

**RAPORT  
DE EXPERTIZA TEHNICA  
EXTRAJUDICIARA**

**IMOBIL : STR. GENERAL BERTHELOT NR.11-15,  
SECTOR 1, BUCURESTI**

**PROPRIETAR: S.C. MILLENNIUM BUILDING  
DEVELOPMENT S.R.L.  
SEDIU: BUCURESTI,  
STR. MIHAI EMINESCU NR.118,  
SECTOR 2**

**EXPERT TEHNIC: ING. DANA TUDOR**

**FEBRUARIE 2002-BUCURESTI**

## **RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA**

### **1. DATE INTRODUCTIVE**

Subsemnatul ing.DANA TUDOR, expert tehnic in specialitatea TOPOGRAFIE, CADASTRU si GEODEZIE, legitimatia nr.771-6961 eliberata de MINISTERUL JUSTITIEI – BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE, la solicitarea S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, str. Mihai Eminescu nr.118, etaj 1, sector 2, am intocmit prezentul raport de expertiza tehnica extrajudiciara aferent imobilului situat in Bucuresti, str.G-ral Berthelot nr.11-15, sector 1, conform Ordonantei Guvernului nr.2/2000, privind organizarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara.

### **2. OBIECTIVELE EXPERTIZEI**

Constatari referitoare la pozitia, configuratia si marimea suprafetei amplasamentului imobilului situat in Bucuresti, str.G-ral Berthelot nr.11-15, sector 1, proprietatea S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L.

### **3. SITUATIA ACTUALA**

#### **A. IMOBILUL SITUAT IN STR. G-RAL BERTHELOT NR.11-15,SECTOR 1**

La data efectuării expertizei se constata ca imobilul situat in str.G-ral Berthelot nr.11-15, sector 1, se afla in urmatoarea situatie :

- a) Este inregistrat in Cartea Funciara nr.16443, in proprietatea S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L., asa cum rezulta din:
  - a.1) Incheierea nr.2581/23.03.2001 a Biroului de Carte Funciara din cadrul Judecatoriei sectorului 1, suprafata terenului fiind de 1822,59 mp ( anexa 1 );
  - a.2) Extrasul de Carte Funciara nr.4106/02.10.2001 (anexa 2 );
- b) Figureaza inregistrat in evidentele Primariei Sectorului 1, Directia Impozite si Taxe Locale, asa cum rezulta din Certificatul privind impozitele si taxele locale pentru persoane juridice nr.47632/14.09.2001, cu teren in suprafata de 1822,59 mp ( anexa 3 );

- c) Figureaza in evidentele Oficiului de Cadastru, Geodezie si Cartografie al Municipiului Bucuresti (O.C.G.C.M.B.) cu nr. cadastral 5741 si suprafata de 1822,59 mp, asa cum rezulta din :
- c.1) Fisa bunului imobil (anexa 4 ) ;
  - c.2) Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil (anexa 5 )
- d) Modul de dobandire a proprietatii de catre S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L. ( fosta S.C. NEGULICI CONSTRUCT S.R.L.- conform Certificatului de inscriere de mentiuni eliberat de Camera de Comert si Industrie a Romaniei si a Municipiului Bucuresti la 04.05.1998-anexa 6 si a actului aditional nr.1027/14.04.1998- anexa 7 ), rezulta din:
- d.1) Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr.145/16.01.1998 de catre Biroul Notarial FIDUCIA, transcris in Registrul de transcriptiuni si inscriptiuni sub nr. 744/20.01.1998, pentru suprafata de teren de 1122,59 mp situat in str. G-ral Berthelot nr.13-15, sector 1(anexa 8 ) ;
  - d.2) Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr.459/16.01.1998 de catre Biroul Notarului Public Ilie Saimovici, transcris sub nr. 7463/20.01.2001, pentru suprafata de teren de 700 mp situata in str. G-ral Berthelot nr.11, colt cu str. Luterana nr.15( fost 27), sector 1 (anexa 9) ;
- e) Figureaza in evidentele Primariei Municipiului Bucuresti –Directia Evidenta Proprietatii la nr. postal 11-15 pe str. G-ral Berthelot, sector 1, Bucuresti, conform Certificatului nr.44487/18.11.1998 (anexa 10 ).

#### B. IMOBILUL SITUAT IN STR.LUTERANA NR.15 ( FOST 13)

- a) Este inscris in Cartea Funciara nr.1780 in proprietatea Bisericii Reformate Calvine din Bucuresti, asa cum rezulta din incheierea nr. 4449/07.06.2001 a Judecatoriei Sector 1- Biroul de Carte Funciara (anexa 11 ) ;
- b) Figureaza in evidentele Primariei Sectorului 1-Directia de Impozite si Taxe Locale, conform Certificatului nr. 41926/16.05.2001, cu teren in suprafata de 469,98 mp situat in str.Luterana nr.13 B ( anexa 12 ) ;
- c) Figureaza in evidentele O.C.G.C.M.B.sub nr. cadastral 9020. conform:
- c.1. Fisa bunului imobil (anexa 13 )
  - c.2. Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil ( anexa 14 )
- d) Figureaza in evidentele Primariei Municipiului Bucuresti – Directia de Evidenta a Proprietatii, la nr.postal provizoriu 15 pe str. Luterana, sector 1, Bucuresti cu suprafata de 469,97 mp, conform Certificatului nr. 38316/11204/05.02.2001 ( anexa 15 ) ;
- e) Modul de dobandire a proprietatii de catre BISERICA REFORMATA CALVINA rezulta din sentinta Civila nr. 6245 a Judecatoriei Sectorului 1, pronuntata in Sedinta Publica din 30.05.1996 in dosarul 4868/1996 ( anexa 16) si a raportului de expertiza ( anexa 17).

#### 4. CONSTATARI

A. Din analiza documentelor care au stat la baza inregistrarii proprietatilor ( imobilelor) in evidentele institutiilor statului enumerate anterior, se constata:

a) – atat din punct de vedere fizic, respectiv al realitatii din teren, cat si din punct de vedere tehnic (grafic / cartografic), terenul din str.Luterana nr.15, in suprafata de 469,97 mp, se suprapune peste terenul din str. G-ral Berthelot nr.11-15 pe o suprafata de 360 mp din totalul de 1822,59 mp, iar diferenta, respectiv 109,98 mp, se suprapune peste terenul proprietatea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (C.G.M.B.) in suprafata totala de 186 mp (anexa 18 );

b)- din punct de vedere cronologic cele doua proprietati au fost inregistrate in evidente la date diferite, dupa cum urmeaza:

b.1. - inscrierea in Cartea Funciara :

- 23.03.2001 terenul in suprafata de 1822,59 mp situat in str. G-ral Berthelot nr.11-15, sector 1, proprietate a S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L. ;
- 07.06.2001 terenul in suprafata de 469,98 mp situat in str.Luterana nr.15, sector 1, proprietatea BISERICII REFORMATE CALVINE;

b.2. - atribuirea numerelor cadastrale de catre O.C.G.C.M.B., de asemenea, s-a efectuat la date diferite :

- iunie 2000 –terenul proprietatea S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L.;
- noiembrie 2000- terenul proprietatea BISERICII REFORMATE CALVINE;

b.3. – atribuirea numerelor postale s-a efectuat la:

- 18.11.1998 - terenul proprietatea S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L.;
- 05.02.2001 – terenul proprietatea BISERICII REFORMATE CALVINE.

B. Din analiza matematica/ de specialitate a documentatiilor cadastrale tehnice ( in special a inventarelor de coordonate si a partii grafice , respectiv a planurilor de ampaisament si delimitare, anexa 5 si anexa 14 ), rezulta cu claritate suprapunerea celor doua proprietati. Oficiul de Cadastru, Geodezie si Cartografie al Municipiului Bucuresti (O.C.G.C.M.B.) nu ar mai fi atribuit numar cadastral provizoriu pentru imobilul din str. Luterana nr.15, daca la verificarea obligatorie, prin introducerea si raportarea coordonatelor rectangulare (x,y) ale limitelor celor doua proprietati, determinate in sistemul de proiectie cartografica oficial al tarii, " Stereografic 1970 ", pe planul topografic sc.1:500 al Mun. Bucuresti, existent in baza de date cadastrale a acestuia, ar fi constatat / sesizat suprapunerea acesteia peste suprafata aferenta imobilului din str. G-ral Berthelot nr.11-15, care primise deja numar cadastral provizoriu si era si inscrisa in Cartea Funciara .

Aceasta situatie s-ar fi putut preveni daca la verificarea obligatorie efectuata de Directia Evidenta Proprietatii din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti s-ar fi constatat / sesizat ca numarul postal / factorial atribuit proprietatii din Str. Luterana nr. 15 se suprapune peste numarul postal atribuit deja imobilului din str.G-ral Berthelot nr.11-15. Verificarea se realizeaza, de asemenea, pe baza studiilor topografice de specialitate, sau dupa caz, a expertizelor topografice judiciare necesare in cazul efectuarii acestei operatiuni.

C. Din verificarea rapoartelor de expertiza tehnica, din punct de vedere al corectitudinii, completitudinii si al respectarii normelor, instructiunilor si normativelor tehnice de specialitate, se constata neconcordanțe între realitatea din teren si concluziile propuse instantei de catre expertul tehnic judiciar desemnat in cauza din dosarul nr. 4868/119 (anexa 17 ).

Neconcordantele deriva , in primul rand, din modul eronat de masurare si defalcare a suprafetei terenului din str.Luterana nr. 13, (instanta pentru acest teren a solicitat expertiza tehnica , nicidecum pentru imobilul din str. Luterana nr.15) si, in al doilea rand, si cel mai important, din modul in care a fost realizata identificarea terenului respectiv.

a) Analiza modului de masurare a suprafetei terenului din str. Luterana nr.13

a.1) La capitolul "DESFASURAREA EXPERTIZEI" (pag.2 si 3) pct.a se arata: "Biserica Reformata Calvina are o suprafata de 1614 mp primita in schimb, din care suprafata curte si cladire bisericica 1144,02 mp. Diferenta de 469,98 mp o regasim in terenul ramas neocupat langa curtea actuala a Bisericii Reformate Calvine avand dimensiunile de 26,27 m pe latura de nord si sud si de 17,89 m pe latura de est si vest."

a.2) Analizand tabelul "SUPRAFETE CALCULATE" din acelasi raport de expertiza (anexa 17 ), la pct.1 se arata: "Suprafata cladire administrativa +biserica+curte = 1542,73 mp", ceea ce matematic este corect si in concordanta cu realitatea din teren .

a.3) Verificand si utilizand in calculul suprafetelor aceleasi coordonate obtinute de expert (anexa 17) , comparandu-le cu cele existente in baza de date cadastrale existenta in cadrul O.C.G.C.M.B. (anexa 19) rezulta, de asemenea, ca aceasta suprafata este cea corecta si in concordanta cu realitatea.In aceasta situatie diferenta de suprafata pentru proprietatea din str. Luterana nr,13 nu ar mai fi fost de 469,97 mp., ci de numai 71,27mp, diferenta care poate fi justificata prin modul defectuos de apreciere si masurare a limitelor interioare ale proprietatii Bisericii Reformate Calvine. De mentionat ca, aceste limite au mai fost riguros masurate, verificate si reprezentate corect pe planul topografic, anexa la Decizia Consiliului Popular al Municipiului Bucuresti (C.P.M.B.) nr. 839/1972 (anexa 20 ), rezultand suprafetele care se regasesc inscise pe acesta ( anexa 21 si in contractul de schimb autentificat sub nr.4198 /17.07.1972 si transcris in Registrul de transcriptiuni si inscriptiuni sub nr.4068-4069/ 17.07.1972 (anexa 22).

b) Analiza modului de inentificare a limitelor proprietatii din str. Luterana nr.13

Imobilul din str. Luterana nr.13 are limite certe, vizibile si imprejmuite fie cu zidarie, fie sunt constituite de calcanele unor cladiri vechi. In acesta situatie identificarea pe teren a pozitiei, configuratiei si marimii suprafetei putandu-se realiza fara confuzii si evident, interpretari gresite, asa cum a rezultat din raportul de expertiza care a generat atribuirea de catre instanta a unei diferente de suprafata de teren ( 469,98 mp ) Bisericii Reformate Calvine , suprafata de teren aflata deja in proprietatea S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L. si a C.G.M.B.

## **5. CONCLUZII:**

- a) Terenul fiind situat la intersectia a doua strazi, str. G-ral Berthelot si str. Luterana, au fost generate numeroase greseli / confuzii atat in ceea ce priveste identificarea cat si pozitionarea acestuia;
- b) Proprietatea S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELPOMENT S.R.L. a fost inregistrata in evidentele instututiilor abilitate inaintea proprietatii BISERICII REFORMATE CALVINE, asa cum rezulta din tabloul din capitolul 4 punctul A.b. din prezentul raport;
- c) Raportul de expertiza tehnica judiciara intocmit in Dosarul 4868/1996- expert tehnic ing. Topa Victor este gresit intocmit, atat din punct de vedere al calculului suprafetei terenului din str.Luterana nr.13, cat si din punct de vedere al identificarii corecte a pozitiei, configuratiei si vecinatatilor pe baza actelor de proprietate, asa cum prevede Legea

cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare. Planul de situatie sc.1/200(anexa 21 la raport) care face parte integranta atat din Decizia Comitetului Executiv al Consiliului Popular al Municipiului Bucuresti nr. 839/30.06.1972 (Art.1,lit.b) cat si din Contractul de schimb imobiliar, autentificat sub nr.4198/17.07.1972 si transcris in sub nr.4068-4069/17.07.1972 (anexa 22) a fost total ignorat ,desi constituie documentul oficial din care rezulta cu precizie modul in care s-a efectuat schimbul,suprafetele terenurilor,vecinatatile si pozitia exacta a terenului Bisericii Reformate Calvine. Aceste greseli au condus, asa cum am aratat mai sus, la atribuirea de cate instanta a suprafetei de teren de 469,98 mp peste proprietatile apartinand S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L. si respectiv C.G.M.B;

- d) Biserica Reformata Calvina are in realitate suprafata de teren atribuita prin actul de schimb realizat in baza Deciziei C.P.M.B. nr.839/1972, aceasta situatie putindu-se verifica atat in teren, cat si pe baza actelor / documentelor existente, oricand dispun institutiile abilitate , conform prevederilor legale;

DATA: 01.02.2001



**NOTE :**

- 1) Prezentul raport de expertiza tehnica extrajudiciara a fost intocmit pe baza documentelor puse la dispozitie de catre solicitant, respectiv S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L., prin reprezentantii sai legali.
- 2) Raspunderea privind neprezentarea spre analiza si includere in raport, partial sau total, a unor date, informatii si documente relevante pentru concluziile raportului, revine in exclusivitate solicitantului.
- 3) Prezentul raport contine 6 pagini si 22 anexe ( 36 file ).

ROMANIA

Judecătoria

Biroul de carte funciara

Dosar nr.

*Schm*

*2871/2203/2001*

ANEXA 1

ÎNCHEIERE NR. 2581

JUDECĂTOR *Cornel Ansoybu*

Asupra cererii introduse de *Budica Achdas (dilect)* prin notarul public (mandatarul) *PMP Sat Sarmesti* privind inscrierea dreptului *de proprietate* în Cartea funciara, în baza\*) *act aut 145/16.01.1992; act aut 459/1992*

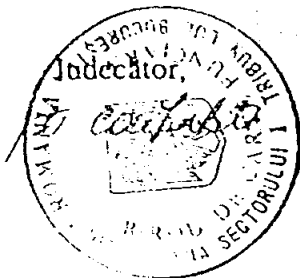
vazand referatul conducatorului de carte funciara, în sensul că nu există piedici la inscriere, fiind îndeplinite conditiile prevazute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 și achitata taxa judiciara de timbru de *30000* lei, cu chitanta nr. *2184077* / *1001*

DISPUNE:

Admite cererea cu privire la imobilul *trav; Bd. General Pethelet nr. 11-15* înscris în Cartea funciara nr. *ca' 16443* a localitatii *Procedura* la *Paj* cu nr. cadastral *5447*, proprietatea lui *S. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT* de sub *Paj*, să se intabuleze\*\*) dreptul de proprietate cu titlu de drept *de constructii* de *di constructii*

Prezenta se va comunica *potrivit*

Data în *cau conditii* la data de *23.03.2001*



*[Signature]*  
Conducator de carte funciara.

\*) După caz, contractul autentificat sub nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ certificat de moștenitor nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, hotărârea judecătorească nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ proprietate \_\_\_\_\_ contractul de construire, concesiune, proces-verbal de receptivitate

\*\*) Inscrisiere provizorie, notare, radiere.

ROMANIA

Biroul de carte funciara  
 Judecătoria *Sector 1 Bucuresti*  
 Județul .....  
 Numărul *1103*  
 Anul *2001* Luna *10* Ziua *22*

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**

Cartea funciara nr. *16643* Localitatea *Bucuresti* sector *1*

**Partea I - Imobilul**

Nr. cat.	Nr. cadastral al parcelii	Descrierea imobilului	Intinderea in ha / si sup	Observatii
1	5241	<i> teren - pt. loc. sectiune nr 11-15 sector 1</i>	<i>1822,57 ha</i>	<i> teren pentru sediu al acti</i>
			<i>1822,57 ha</i>	<i> sup. sed. lucratorilor</i>

**Partea a II-a - Proprietatea**

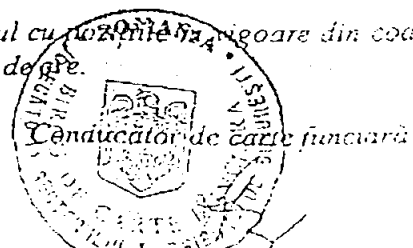
Nr. cat.	Inscrisi privitoare la proprietate	Observatii
	<i> Corp. Actiunii in 2581/22.03.2001</i>	
1	<i> B MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL</i>	

**Partea a III-a - Sarcini**

Nr. cat.	Inscrisi privitoare la sarcini	Suma in lei	Observatii
	<i> Nu sunt sarcini inregistrate</i>		
	<i> sau intrand in categoria P1/1</i>		
		<i>10 1500</i>	
		<i>7 1500</i>	

Certific ca prezenta copie - extras corespunde intru totul cu pozitia si continutul din coala de carte funciara originala pastrata de aceasta judecatorie. Valabil 24 de ore.

Data *2001-10-22*







Consiliul General al Municipiului București  
 Primăria Sectorului .....  
 Direcția de Impozite și Taxe Locale  
 Str. Colentina nr. 208-210  
 Dosar de executare nr. ....

Nr. 47632/14.09.2001

**Certificat privind impozitele și taxele locale  
 pentru persoane juridice**

Urmare cererii nr. 47449 din data de 2.09.2001  
 se certifică prin prezenta că persoana juridică:

Denumire	S.E. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.A.			
Județ	București			
Localitate	Mihai Eminescu		Cod poștal	72112 Sector <u>2</u>
Stradă			Număr	118
Bloc	Scara	Etaj	Apartament	
Telefon	2112121	Fax	Înregistrat la registrul comerțului la nr. <u>J40/109/1996</u>	
Cod fiscal	R:10096011			

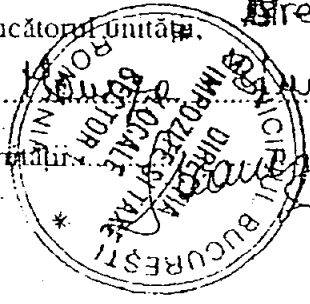
figurează în evidente, cu următoarele obligații de plată către buget  
 la data de 14.09.2001 \*):

Nr. crt.	Denumire obligație de plată	Obligație de plată		Majorări	Observații
		Curentă	Restantă		
0	1	Tr. nr. 111/2001	3	4	5
1	Impozit teren				
Teren în proprietate situat în str. Gen. Berthel Nr. 11 în suprafață c/a 700,00 mp. Teren în proprietate situat în str. Gen. Berthel Nr. 13-15 în suprafață de 1122,59 mp.					

S-a eliberat prezentul certificat pentru a-i servi la Extras de carte funciara - Judecătoria Sector 1 și este valabil 30 de zile de la data eliberării.

Taxa funciara  
 14.000 lei  
 F.V. 2183/6  
 12.09.2001

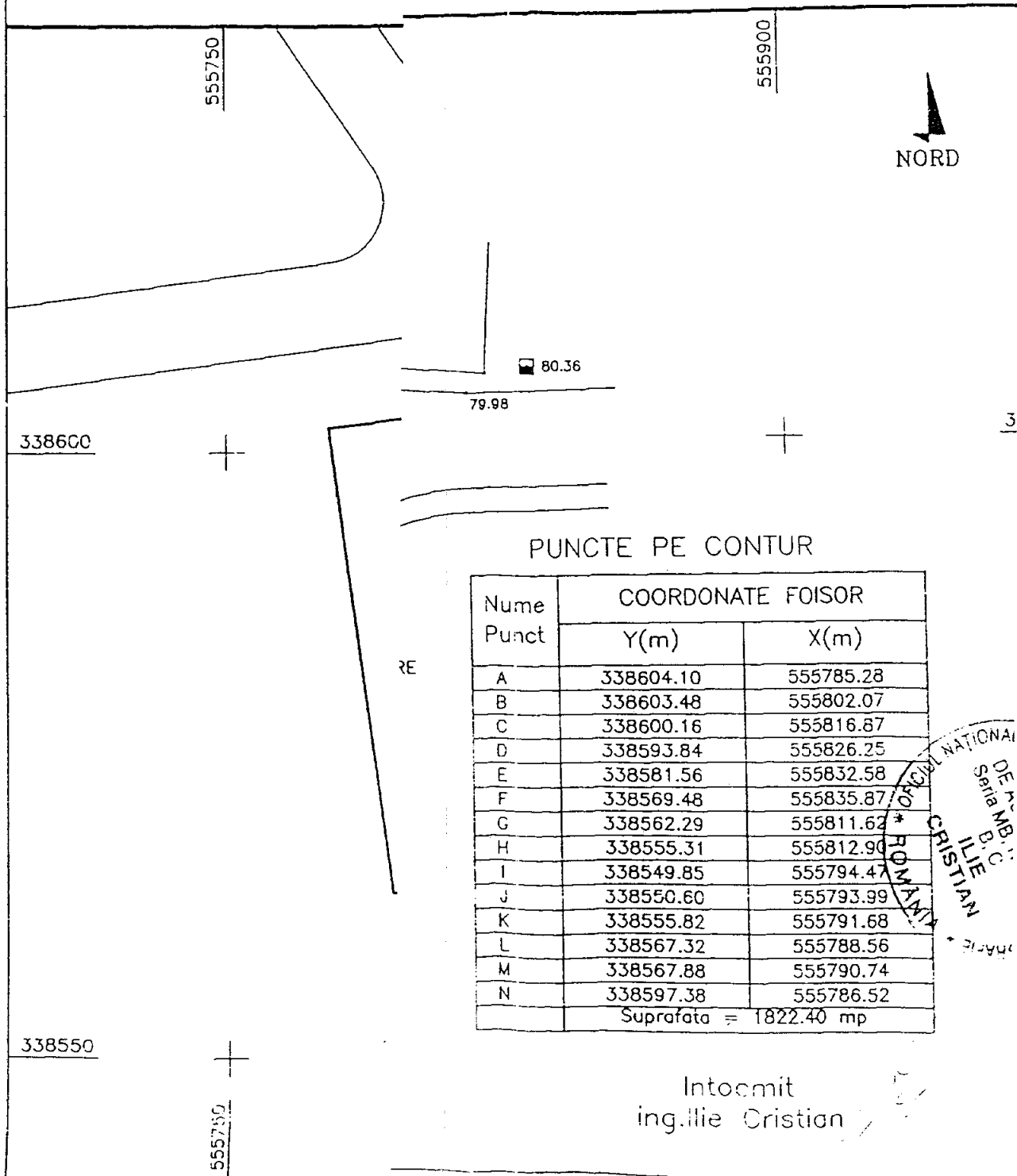
Conducătorul unității, Director adjunet,  
 Numele și prenumele.....  
 Semnătura și ștampila unității.....



SITUS

# JI IMOBIL

Municipiul BUCURESTI prenumele proprietarului:  
 Teritoriul administrativ ENIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L.  
 Cod SIRUTA: 179141 str. Mihai Eminescu nr.118, et.I, sect.II  
 Adresa imobilului: str  
 Numar cadastral prov



# FISA BUNULUI IMOBIL

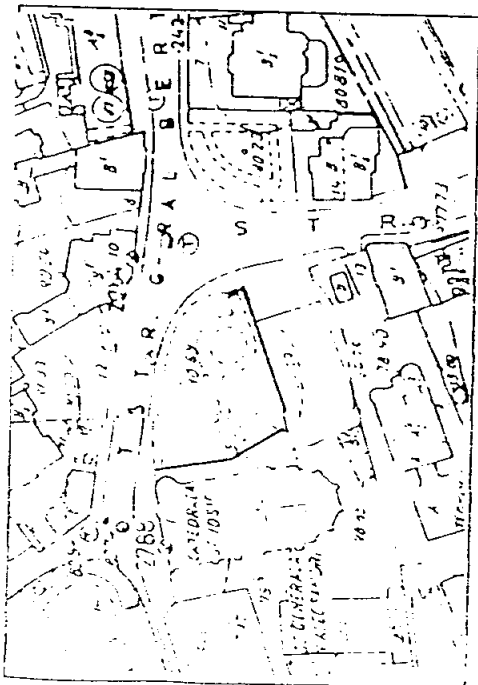
ANEXA 4

Din strada: G-rol Berthelot Nr. 11-15 sector 1

Județul \_\_\_\_\_  
 Teritoriul administrativ: BUCURESTI  
 Cod SIRUTA: 61010  
 Cod intravilan/extravilan: 2

Sețiune plan/nomenclatură  
 Numar sector cadastral  
 Numar cadastral al bunului imobil: 5741  
 Numar cadastral

## SCIITA BUNULUI IMOBIL



### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa Destinatie	Suprafata din Masuratori (mp)	Clasa de Calitate	Mentiumi
1	2 Ce	3	4 1822,40	5	7
TOTAL					

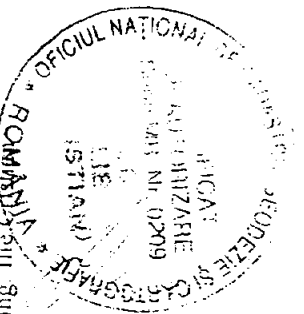
### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Nr. corp Cladire	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa Destinatie	Mentiumi
1	2	3	4	5
TOTAL				

### C. DATE REFERITUARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/denumire proprietar	Domiciliu/sediu Proprietar	Cod numeric personal Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate nr. si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa Proprietate	Suprafata Teren constructi	Supr. acte Teren constructi	Modul de deținere Teren/constructie Excluziv indiviz.	Mentium
1	S.C. Millennium Buil- ding Development SRL	Sr. M. Emirescu Nr. 2 sector 2	4 J145/109/1998	5 CUC Nr 105/1998 CUC Nr 459/1998	6 7	7 1822,59	8 —	9 X	10 11

Data: la care 2-000



Verificat: \_\_\_\_\_