițiile instanței de fond în sensul că imobilul ce se va restitui în natură este cel situat în București, str. Olari nr.15, sector 2, construcții tip B (P, P+1, P+2), respective C1, C2, C3, C4, mai puțin apartamentul ce a fost vândut anterior naționalizării de către Tomescu Lucia domnișoarei Dițescu I. Elena, situat în C2 și terenul atribuit în folosința specială, delimitat conform raportului de expertiză de la dosarul cauzei.

reparațiilor și îmbunătățirilor ce trebuie efectuate pentru ca imobilul să fie adus la un standard de funcționare conform normelor legale în vigoare.

D-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere faptul ca proprietarii doresc pentru imobilul din str. Olari nr. 11-13 suma de **1.900.000 euro (unmillionnouasutedemii)**.

Totodata acesta a explicat în fața comisiei faptul ca proprietarii au ajuns la acest pret luând în considerare calculul randamentului achizitiei, faptul că imobilul se află într-o zonă protejată și păstrarea construcției ar crește valoarea arhitecturală a zonei, precum și renunțarea la pretențiile lipsei de folosință a imobilului pentru perioada de aproximativ 5 ani cât s-a desfășurat litigiul, pe care le-a apreciat ca fiind între 300.000-500.000 euro.

În urma acestor argumente d-nul avocat Petre Marin a comunicat comisiei de negociere că **acesta este ultimul preț** și că proprietarii nu doresc să negocieze mai jos de suma de **1.900.000 euro**.

Astfel, avându-se în vedere aceste aspecte, s-a considerat negocierea închisă. În urma analizei celor prezentate, membrii comisiei, în urma analizei celor prezentate, raportându-se la valoarea imobilului stabilită prin expertiza efectuată și la diferența mare față de propunerea finală a proprietarilor, precum și diferența mare dintre cele două propuneri fără a se mai dori nici un fel de negociere, au considerat că nu este posibilă ajungerea la o concluzie eficientă, motiv pentru care au votat în unanimitate neachiziționarea imobilului din str. Olari nr. 11-13.

Ulterior încheierii negocierilor, la data de 16.09.2015 prin adresa nr. 64339 depusă la Primăria Sectorului 2, proprietarii prin d-nul avocat Petre Marin au formulat o nouă ofertă de preț în sumă de **1.500.000 (unmillioncincisutedemii) euro** aceasta fiind deasemenea considerată **ultima ofertă fundamentată**.

Luând în considerare noua propunere de preț a proprietarilor, membrii comisiei de negociere s-au întâlnit în data de 19.09.2016 când în urma analizei acesteia au stabilit că **mențin oferta de preț de achiziție formulată inițial aceea de 800.000 euro**.

În sesiunea Consiliului Local Sector 2 din data de 03.10.2016 reprezentanții proprietarilor au susținut faptul că doresc să formuleze o nouă ofertă de preț. Astfel, față de Proiectul privind respingerea achizitiei imobilului situat în str. Olari nr. 11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2, s-a propus **retragerea proiectului de pe ordinea de zi și înființarea unei comisii din partea Primăriei Sector 2 în vederea sprijinirii comisiei de negociere în discuțiile cu proprietarii**.

În data de 28.10.2016 Comisia de negociere desemnată și Comisia de sprijin din partea Primăriei Sector 2 s-au întâlnit cu d-nul avocat Petre Marin și d-nul avocat Maftei Mihai, reprezentanții proprietarilor. La această întâlnire reprezentanții proprietarilor au prezentat o valoare de achiziție a imobilului din str. Olari nr. 11-13 în cuantum de **1.300.000 (unmilliontreisutedemii) de euro**. În urma discuțiilor purtate referitor la această propunere de preț membrii celor două comisii au susținut că este utilă achiziția dar la un preț mai scăzut față de noua propunere. Reprezentanții proprietarilor au comunicat membrilor celor două comisii că vor discuta cu aceștia și vor reveni cu o nouă propunere.

Astfel, la data de 31.10.2016 prin adresa nr. 74826 depusă la Primăria Sectorului 2, proprietarii prin d-nul avocat Petre Marin au formulat o nouă ofertă de preț în sumă de **1.100.000 (unmillionunasutădemii) euro**.

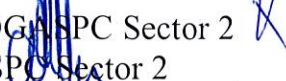


Luând în considerare această din urmă propunere de preț a proprietarilor, membrii comisiei de negociere s-au întâlnit în data de 08.11.2016 când în urma analizării acesteia s-au stabilit următoarele

- Domnii consilieri locali, membri ai comisiei de negociere desemnată își mențin propunerea de **ofertă de preț de achiziție formulată inițial aceea de 800.000 euro**
- Reprezentanții DGASPC Sector 2, membri ai comisiei de negociere au propus ca noua propunere de achiziție a imobilului din str. Olari nr. 11-13 la prețul de 1.100.000 euro să fie transmisă spre aprobare Consiliului Local Sector 2. În susținerea acestei propuneri s-au avut în vedere aspecte ce țin de funcționalitatea practică a instituției precum și faptul că DGASPC Sector 2 este instituție publică cu atribuții în domeniul protecției copilului, protecției sociale, recuperarea și reabilitarea persoanelor cu handicap, îngrijire și asistență persoanelor cu risc social crescut.

Având în vedere cele prezentate, mai sus propunem Consiliului Local Sector 2, proiectul de hotărâre privind achiziția imobilului situat în str.Olari nr.11-13, compus din clădiri și teren cu destinația de sediu administrativ pentru Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 la prețul de **1.100.000 (un milion un sută de mii) euro.**

Atasăm prezentei, copii după procesele verbale de negociere, adresa nr. 64339/16.09.2016, adresa nr. 74826/31.10.2016 și după raportul de evaluare efectuat de SC NAPOCA BUSINESS SRL Cluj Napoca.

Comisia de negociere:

- Carmen Ciobanu - Președinte – DGASPC Sector 2 
- Adrian Andor - Membru – DGASPC Sector 2 
- Mihaela Deșliu - Membru – DGASPC Sector 2 
- Neculai Dan - Membru – Consilul Local Sector 2
- Chiricuță Ion - Membru – Consilul Local Sector 2

D.G.A.S.P.C. Registratura Olari nr. 11-13

Nr. înreg.: 30957 ; Data înreg.: 2016/03/25
Proveniența: BIROU AVOCAT MARIN PETRE
Cuprins: ADRESA OFERTA
Adresa: București PM
Termen de răspuns: 30 zile

Sediul D.G.A.S.P.C. Str. Olari nr.11-

13:252.22.02;310.14.29

Serviciul Asistentă Socială Pantelimon : 250.06.61

Serviciul Asistentă Socială Silvestru : 252.19.70;252.19.71

Serviciul Asistentă Socială Mas. de Pâine : 242.75.60

Serviciul Asistentă Socială Baicului : 241.23.30

Serviciul Asistentă Socială Glinka : 231.07.61

Comisia de Expertiză Medicală Pers.

Hand.:031.405.89.98;031.405.89.99

Primaria Sectorului 2 Str.Chiristigii nr.11-13:209.60.00

Sediul din Calea Mosilor nr.132.;tel.314.22.08

Sediul din Str. D. Racovita nr.22;tel.310.24.16

Program: Luni - Joi: 8.30-16.00; Vineri 8.30-13.30

PRIMARIA SECTOR 2 - BUCURESTI

Nr.inreg: 64339; Data inreg: 2016/09/16

Provenienta: MAKAROVITSCH

ALEXANDRE SI HANGAN RUXANDRA

ELENA SI DRAGERT ELISABETH SIMINA

MARNA

Cuprins: OFERTA VINZARE IMOBIL DIN
STR. OLARI NR.15

Termen de raspuns: 30 zile

Adresa: Bucuresti STR. VINTILAS VODA NR.2

Centrul de Relatii cu Publicul:

Luni si Miercuri: 8:30 - 16:30;

Marti si Joi: 8:30 - 18:30

Vineri: 8:30 - 14:00

Telefon: 021.209.60.00;

Fax: 021.209.62.82

D.G.A.S.P.C. S2:

Telefon:

021.314.22.08,021.310.14.29SIRP-BI

CATRE

PRIMARIA SECTOR 2

SPRE STIINTA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 2

Stimati domni,

Subsemnatii MAKAROVITSCH ALEXANDRE, HANGAN RUXANDRA ELENA SI DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA, toti reprezentati conventional de catre domnul avocat MARIN PETRE, avocat titular al Cabinetului de Avocat PETRE MARIN, cu sediul in Bucuresti, strada Vintila Voda nr.2, bl.E1, sc.2B, et.6, ap.78, sector 3, adresa aleasa pentru corespondenta, va comunicam urmatoarea oferta, in conformitate cu cele discutate cu reprezentantii Directiei Generale de Asistenta Sociala si de Protectie a Copilului Sector 2, dupa cum urmeaza:

1.OFERTA DE INCHIRIERE A INTREGULUI IMOBIL SITUAT IN BUCURESTI, STRADA OLARI NR.15, SECTOR 2, COMPUS DIN TEREN SI CONSTRUCTIILE C1+C2+C3+C4+C5(constructie provizorie), ESTE DE **22.000 EURO/LUNA**, LA CURSUL DE SCHIMB AL BNR DIN ZIUA EFECTUĂRII PLATII.

CONDITII:

-TERMENUL DE INCHIRIERE VA FI DE 10 ANI FARA A SE MODIFICA CHIRIA PE INTREAGA PERIOADA;

-ACORDAREA UNUI DREPT DE PREEMTIUNE IN SITUATIA IN CARE VOM HOTARA SA VINDEM IMOBILUL IN ACEASTA PERIOADA CONTRACTUALA;

-TOATE CHELTUIELILE DE INTRETINERE CAD IN SARCINA DUMNEAVOASTRA;

-TOATE AVIZELE NECESARE FUNCTIONARII LEGALE A INSTITUTIEI CAD IN SARCINA DUMNEAVOASTRA;

-PAZA IMOBILULUI VA REVINE;

2.OFERTA DE VANZARE A IMOBILULUI DESCRIS MAI SUS PENTRU PRETUL DE **2.400.000 (douamilioanepatrusutemiieuro) EURO**, LA CURSUL DE SCHIMB AL BANCII PLATITOARE ASTFEL INCAT SUBSEMNIATII OFERTANTI SA INCASAM PRETUL VANZARII IN MONEDA EURO.

MENTIUNE:PREZENTA OFERTA ESTE VALABILA PENTRU 30 DE ZILE DE LA DATA INREGISTRARII.

MAKAROVITSCH ALEXANDRE,
HANGAN RUXANDRA ELENA
DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA
PRIN AVOCAT MARIN PETRE



CATRE
PRIMARIA SECTOR 2
SPRE STIINTA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 2

Stimati domni,

Subsemnatii MAKAROVITSCH ALEXANDRE, HANGAN RUXANDRA ELENA si DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA, toti reprezentati conventional de catre domnul avocat MARIN PETRE, avocat titular al Cabinetului de Avocat PETRE MARIN, cu sediul in Bucuresti, strada Vintila Voda, nr. 2, bl. E1, sc. 2B, et. 6, ap. 78, sector 3, unde solicitam a ni se comunica corespondenta, va comunicam urmatoarea:

NOTA DE FUNDAMENTARE

A ofertei noastre de vanzare, in conformitate cu cele discutate cu reprezentantii Consiliului Local Sector 2 si ai Directiei Generale de Asistenta Sociala si de Protectie a Copilului Sector 2, constituiti in Comisia de Negociere a ofertei noastre de vanzare anterioare, dupa cum urmeaza:

I. PREAMBUL:

1. Avand in vedere ca anterior prezentei Note de Fundamentare s-a constituit Comisia de Negociere a conditiilor de achizitie sau de respingere a ofertei de vanzare, comisie alcatuita din 5 membri din care 2 reprezentanti ai Consiliului Local Sector 2;

2. Luand in considerare pozitia prezentata de catre cei doi reprezentanti ai Consiliului in sensul ca ar fi de preferat construirea unui nou imobil care sa functioneze ca sediu pentru DGASPC Sector 2 si nu achizitionarea prezentului sediu aflat in proprietatea noastra, ce face obiectul ofertei de vanzare;

3. Analizand prin simulare si calcul rezultatele economice ale celor doua variante de achizitie imobil ofertat si construirea unui imobil nou,

va supunem atentiei si analizei urmatoarele variante simulate:

II. ACHIZITIE IMOBIL ACTUAL AFLAT IN PROPRIETATEA NOASTRA ALCATUIT DIN TEREN SI CONSTRUCTII SITUAT IN STRADA OLARI NR. 15 (fost Olari nr. 11-13), SECTOR 2.

MENTIUNE IMPORTANTA: SIMULAREA RANDAMENTULUI ARE CA BAZA DE CALCUL ULTIMA NOASTRA OFERTA/CERERE DE PRET, ACEEA DE 1.500.000 DE EURO.

1. Randamentul calculat la valoarea investitiei, luand in calcul o chirie de 10 euro/m.p. (in conditiile in care Primaria Municipiului Bucuresti plateste o chirie lunara de 17,88 Euro/m.p.), este urmatorul:

Suprafata utila de 1.051.38 m.p. X 10 Euro/m.p. = 10.513,8 euro/luna;
10.513,8 euro X 12 luni = 126,165,6 euro/an

Randamentul la investitia de 1.500.000 Euro (pret) este, in acest caz de 8,41 %.

2. Investitia are un grad de amortizare de 11 ani si 9 luni, ADICA UN RANDAMENT EXCELENT PE PIATA IMOBILIARA, randament tinta pentru orice investitor/dezvoltator imobiliar.

III. CONSTRUIRE IMOBIL NOU CU SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA SIMILARA CU ACEEA A IMOBILULUI PROPRIETATEA NOASTRA.

1. La o suprafata construita desfasurata de 1.655 m.p. si teren aferent de 1.204 m.p., costurile totale ale investitiei si ale relocarii DGASPC Sector 2, ar fi urmatoarele:

- potrivit sustinerilor celor doi consilieri ce fac parte din Comisie, in prezent s-ar putea construi un metru patrat cu 600 de euro. Luam aceasta cifra ca baza de calcul si:

**1.655 m.p. construiti X 600 euro/m.p. = 993.000 euro, numai
pentru constructie.**

- achizitie teren de 1.204 m.p. pe care sa fie edificata constructia.

Potrivit ofertelor din piata, pretul pentru terenurile din sector 2 variaza intre 800 euro/m.p. (de pe site-ul imobiliare.ro pe B-dul. Ferdinand un teren de 2.400 m.p. este oferit la vanzare cu

800 euro/m.p. + TVA) si 550 euro/m.p. (Sos. Mihai Bravu un teren de 1.488 mp este oferit la 550 euro/m.p.). Luand ca baza de calcul pretul cel mai mic, adica 550 euro/m.p. rezulta,

**1.204 mp X 550 euro = 662.200 euro, pret teren
necesar edificarii constructiei**

2. Timpul/durata necesara realizarii constructiei o estimam la 3 ani, timp in care DGASPC Sector 2 trebuie sa functioneze. Calculand la aceeasi chirie de 10 euro/m.p., rezulta:

126.165,6 euro/an X 3 ani = 378.496,8 euro

3. Cheltuieli de relocare a DGASPC Sector 2 in sediul provizoriu si de aici in virtualul sediu construit si creare retea informatica estimate la circa **100.000 euro**.

4. Activitatea acestei directii perturbata, precum si pierderea utilitatii constructiei ramasa in proprietatea institutiei Dvs. intrucat nu va mai putea fi folosita corespunzator de catre Directie, ca si alte criterii de apreciere a oportunitatii achizitiei.

Facand un calcul final al acestor costuri, rezulta suma de 2.133.696,8 euro.

Pentru toate aceste considerente si, in principal pentru considerentul ca noi, proprietarii acestui imobil ofertat situat in strada Olari nr. 15, sector 2, alcatuit din teren si constructiile aflate pe acesta ne dorim ca imobilul sa nu isi piarda valoarea arhitecturala data de autorul nostru, va facem aceasta **ULTIMA OFERTA FUNDAMENTATA DE 1.500.000 euro, ca pret de vanzare.**

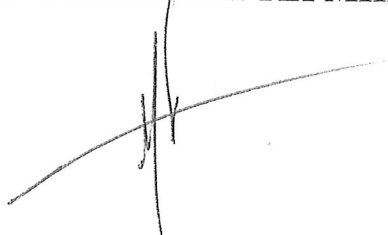
Cu solicitarea ca raspunsul Dvs. sa ne fie comunicat pana la termenul din data de 30.09.2016, va multumim pentru atentia pe care o veti da prezentei Note.

MAKAROVITSCH ALEXANDRE,



HANGAN RUXANDRA ELENA si DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA
prin avocati

MARIN PETRE/MAFTEI MIHAI



NAPOCA BUSINESS S.R.L.

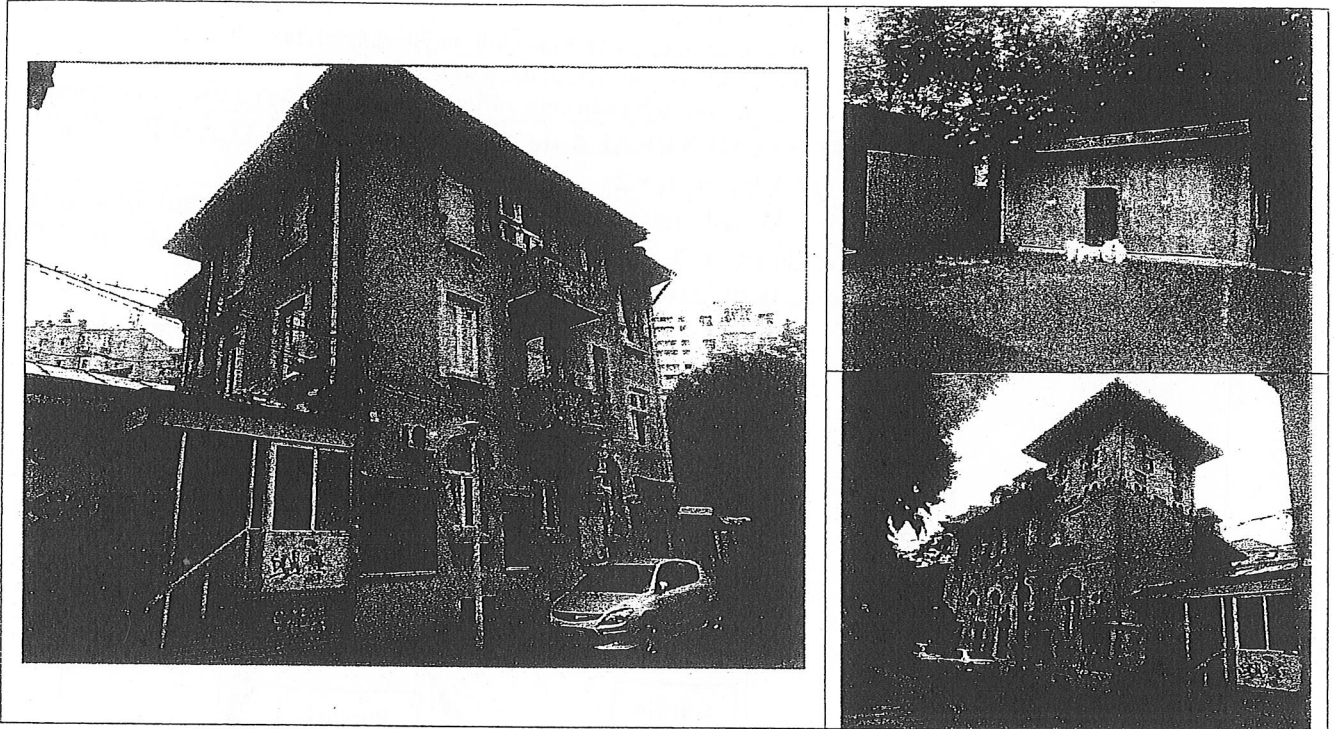
Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

NB 1125/21.05.2016

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARĂ Teren și construcții

Adresa str. Olari, nr.11-13, București, Sector 2

Client / Destinatar DIRECȚIA GENERALĂ de ASISTENȚĂ SOCIALĂ și PROTECȚIA COPILULUI Sector 2

Proprietar MAKAROVITSCH ALEXANDRE, HANGAN RUXANDRA ELENA,
DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA

Mai 2016

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936
www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

REZUMATUL EVALUĂRII

1.	EVALUATOR	<ul style="list-style-type: none">▪ Firma: NAPOCA BUSINESS S.R.L. Cluj-Napoca;▪ Evaluator: ALEXANDRU GLIGA (MA EPI / ANEVAR – 12920);▪ Adresa / contact:<ul style="list-style-type: none">○ Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4; tel./fax: +40.264.594.355;○ Tel. mobil: 0730-011.935; 0730-011.936;○ Web: napoca.b@gmail.com; office@napocabusiness.ro; www.napocabusiness.ro.
2.	CLIENT / DESTINATAR	DIRECȚIA GENERALĂ de ASISTENȚĂ SOCIALĂ și PROTECȚIA COPILULUI Sector 2
3.	PROPRIETATE EVALUATĂ	<ul style="list-style-type: none">▪ Tip: la solicitarea/indicația reprezentantului Clientului/Destinatarului, evaluarea a avut ca obiect proprietatea imobiliară de tip "Teren și construcții" astfel:

- Teren: suprafață 2.003 mp – delimitare cu contur roșu pe schița de mai sus (front la str. Olari aprox. 23 m; front la str. General Grigore Ipătescu aprox. 35 m);
- Construcții (cu denumirile de C1, C2, C4, Anexe (2 garaje) și parcări (15 locuri) – conform indicațiilor Clientului/Destinatarului):

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

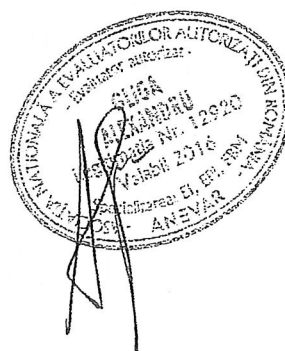
Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

		<ul style="list-style-type: none">◆ C1: regim de înălțime S+P+E+M; an PIF: aprox. 1940; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă; compartimentare: conform relevee;◆ C2: regim de înălțime S+P+2E+pod; an PIF: aprox. 1932; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă; compartimentare: conform relevee;◆ C4: regim de înălțime P; an PIF: aprox. 1975; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă. <ul style="list-style-type: none">■ Adresa: str. Olari, nr.11-13, București, Sector 2;■ Proprietar: MAKAROVITSCH ALEXANDRE, HANGAN RUXANDRA ELENA, DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA.			
4.	CONCLUZIA ASUPRA VALORII	<p>În urma aplicării procedurilor aferente abordărilor în evaluare utilizate și ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, evaluatorul recomandă ca <i>valoare de piață</i> rezultatul obținut în abordarea prin venit (rotunjit):</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">1.615.000 EURO</td><td style="text-align: center;">7.278.000 LEI</td></tr></table> <p>De asemenea, la solicitarea reprezentantului Clientului/Destinatarului s-au efectuat estimări privind <i>chiria de piață</i> (pentru întreg amplasamentul), rezultatul obținut fiind (interval rotunjit):</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;">10.270-11.610 EURO</td></tr></table> <p><i>Nota: valorile estimate, prezentate mai sus, includ și aportul valoric și de exploatare al terenului la valoarea de piață și la chiria de piață.</i></p>	1.615.000 EURO	7.278.000 LEI	10.270-11.610 EURO
1.615.000 EURO	7.278.000 LEI				
10.270-11.610 EURO					

Ing. Alexandru Gliga
Expert-evaluator
Membru Titular ANEVAR
Nr. legitimație 12920



NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

RAPORT DE EVALUARE

5.	BAZA DE EVALUARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Scopul evaluării: informare client;▪ Standarde aplicate (Standardele de Evaluare ANEVAR SEV 2015):<ul style="list-style-type: none">○ SEV 100 – Cadrul general;○ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;○ SEV 102 – Implementare;○ SEV 103 – Raportare;○ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;○ SEV 400 – Verificarea evaluărilor;○ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.▪ Aprecieri privind estimările realizate (SEV 2015):<ul style="list-style-type: none">○ <i>valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i>○ <i>chiria de piață – suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i>▪ Data inspecției/Data evaluării: 17.05.2016/21.05.2016 (4,5063 LEI/EURO).
6.	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	<p>Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele ipoteze de lucru:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ evaluatorului nu-i revine nicio responsabilitate privind situația juridică a proprietății imobiliare evaluate, proprietarul având întreaga răspundere pentru datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fapt pentru care se presupune că actele de proprietate sunt valabile, iar proprietatea imobiliară în speță poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel;▪ tratarea aspectelor juridice în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul Solicitantului/Destinatarului și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;▪ proprietatea imobiliară a fost evaluată ca fiind liberă de orice sarcini (ipotecă, gajuri, servituți etc.);▪ se presupune că deținerea și administrarea proprietății imobiliare se face cu responsabilitate, în scopul celei mai bune utilizări;▪ informațiile furnizate de terți sunt luate în considerare, însă fără ca evaluatorul să poată avea o garanție asupra acurateței acestora;▪ se presupune că nu există vicii ascunse ale structurilor și elementelor construcțiilor ce ar putea influența valoarea acestora și, prin urmare, evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru o asemenea situație;▪ situația proprietății imobiliare de la data evaluării și scopul evaluării au determinat selectarea abordărilor în evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;▪ se presupune că proprietatea imobiliară și exploatarea acesteia nu contravin în niciun fel reglementărilor legale, inclusiv cele privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când astfel de situații sunt expuse, descrise și luate în considerare în prezentul raport de evaluare;▪ evaluatorul consideră că premisele și estimările avute în vedere la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina datelor și informațiilor ce

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

		<p>erau disponibile la data evaluării;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului de evaluare s-a făcut ținând seama de posibilitățile și limitele fiecăreia dintre ele.▪ valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele folosite pentru obținerea lor;▪ deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia, nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condiții prestabilite;▪ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, referitor la proprietatea imobiliară evaluată, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris și în prealabil;▪ estimările din raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile (caracteristicile) pieței specifice de la data evaluării și pe stabilitatea economiei într-un viitor previzibil și, prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare. <p>Responsabilități față de terți:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ acest raport de evaluare a fost întocmit pe baza informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentantul Solicitantului/Destinatarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind în responsabilitatea acestuia;▪ evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru informațiile puse la dispoziția sa de către reprezentantul Solicitantului/Destinatarului și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite;▪ raportul de evaluare este confidențial și se adresează Solicitantului/Destinatarului (conform scopului evaluării), evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate față de terți (persoane fizice sau juridice), în nicio altă circumstanță decât cele permise de contractul de prestări servicii de evaluare și de precizările din prezentul.▪ în conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate sunt valabile la data de referință a raportului de evaluare și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile și estimările făcute, altfel acestea trebuind să fie actualizate de către evaluator.▪ opiniile evaluatorului referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, estimările, ipotezele și condițiile limitative avute în vedere la alegerea metodelor (abordărilor) de evaluare trebuie interpretate în contextul economic general (de la data evaluării), stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport de evaluare. <p>Clauza de nepublicare: raportul de evaluare, parte din acesta sau orice referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a condițiilor în care urmează să apară.</p> <p>Ipoteze speciale:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ evaluarea s-a efectuat cu deviere de la Standardele de Evaluare ANEVAR, întrucât nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului documentația completă privind dreptul de proprietate;▪ tratarea aspectelor constructive (suprafețe, compartimentări, soluții constructive etc.) în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul Solicitantului/Destinatarului și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, datele furnizate fiind considerate veridice și corecte.
7.	DATE PRIVIND	▪ Sentința civilă nr. 3215 din 30.04.2015 Tribunalul București;

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

	DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Raport de expertiză tehnico imobiliară; ▪ Plan de amplasament și delimitare a imobilului; ▪ Relevee; ▪ <i>Nota:</i> nu a fost prezentat extras de CF.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren: suprafață 2.003 mp (front la str. Olari aprox. 23 m; front la str. General Grigore Ipătescu aprox. 35 m); ▪ Construcții (cu denumirile de C1, C2, C4, Anexe (2 garaje) și parcări (15 locuri) – conform indicațiilor Clientului/Destinatarului): <ul style="list-style-type: none"> ○ C1: regim de înălțime S+P+E+M; an PIF: aprox. 1940; suprafețe: conform documentației atașate; ○ C2: regim de înălțime S+P+2E+pod; an PIF: aprox. 1932; suprafețe: conform documentației atașate; ○ C4: regim de înălțime P; an PIF: aprox. 1975; suprafețe: conform documentației atașate.
9.	SITUAȚIA CURENTĂ A PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil la dispoziția proprietarilor; ▪ Utilizare: administrativă.
10.	DESCRIEREA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona de amplasare: str. Olari, nr.11-13, București, sector 2 (conform hărții anexate); zona rezidențială / comercială cu imobile cu regim de înălțime S+P+2E...4E(M); ▪ Vecinătăți: imobile cu regim de înălțime asemănător sau mai mare; ▪ Căi de acces: din str. Olari, arteră asfaltată cu un singur sens de circulație și două benzi pe sens; ▪ Caracterul edilitar al zonei: <ul style="list-style-type: none"> ○ Rețea de transport în comun: stații de autobuz, troleibuz pe o rază de 500 m; ○ Centre comerciale: magazine pe o rază de 300 m ; ○ Instituții de învățământ (grădiniță, școli, universități): pe o rază de 200 m; ○ Alte instituții: biserică, etc. pe o rază de 300 m; ▪ Utilități edilitare: <ul style="list-style-type: none"> ○ Rețea de energie electrică: existentă; ○ Rețea de apă: existentă; ○ Rețea de gaze: existentă; ○ Rețea de canalizare: existentă; ○ Rețea de telefonie, internet: existente. ▪ Grad de poluare: mediu; ▪ <i>Concluzie:</i> zonă de amplasare atractivă pentru cumpărători/investitori; rețele edilitare în stare tehnică bună; poluare medie.
11.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tip: teren și construcții: <ul style="list-style-type: none"> ○ Teren: suprafață 2.003 mp (front la str. Olari aprox. 23 m; front la str. General Grigore Ipătescu aprox. 35 m); ○ Construcții (cu denumirile de C1, C2, C4, Anexe (2 garaje) și parcări (15 locuri) – conform indicațiilor Clientului/Destinatarului): <ul style="list-style-type: none"> ◆ C1: regim de înălțime S+P+E+M; an PIF: aprox. 1940; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă; compartimentare: conform relevee; ◆ C2: regim de înălțime S+P+2E+pod; an PIF: aprox. 1932; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă; compartimentare: conform relevee; ◆ C4: regim de înălțime P; an PIF: aprox. 1975; suprafețe: conform documentației atașate; structura: fundație din beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro*Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate*

		<p>învelitoare din tablă.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Concluzie: stare satisfăcătoare pentru construcția C1 și bună pentru construcțiile C2 și C4 (la data evaluării).
12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Delimitare piață imobiliară specifică: piața proprietăților imobiliare de tip „Teren și construcții cu utilizare administrativ-comercială”, dispuse în municipiul București, zona semicentrală de Est;▪ Analiza cererii:<ul style="list-style-type: none">○ Segmente reprezentative: persoane juridice sau instituțiile publice care intenționează să-și desfășoare activitatea în asemenea spații;○ Influențe: restricțiile de pe piața de creditare bancară au dus la un recul general al cererii pentru proprietăți imobiliare similare, la această sursă de finanțare apelând mai ales persoanele și/sau firmele (sau instituțiile) cu forță financiară suficientă, care pot acoperi rambursarea unui împrumut destinat achiziției de proprietăți imobiliare de acest gen.▪ Analiza ofertei:<ul style="list-style-type: none">○ Segmente reprezentative: în municipiul București, oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă atât din proprietăți datând dinainte de 1990, cât și din imobile noi, recent construite și în curs de finalizare (sedii de birouri);○ Influențe: pe termen mediu este de așteptat ca nivelul ofertei să crească numeric.▪ Echilibrul pieței: având în vedere cele prezentate anterior, la nivelul zonei delimitate, există un relativ echilibru între cerere și ofertă, astfel că prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut o tendință de stagnare, cu un trend de palier (eventual cu o creștere ușoară) în ultima perioadă de timp, inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță;▪ Nivelul prețurilor pentru tranzacții/oferte de proprietăți imobiliare similare celei evaluate sunt prezentate în Anexa nr.4.▪ Concluzie: pe termen mediu este de așteptat să se păstreze trendul de palier al pieței imobiliare specifice.
13.	SURSE DE INFORMAȚII	<ul style="list-style-type: none">▪ datele/îndicațiile reprezentantului Solicitantului/Destinatului privind obiectul evaluării (suprafața de teren, construcțiile etc.);▪ documentele puse la dispoziția evaluatorului, în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată (sentința civilă, relevee etc.);▪ publicațiile și comunicatele Institutului Național de Statistică;▪ date de la agențiile imobiliare locale și publicațiile acestora;▪ publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea proprietății imobiliare în speță, în principal piața construcțiilor și piața imobiliară;▪ literatura de specialitate în domeniul evaluării;▪ baza de date a evaluatorului.
14.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	<p>Conceptul de <i>cea mai bună utilizare</i> (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare în speță din diferite variante posibile. CMBU constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.</p> <p>CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății imobiliare în speță.</p> <p>În general, CMBU este analizată în una din următoarele situații: cea mai bună utilizare a terenului liber; cea mai bună utilizare a terenului construit.</p> <p>CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele patru criterii: permisibilă legal; posibilă fizic; fezabilă financiar; maxim productivă.</p> <p>Având în vedere considerentele de mai sus, CMBU pentru proprietatea imobiliară în speță este <i>utilizarea administrativă</i>.</p>

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

15.	EVALUAREA DREPTURILOR DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cadru legal: <ul style="list-style-type: none"> ○ Contractul de prestări servicii profesionale de evaluare; ○ Standardele de Evaluare ANEVAR SEV 2015; ○ Reglementări legale privind urbanismul, piața construcțiilor și piața imobiliară; ▪ Abordări în evaluare: <ul style="list-style-type: none"> ○ abordarea prin cost; ○ abordarea prin venit. 			
15.1.	EVALUAREA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metoda utilizată: comparația directă (Anexa nr.1a); ▪ Comparabile utilizate: proprietățile imobiliare indicate cu T1, T2 și T3 în Anexa nr.1a și Anexa nr.4. 			
15.2.	ABORDAREA PRIN COST	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metoda utilizată: CIN – costul de înlocuire net (Anexa nr.1b); ▪ Valoarea estimată (rotunjit): <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">1.495.000 EURO</td> <td style="padding: 5px;">6.738.000 LEI</td> </tr> </table> </div>	1.495.000 EURO	6.738.000 LEI	
1.495.000 EURO	6.738.000 LEI				
15.3.	ABORDAREA PRIN VENIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metoda utilizată: capitalizarea chiriei brute (Anexa nr.1c), utilizând 2 scenarii de chiriei obținabile (pentru tot amplasamentul); ▪ <i>Nota:</i> în estimări s-a avut în vedere suprafața utilă închirială, inclusiv subsolul (aprox. 80% din suprafața acestuia, respectiv încăperile utilizate pentru depozitare, arhive etc. și exclusiv încăperile tehnice, de deservire etc.); ▪ Valoare estimată (rotunjit): <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">1.615.000 EURO</td> <td style="padding: 5px;">7.278.000 LEI</td> </tr> </table> </div>	1.615.000 EURO	7.278.000 LEI	
1.615.000 EURO	7.278.000 LEI				
15.4	ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Metoda utilizată: comparația de piață – metoda clasamentului (Anexa nr.1d); ▪ <i>Nota:</i> în estimări s-a avut în vedere suprafața utilă închirială, inclusiv subsolul (aprox. 80% din suprafața acestuia, respectiv încăperile utilizate pentru depozitare, arhive etc. și exclusiv încăperile tehnice, de deservire etc.); ▪ Valoare estimată pentru închiriere (pentru întreg amplasamentul; rotunjit): <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">10.270-11.610 EURO</td> </tr> </table> </div>	10.270-11.610 EURO		
10.270-11.610 EURO					
16.	CONCLUZIA ASUPRA VALORII	<p>În urma aplicării procedurilor aferente abordărilor în evaluare utilizate și ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport de evaluare, evaluatorul recomandă ca valoare de piață rezultatul obținut în abordarea prin venit (rotunjit):</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">1.615.000 EURO</td> <td style="padding: 5px;">7.278.000 LEI</td> </tr> </table> </div> <p>De asemenea, la solicitarea reprezentantului Clientului/Destinatului s-au efectuat estimări privind chiria de piață (pentru întreg amplasamentul), rezultatul obținut fiind (interval rotunjit):</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">10.270-11.610 EURO</td> </tr> </table> </div> <p>Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ valorile estimate includ și valoarea terenului, a amenajărilor și împrejurimilor acestuia; ▪ valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare; ▪ valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile 	1.615.000 EURO	7.278.000 LEI	10.270-11.610 EURO
1.615.000 EURO	7.278.000 LEI				
10.270-11.610 EURO					

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

		<p>aferente pentru conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ evaluarea este o opinie asupra unei valori, de natură predictivă și subiectivă.
17.	CERTIFICARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.▪ De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele luate în considerare și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.▪ În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în legătură cu Clientul și/sau Proprietarul proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.▪ Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.▪ Analizele și opiniile noastre au fost dezvoltate pe baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR SEV 2015.▪ La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul este membru ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.▪ Evaluatorul dispune de asigurare de răspundere profesională.
18.	ANEXE	<ul style="list-style-type: none">▪ <i>Anexa nr.1</i> – tabele de calcul;▪ <i>Anexa nr.2</i> – fotografii;▪ <i>Anexa nr.3</i> – dispunere în cadrul localității;▪ <i>Anexa nr.4</i> – date de piață;▪ <i>Anexa nr.5</i> – documente anexe aferente dreptului de proprietate.

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

PREZENTAREA EVALUATORULUI

NAPOCA BUSINESS S.R.L. Cluj-Napoca – membru corporativ ANEVAR – își desfășoară activitatea în domeniul evaluărilor de active (proprietăți imobiliare, bunuri mobile etc.), având în portofoliu clienți permanenți și ocazionali, persoane fizice (peste 7.000) și persoane juridice (peste 2.000):

- ◆ societăți comerciale (peste 1.000);
- ◆ bănci comerciale și alte instituții de creditare;
- ◆ fonduri de investiții;
- ◆ societăți de lichidare/insolvență;
- ◆ firme de audit și consultanță economico-financiară;
- ◆ firme de consultanță în domeniul fondurilor europene.

Echipa NAPOCA BUSINESS S.R.L. este formată din evaluatori și consultanți cu experiență (membri ai ANEVAR, CAFR, CECCAR și CCFR) în domeniile de activitate ale companiei și dispun de următoarele calificări și certificări privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietăților imobiliare* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea bunurilor mobile* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea întreprinderilor* (ANEVAR și CECCAR);
- ◆ *Alexandru Gliga – Member of The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)*;
- ◆ *Alexandru Gliga – Recognized European Valuer (REV)*.

Contact:

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Servicii profesionale de evaluare



CONTACT:

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4
Tel./fax. +40.264.594.355,
Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936
napoca.b@gmail.com; office@napocabusiness.ro
www.napocabusiness.ro

ABORDAREA PRIN PIATA

Curs: 1 EURO = 4,5063 LEI

Elemente de comparatie	Proprietatea			
	De evaluat	T1	T2	T3
Pret de oferta (EURO/mp)		810	800	724
Conditii de piata (data tranzactionarii)	nu este cazul	Oferta	Oferta	Oferta
Ajustari pentru conditii de piata (% +/-)		-15	-15	-15
Ajustari pentru conditii de piata (efectiv)		-121,5	-120	-108,6
Comentariu		marja de negociere la data evaluarii	marja de negociere la data evaluarii	marja de negociere la data evaluarii
Pret Ajustat (1)		689	680	615
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustari pentru conditii de finantare (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru conditii de finantare (efectiv)		0	0	0
Comentariu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret Ajustat (2)		689	680	615
Conditii de vanzare (motivatia partilor)	piata libera	piata libera	piata libera	piata libera
Ajustari pentru conditii de vanzare (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru conditii de vanzare (efectiv)		0	0	0
Comentariu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret Ajustat (3)		689	680	615
Drepturi de proprietate transmise / restrictii legale	deplin	deplin/fara sarcini	deplin/fara sarcini	deplin/fara sarcini
Ajustari pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru drepturi de proprietate (efectiv)		0	0	0
Comentariu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret Ajustat (4)		689	680	615
Ajustari pentru localizare, caracteristici fizice, utilizare etc.				
Localizare	Olari	V Lascar	Ferdinand	Ferdinand
Ajustare pentru localizare (% +/-)		-20	-20	-20
Ajustare pentru localizare (efectiv)		-138	-136,0	-123
Comentariu		localizare mai buna	localizare mai buna	localizare mai buna
Suprafata de teren (mp)	2.003	600	2.400	1.933
Ajustari pentru suprafata de teren (% +/-)		-10	3	0
Ajustari pentru suprafata de teren (efectiv)		-69	20	0
Comentariu		ajustare la suprafata (un teren cu o suprafata mai mica se tranzactioneaza cu pret unitar mai mare)	ajustare la suprafata (un teren cu o suprafata mai mica se tranzactioneaza cu pret unitar mai mare)	nu este cazul
Caracteristici fizice, front	front la str. Olari aprox. 23 m; front la str. General Grigore Ipătescu aprox. 35 m	Fr. la str. 15 m	Fr. la str. 28 m	Fr. la str. 16 m
Ajustari pentru caracteristici fizice (% +/-)		5	3	5
Ajustari pentru caracteristici fizice (efectiv)		34	20	31
Comentariu		ajustare pentru frontul stradal	ajustare pentru frontul stradal	ajustare pentru frontul stradal
Caracteristici fizice, utilitati	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Ajustari pentru caracteristici fizice (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru caracteristici fizice (efectiv)		0	0	0
Comentariu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilizare	CMBU = comerciala / rezidentiala	similara	similara	similara
Ajustari pentru utilizare (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru utilizare (efectiv)		0	0	0
Comentariu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Componente non-imobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustari pentru non-imobiliare (% +/-)		0	0	0
Ajustari pentru non-imobiliare (efectiv)		0	0	0
Comentariu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret Ajustat (5)		516	585	523
Ajustare totala neta		-328	-236	-232
Ajustare totala neta (%)		-41	-29	-32
Ajustare totala bruta		328	276	232
Ajustare totala bruta (%)		41	35	32
Valoare proprietate imobiliara (EURO) - rotunjit	1.048.000			
Valoare proprietate imobiliara (LEI) - rotunjit	4.723.000			

Nota: s-a ales valoarea aferenta celei mai mici Ajustari totale brute procentuale.

Abordarea prin piață (folosind metoda comparației vânzărilor) poate fi definită ca o procedură care utilizează prețurile de tranzacționare (sau chirile) proprietăților imobiliare similare cu cea suspusă evaluării, ca bază pentru estimarea valorii de piață a acesteia (se presupune că un investitor nu va plăti mai mult pentru achiziționarea unei proprietăți, decât ar fi dispus să plătească pentru o proprietate comparabilă cu o utilitate similară).

Metoda comparațiilor de piață se bazează pe analiza pieței imobiliare specifice și utilizează procedee de analiză comparativă, estimarea valorii proprietății imobiliare în speță făcându-se prin compararea atributelor proprii cu cele ale proprietăților imobiliare similare identificate (prețul de tranzacționare este în corelație directă cu atributelor proprietății imobiliare).

Metoda este una globală și este puternic influențată de credibilitatea (exactitatea) surselor de informare.



ABORDAREA PRIN COST

4,5063 LEI/EURO

Explicații		U/M	Valori
Cost mediu unitar construcție de nou	inclusiv profitul promotorului imobiliar	EURO/mp	650
Suprafata desfasurata C1	estimare	mp	883
Suprafata desfasurata C2	estimare	mp	359
Suprafata desfasurata C4	estimare	mp	66
Suprafata desfasurata totala C1+C2+C4	estimare	mp	1.308
Cost total construcție de nou		EURO	850.200
Estimarea deprecierei fizice (uzură fizică)	pondere structură de rezistență	%	40
	pondere anvelopă	%	
	pondere finisaje	%	20
	pondere instalații funcționale	%	18
	grad uzură structură de rezistență	%	40
	grad uzură anvelopă	%	50
	grad uzură finisaje	%	50
	grad uzură instalații funcționale	%	40
	depreciere fizică	%	44
Estimarea deprecierei funcționale	compartimentari neadecvate	%	3
Estimarea deprecierei economice	piata in regres/stagnare (3-5%)	%	5
Valoare actualizată C1+C2+C4		EURO	436.000
		LEI	1.965.000
Valoare actualizată GARAJE		EURO	11.000
		LEI	50.000
Valoare actualizată CONSTRUCTII		EURO	447.000
		LEI	2.015.000
Valoare unitara teren		EURO/mp	523
Suprafata teren		mp	2.003
Valoare teren		EURO	1.048.000
		LEI	4.723.000
Valoare proprietate imobiliara	rotunjit	EURO	1.495.000
	rotunjit	LEI	6.738.000

Abordarea prin cost presupune evaluarea terenului și a construcțiilor (inclusiv a amenajărilor terenului), iar rezultatul însumării valorilor astfel obținute fiind valoarea estimată.

În aplicarea abordării prin costul de înlocuire net (CIN – recunoscut în practica internațională de evaluare drept un înlocuitor al valorii de piață), evaluatorul a avut în vedere costurile de reproducție / reconstrucție / înlocuire (de nou) pentru construcții identice sau similare cu aceeași utilitate, din care s-au scăzut alocările valorice ale deprecierei (deprecierea fizică – Dfiz, deprecierea funcțională – Dfun și deprecierea economică – Deco).

Deprecierea cumulată (Dc) – reprezintă pierderea de valoare determinată de deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (cumulate), respectiv (%): $Dc = 100 - (100 - Dfiz) \times (100 - Dfun) \times (100 - Deco)$.



ABORDAREA PRIN VENIT

4,5063

LEI/EURO

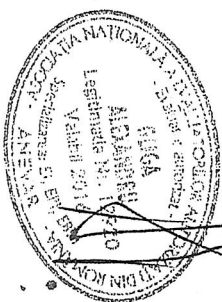
Explicații	U/M	VALORI OBTENABILE		
Venit Brut Potențial (VBP)	Chirie lunara totala / amplasament	EURO/luna	11.000	11.500
	Perioada	Luni	12,00	13,00
	VBP	EURO	132.000	149.500
Grad de ocupare preconizat		%	95	90
Venit Brut Efectiv (VBE)	VBE	EURO	125.334	134.625
Cheltuieli exploatare	Asigurare	EURO	450	450
	Impozit	EURO	4.470	4.470
	Mentenananta	EURO	200	250
	Management si altele	EURO	200	250
	TOTAL	EURO	5.320	5.420
Venit Net Exploatare (VNE)	VNE	EURO	120.014	129.205
Rata de capitalizare		%	8,0	8,0
Valoare proprietate imobiliara	<i>rotunjit</i>	EURO	1.500.000	1.615.000
	<i>rotunjit</i>	LEI	6.759.000	7.278.000

Abordarea prin venit are la bază faptul că un o proprietate imobiliară, în funcție de caracteristicile sale constructive, tehnice și de poziție în teritoriu, constituie un potențial de venit pe un termen îndelungat (cel puțin egal cu perioada sa de viață) prin închiriere, rentă etc. – altfel spus, proprietatea imobiliară are o valoare de randament.

Elementele necesare estimării valorii de randament sunt:

- Venitul brut potențial (VBP): venitul anual obținabil din exploatarea / închirierea proprietății imobiliare;
- Venitul brut efectiv (VBE): venitul brut potențial afectat de gradul de ocupare și riscul de neîncasare a chiriei;
- Cheltuielile de exploatare: cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului, conform contractului de închiriere (taxe, asigurări, utilități, management, reparații, etc.);
- Venitul net din exploatare (VNE): venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- Rata de capitalizare (c): reprezintă relația dintre venitul net din exploatare și valoarea de piață, rezultată din analiza comparativă a tranzacțiilor și închirierilor de proprietăți imobiliare comparabile / similare.

Pe baza celor de mai sus, valoarea de piață (Vp) a proprietății imobiliare în speță se estimează pe baza formulei: $Vp = VNE / c$.



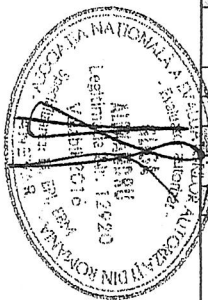
ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

Corp C1	Suprafata releveu	Su inchiriabila	Interval chirie					
	mp	mp	EURO/mp	EURO/mp	EURO/mp	EURO	EURO	EURO
S	118,82	95,06	2,0	2,5	3,0	190	240	290
P	216,46	183,99	8,0	9,0	10,0	1.470	1.660	1.840
E	199,13	187,97	8,0	9,0	10,0	1.500	1.690	1.880
M	215,96	215,96	8,0	9,0	10,0	1.730	1.940	2.160
TOTAL	750,37					4.890	5.530	6.170
Corp C2	Suprafata releveu	Su inchiriabila	Interval chirie					
	mp	mp	EURO/mp	EURO/mp	EURO/mp	EURO	EURO	EURO
S	91,62	73,30	2,0	2,5	3,0	150	180	220
P	104,99	89,48	8,0	9,0	10,0	720	810	890
E	108,21	106,08	8,0	9,0	10,0	850	950	1.060
E2	apartine altui proprietar		nu se inchiriaza					
TOTAL	304,82					1.720	1.940	2.170
Corp C4	Suprafata comunicata	Su inchiriabila	Interval chirie					
	mp	mp	EURO/mp	EURO/mp	EURO/mp	EURO	EURO	EURO
P	52,48	52,48	8,0	9,0	10,0	420	470	520
TOTAL	52,48					420	470	520
Teren	S teren comunicata	Nr. locuri parcare	Interval chirie					
	mp		EURO/buc	EURO/buc	EURO/buc	EURO	EURO	EURO
	646,00	15	100	125	150	1.500	1.880	2.250
TOTAL	646,00					1.500	1.880	2.250
Anexa - garaj doua 2 locuri	Suprafata comunicata	Nr. locuri parcare	Interval chirie					
	mp		EURO/buc	EURO/buc	EURO/buc	EURO	EURO	EURO
	55	2	200	225	250	400	450	500
TOTAL	55					400	450	500
TOTAL GENERAL						8.930	10.270	11.610

Nota:

Su - suprafata utila (conform relevee)

Su inchiriabila - suprafata utila, fara balcoane, logii case scari



NAPOCA BUSINESS S.R.L.

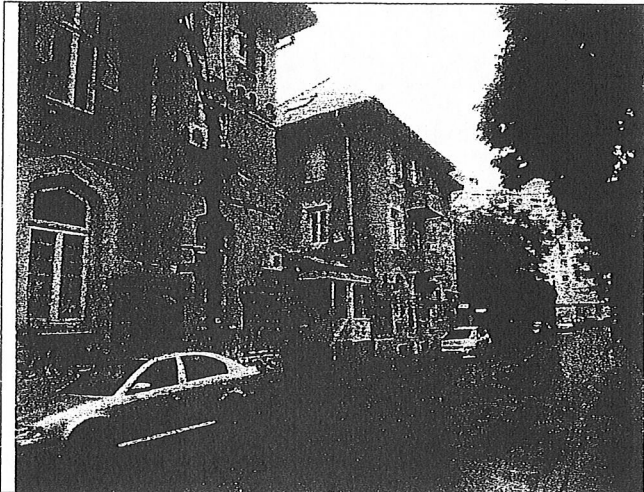
Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

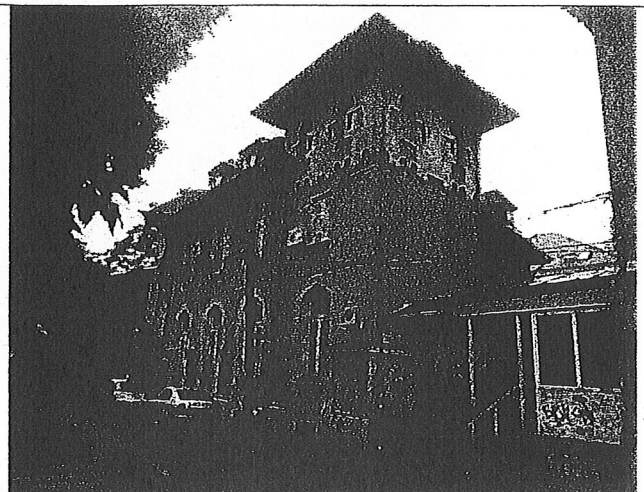
Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Anexa nr.2

FOTOGRAFII



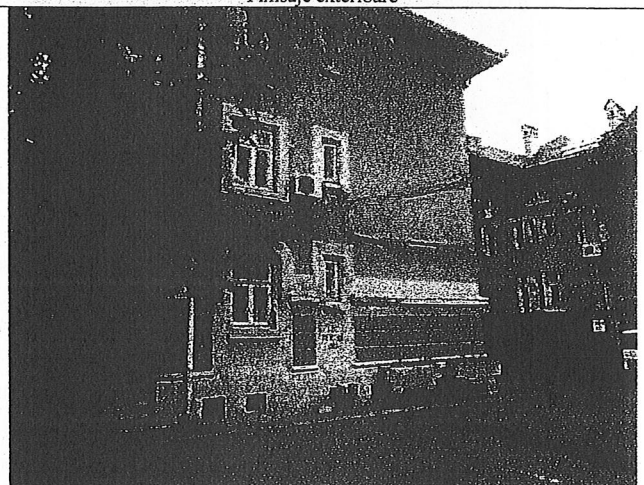
Finisaje exterioare



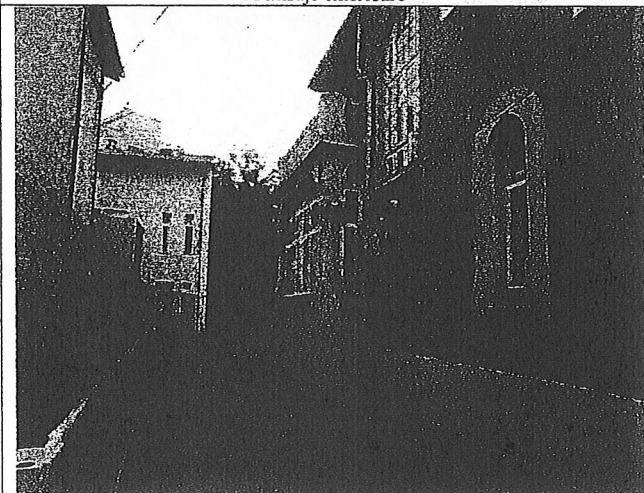
Finisaje exterioare



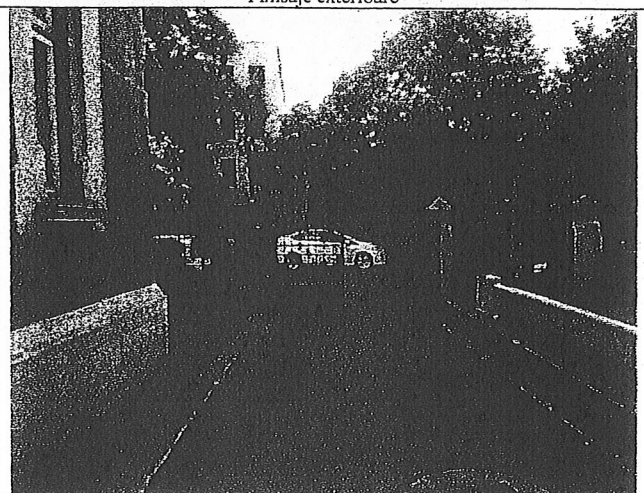
Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



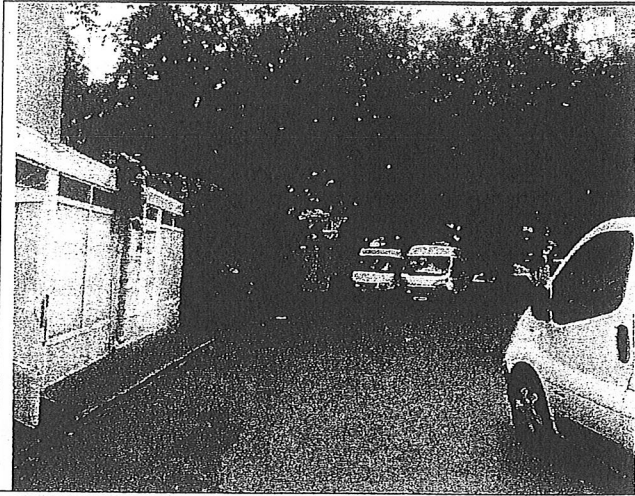
Finisaje exterioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

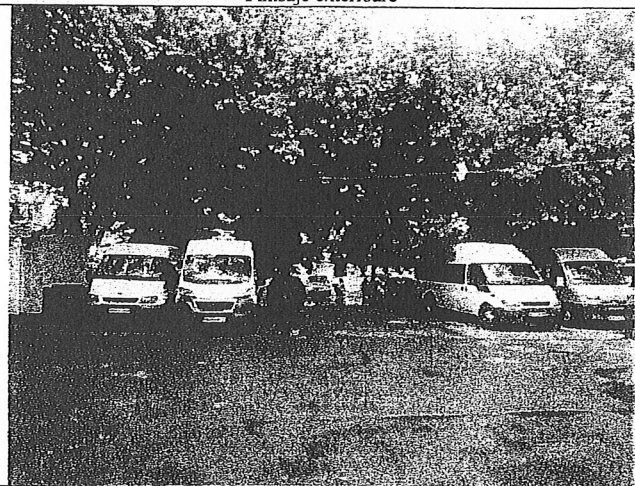
Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



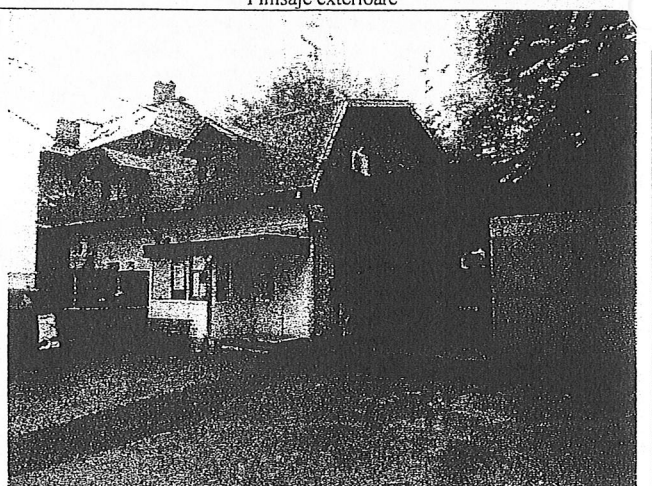
Finisaje exterioare



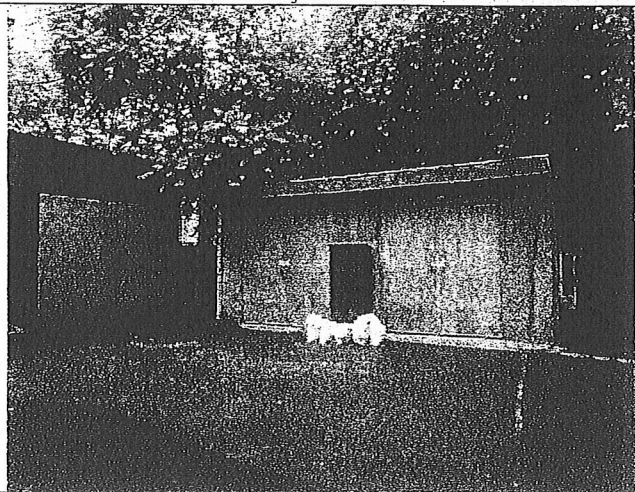
Finisaje exterioare



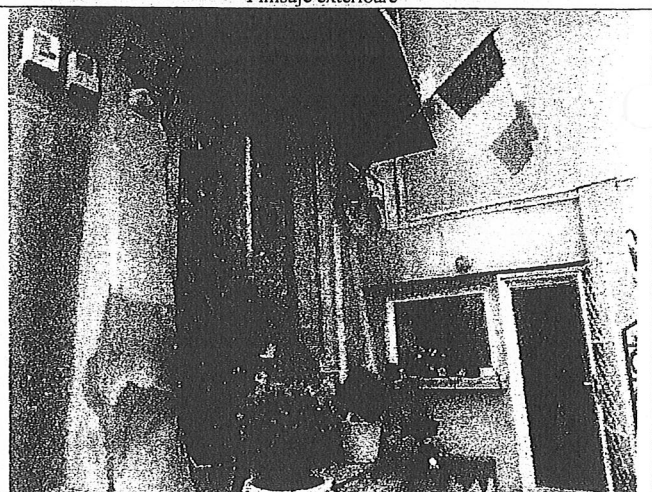
Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



Finisaje exterioare



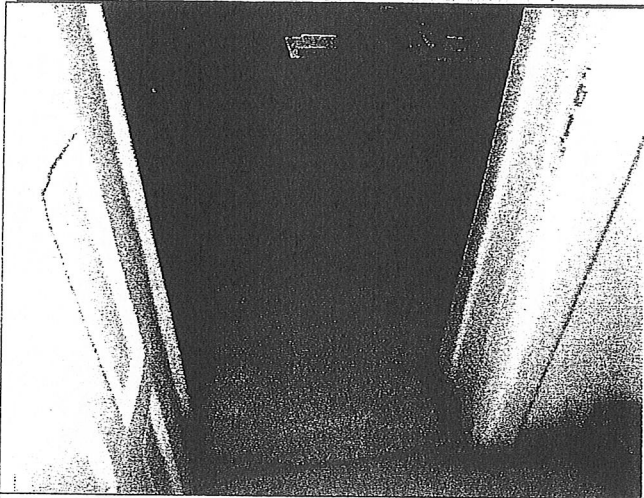
Finisaje exterioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



Finisaje interioare



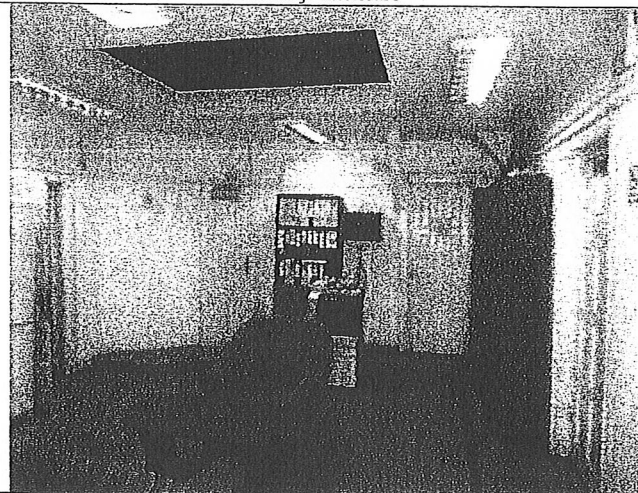
Finisaje interioare



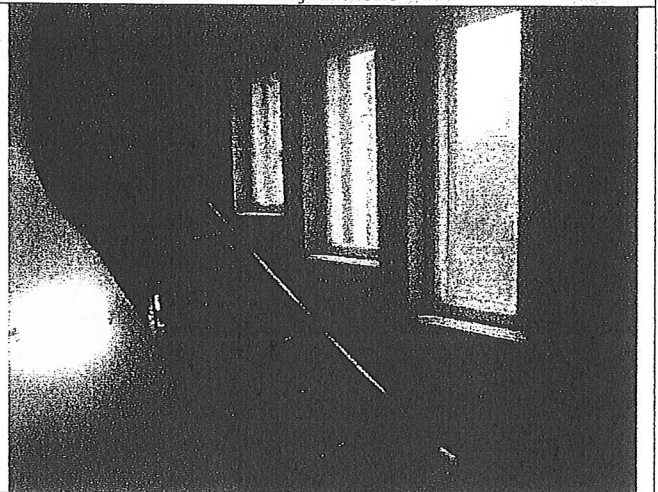
Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



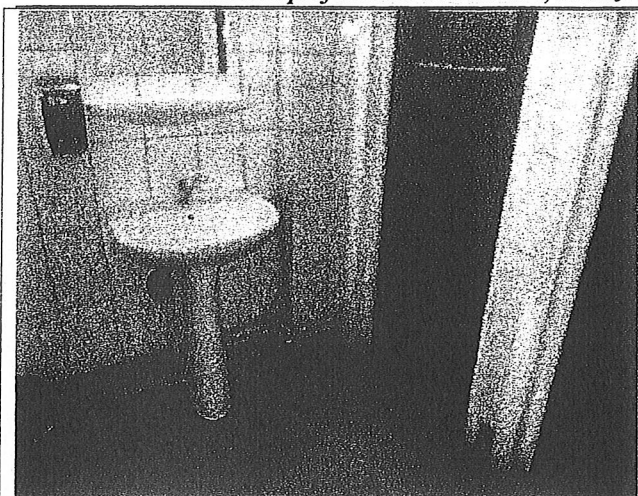
Finisaje interioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

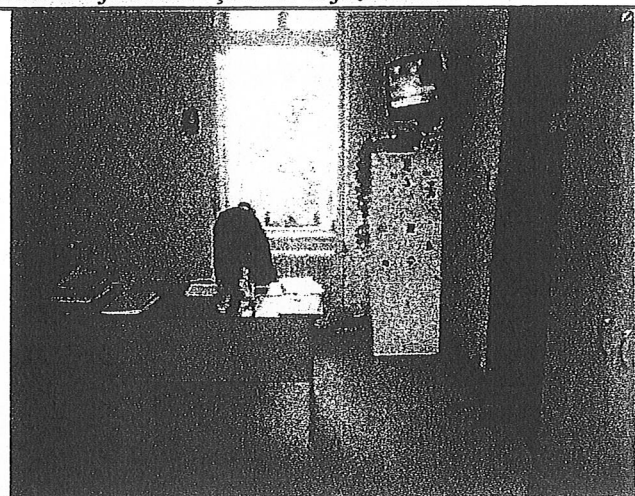
Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

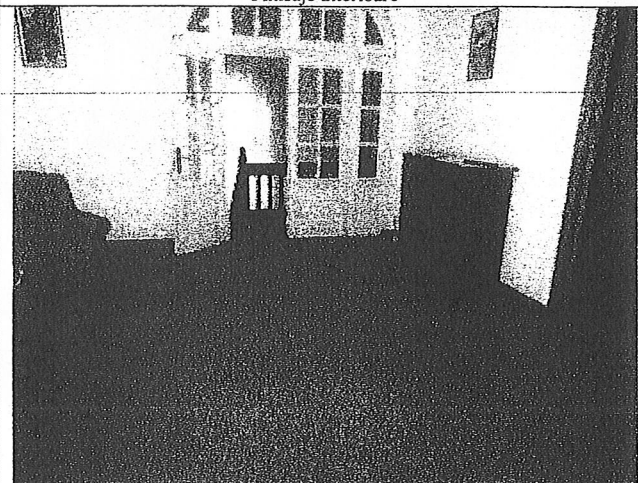
Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



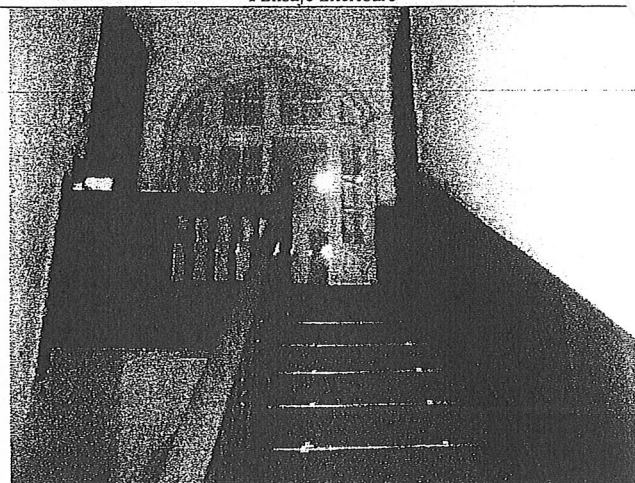
Finisaje interioare



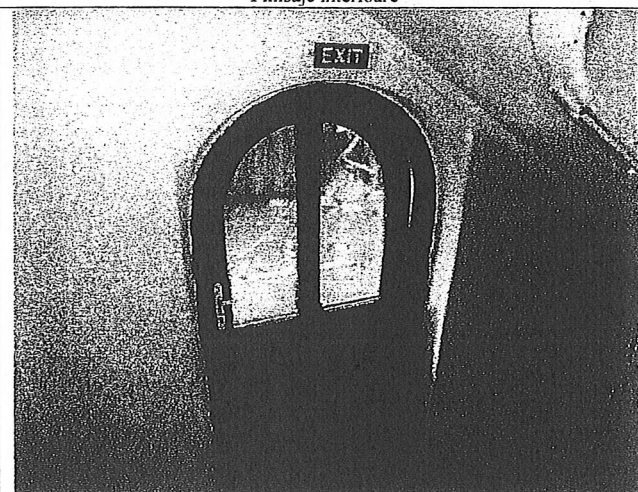
Finisaje interioare



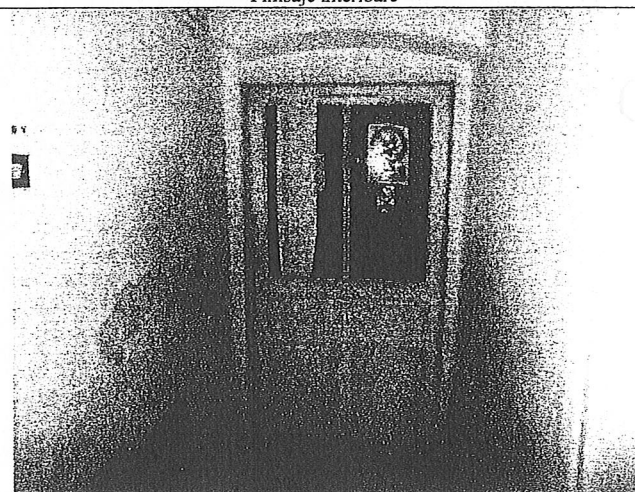
Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



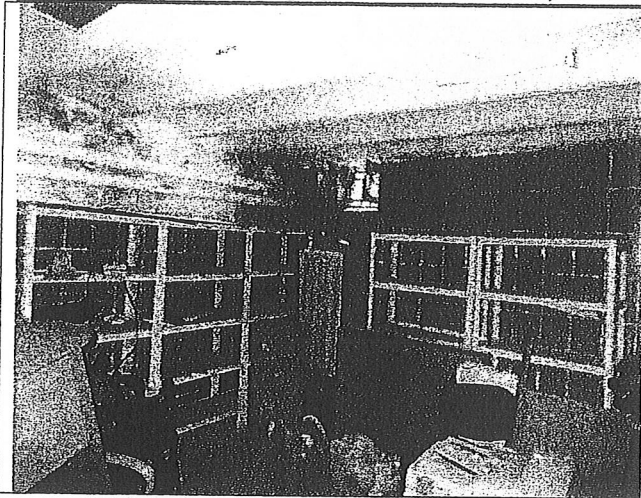
Finisaje interioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

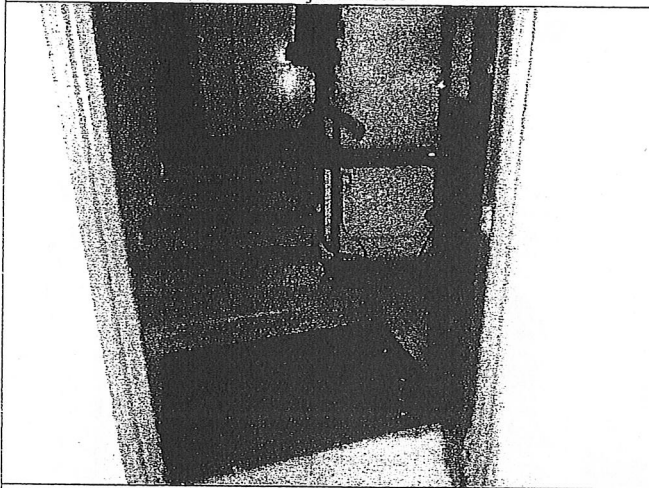
Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



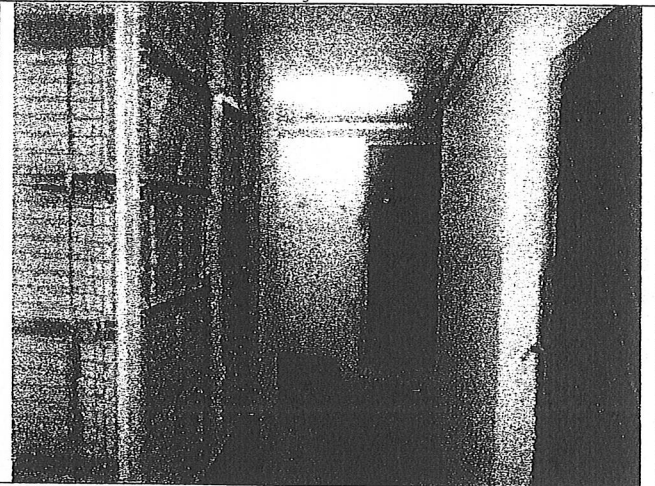
Finisaje interioare



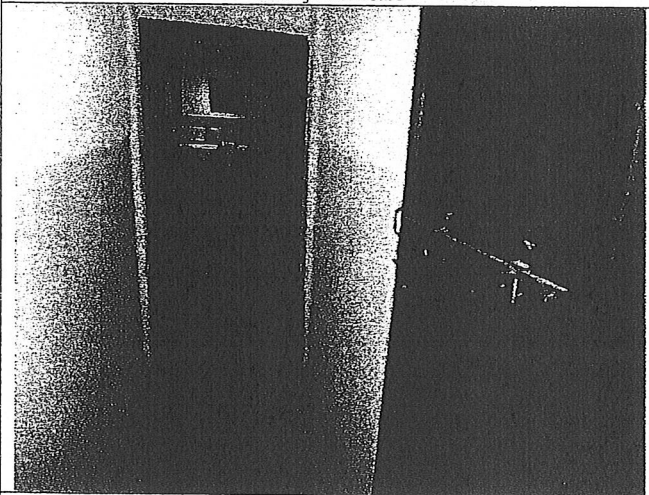
Finisaje interioare



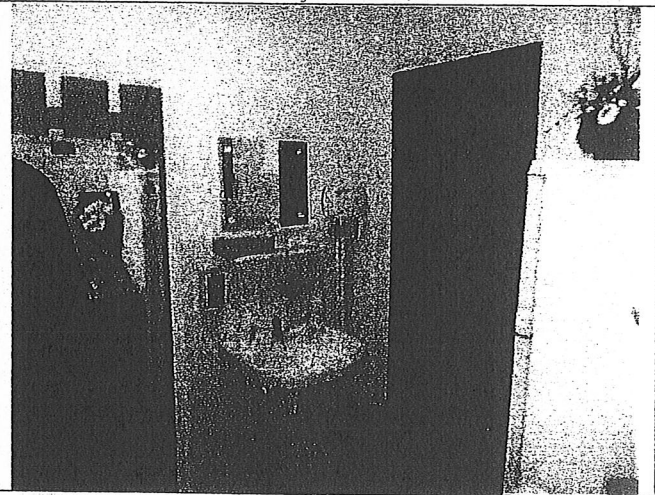
Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



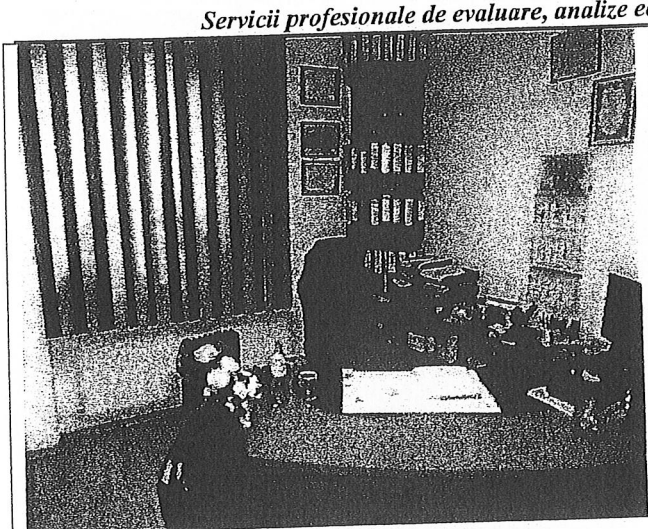
Finisaje interioare

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

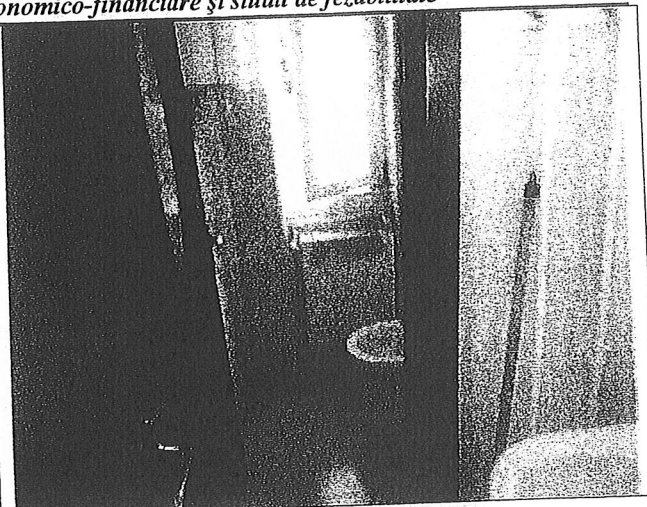
Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

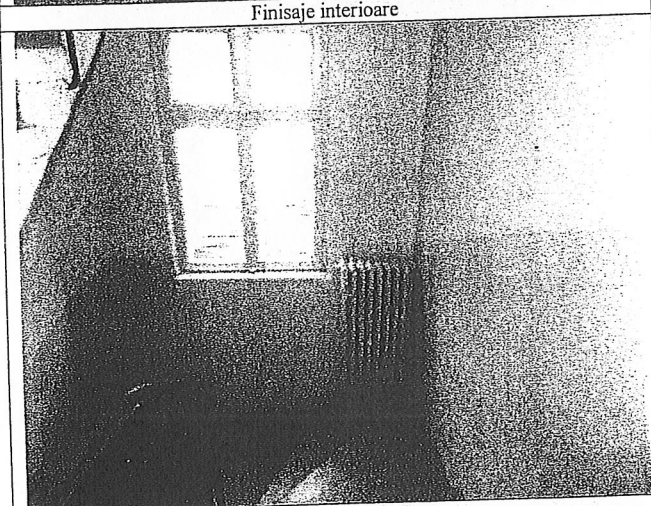
Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate



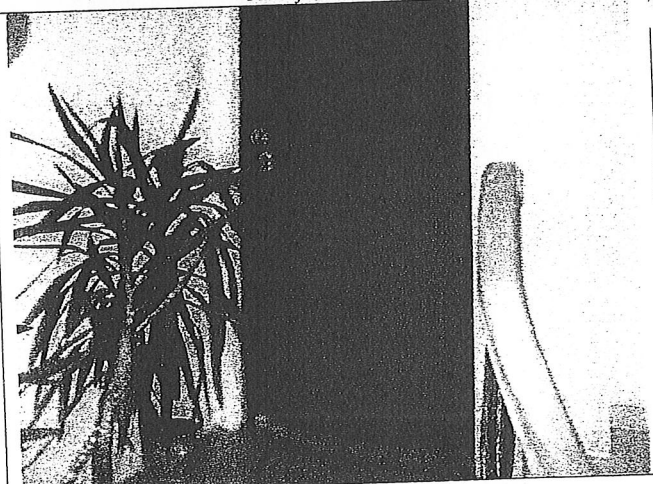
Finisaje interioare



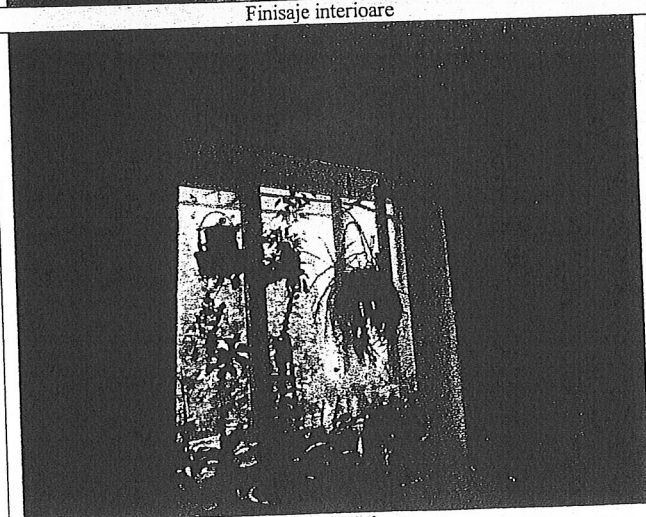
Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare



Finisaje interioare

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Anexa nr.5

DATE DE PIAȚĂ IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

TRANZACȚII / OFERTE

ÎNCHIRIERI

Comparabila 1:

Spatiu pentru birouri	
Bucuresti, Sector 2, zona Bucur Obor vezi harta	
De închiriat: Spațiu pentru birouri	
10 EUR / mp / lună	
1000 EUR / lună	
Suprafață totală disponibilă	100 mp
Tip imobil	Clădire de birouri
Clasă birouri	A
Stadiu construcție	există
Modificată	09/03/2016
Alte detalii despre proprietate	
Ocazie pentru a închiria spațiu pentru birouri 100 mp 2 camere secretariat balcon la etajul 2	
Structura rezistență: bca	
Nr grupuri sanitare: 1	
Vicii cunoscute:	
Nr încăperi: 1	
Destinație recomandată: Birouri	
Link e-tern	
Alte detalii zona - Amenajare străzi (Asfaltate), Mijloace de transport	
Utilități - Sistem încălzire (Calorifere) Climatizare (Aer condiționat) Utilități generale (Curent trifazic, Apa, Canalizare)	
Finisaje - Izolații termice (E-tenori), Fodele (Gresie), Sere interioare (Renovate), Iluminat (Spoturi, E-tenori) clădire Lumina naturală: Ferestre cu geam termopan (FVC)	
Dotări - Contorizare (Apometre): Dotări imobil (Interfon)	
Alte caracteristici - Alte spații utile (Parcare proprie): Acces (Auto)	
Servicii - Servicii imobil (Administrare, Faza Supraveghere video)	
preînchiriere: 1000	
monedeînchiriere EUR	
Disponibilitate proprietate	
Alte detalii pret	

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/bucur-obor/birou-de-inchiriat-X791140AV>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 2:


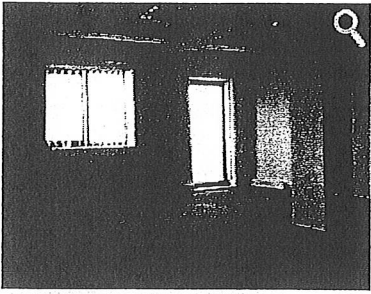
Inchiriere spatii 100mp, 240mp in imobil de birouri Carol - Mosilor

Bucuresti Sector 2, zona Mosilor [VEZI FOTII](#)

De inchiriat: Spațiu pentru birouri

Preț: 9 EUR/mp/lună
900 EUR/lună

Suprafata totala disponibila	340 mp
Tipul clădirii	Clădire de birouri / Imobil de birouri
Clasificarea	A
Etaj	F+7E
Stare actuala	modernizat (2014)
Stare constructie	e-ista
An constructie	1950
Suprafata teren	300 mp
Modificata	16/05/2016



Spații disponibile

- 1**

Descriere spațiu: Spațiu 100mp in imobil de birouri

Suprafata disponibila: 100 mp

Preț/mp/lună: 9 EUR/mp (total 900 EUR/lună. Comision: 50%)

Suprafata teren: 150 mp

Stare actuala: modernizat

Disponibil: imediat

Etaj: Etaj 3

Alte detalii spațiu: Carol - Mosilor, spatiu in imobil de birouri, etaj F3/F+7, 150mp finisat modern, toate facilitatile pentru birouri. Pret: 900Euro/luna
- 2**

Descriere spațiu: Spațiu in imobil de birouri

Suprafata disponibila: 240 mp

Preț/mp/lună: 9 EUR/mp (total 2.160 EUR/lună). Comision: 50%

Suprafata teren: 240 mp

Stare actuala: modernizat

Disponibil: imediat

Etaj: Etaj 3

Alte detalii spațiu: Carol - Mosilor, spatiu in imobil de birouri, etaj 3/F+7, 240mp finisat modern, toate facilitatile pentru birouri. Pret: 2160Euro/luna

Alte detalii despre proprietate

Carol - Mosilor, spatii in imobil de birouri F+7, suprafete disponibile, 100 - 240mp, finisate modern, toate facilitatile pentru birouri. Pret: 9Euro/mp luna

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/mosilor/birou-de-inchiriat-X0SV04017>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 3:

Inchiriere vila cu spatii open space

Bucuresti, zona Ferdinand [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu pentru birouri

9 EUR /mp /lună

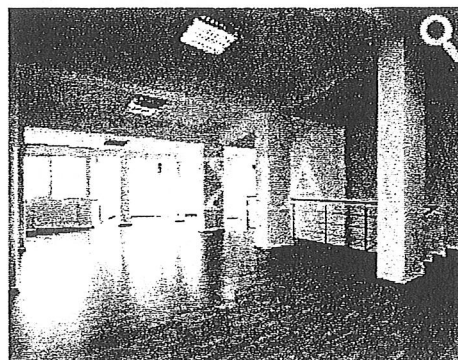
4.500 EUR /lună

Suprafață totală 500 mp

disponibilă

Tip imobil Casa/Vila

Modificat la 19-02/2016



Spații disponibile

1

Suprafață închiriată 500 mp

Costul /mp /lună 9 EUR/mp (total: 4.500 EUR/lună)

Disponibilă imediat

Alte detalii despre proprietate

Inchiriere vila in zona Foisorul de Foc - Pache Protopopescu- in apropiere de liceu Mihai Viteazu. la numai 5 minute de mijloc de transport in comun.

Vila este contruita in anul 2009. are o structura D+F+3. o suprafata utila de 500 mp si este compartimentata in 8 birouri. 8 grupuri sanitare si alte spatii tehnice.

Vila beneficiaza de toate dotarile unui imobil modern: centrala termica, sistem de aer conditionat, alarma, retea voce date.

Imobilul dispune de o curte libera cu o suprafata aproximativa de 60 mp

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/ferdinand/birou-de-inchiriat-X6OG0403R>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 4:

Inchiriere birouri Universitate, suprafete intre 200 si 1291 mp

Bucuresti, Sector 1, zona Universitate [vezi harta](#)

De inchiriat Spațiu pentru birouri

1200 mp/lună

1200 mp/lună

Suprafață totală disponibilă 7.591 mp

Tip imobil

Clădire de birouri

Clasament

A

Regim de folosință

1S+F+4E+M

Etaj construit

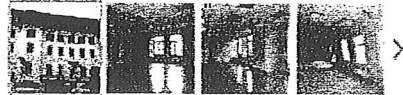
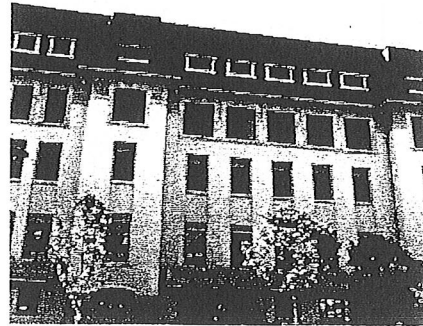
e-lista

An construit

1945

Modificări

23/03/2016



Spații disponibile

1

Suprafață Inchiriată 400 mp

Chirie/mp-lună 12 EUR/mp (total 4.800 EUR/lună)

Disponibil: imediat

2

Suprafață Inchiriată 300 mp

Chirie/mp-lună 12 EUR/mp (total 3.600 EUR/lună)

Disponibil: imediat

3

Suprafață Inchiriată 600 mp

Chirie/mp-lună 12 EUR/mp (total 7.200 EUR/lună)

Disponibil: imediat

4

Suprafață Inchiriată 500 mp

Chirie/mp-lună 12 EUR/mp (total 6.000 EUR/lună)

Disponibil: imediat

5

Suprafață Inchiriată 800 mp

Chirie/mp-lună 12 EUR/mp (total 9.600 EUR/lună)

Disponibil: imediat

6

Suprafață Inchiriată 700 mp

Chirie/mp-lună 12 EUR/mp (total 8.400 EUR/lună)

Disponibil: imediat

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/universitate/birou-de-inchiriat-X6QK1406H>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 5

Spațiu de birouri de 180mp de inchiriat in zona Ferdinand

Bucuresti, zona Ferdinand [vezi harta](#)

De inchiriat: Spațiu pentru birouri

10 EUR /mp /lună

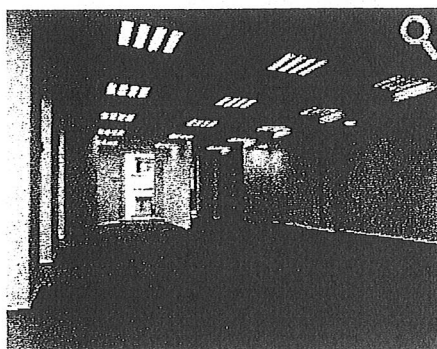
1.800 EUR /lună

Suprafață totală disponibilă: 180 mp

Tip clădire: Clădire de birouri

Regim înălțime: F+4E

Modificarea: 10-03-2016



Spații disponibile

1

Suprafață inchiriată: 180 mp

Cost: 10 EUR/mp (total: 1.800 EUR/lună). Comision: standard

Disponibil: imediat

Eta: Parter

Alte detalii despre proprietate

Housemann va propune spre inchiriere un spatiu de birou aflat intr-o cladire cu inaltimea de patru etaje fiind foarte aproape de statia de metrou Iancului. Sunt disponibile spre inchiriere spatiile de la etajul parter, unu si doi, fiecare etaj avand o suprafata utila de aproximativ 100 mp.

Nr grupuri sanitare: 1

Utilitati - Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Telefon)

Finisaje - Podele (Mocheta)

Dotari - Dotari imobil (Lift)

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:

pretinchiriere: 1800

monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/ferdinand/birou-de-inchiriat-X6FL14008?lista=12529386>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 6

OFERTA INCHIRIERE SPATIU DE BIROU FOISORUL DE FOC CU UTILITATI INCLUSE

Bucuresti, zona Foisorul de Foc [vezi harta](#)

De inchiriat: Spațiu pentru birou

890 EUR / mp / lună

890 / lună

Suprafață utilă: 100 mp

Tip imobil:

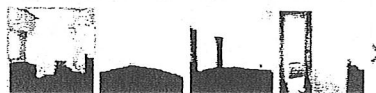
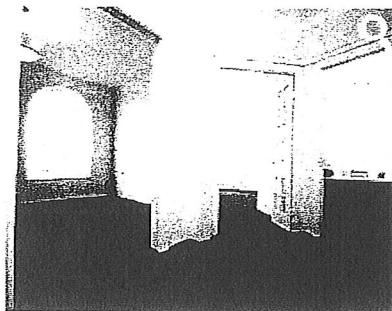
Clădire de birouri

Stare actuală a obiectului:

re-ista

Modificarea:

09-05-2016



Alte detalii despre proprietate

GLX276B0424. Va propunem spre inchiriere un spatiu de birou aflat in Piata Foisorului de Foc cu vedere ampla spre 3 strazi

Spatiul are o suprafata utila de 60 de mp, beneficiaza de o compartimentare decomandata: 3 camere, un spatiu de depozitare dosare, o bucatarie nemobilata ce poate fi folosita precum un birou, in functie de preferintele fiecaruia, 2 grupuri sanitare, un hol de 12 mp.

Spatiul este mochetat, detine vad e+ celent datorita pozitiei, de asemenea beneficiaza de mobilier de birou, ultimul client a fost un Notariat Public

PRETUL DE 890 DE EURO INCLUDE COSTURILE DE INCALZIRE + APA SI CURATENIE

Va asteptam la vizionare!!

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB BUCURESTI CONTACT NON-STOP

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafata terase: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

Nr incaperi: 5

Destinatia recomandata: Spatii de birouri

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport, Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Climatizare (Aer conditionat); Acces internet (Cablui); Utilitati generale (Curent, Apa, Gaz, CATV);

Finisaje - Podele (Mocheta); Stare interior (Renovat); Ferestre cu geam termopan (FVC);

pretinchiriere: 890

monedainchiriere EUR

pretinchiriereunitar: 8.9

monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Alte detalii pret

<http://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/foisorul-de-foc/birou-de-inchiriat-X17L1402O?lista=12529386>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 7

Apartament de inchiriat zona Ferdinand, Foisorul de Foc

Bucuresti, Sector 2, zona Ferdinand

Ion Andreescu [vezi foto](#)

De inchiriat Spațiu pentru birouri

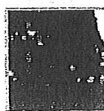
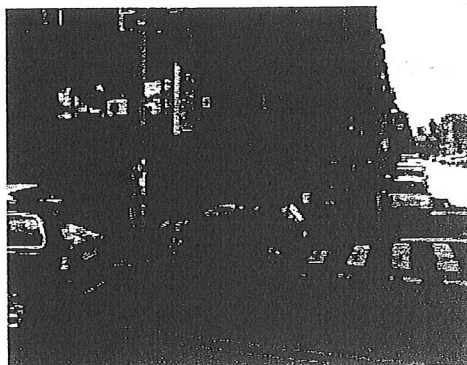
10 EUR/mp + TVA / lună

10 EUR/mp + TVA / lună

Suprafață totală
disponibilă 68 mp

Tip imobil Casa/Mla (Apartament
de inchiriat:

Modificată la 19/04/2016



Spații disponibile

1

Denumire spațiu	Apartament spații birouri
Suprafață inchiriată	68 mp
Chirie /mp /lună	10 EUR/mp (total: 680 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli. Comision: fara comision, direct proprietar
Suprafață min divizată	10 mp
Disponibil	inchiriat
Etaaj	Etaaj 1
Posibilitate parcare	Da
Alte detalii spațiu	Apartament cu 4 camere disponibile. Se inchiriaza separat sau intreg. Zona este linistita, central, usor de ajuns in zonele importante din oras. Este ideal pentru startap-uri ce vor sa economiseasca din banii pe chirie.

Alte detalii despre proprietate

Apartament disponibil spre inchiriere, pe camere sau intreg, pret avantajos.

<http://www.spațiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/ferdinand/birou-de-inchiriat-X75104001?lista=12529386>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila 8

Cladire birouri Pache Protopopescu 550 mp - open space

Bucuresti, Sector 2, zona Pache Protopopescu

Pache Protopopescu [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu pentru birouri

8 EUR / mp / lună

8 EUR / lună

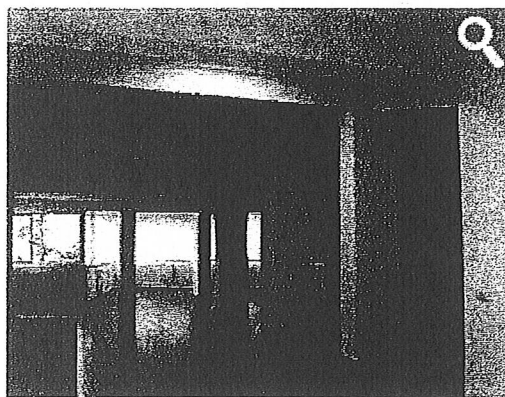
Suprafață totală
disponibilă 550 mp

Tip imobil Cladire de birouri
(Cladire birouri Pache Protopopescu 550 mp - open space)

Clasă birouri A

Suprafață teren 200 mp

Modificat la 19/05/2016



★ [Salvează anunț](#)

Spații disponibile

1

Denumire spațiu	Cladire birouri Pache Protopopescu
Suprafață închiriată	550 mp
Cămine / mp / lună	8 EUR/mp (total: 4.400 EUR/lună); Comision: 50%
Disponibil	imediat

Alte detalii despre proprietate

Cladire birouri Pache Protopopescu D+P+3E - 550 mp, open space, locuri parcare, posibilitate extindere pana la 900 mp, cu 500 mp curte.

<http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/pache-protopopescu/birou-de-inchiriat-X82A0400C?lista=12529386>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

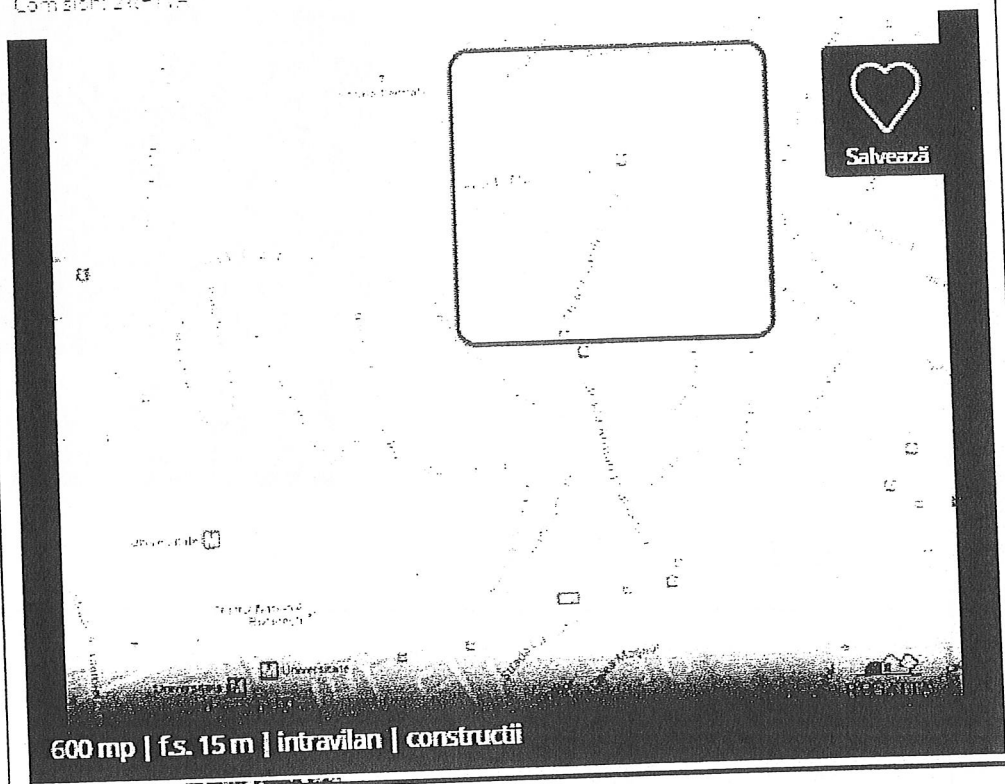
TRANZACȚII / OFERTE -terenuri

Comparabila T1:

475.000 EUR - Vanzare teren ultracentral, Armeneasca-Vasile Lascar, casa d
Bucuresti, Sector 2, zona Armeneasca - Vezi harta

810 EUR / mp

Comision: 2%+TVA



Caracteristici

600 mp

15 m

1

8 m

constructii

intravilan

Da

209 mp

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/armeneasca/teren-constructii-de-vanzare-X3RN0302M?lista=42863413>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

Comparabila T2:

1.920.000 EUR - FOISORUL DE FOC - B-dul Ferdinand stradal, 2400 mp

Bucuresti, zona Foisorul de Foc - Vezi harta

800 EUR / mp

Comision: 5% negociabil

Proprietate publicată fără poze.



Cere poze



Salvează

2.400 mp | f.s. 28 m | intravilan | constructii

Detalii

FOISORUL DE FOC - B-DUL FERDINAND STRADAL teren intravilan, suprafața 2.400 mp, deschidere 28 m, împrejuric liber, RI=P=8, POT=65%, CUT=4, gaze, curent, canalizare, apa, instalat, pret vanzare 800 EUR/mp, 1.920.000 EUR, + TVA negociabil

Caracteristici

2.400 mp

construct

28 m

intravilan

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/foisorul-de-foc/teren-constructii-de-vanzare-X58E03018?lista=42863413>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

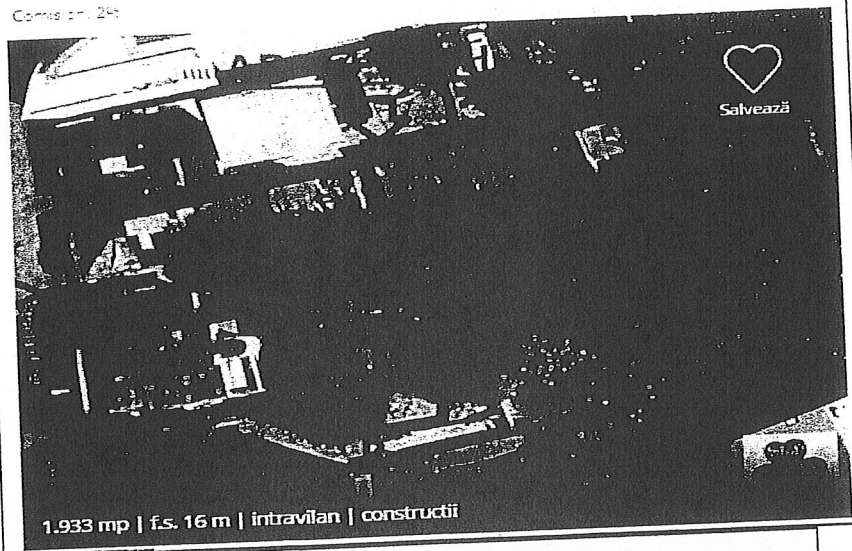
Comparabila T3:

1.400.000 EUR - Teren Ferdinand Horei-Sector 2

București, Sector 2, zona Ferdinand - Vezi hartă

724 EUR/mp

Comision 2%



1.933 mp | f.s. 16 m | intravilan | constructii

Detalii

EXCLUSIVITATE - OFERTA VANZARE TEREN+ED+ FERDINAND ADJACENT - SECTOR 2

CARACTERISTICI GENERALE

- SUPRAFATA TOTALA - 1933MP, DESCHIDERE DE 16ML

- TERENUL SE AFLA IN SUEZIONA ANUAL PEAN IN 2015-P+4-DF

- F. OUT 50%

- C. UT MAX 16.2

- PRO. BOT AP - TEST PROPRIETAR F+3-DF

DECARCE TERENUL ESTE MA MARE DE 1500MP IN CADUL DEPLINERII P+0. COEFICIENTUL DE P+0 SE MAJOREAZA LA FELUL VALTII MEA LA MOMENTUL OFERTEI. AUTORIZAT DE CONSTRUIRE

- PRET 1.400.000 EUR NEGOCIABIL

Caracteristici

1.933 mp

16 m

1

constructii

teren+ed

Da

493 mp

<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/ferdinand/teren-constructii-de-vanzare-X56603000?lista=42863413>

S.C. NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro*Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate*

› Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 13 - 17 central: 12 - 16 semicentral: 11 - 15	10 - 15	8 - 13
Rata medie de neocupare (%)	15% - 17%	Iași: 12%-15% Cluj Napoca: 7%-10% Brașov: 7%-10% Timișoara: 5%-7% Constanța: 20%*	12% - 17%
Rata de capitalizare (%)	8,00% - 9,25%	8,25% - 9,50%	8,75% - 10,00%

› DTZ Echinox			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 16 - 18.5 semicentral: 13 - 15 periferie: 9 - 11	12 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	14.0%	Iași: 7% Cluj Napoca: 7% Brașov: 10% Timișoara: 5% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.75%	9%	9,50%

Date revista VALOAREA

NAPOCA BUSINESS S.R.L.

Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr.70, et.4, Tel./fax. +40.264.594.355, Mobil +40.730.011.935, +40.730.011.936

www.napocabusiness.ro www.mdaglobal.ro

Servicii profesionale de evaluare, analize economico-financiare și studii de fezabilitate

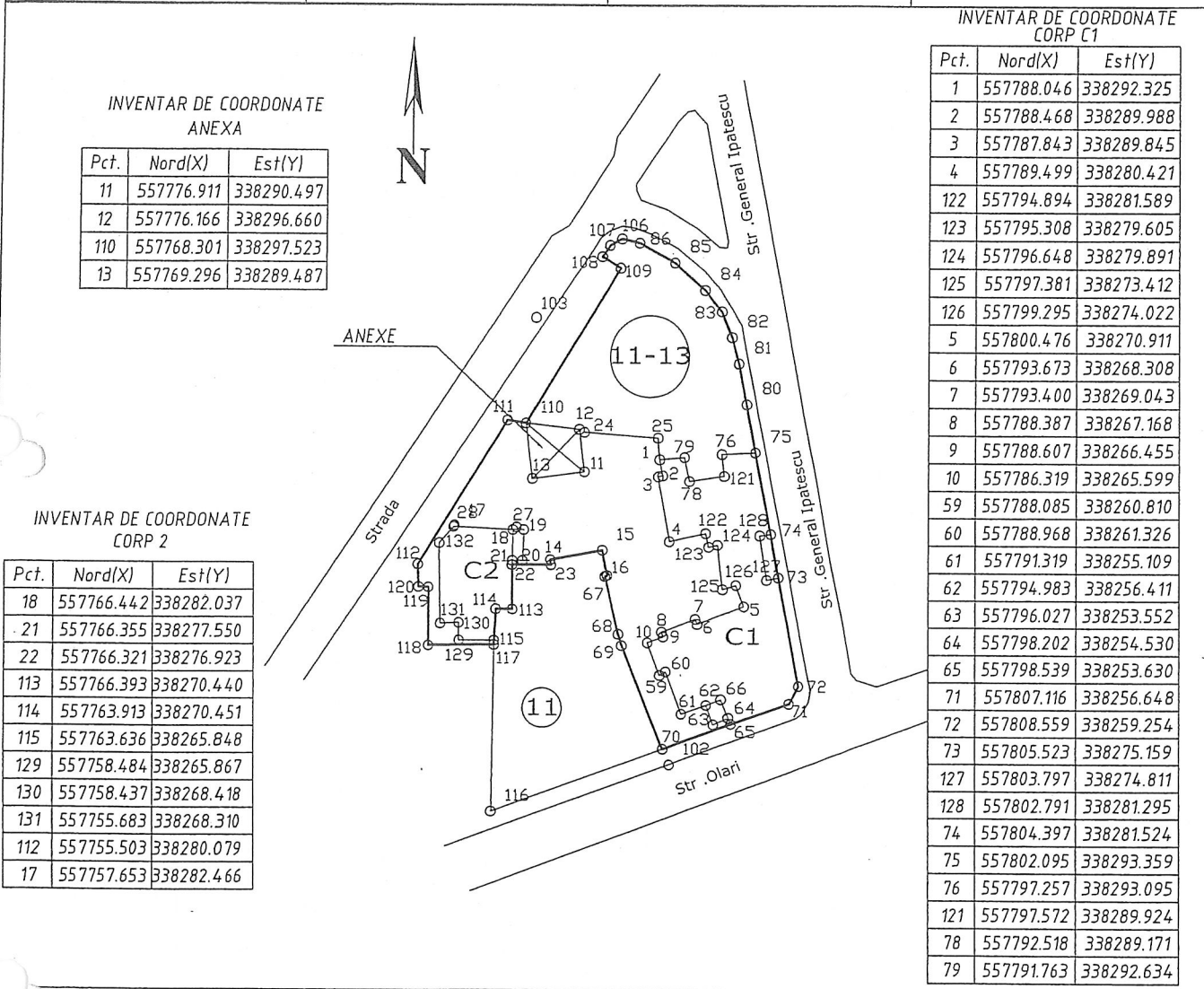
Anexa nr.5

DOCUMENTE ANEXE

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
		Str. Olari, Nr. 11-13

Cartea Funciara nr.	UAT Sector 2	Bucuresti
---------------------	--------------	-----------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	2154		Imprejmuit cu gard de plasa
Total		2154		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	493		Suprafata construita desfasurata
C2	156		
Anexe	55		
Total	704		

Inventar de coordonate Sistem de Local Bucuresti

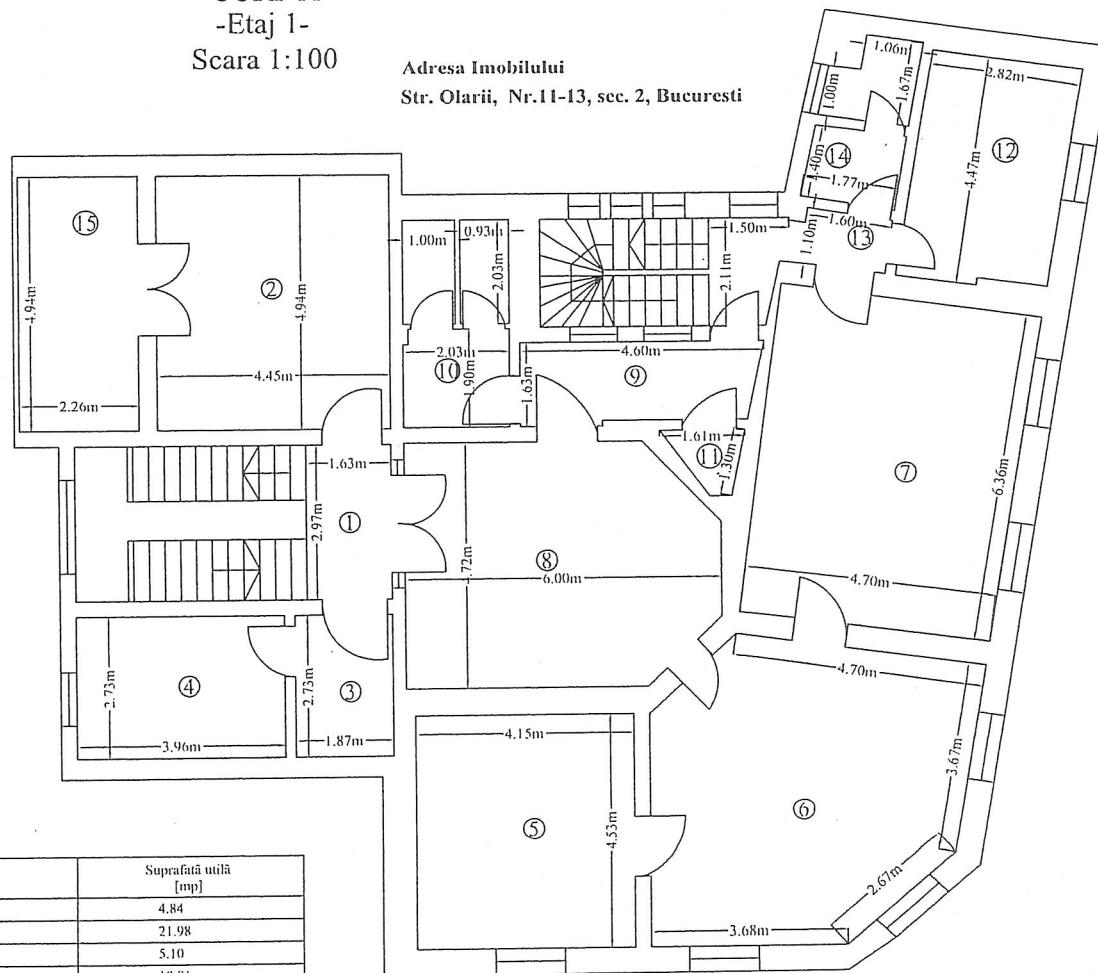
Nr.	Nord(X)	Est(Y)	Nr.	Nord(X)	Est(Y)	Nr.	Nord(X)	Est(Y)	Nr.	Nord(X)	Est(Y)
70	557788.530	338249.960	84	557794.670	338316.732	119	557753.898	338273.607	67	557779.998	338275.280
65	557798.539	338253.630	85	557790.188	338320.639	118	557753.900	338265.104	68	557781.999	338266.822
71	557807.116	338256.648	86	557784.944	338323.463	117	557763.626	338265.224	69	557782.489	338265.747
72	557808.559	338259.254	106	557782.342	338324.040	115	557763.636	338265.848			
73	557805.523	338275.159	107	557780.546	338323.118	114	557763.913	338270.451			
74	557804.397	338281.524	108	557779.423	338321.502	113	557766.393	338270.440			
75	557802.095	338293.359	109	557782.167	338319.862	22	557766.321	338276.923			
80	557800.832	338300.316	110	557768.301	338297.523	23	557772.089	338276.928			
81	557799.654	338306.177	111	557765.593	338297.957	24	557771.987	338277.683			
82	557798.644	338309.956	112	557752.311	338276.957	15	557779.595	338279.098			
83	557797.170	338313.640	120	557752.429	338273.665	16	557780.320	338275.406			

Executant,
Data: 18.02.2011
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Suprafata totala masurata = 2154 mp
Suprafata din act =

RELEVU CORP DE PROPRIETATE
CORP A
-Etaj 1-
Scara 1:100

Adresa Imobilului
Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti

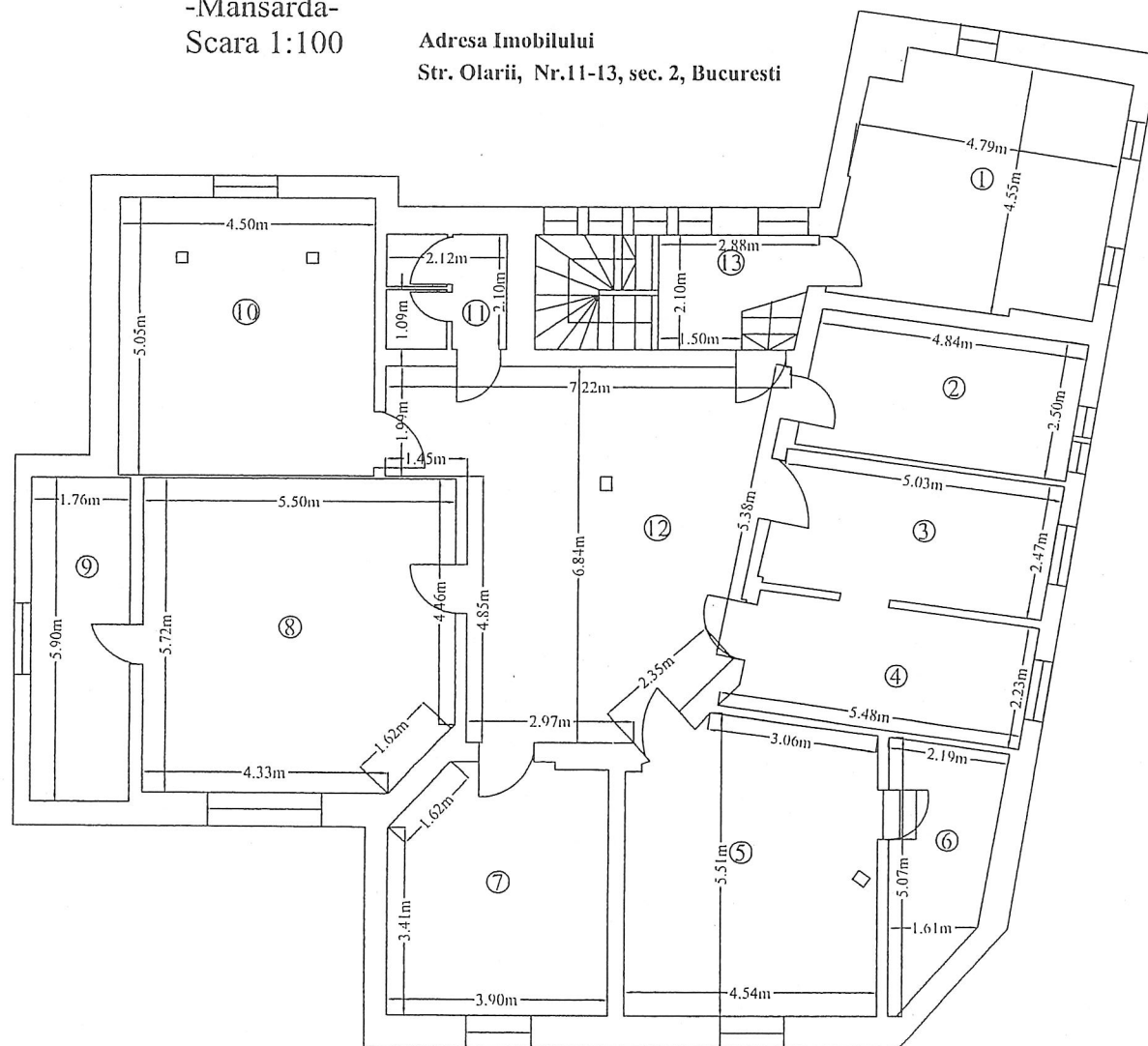


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Hol	4.84
2	Birou	21.98
3	Birou	5.10
4	Birou	10.81
5	Birou	18.79
6	Birou	31.34
7	Birou	30.61
8	Hol asteptare	26.24
9	Hol	9.88
10	W.C.	7.90
11	Oficiu	1.29
12	Camera	12.41
13	Hol	1.73
14	W.C.	5.05
15	Balcon	11.16
Suprafață Utilă = 187.97 mp		
Suprafață Totală = 199.13 mp		

RELEVEU CORP DE PROPRIETATE

CORP A
-Mansarda-
Scara 1:100

Adresa Imobilului
Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



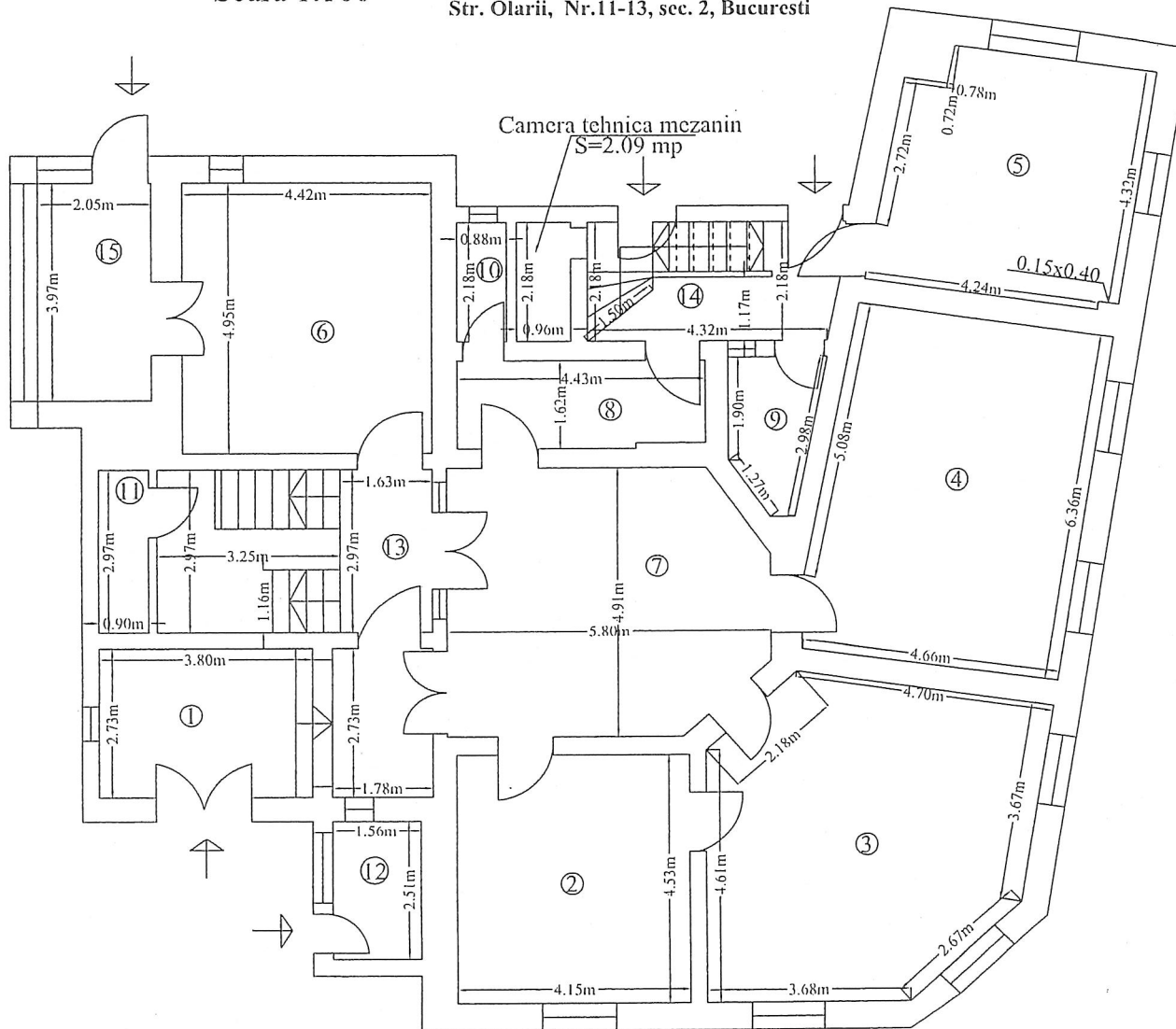
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Birou	21.14
2	Birou administrativ	12.20
3	Birou serviciu rezidențial adulti	12.57
4	Birou serviciu rezidențial adulti	11.39
5	Birou serviciu juridic	23.41
6	Camera depozitare	7.69
7	Birou informatica	17.16
8	Birou LCA	30.72
9	Camera depozitare	10.41
10	Birou serviciu juridic	22.72
11	W.C	4.34
12	Hol așteptare	36.62
13	Hol	5.59
Suprafață Totală =		215.96 mp

RELEVU CORP DE PROPRIETATE

CORP A

-Parter-
Scara 1:100

Adresa Imobilului
Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti

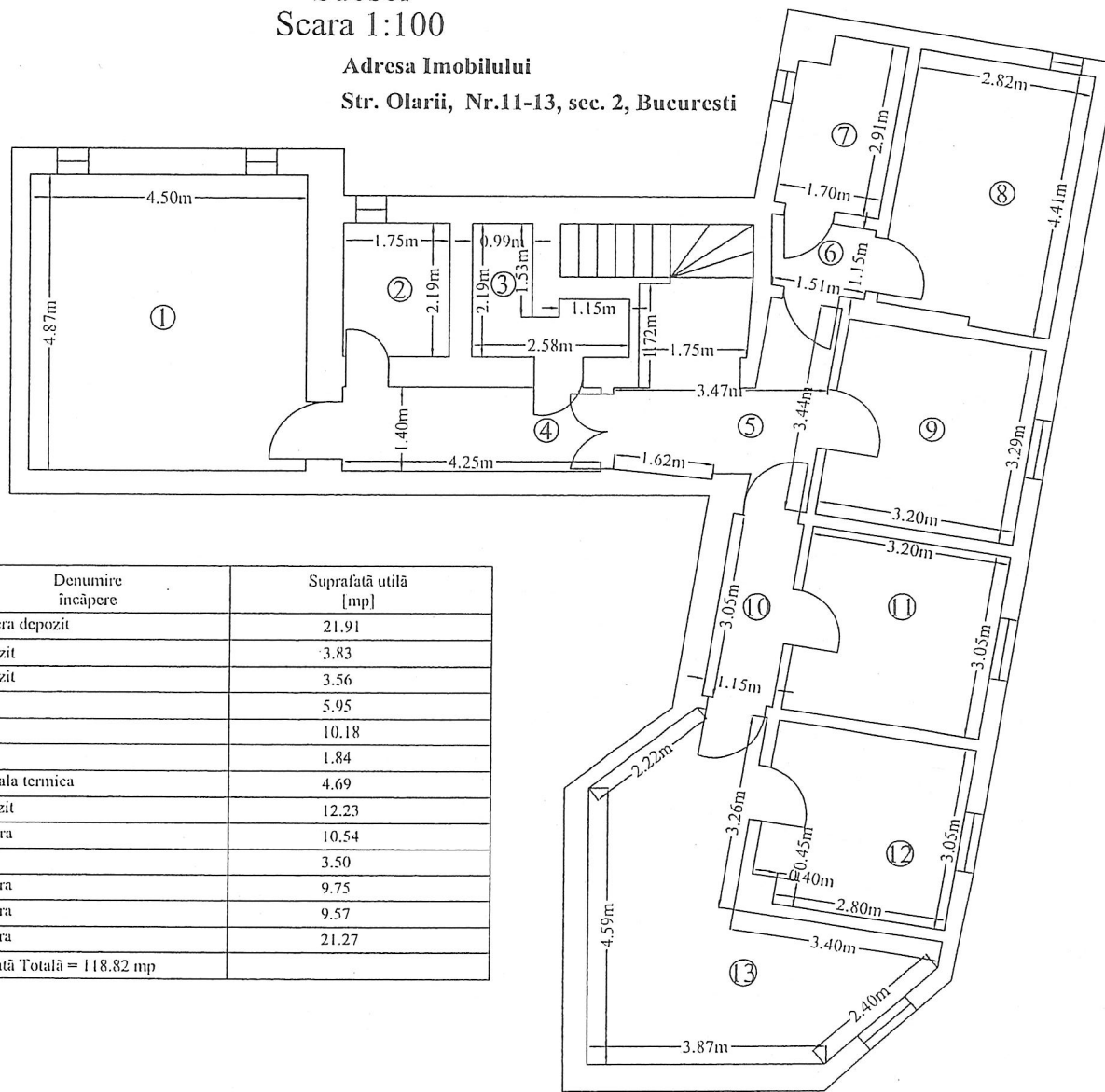


Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Hol intrare	16.04
2	Resurse umane	18.79
3	Resurse umane	31.41
4	Sala sedințe	30.30
5	Camera	19.60
6	Resurse umane	21.87
7	Hol așteptare	26.47
8	Hol	7.03
9	Oficiu	3.99
10	W.C.	1.91
11	Loc depozitare	2.67
12	Centrala telefonică	3.91
Suprafață Utilă = 183.99 mp		
13	Casa Scării	14.49
14	Casa Scării	9.85
15	Logie	8.13
Suprafață Totală = 216.46 mp		

RELEVU CORP DE PROPRIETATE

CORP A -Subsol- Scara 1:100

Adresa Imobilului
Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Camera depozit	21.91
2	Depozit	3.83
3	Depozit	3.56
4	Hol	5.95
5	Hol	10.18
6	Sas	1.84
7	Centrala termica	4.69
8	Depozit	12.23
9	Camera	10.54
10	Hol	3.50
11	Camera	9.75
12	Camera	9.57
13	Camera	21.27
Suprafață Totală =		118.82 mp

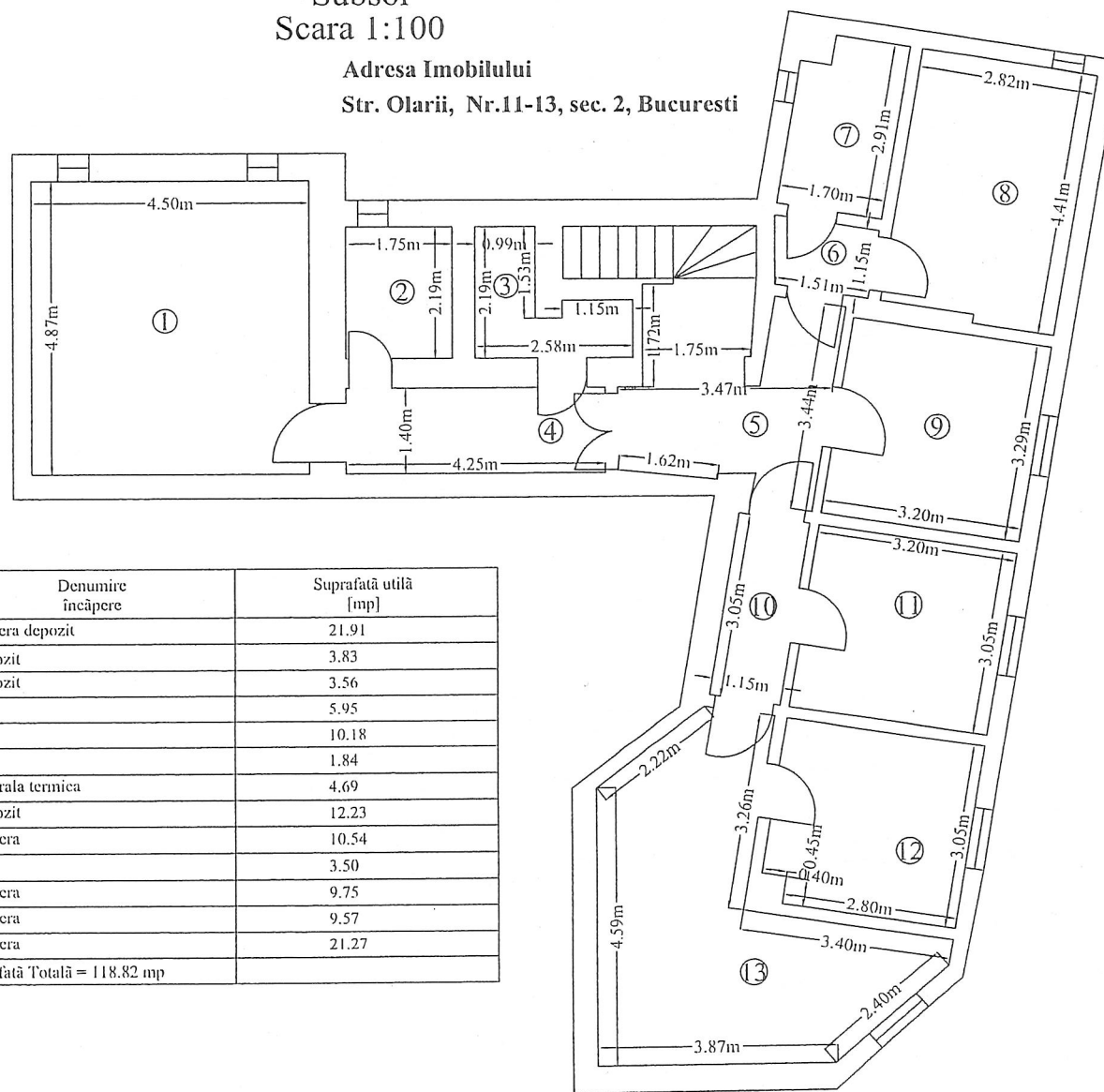
RELEVU CORP DE PROPRIETATE

CORP A

-Subsol-
Scara 1:100

Adresa Imobilului

Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Camera depozit	21.91
2	Depozit	3.83
3	Depozit	3.56
4	Hol	5.95
5	Hol	10.18
6	Sas	1.84
7	Centrala termica	4.69
8	Depozit	12.23
9	Camera	10.54
10	Hol	3.50
11	Camera	9.75
12	Camera	9.57
13	Camera	21.27
Suprafață Totală = 118.82 mp		

RELEVEU CORP DE PROPRIETATE

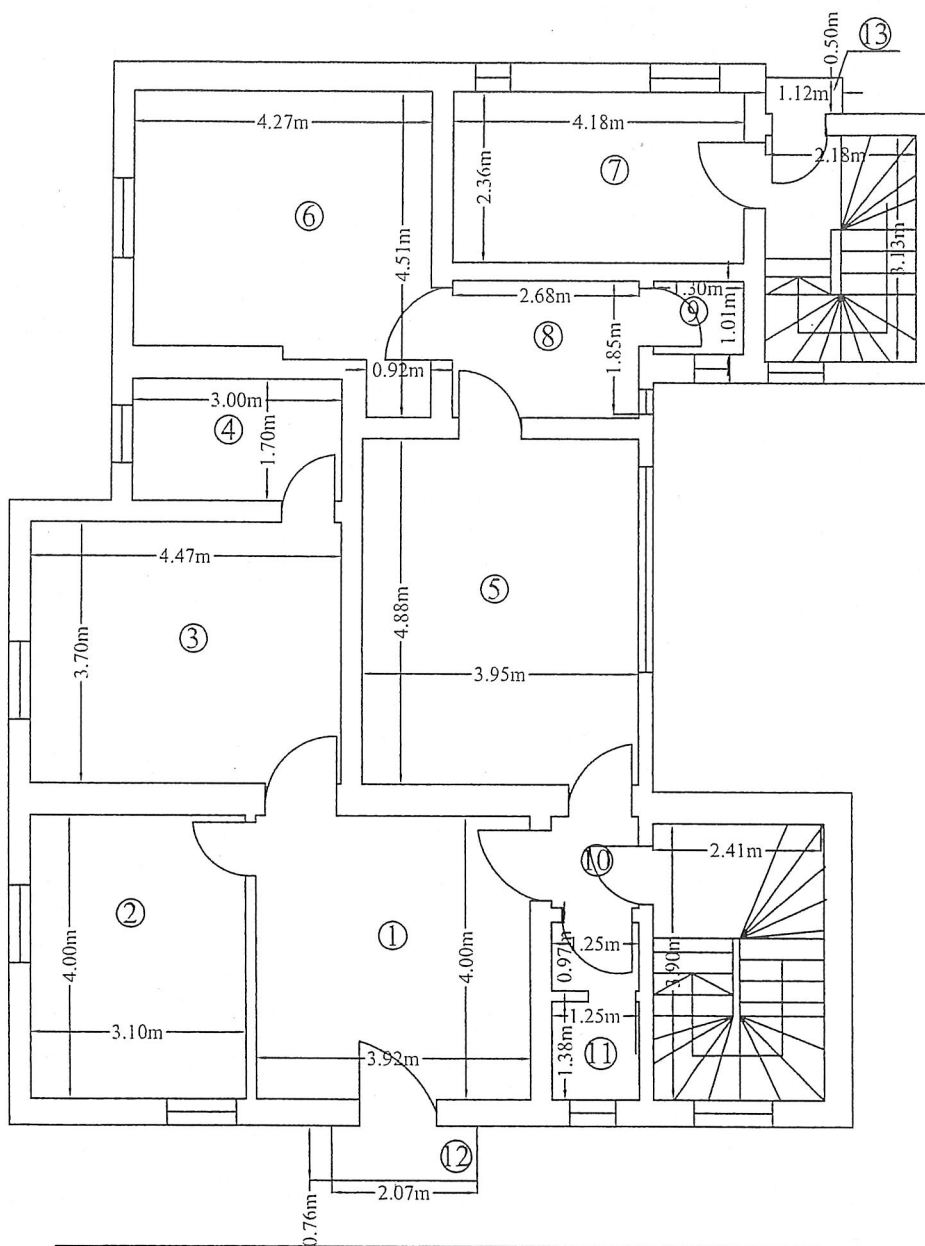
CORP B

-Etaj 1-

Scara 1:100

Adresa Imobilului

Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



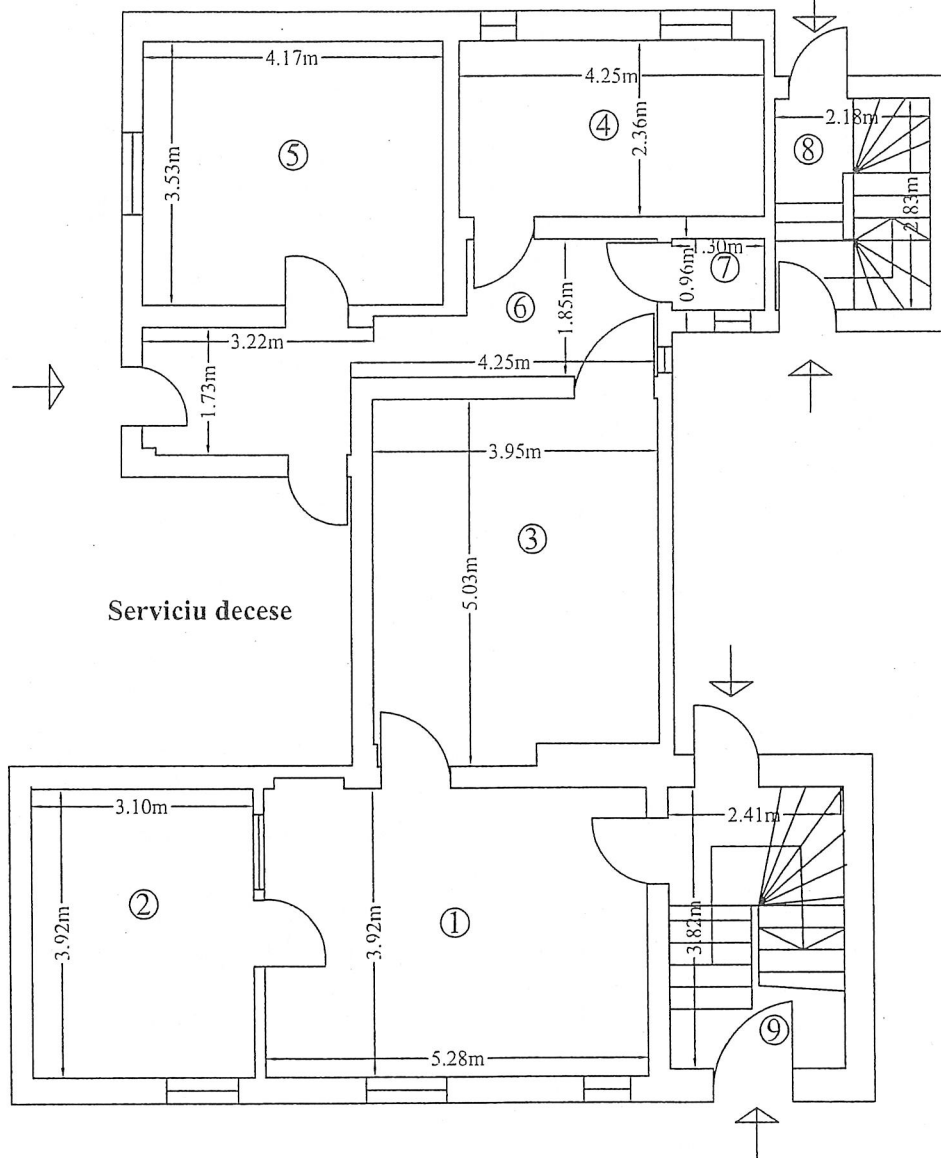
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Birou	15.68
2	Birou	12.40
3	Birou	16.53
4	Birou	5.10
5	Birou	19.27
6	Birou	16.19
7	Birou	9.86
8	Hol	5.09
9	W.C.	1.31
10	Hol	1.62
11	W.C.	3.03
Suprafață Utilă = 106.08 mp		
12	Balcon	1.57
13	Balcon	0.56
Suprafață Totală = 108.21 mp		

RELEVEU CORP DE PROPRIETATE

CORP B
-Parter-
Scara 1:100

Adresa Imobilului

Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



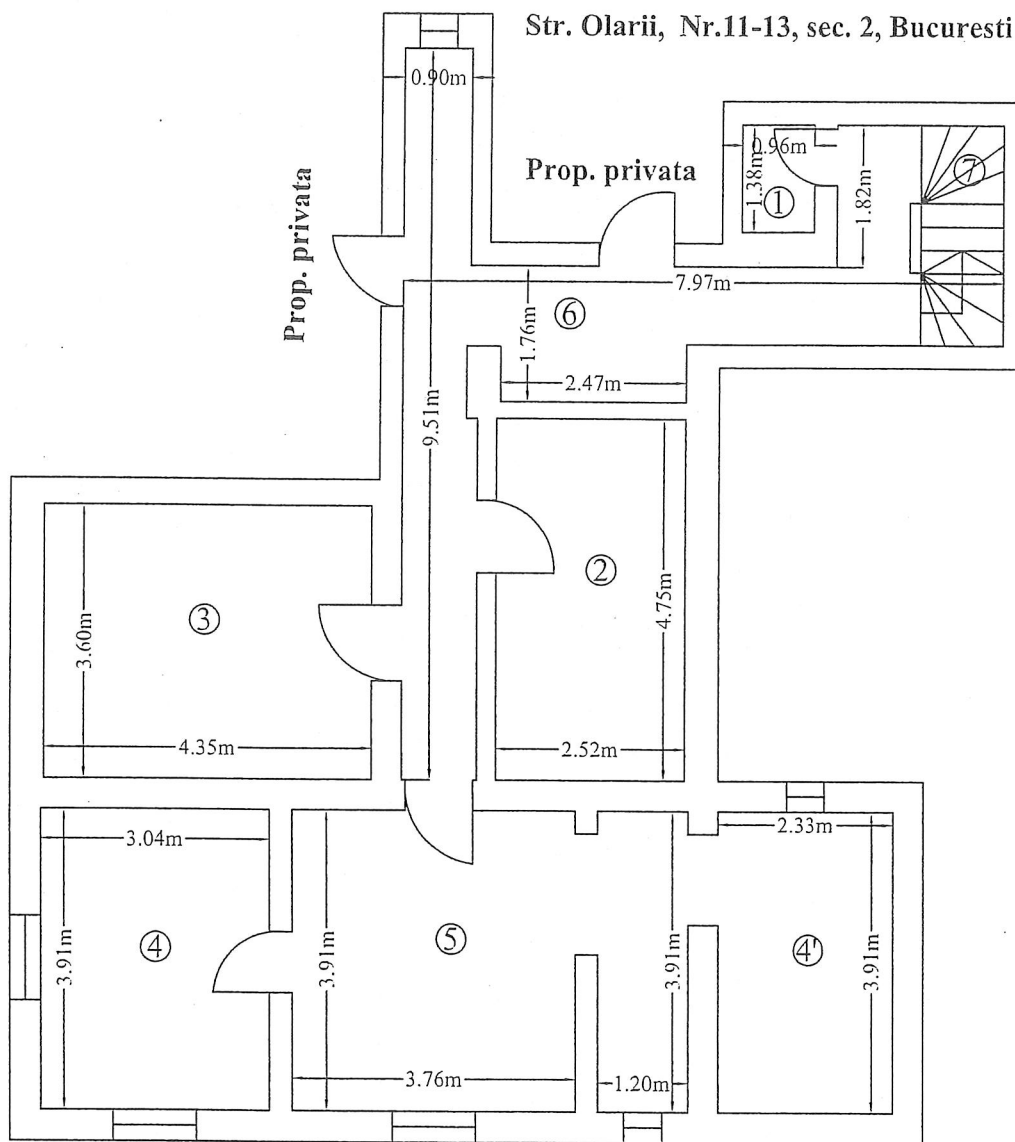
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Birou	20.84
2	Birou	12.15
3	Birou	19.32
4	Birou	10.03
5	Birou	14.72
6	Hol	11.18
7	W.C.	1.24
Suprafață Utilă = 89.48 mp		
8	Scarii	6.16
9	Scarii	9.35
Suprafață Totală = 104.99 mp		

RELEVEU CORP DE PROPRIETATE

CORP B
Subsol-
Scara 1:100

Adresa Imobilului

Str. Olarii, Nr.11-13, sec. 2, Bucuresti



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafață utilă [mp]
1	Oficiu	1.32
2	Camera	11.95
3	Camera	15.66
4	Centrala termica	11.88
4'	Camera depozitare	9.11
5	Camera	19.86
6	Hol	19.64
	Suprafață Utilă = 89.42 mp	
7	Scarii	2.20
	Suprafață Totală = 91.62 mp	



ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA a II-a contencios administrativ și fiscal
SENTINȚA CIVILĂ nr. 3215
ȘEDIINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE 30.04.2015
TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:
PREȘEDINTE: Doina SEGĂRCEANU
GREFIER: Carmen Lorena VLĂDUȚ

Pe rol se află soluționarea acțiunii de contencios administrativ având ca obiect *anulare act administrativ*, formulate de reclamantul Prefectul Municipiului București în contradictoriu cu pârâții Primarul general al Municipiului București, Hangan Ruxandra Elena, Dragert Elisabeth Simina Marina și Makarovitsch Alexandre, intervenienți în interesul reclamantului Consiliul local sector 2 București și Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului sector 2.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 02.04.2015, concluziile fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, însă Tribunalul, având nevoie de timp pentru deliberare, în temeiul dispozițiilor art. 396 Cod procedură civilă, a amânat pronunțarea pentru astăzi, când a hotărât următoarele:

TRIBUNALUL,

Asupra cererii de față, reține următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul acestei instanțe la data de 01.04.2011 sub nr. 24137/3/2011, reclamantul Prefectul Municipiului București în contradictoriu cu pârâții Primarul General al Municipiului București, Hangan Ruxandra Elena, Dragert Elisabeta Simina Marina și Makarovitsch Alexandre a contestat dispoziția nr. 13065/27.09.2010 modificată prin dispoziția nr. 13480/17.01.2011 și dispoziția nr. 13066/27.09.2010 modificată prin dispoziția nr. 13481/17.01.2011 emise de pârâțul Primarul General al Municipiului București.

În motivarea cererii, s-a aratat că prin aceste acte administrative s-a soluționat notificarea nr. 178/23.01.2002, acordându-se persoanelor notificatoare beneficiul Legii nr. 10/2001, cu încălcarea mai multor prevederi ale legii, respectiv: lipsa dovezilor dreptului de proprietate pentru imobilul situat în str. Olari, nr. 15, sector 2, ce face obiectul dispozițiilor contestate, în forma descrisă prin aceste acte administrative, s-a restituit apartamentul situat la etajul 2 ce fusese înstrăinat de Tomescu Lucia în anul 1948, s-au restituit construcții ce nu s-au aflat în patrimoniul autorilor pârâților persoane fizice la momentul preluării de stat, construcții realizate din fondurile statului, nu s-a menționat în cuprinsul dispozițiilor obligația de a menține afectarea imobilului restituit și termenul până la care le revine această

obligatie pârâților persoane fizice, nu au fost depuse în dosarul administrativ declarațiile prevăzute în art. 5.1. din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 aprobate prin HG nr. 250/2007.

În drept, reclamantul a invocat dispozițiile legii nr. 340/2004, ale OUG nr. 184/2002, ale HG nr. 361/2005, legea nr. 247/2005, legea nr. 554/2004 și legea nr. 10/2001.

Legal citat, pârâtul Makarovitsch Alexandre, la data de 11.10.2012, a depus întâmpinare prin care a invocat excepția inadmisibilității cererii de chemare în judecată și, pe fond, a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

La data de 11.10.2011 petenta Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 București a depus cerere de intervenție în interes propriu solicitând instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să se constate că Dispoziția nr. 13065/27.09.2010, modificată prin Dispoziția nr. 13480/17.01.2011 (restituire în natură) și Dispoziția nr. 13066/27.09.2010, modificată prin Dispoziția nr. 13481/17.01.2011 (acordare de măsuri reparatorii prin echivalent) au fost emise de Primarul General al Municipiului București cu încălcarea prevederilor Legii nr. 10/2001, astfel că se impune anularea, în tot, a acestora cu obligarea pârâților la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, au fost invocate disp. art. 1 alin. (2) din Legea nr. 554/2004, prevederile Legii nr. 10/2001 și ale Normei metodologice de aplicare unitară a prevederilor Legii nr. 10/2001.

Prin încheierea de ședință din data de 08.03.2012, Tribunalul a admis excepția necompetenței funcționale a secției de contencios administrativ și a trimis cauza spre soluționare unei secții civile din cadrul instanței.

Cauza a fost înregistrată pe rolul Tribunalului București-Secția a IV a civilă sub nr. 24137/3/2011**.

La data de 01.06.2012, petentul Consiliul Local Sector 2 a depus cerere de intervenție în interes propriu și în interesul reclamantului Prefectul Municipiului București, arătând că imobilul ce face obiectul restituirii în natură în baza Dispoziției Primarului General nr. 13065/27.09.2010 a fost transmis de către Consiliul Local Sector 2, în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 București nr. 28/31.03.2008, fiind identificat la numărul poștal 11-13, sector 2, iar nu 15 - astfel cum este stipulat în cuprinsul art. 1 din Dispoziția Primarului General nr. 13065/27.09.2010. Menționează că la momentul emiterii dispozițiilor de către Primarul General al Capitalei nu s-a avut în vedere efectuarea unei expertize topografice, prin care să fie identificate în teren, în mod concret, imobilele ce fac obiectul notificărilor făcute în baza Legii nr. 10/2001 și că nu s-a făcut dovada preluării, Decretul nr. 466/1960 nefăcând nicio mențiune despre imobilul din str. Olari, nr. 15. S-a învederat că, față de prevederile art. 2 alin. 3 din dispoziție prin care se respinge cererea de restituire în natură a construcției de tip A în suprafață construită la sol de 77,00 mp, face precizarea că nu s-a stipulat în textul dispoziției de restituire necesitatea creării unei căi de acces sau a unui drum de servitute la imobilul rămas în administrarea Consiliului Local Sector 2 București. Totodată,

conform adresei nr. 13307/03.03.2011 eliberată de Direcția Urbanism și Gestionare Teritoriu din cadrul Primăriei Sectorului 2 București, pentru corpul de clădire E, construcție de tip A, potrivit studiului de fezabilitate, suprafață construită este de 167,00 mp și nu de 77,00 mp, Direcția Economică din cadrul Primăriei Sectorului 2 București, informând prin adresa nr. 10060/18.03.2011, că sediul administrativ al DGASPC Sector 2, respectiv corpul E al imobilului din str. Olari nr. 11-13 este înregistrat în contabilitate cu o valoare de 260.817,74 lei. S-a menționat totodată faptul că imobilul situat în str. Olari nr. 11-13, sector 2 este înregistrat în inventarul domeniului public al municipiului București, inventar aprobat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 186/2008.

În drept, au fost invocate prevederile art. 49-56. C.pr.civ.

Prin încheierea de ședință din data de 01.06.2012 au fost încuviințate în principiu în interesul reclamantului formulate de petenții Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 București și Consiliul Local Sector 2 și tribunalul a luat act că pârâtul Makarovitch nu înțelege să mai susțină excepția inadmisibilității.

Prin încheiere de ședință din data de 15.06.2012 s-a dispus repunerea cauzei pe rol în vederea discutării necesității efectuării unei expertize topografice și depunerii de înscrisuri.

La termenul din data de 02.10.2012 a fost încuviințată proba cu expertiză tehnică imobiliară în specialitatea topografie, obiectivele fiind cele de la fila 81 verso, vol. 1, dosar nr. 24137/3/2011**; la termenul din data de 03.02.2014 s-a stabilit ca expertul să identifice și terenul aferent apartamentului vândut de d-na Tomescu Lucia, astfel cum este menționat în contractul de vânzare-cumpărare nr. 9627/1948. Raportul de expertiză, întocmit de dl. expert. Avram Dorel, se află la filele 107-133, respectiv la filele 302-305 și 373-378, vol. 1, dosar nr. 24137/3/2011**.

Răspunsul la obiecțiunile formulate cu privire la concluziile raportului de expertiză în specialitatea topografie se află la filele 302-305, vol. 1, dosar nr. 24137/3/2011**.

La termenul din data de 04.03.2013, tribunalul a încuviințat efectuarea unui raport de expertiză tehnică în specialitatea construcții având ca obiectiv stabilirea îmrejurării dacă construcțiile C4, C5, C6 sunt provizorii sau nu și când au fost edificate acestea; la termenul din data de 01.04.2013 s-a stabilit ca expertul să răspundă și la obiectul potrivit căruia să stabilească dacă sunt adăugiri la construcțiile C1 și C2 și când au fost efectuate acestea; la termenul din data de 03.02.2014 s-a stabilit ca expertul să identifice apartamentul vândut de d-na Tomescu Lucia, astfel cum este menționat în contractul de vânzare-cumpărare nr. 9627/1948. Raportul a fost întocmit de d-na expert Barbu Ana Maria Daniela și se află la filele 168-199, respectiv filele 227-231 și filele 311-322, vol. 1, dosar nr. 24137/3/2011**.

Prin sentința civilă nr. 822/09.07.2014, secția a-IV-a Civilă a Tribunalului București, astfel cum a fost îndreptată prin încheierea de ședință din data de 03.11.2014, a admis în parte acțiunea, dispunându-se anularea în parte a dispoziției

nr. 13065/27.09.2010 modificată prin dispoziția nr. 13480/17.01.2011 și obligarea pârâtului Municipiul București prin Primarul General să emită o noua dispoziție prin care să restituie în natură imobilul situat în București, str. Olari, nr. 15, sector 2 construcții tip B-P, P+1, P+2, respectiv C 1, C 2, C 3, C 4, mai puțin apartamentul ce a fost vândut anterior naționalizării de către Tomescu Lucia lui Popescu Nicolae, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 9627/12.07.1948, situat în C2 ce în prezent este proprietatea numiților Neagoe Adela și Neagoe Gheorghe conform contractului de vânzare cumpărare nr. 712/1998 compus din 4 camere, vestibule, hol, baie, bucătărie, 2 camere serviciu în pod și 2 boxe în priviță și să atribuie în folosință specială terenul delimitat de punctele A-B-C-D-E-F-I-x-v-u-P-R-S-T-U-V-X-Y-W-k-Z-a-b-c-A menționate în anexa nr. 1 la raportul de expertiza-f. 116 vol. II ce nu va include suprafața de 151 mp aferentă bunei funcționări a construcției C5, delimitat prin punctele M-N-O-u-v-x-G pentru care se vor acorda măsuri reparatorii în echivalent. S-a dispus obligarea reclamantilor să mențină afectațiunea imobilului pe o perioadă de până la 3 ani, având în vedere că acesta face parte din anexa 2 lit. a- legea nr. 10/2001.

Prin decizia civilă nr. 178 R/05.02.2015, Curtea de Apel București-secția a IV-a civilă a admis recursurile declarate de toate părțile din dosar, casând sentința recurată cu trimiterea cauzei spre competență soluționare în primă instanță către Tribunalul București Secția de Contencios Administrativ.

Cauza a fost reînregistrată la data de 06.03.2015 pe rolul Tribunalului București-Secția a II a de contencios administrativ și fiscal sub nr. 24137/3/2011***.

Curtea a precizat în motivarea deciziei de casare că având în vedere dispozițiile art. 160 din Codul de Procedură Civilă, dovezile administrate de către secția necompetentă rămân câștigate judecătii, neexistând motive temeinice pentru a se dispune refacerea lor.

La termenul din data de 02.04.2015 tribunalul a încuviințat în principiu cererile de intervenție în inetrul reclamantului formulate de petenții Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 București și Consiliul Local Sector 2.

Analizând actele și lucrările dosarului, tribunalul reține următoarele:

Prin dispoziția nr. 13065/27.09.2010, filele 27-28, dosar inițial, emisă de către pârâtul Primarul municipiului București, s-a dispus restituirea în natură către d-na Makarovitsch Marie Simone (autoarea pârâtului Makarovitsch Alexandre), d-na Hangan Ruxandra Elena și d-na Dragert Elisabeth Simina Maria a imobilului situat în București, str. Olari, nr. 15, sector 2, format din construcții tip B (P, P+1, P+2) anexe, atribuirea în folosință specială a terenului în suprafață de 1320 mp, și respingerea restituirii în natură a construcției tip A în suprafață construită la sol de 77,00 mp deoarece nu face obiectul restituirii, construcția fiind ridicată ulterior preluării.

Prin dispoziția nr. 13480/17.01.2011, fila 86, dosar inițial, emisă de către pârâtul Primarul municipiului București, s-a modificat art. 1 al dispoziției nr. 130665/2010 în sensul că restituirea are loc către pârâtul Makarovitsch Alexandre,

deoarece autoarea sa era déjà decedată și art. 2 în sensul că s-a dispus restituirea în natură către dl. Makarovitsch Alexandre, d-na Hangan Ruxandra Elena și d-na Dragert Elisabeth Simina Maria a imobilului situat în București, str. Olari, nr. 15, sector 2, format din construcții tip B (P, P+1, P+2) anexe și pivniță, atribuirea în folosință specială a terenului în suprafață de 1320 mp, și respingerea restituirii în natură a construcției tip A în suprafață construită la sol de 77,00 mp deoarece nu face obiectul restituirii, construcția fiind ridicată ulterior preluării.

Prin dispoziția nr. 13066/27.09.2010, filele 25-26, dosar inițial, emisă de către pârâțul Primarul municipiului București, s-a propus acordarea de măsuri reparatorii în echivalent către d-na Makarovitsch Marie Simone (autoarea pârâțului Makarovitsch Alexandre), d-na Hangan Ruxandra Elena și d-na Dragert Elisabeth Simina Maria, pentru terenul în suprafața de 191 mp din București, str. Olari, nr. 15, sector 2.

Prin dispoziția nr. 13481/17.01.2011, fila 85, dosar inițial, emisă de către pârâțul Primarul municipiului București, s-a modificat art. 2 al dispoziției nr. 13066/2010 în sensul propunerii acordării de măsuri reparatorii în echivalent pentru terenul în suprafață de 191,00 mp către dl. Makarovitsch Alexandre, d-na Hangan Ruxandra Elena și d-na Dragert Elisabeth Simina Maria.

În ceea ce privește calitatea de moștenitori a d-lui. Makarovitsch Alexandre, d-nei Hangan Ruxandra Elena și d-nei Dragert Elisabeth Simina Maria, Tribunalul apreciază că din actele dosarului rezultă că aceștia au făcut dovada descendenței după defunctul Alexandru Bădescu.

Astfel, tribunalul reține că potrivit sentinței nr. 3898/19.03.1930, fila 42, dosar inițial, de pe urma defunctului Alexandru Bădescu au rămas 4 copii: Luca, Lucia, căsătorita Tomescu, Alexandru și George, că potrivit încheierii din 17.02.1951 dată de Judecătoria 3 Populară București, fila 183, dosar inițial, după defunctul Al. F. Bădescu, decedat în anul 1930 au rămas ca moștenitori Lucia Tomescu, născuta Bădescu, Luca Bădescu, Alexandru Bădescu și George (Gheorghe) Bădescu, că după defunctul Bădescu Gheorghe, decedat la data de 21.12.1969, s-a emis certificatul de calitate de moștenitor nr. 50/2003, fila 249, din care reiese că au rămas ca moștenitori Bădescu Alexandru, Tomescu Lucia și Bădescu Luca Fabiu, că după Bădescu Alexandru s-a emis certificatul de moștenitor nr. 1092/1976, fila 185, din care reiese că a rămas ca moștenitor Bădescu Viorica-soția, supraviețuitoare, d-na Dragert Elisabeta-Simina-Marina fiind renunțătoare și că potrivit certificatului de moștenitor nr. 36/1998, fila 184 după Bădescu Viorica a rămas moștenitoare d-na Dragert Elisabeta-Simina-Marina, născuta Bădescu, potrivit certificatului de naștere de la fila 181, și înscrisului cu privire la schimbarea numelui de la fila 177.

Tribunalul constată că potrivit certificatului de moștenitor nr. 971/1981, fila 182, după defunctul Bădescu Luca Fabiu au rămas ca moștenitoare Bădescu Elena și Șerbănescu Ruxandra Elena, d-na Makarovitch Marie-Simone, fiind renunțătoare și că potrivit certificatului de moștenitor nr. 20/2000, fila 247, după Bădescu Giurescu Elena au rămas ca moștenitoare doamnele Bădescu Makarovitsch Marie Simone și Hangan Ruxandra.

De asemenea, tribunalul reține că potrivit certificatului de moștenitor nr. 47/2003, filă 248 după defuncta Tomescu Lucia au ramas ca moștenitoare d-nele Dragert Elisabeta Simina Marina, Hangan Ruxandra Elena și Makarovitsch Marie Simone.

Tribunalul reține și că dl. Makarovitsch Alexandre este moștenitorul d-nei Makarovitsch Marie Simone, astfel cum rezultă din înscrisul denumit „ Atestarea dreptului de moștenitor ” din data de 07.09.2010, filele 165-166.

În consecință, tribunalul concluzionează că certificatele de moștenitor, enumerate mai sus, fac dovada calității de moștenitori a părților-persoane fizice- dl. Makarovitsch Alexandre, d-na Hangan Ruxandra Elena și d-na Dragert Elisabeth Simina Maria, atât timp cât acestea nu sunt anulate de o instanță judecătorească, fiind astfel înlăturate susținerile intervenientei în interesul reclamantului Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 care a învederat că defuncta Makarovitsch Marie Simone nu mai putea veni la moștenirea defunctei Lucia Tomescu în calitate de nepoată de frate precedat, întrucât a renunțat la moștenirea rămasa după tatăl său, astfel cu reiese din certificatul de moștenitor nr. 971/1981, filă 182, și că nici d-na Dragert Elisabeta Simina Marina care nu a venit la succesiunea tatălui sau-fratele defunctei Tomescu Lucia, însă a venit la moștenirea defunctei Tomescu Lucia.

Cât privește lipsa din certificatele de moștenitor a defunctului Petre Tomescu soțul defunctei Tomescu Lucia, tribunalul apreciază că este lipsită de relevanță, în prezența certificatelor depuse deja și care stabilesc gradul de rudenie și calitatea de moștenitor și față de dispozițiile art. 4 din Legea nr. 10/2001.

În ceea ce privește imobilul solicitat prin notificarea nr. 178/2002, filă 90, depusă de doamnele Makarovitsch Marie Simone, Hangan Ruxandra Elena și Dragert Elisabeth Simina Maria, verificând actele dosarului, tribunalul reține că părțile persoane fizice au dovedit existența în patrimoniul lor a dreptului de proprietate asupra imobilului din București, str. Olari r. 15, sector 2 cu următoarele înscrisuri: contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4994/22.05.1909 de Tribunalul Ilfov-Secția Notariat, filele 35 verso-37, prin care autorul Alexandru Bădescu cumpără imobilul din București, str. Olari, nr. 15, fost nr. 11; contractul de vânzare-cumpărare transcris sub nr. 4995/22.05.1909 de Tribunalul Ilfov- Secția Notariat, filele 37 verso- 39, prin care autorul Alexandru Bădescu a cumpărat imobilul- teren și construcție din str. General Ipatescu, fostă Cuviosului, nr. 10 bis.Ulterior, în baza Autorizației nr. 17.0/07.05.1928, filele 122-141 Al. Bădescu a construit un garaj din beton armat și în baza Autorizației nr. 97/27.05.1932, filele 142-154, Lucia Tomescu a edificat o construcție compusă din pivniță, parter, două etaje pe o suprafață de 288 mp pe care a înregistrat-o la Comisiunea pentru înființarea cărților funciare în data de 10.02.1940 sub nr. 16805, potrivit procesul verbal cu același număr, filele 118-121, această construcție fiind identificată de expert ca fiind C 2.

Din conținutul aceluiași proces verbal, procesului verbal nr. 16805/10.02.1940, folele 118-121, reiese că imobilul din str. general Ipatescu, nr. 1-3 colț cu str. Olari, nr. 15, proprietatea Luciei Tomescu fostă Bădescu și a lui Luca

Bădescu, este compus la acel moment din teren în suprafață de 1511 mp și două corpuri de casă și curte- un corp de casă având parter, două etaje și mansardă și un al doilea corp de casă având parter, un etaj și mansardă, moștenire de la defunctul Al. F. Bădescu, decedat la 15 ianuarie 1930.

La momentul 1986, din înscrisul de la fila 174, rezultă că terenul fostului imobil situat în București, str. Olari, nr. 15 este înscris în parcela de teren a imobilului cu nr. 11-13 pe str. Olari, sector 2, care, la rândul său, este înscris cu teren în suprafață de 2852 mp și construcții corp A în suprafață de 359 mp și corp B în suprafață de 415 mp, proprietate de stat. Cu privire la imobilul din București, str. Olari, nr. 15, înscris în parcela de teren a imobilului cu nr. 11-13 pe str. Olari, sector 2 tribunalul reține că se află în administrarea intervenientei în interesul reclamantului Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 în temeiul HCL Sector 2 nr. 28/31.03.2008.

În ceea ce privește preluarea de către stat a imobilelor revendicate de către doamnele Makarovitsch Marie Simone, Hangan Ruxandra Elena și Dragert Elisabeth Simina Maria, tribunalul reține că la poziția 7878 din anexa Decretului nr. 92/1950 figureaza imobilul situat în str. General Ipătescu nr. 3, naționalizate pe numele Tomescu Lucia, filele 192-195, iar din înscrisul de la fila 106 rezultă că str. Olari, nr. 15 a purtat anterior numele de str. Cuviosului, nr. 10 și str. general Ipătescu Grigore, nr. 1-3 colț cu str. Olari nr. 15.

Imobilul din str. Olari nr. 15 a fost preluat potrivit Decretului nr. 466/1960 și transmis în administrarea Întreprinderii de stat pentru Comerț Exterior Electronum începând cu data de 06.02.1980, care însă l-a restituit începând cu anul 1981, Consiliului Local Sector 2 București, astfel cum reiese din înscrisul de la filele 56 verso-57, emis de Primăria municipiului București.

Din imobilul construit-identificat de expertul Avram Dorel cu C2, fila 305, vol. 1, dosar S4, defuncta Tomescu, fostă Bădescu Lucia a vândut, anterior naționalizării, d-rei Dițescu I. Elena, al cărei moștenitor este dl. Popescu Nicolae, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 9627/12.07.1948, filele 44-48 vol. 1, dosar S4, un apartament situat la et. 2, compus din 4 camere, vestibul, hol, baie, 2 camere de serviciu în pod și 2 boxe în pivniță, precum și cota indiviză de 1/3 din terenul în suprafață de 238 mp aferent construcției, în prezent acest apartament fiind proprietatea numiților Neagoe Adela și Neagoe Gheorghe conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 712/1998, fila 343, vol. 1, dosar S4.

Cu privire la numărul poștal, tribunalul constată că din adresa emisă de către Direcția Patrimoniu evidență cadastru proprietăți din Primăria municipiului București, aflată în copie la filele 56 verso-57, dosar inițial, rezultă că imobilul care purta la nivelul anului 1948 nr. 11 pe str. Olari a figurat cu următoarele adrese poștale: nr. 13 pe str. Olari până la nivelul anului 1914, nr. 11 pe str. Olari de la nivelul anului 1914, iar la nivelul anului 1948 nr. 13 pe str. Olari a fost înglobat la nr. 11 pe str. Olari. Se mai reține că imobilul care purta la nivelul anului 1948 nr. 15 pe str. Olari a figurat cu nr. 11 la nivelul anului 1897, cu nr. 15 de la nivelul anului 1897, cu nr. 13 de la nivelul anului 1914 și cu nr. 15 la nivelul anului 1948.

În ceea ce privește susținerea reclamantului în sensul că pârâții-persoane fizice nu și-au dovedit nici dreptul de proprietate și nici faptul preluării, tribunalul reține că potrivit dispozițiilor art. 23 din Legea nr. 10/2001 notificatorul are obligația să depună acte doveditoare ale dreptului de proprietate și înscrisuri care descriu construcția demolată și orice alte înscrisuri necesare evaluării pretențiilor de restituire ce pot fi depuse până la data soluționării notificării. Conform art. 23.1. din Normele metodologice la Legea nr. 10/2001 prin acte doveditoare se înțelege: a) orice acte juridice translativ de proprietate, care atestă deținerea proprietății de către o persoană fizică sau juridică (act de vânzare-cumpărare, tranzacție, donație, extras carte funciară, act sub semnătură privată încheiat înainte de intrarea în vigoare a Decretului nr. 221/1950 privitor la împărțea sau înstrăinarea terenurilor cu sau fără construcții și la interzicerea construirii fără autorizare și în măsura în care acesta se coroborează cu alte înscrisuri și altele asemenea); b) actele juridice care atestă calitatea de moștenitor (certificat de moștenitor sau de calitate de moștenitor, acte de stare civilă care atestă rudenția sau filiația cu titularul inițial al dreptului de proprietate, testament însoțit de certificat de moștenitor sau de calitate de moștenitor); c) orice acte juridice sau susțineri care permit încadrarea preluării ca fiind abuzivă [cazurile prevăzute la art. 2 alin. (1) din lege]; în cazul exproprierii prevăzute la art. 11 din lege, sunt suficiente prezentarea actului de expropriere și, după caz, prezentarea procesului-verbal încheiat cu această ocazie ori a acordului la expropriere; d) orice acte juridice care atestă deținerea proprietății de către persoana îndreptățită sau ascendentul/testatorul acesteia la data preluării abuzive (extras carte funciară, istoric de rol fiscal, proces-verbal întocmit cu ocazia preluării, orice act emanând de la o autoritate din perioada respectivă, care atestă direct sau indirect faptul că bunul respectiv aparținea persoanei respective; pentru mediul rural - extras de pe registrul agricol); e) în cazul în care construcția a fost demolată, orice act juridic care descrie construcția demolată; f) expertize judiciare sau extrajudiciare de care persoana îndreptățită înțelege să se prevaleze în susținerea cererii sale; g) orice alte înscrisuri pe care persoana îndreptățită înțelege să le folosească în dovedirea cererii sale; h) declarații notariale date de persoana care se pretinde îndreptățită, pe propria răspundere, și care sunt solicitate de unitatea deținătoare sau de entitatea investită cu soluționarea notificării în scopul fundamentării deciziei. Se mai pot depune și declarații notariale date de persoane în viață, care atestă anumite situații în legătură cu imobilul notificat și care pot contribui la fundamentarea deciziei.

De asemenea, potrivit art. 24 din Legea nr. 10/2001 în absența unor probe contrare, existența și, după caz, întinderea dreptului de proprietate, se prezumă a fi cea recunoscută în actul normativ sau de autoritate prin care s-a dispus măsura preluării abuzive sau s-a pus în executare măsura preluării abuzive. În aplicarea prevederilor mai sus menționate și în absența unor probe contrare, persoana individualizată în actul normativ sau de autoritate prin care s-a dispus sau, după caz, s-a pus în executare măsura preluării abuzive este presupusă că deține imobilul sub nume de proprietar.

Conform Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr 10/2001 înscrisurile menționate la art. 24 alin. (1) din lege sunt considerate acte doveditoare ale dreptului de proprietate.

În speță, tribunalul reține că aceasta prezumție se aplică actelor de preluare, deoarece nu există probe contrare din care să rezulte că imobilul retrocedat părților-persoane fizice nu ar fi fost detinut în baza unui act de proprietate în formă autentică, așa cum cerea Decretul nr. 221/1950 privitor la împărțea sau înstrăinarea terenurilor cu sau fără construcțiuni și la interzicerea construirii fără autorizare, publicat în BOF nr. 75/06/09/1950, intrat în vigoare la data de 06 septembrie 1950, în vigoare și aplicabil la data încheierii chitanței sub semnătură privată, astfel încat prezumția este incidentă în cauza, motiv pentru care va înlătura susținerea reclamantului în sensul că lipsesc dovezile dreptului de proprietate.

Tribunalul mai reține că imobilul notificat s-a aflat în proprietatea statului, fiind incidente astfel prevederile art. 1, lit e) din Cap. I al Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 adoptate prin HG nr. 250/2007, conform cărora, în cazul în care pentru imobilul notificat nu se poate face dovada formală a preluării de către stat, iar imobilul respectiv se regăsește în proprietatea statului, soluționarea notificării se va face și în funcție de acest element, faptul că imobilul se regăsește în patrimoniul statului constituind o prezumție relativă de preluare abuzivă, faptul neexistenței unui rol fiscal cu privire la imobil, fila 191, dosar inițial, neducând la ideea inexistenței dreptului de proprietate în persoana autorilor părților, întrucât deschiderea rolului fiscal nu conferă un drept de proprietate, ci îi permite statului să preleveze impozit pe proprietate.

Cu privire la imobil, tribunalul constată că din nota de reconstituire, la care se face referire în raportul de la filele 81-83, fila 82, dosar inițial, rezultă că imobilul are o suprafață de 1511 mp din care 114 mp afectați de elemente de sistematizare și o suprafață de 1397 mp parte din actualul imobil str. Olari, nr. 11-13, compus din construcție tip B-P, P+1,P+2 și A-P+anexă și teren aferent unde își desfășoară activitatea intervenianta Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2; din cuprinsul aceluiași înscris mai reiese că imobilele din str. Olari nr. 11 și nr. 15 au fost preluate în baza adresei nr. 367/1980 a PCR și în baza deciziei nr. 115/1980 a Consiliului Popular București(fila 193, dosar inițial), dar și că în baza Decretului nr. 92/1950 a fost naționalizat imobilul din str. General Ipătescu, nr. 3, de la defuncta Tomescu Lucia.

Prin urmare, coroborând înscrisurile depuse la dosar cu expertiza topografică efectuată de expert Avram Dorel, filele filele 107-133, respectiv la filele 373-378, vol. 1, dosar nr. 24137/3/2011**, tribunalul apreciază că imobilul ce a făcut obiectul notificării soluționate prin deciziile contestate era format, la momentul naționalizării din: teren în suprafață de 1511 mp rezultată din acte și 1540 mp rezultată din măsurători și 3 corpuri de casă, identificate în cele două rapoarte de expertiză ca fiind C 1- în suprafață de 300 mp, C 2- în suprafață de 165 mp și C 3- garaj, în suprafață de 54 mp, mai puțin apartamentul vândut de Tomescu Lucia d-rei Dițescu I. Elena, al cărei moștenitor este dl. Popescu Nicolae, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 9627/12.07.1948, filele 44-48 vol. 1, dosar

S4, (un apartament situat la et. 2, compus din 4 camere, vestibul, hol, baie, 2 camere de serviciu în pod și 2 boxe în pivniță, precum și cota indiviză de 1/3 din terenul în suprafață de 238 mp aferent construcției), în prezent acest apartament fiind proprietatea numiților Neagoe Adela și Neagoe Gheorghe conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 712/1998, fila 343, vol. 1, dosar S4..

Din cuprinsul expertizei în specialitatea construcții realizată de expert Barbu Ana Maria Daniela, filele 168-199, respectiv filele 227-231 și filele 311-322, vol. 1, dosar nr. 24137/3/2011**, rezultă poziționarea construcțiilor pe teren și reiese că în prezent pe teren mai există clădirile C 4 în suprafață de 42 mp, C 5 în suprafață de 175 mp și C 6 în suprafață de 65 mp, ce au fost edificate după preluare. De asemenea, tribunalul reține și că construcția denumită C 4 nu face parte integrantă din construcția C 2 și nici nu a fost edificată odata cu aceasta, din cuprinsul raportului de expertiză întocmit de d-na expert Barbu reieșind că aceasta are o durată de viață de max. 35-40 de ani, deci a fost edificată ulterior anului 1970; cu privire la construcția C6, tribunalul reține că aceasta este o construcție provizorie tip șopron edificată fără autorizație de construire.

Din cuprinsul raportului expertiză în specialitatea topo, rezultă că expertul topograf a constatat că în prezent imobilul teren are o suprafață de 1348 mp delimitată prin punctele de contur din anexa 1, fila 111, dosar S4, că terenul atribuit în folosință specială în suprafață de 1320 mp reprezintă suprafața de 1511 mp rezultată din actele de proprietate ale autorilor pârâților persoane fizice (1540 mp din măsurători) minus suprafața de 191 mp (167 mp din măsurători) ce a fost sistematizată între anii 1966-1988 și pentru care s-au propus măsuri reparatorii în echivalent. Din cuprinsul aceluiași raport de expertiză mai rezultă că imobilul ce face obiectul dispozițiilor contestate este același cu imobilul preluat de stat, că corpul C 1 a fost construită anterior anului 1911, C 2 în anul 1932, iar C 3 în anul 1928, astfel că tribunalul nu poate reține susținerile reclamantului potrivit cărora corpurile C 1, C 2 și C 3 ar reprezenta un imobil nou datorită construcțiilor noi efectuate după preluare. Tribunalul mai reține că din completarea la raportul de expertiză topografică, fila 302, dosar S4, rezultă că imobilul identificat în planul de amplasament și delimitare a imobilului avizat tehnic sub nr. 211626/2011 de către OCPI Sector 2 reprezintă în totalitate parte din fostul imobil ce a aparținut autorilor pârâților persoane fizice. Prin aceeași completare la raportul de expertiză, expertul Avram Dorel a menționat că imobilul identificat în planul de amplasament și delimitare a imobilului avizat tehnic sub nr. 211626/2011 de către OCPI sector 2 București individualizează terenul în suprafață de 1250 mp din măsurători și respectiv construcțiile C 1, C 2, C 3 și C 4; că terenul în suprafață de 1250 mp reprezintă în totalitate parte din fostul imobil ce a purtat adresa str. General Ipatescu, nr. 1-3 colț cu str. Olari, nr. 15, în suprafață de 1540 mp (1511 mp din acte), iar diferența de teren de 290 mp în minus între cea a autorilor și cea individualizată este formată din suprafața de 156 mp, conform planului avizat de OCPI Sector 2, sistematizată în prezent prin edificarea alcei auto și a parcarii de pe latura de nord vest a terenului, din suprafața de 118 mp (151 mp conform raportului), aferenta construcției C 5 și din suprafața de 25 mp inclusă în terenul

din str. Olari, nr. 11. Cu privire la suprafața de 118 mp, conform planului avizat nr. 211626/2011, aferentă construcției C 5, neinclusă în suprafața de 1250 mp, s-a raătat de către expertul Avram Dorel în cuprinsul aceleiași completări, că diferă de suprafața de 167 mp individualizată în raportul de expertiză ca aferentă construcției C5 prin faptul că prevede doar o cale de trecere de 0,70 ml pe latura de nord pe lângă construcția C 5 și de 2,00 ml pe latura de est pe lângă construcția C5, față de 3,10 ml pe ambele laturi cât s-a propus în raportul de expertiza, expertul menționând că suprafața de 118 mp este de fapt suprafața de 151 mp necesara utilizării construcției C 5, prin pătrunderea de pe latura de est, după efectuarea unei porți în gard.

Expertul Avram a concluzionat la obiectivul nr. 5, completat, fila 303, dosar S4, că terenul deținut de autorii pârâților în suprafață de 1511 mp din acte (1540 mp din măsurători), neafectat, este identic cu cel ce a făcut obiectul dispozițiilor nr. 13480/2011 și 13481/2011, și este format din suprafața de 1320 mp (1348 mp din măsurători, delimitată prin punctele de contur A-B-C-D-E-F-I-G-M-N-O-P-R-S-T-d-V-X-Y-W-Z-a-b-c, suprafața de 191 mp (167 mp, din măsurători), delimitată prin punctele de contur O-e-f-R-P conform schiței anexa 1 și suprafața de 25 mp inclusă în terenul din str. Olari, nr. 11.

Din același raport de expertiză, astfel cum a fost completat, filele 303-304, dosar S4, se reține că rezultă faptul că construcția C5 are acces atât pe latura de vest, punctele de contur p-r, destinat intrării personalului, cât și pe latura de est, punctele de contur t-G, destinat intrării publicului, fila 305, dosar S4, expertul propunând o suprafață de 151 mp pentru folosirea construcției C 5 și menționân că este suficienta și suprafața de 24 mp liberă delimitata prin punctele M-N-O-u-v-x-G-p cu acces doar pe la intrarea din latura de vest, punctele de contur p-r.

Tribunalul concluzionează, având în vedere și cele constatate în teren de către dl. expert Avram, că suprafața terenului restituit pârâților în folosință reprezintă suprafața fostului imobil ce a aparținut autorilor pârâților-persoane fizice, dar și că la momentul emiterii dispozițiilor contestate s-a avut în vedere suprafața ce este necesară bunei folosiri a clădirii C 5, varianta cea mai potrivită fiind, în ceea ce privește suprafața de 151 mp, delimitată prin punctele M-N-O-u-v-x-G-p, fila 116, dosar S4 anexa 1 la raport, necesară pentru utilizarea în bune condiții a construcției C5 cu condiția realizării unei căi de acces prin edificarea unei porți pe latura O-u, ce se va face prin spargerea gardului, urmând ca atât publicul cât și personalul institutiei să patrunda prin aceeași poartă, din aleea de acces auto, cealaltă variant fiind prea împovărătoare pentru pârâții persoane fizice (suprafața de 353 mp delimitată prin punctele A-B-C-D-E-F-G-M-N-O-u-v-8-7-5-4-3-2-1, deoarece ar însemna ca terții să aibă acces în curtea imobilului retrocedat pârâților persoane fizice).

În ceea ce privește dispoziția nr. 13066/27.09.2010, modificată prin dispoziția nr. 13481/2011, tribunalul aprceiază că în mod corect s-au acordat măsuri reparatorii în echivalent pentru suprafața de 191,00 mp prin având în vedere că acest teren nu mai poate fi restituit în natură, aceasta suprafață identificată de

expertul Avram Dorel prin punctele O-e-f-R-p-f conform anexei nr. 1 la raportul de expertiză, fila 116, dosar S4, fiind afectată de alea de acces auto.

În consecință, tribunalul constată că, față de disp. art. 1, art. 9, art. 10 alin. 2 și art. 19 din Legea nr. 10/2001, se poate dispune restituirea în natură a construcțiilor existente pe teren, respectiv C1, C2, C 3 și C 4 deoarece construcțiile C6 și C5 ce au fost realizate ulterior naționalizării nu au fost construite în baza unor autorizații de construire și nici nu au fost restituite părâților, nefiind astfel aplicabile dispozițiile art. 10 alin. 2 din Legea nr. 10/2001, invocate de reclamant. Tribunalul constată că imobilele construite după preluare nu îndeplinesc condițiile prevăzute la art. 19 din Legea nr. 10/2001, întrucât acestea sunt corpuri de sine statatoare și nu reprezintă adăugiri pe orizontală sau pe verticală la construcțiile C 1, C2 și C 3 ce existau pe teren la data preluării, redenumirea pivnitei drept subsol neechivalând cu o construcție nouă adăugată celei vechi. De asemenea, tribunalul nu poate reține susținerile reclamantului potrivit cărorar prin faptul construirii corpurilor C 4, C 5 și C 6 a rezultat un imobil nou, ceea ce ar duce la imposibilitatea restituirii în natura a corpurilor C 1, C 2 și C3, deoarece nu sunt îndeplinite condițiile art. 19 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, potrivit căroră „În situația imobilelor-construcții care fac obiectul notificărilor formulate potrivit procedurilor prevăzute la cap. III și căroră le-au fost adăugate, pe orizontală și/sau verticală, în raport cu forma inițială, noi corpuri a căror arie desfășurată însumează peste 100% din aria desfășurată inițial și dacă părțile nu convin altfel, foșilor proprietari li se acordă sau, după caz, propun măsuri reparatorii prin echivalent. Măsurile reparatorii prin echivalent vor consta în compensare cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de către entitatea investită potrivit prezentei legi cu soluționarea notificării, cu acordul persoanei îndreptățite, sau măsuri compensatorii în condițiile legii privind unele măsuri pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv, în perioada regimului comunist în România.” În speță, tribunalul constată că ceea ce s-a adăugat reprezintă corpuri de clădire în sensul pct. 19.2 din Normele metodologice, respectiv corpuri suplimentare ce au o utilizare independentă de cea a suprafeței preluate.

Cât privește apartamentul ce a fost vândut anterior naționalizării de către Tomescu Lucia d-rei Dițescu I. Elena, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 9627/12.07.1948, situat în C2 și care, în prezent, este proprietatea numiților Neagoe Adela-Petria și Neagoe Gheorghe conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 712/1998 de BNP Carmen Caraș, compus din 4 camere, vestibul, hol, baie, bucătărie, 2 camere serviciu în pod și 2 boxe în priviță, tribunalul constată că în mod nelegal părâțul Primatul general al municipiului București nu l-a exclus de la restituire cât timp acesta nu face parte din imobilul preluat de stat de la autorii părâților persoane fizice.

Cât privește declarațiile prevăzute în art. 5.1. din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 aprobate prin HG nr. 250/2007, tribunalul reține că acestea au fost prezentate în original instanței la termenul din data de 02.07.2014, astfel că va fi respinsă critica reclamantului referitoare la acest aspect.

Referitor la menținerea afectării imobilului restituit, conform art. 16 din Legea nr. 10/2001, tribunalul reține că potrivit acestui text normativ „În situația imobilelor având destinațiile arătate în anexa nr. 2 lit. a), care face parte integrantă din prezenta lege, necesare și afectate exclusiv și nemijlocit activităților de interes public, de învățământ, sănătate ori social-culturale, foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora li se restituie imobilul în proprietate cu obligația de a-i menține afectarea pe o perioadă de până la 3 ani, pentru cele arătate la pct. 3 din anexa nr. 2 lit. a), sau, după caz, de până la 5 ani de la data emiterii deciziei sau a dispoziției, pentru cele arătate la pct. 1, 2 și 4 din anexa nr. 2 lit. a)”, tribunalul apreciază că acesta nu mai prezintă incidență în speță cât timp data începerii curgerii termenului de 3 ani aplicabil în speță, este data emiterii dispoziției de retrocedare, care în speță este, cel mai târziu 17.01.2011, data emiterii dispozițiilor nr. 13480 și 13481, iar la data pronunțării prezentei sentințe-30.04.2015, acesta este deja împlinit.

Pentru considerentele expuse, tribunalul va admite în parte acțiunea, va dispune anularea în parte a dispoziției nr. 13065/27.09.2010 modificată prin dispoziția nr. 13480/17.01.2011 în sensul că imobilul ce se va restitui în natură este cel situat în București, str. Olari, nr. 15, sector 2 construcții tip B (P, P+1, P+2), respectiv C 1, C 2, C 3, C 4, mai puțin apartamentul ce a fost vândut anterior naționalizării de către Tomescu Lucia d-rei Dițescu I. Elena, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 9627/12.07.1948, situat în C2 și care, în prezent, este proprietatea numiților Neagoe Adela-Petrinia și Neagoe Gheorghe conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 712/1998 de BNP Carmen Caraș, compus din 4 camere, vestibul, hol, baie, bucătărie, 2 camere serviciu în pod și 2 boxe în priviță și terenul, atribuit în folosință specială, delimitat de punctele A-B-C-D-E-F-I-x-v-u-P-R-S-T-U-V-X-Y-W-k-Z-a-b-c-A menționate în anexa nr. 1 la raportul de expertiză- fila 116, dar care nu va include suprafața de 151 mp aferentă bunei funcționări a construcției C5, delimitat prin punctele M-N-O-u-v-x-G pentru care se vor acorda măsuri reparatorii în echivalent.

Cum acțiunea a fost admisă în parte, tribunalul va admite și cererile de intervenție formulate în interesul reclamantului de intervenienții Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2 și Consiliul Local Sector 2.

Față cererea pârâților persoane fizice, tribunalul va obliga pârâtul Primarul General al Municipiului București la plata către pârâții Hangan, Dragert și Makarovitsch a sumei de 2000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând parte onorariul de expert achitat de către aceștia.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE:**

Admite în parte acțiunea formulată de **PREFECTUL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în București, Piața Presei Libere, nr. 1, Corp B, sector 1 în contradictoriu cu pârâții **PRIMARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI**

BUCUREȘTI, cu sediul în București Splaiul Independenței, nr. 291-293, sector 6, **HANGAN RUXANDRA ELENA, DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA** și **MAKAROVITSCH ALEXANDRE**, toți cu domiciliul ales la Cabinet Avocat Marin Petre din București str. Vintilă Vodă, nr. 2, bl. E 1, sc. 2b, etaj 6, ap. 78, sector 1.

Admite cererile de intervenție formulate în interesul reclamantului de intervenienții **DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI SECTOR 2**, cu sediul la Societatea Civilă Profesională de Avocați Negoită și Asociații cu sediul în București, b-dul Decebal nr. 16, bl. S 5, sc. C, et. 5, ap. 55, sector 3 și **CONSILIUL LOCAL SECTOR 2**, cu sediul în București, str. Christigiilor, nr. 11-13, sector 2 .

Dispune anularea în parte a dispoziției nr. 13065/27.09.2010 modificată prin dispoziția nr. 13480/17.01.2011 în sensul că imobilul ce se va restitui în natură este cel situat în București, str. Olari, nr. 15, sector 2 construcții tip B (P, P+1, P+2), respectiv C 1, C 2, C 3, C 4, mai puțin apartamentul ce a fost vândut anterior naționalizării de către Tomescu Lucia d-rei Dițescu I. Elena, conform contractului de vânzare cumpărare nr. 9627/12.07.1948, situat în C2 și care, în prezent, este proprietatea numiților Neagoe Adela-Petrinia și Neagoe Gheorghe conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 712/1998 de BNP Carmen Caraș, compus din 4 camere, vestibul, hol, baie, bucătărie, 2 camere serviciu în pod și 2 boxe în priviță și terenul, atribuit în folosință specială, delimitat de punctele A-B-C-D-E-F-I-x-v-u-P-R-S-T-U-V-X-Y-W-k-Z-a-b-c-A menționate în anexa nr. 1 la raportul de expertiză- fila 116, dar care nu va include suprafața de 151 mp aferentă bunei funcționări a construcției C5, delimitat prin punctele M-N-O-u-v-x-G pentru care se vor acorda măsuri reparatorii în echivalent.

Obligă părâtul Primarul General al Municipiului București la plata către părâții Hangan, Dragert și Makarovitsch a sumei de 2000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu recurs în 15 zile de la comunicare.

Pronunțată în ședință publică azi 30.04.2015.

PREȘEDINTE,
Doina Segărceanu

GREFIER,
Carmen Lorena Vlăduț

Red. DS
21.09.2015/9 ex.

PRIMARIA SECTOR 2 - BUCURESTI

Nr.inreg: 74826; Data inreg: 2016/10/31

Provenienta: MAKAROVITSCHI ALEXANDRE PRIN

CAB AVOCAT MARIN PETRE

Cuprins: TRANSMITERE OFERTA VANZARE

IMOBIL STR OLARI NR 15

Termen de raspuns: 30 zile

Adresa: Bucuresti CRP STR VINTILA VODA NR 2 BL

E1 SC 2B AP 78

Centrul de Relatii cu Publicul:

Luni si Miercuri: 8:30 - 16:30;

Marti si Joi: 8:30 - 18:30

Vineri: 8:30 - 14:00

Telefon: 021.209.60.00;

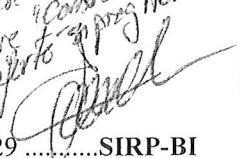
Fax: 021.209.62.82

D.G.A.S.P.C. S2:

Telefon: 021.314.22.08,021.310.14.29SIRP-BI

*Publico
lin.*

*DEASPE
de la Bir Gen Hec Jui I
ros convocare comisie a zone
analiza oferta si prog Hec Cets*



cu

s

PRIMARIA SECTOR 2 - BUCURESTI

Nr.inreg: 74826; Data inreg: 2016/10/31

Provenienta: MAKAROVITSCHI ALEXANDRE PRIN

CAB AVOCAT MARIN PETRE

Cuprins: TRANSMITERE OFERTA VANZARE

IMOBIL STR OLARI NR 15

Termen de raspuns: 30 zile

Adresa: Bucuresti CRP STR VINTILA VODA NR 2 BL

E1 SC 2B AP 78

Centrul de Relatii cu Publicul:

Luni si Miercuri: 8:30 - 16:30;

Marti si Joi: 8:30 - 18:30

Vineri: 8:30 - 14:00

Telefon: 021.209.60.00;

Fax: 021.209.62.82

D.G.A.S.P.C. S2:

Telefon: 021.314.22.08,021.310.14.29SIRP-BI

*P. Audic
-lin.*

*D.G.A.S.P.C.
Dna. Dr. Gen. Hec. jui I
"Comisie" "gare
ros. convocare
analiza oferta in prag Hot. Centz
[Signature]*

cu

s

CATRE

PRIMARIA SECTOR 2

SPRE STIINTA CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI

*bin publico
Pro comuncali
comisia
negocierii
08.11.16*

Stimati domni,

Subsemnatii MAKAROVITSCH ALEXANDRE, HANGAN RUXANDRA ELENA SI DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA, toti reprezentati conventional de catre domnul avocat MARIN PETRE, avocat titular al Cabinetului de Avocat PETRE MARIN, cu sediul in Bucuresti, strada Vintila Voda nr.2, bl.E1, sc.2B, et.6, ap.78, sector 3, adresa aleasa pentru corespondenta, va comunicam urmatoarea

OFERTA DE VANZARE

Oferta noastra de vanzare a imobilului proprietatea noastra situat in Bucuresti, strada Olari nr.15(fost nr.11-13) sector 2, alcatuit din teren si constructiile aflate pe acesta, astfel cum sunt inscrise in Cartea Funciara este de **1.100.000 (un milion sutademiieuro) euro**, urmand ca actul de vanzare cumparare sa se incheie in urmatoarele conditii:

-Perfectarea contractului de vanzare-cumparare sa se realizeze in cel mult 15 zile de la inscrierea imobilului in Cartea Funciara UAT Sector 2. Mentionam ca procedura de inscriere a imobilului in Cartea Funciara este in curs de realizare. urmand a fi finalizata cel mai tarziu la sfarsitul lunii Noiembrie 2016;

-Plata pretului se va face integral si in lei la data semnarii Contractului de vanzare cumparare, prin virament bancar in conturile vanzatorilor ce vor fi indicate in cuprinsul actului, la cursul de schimb al BNR din data efectuarii platii.

Subliniem ca prezenta oferta este rezultatul negocierilor purtate cu reprezentantii dumneavoastra dar si al faptului ca suntem persoane varstnice si cu probleme serioase de sanatate, ceea ce nu afecteaza insa perfectarea Contractului de Vanzare-Cumparare in situatia in care veti accepta aceasta ultima oferta de vanzare-cumparare.

MAKAROVITSCH ALEXANDRE, HANGAN RUXANDRA ELENA SI DRAGERT ELISABETH SIMINA MARINA, toti reprezentati conventional de catre domnul avocat MARIN PETRE, avocat titular al Cabinetului de Avocat PETRE MARIN



[Handwritten signature]

MUNICIPIUL BUCURESTI
PRIMARIA SECTORULUI 2
CABINET PRIMAR
INTRARE Nr. 26
01
11.11.16