

Cabinet individual de consultanță și expertiză tehnică,
judiciară, extrajudiciară și evaluare imobiliară

Cod Inregistrare Fiscala 21819256

CP 290, Of. P. 22, sector 1, 010352 Bucuresti

Tel: 0722.922.845; E-mail: legalmgm@yahoo.fr



RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA

OBIECTIV:

Determinarea consecințelor de ordin tehnic și financiar ale întreruperii intempestive a lucrărilor de construcții la clădirea "Cathedral Plaza" din Bucuresti, sector 1, str. Gen. Berthelot nr. 11-15.

BENEFICIAR:

SC MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL Bucuresti, sector 1, str. Cehov nr.2, parter

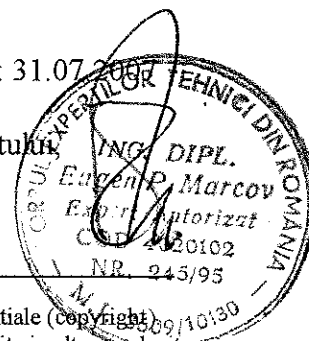
ELABORATOR:

- Ing. Constructor Diplomat Eugen MARCOV
- Expert tehnic autorizat de Ministerul Justitiei cu Legitimatia nr. 3609 - 10 130, emisa de Biroul Central pentru Expertize Tehnice Judiciare;
- Ing. autorizat cu Autorizatia nr. 03052259/2007 emisa de Inspectoratul de Stat in Constructii;
- Evaluator profesionist, Certificat specializare MMSSF-MEC nr. 0020469/2007 emis de Institutul Bancar Român.

Contine 8 (opt) file + 3 copii legitimatii

Data de referință: 31.07.2007

Semnatura expertului



- August 2007 -

In conformitate cu prevederile legale, datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt strict confidentiale (copyright). Ele nu vor putea fi copiate si/sau transmise unor terte persoane (in parte sau in totalitate) si/sau folosite in alt scop decat strict uzul Beneficiarului care le-a solicitat, fara acordul scris si prealabil al Expertului judiciar.

1. DATE GENERALE.

La solicitarea expresă a SC MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL, Expertul tehnic a analizat consecințele de ordin financiar ale întreruperii intempestive a lucrărilor de construcții la imobilul "Cathedral Plaza" din București, sector 1, str. Gen. Berthelot or. 11-15.

Cu ocazia inspecțiilor la fața locului s-au executat observații vizuale și constatări asupra clădirii, consultarea de acte și documente, preluarea de informații de la părțile implicate, cu care ocazie s-au stabilit cele ce urmează.

Analiza s-a efectuat pe baza datelor extrase din studiul Proiectului de execuție - faza DDE nr. 131/2005 elaborat de Proiectantul SC POPP & ASOCIATII, a situației efective (stadiu fizic de execuție pe șantier) precum și a informațiilor preluate de la Proiectant, Constructor și Beneficiar.

1.1. Condiții generale de elaborare.

Prezentul Raport de expertiză extrajudiciară este elaborat de către Expert și predat Beneficiarului numai în scopul stabilit și declarat expres mai sus și în condițiile stabilite de prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2 din 21 ianuarie 2000 - privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară.

Elaboratorul prezentului Raport are pregătire superioară în domeniul construcțiilor, are o practică și o experiență de proiectare și de execuție pe șantier de peste 20 ani și este atestat în specialitate de Ministerul Justiției, MMSSF-MEC și Gv.Ro. - Inspectoratul de Stat în Construcții.

1.2. Condiții limitative.

Surse de informații

Toate informațiile, relative la imobilul supus expertizării, la regimul lui juridic, civil și administrativ, la starea fizică actuală a terenului și a construcțiilor, și altele, folosite pentru elaborarea prezentului Raport, au fost furnizate, în condițiile descrise mai sus, de către Părțile implicate, prin reprezentanții, consilierii și consultanții lor.

Părțile declară, pe proprie răspundere, ca toate datele, informațiile și documentele comunicate Expertului sunt exacte și conforme realității și, totodată, ca au luat la cunoștință faptul că uzul de fals și falsul în declarații constituie infracțiuni și sunt pedepsite conform prevederilor art.291 și art.292 Cod penal.

Date adiționale, considerate reale, necesare și pertinente, au fost colectate de către Expert din surse considerate serioase și credibile.

Dreptul de proprietate

Expertul nu face nici o apreciere de ordin juridic asupra naturii și întinderii dreptului de proprietate asupra imobilului expertizat, Proprietarul fiind considerat adevăratul proprietar, conform prevederilor Codul Civil Român.

Expertul a plecat de la premiza că imobilul supus expertizării răspunde tuturor condițiilor și exigențelor impuse de legislația în vigoare în România.

Dacă ipotezele de mai sus nu sunt valabile, Expertul își rezervă dreptul de a modifica corespunzător concluziile exprimate prin prezentul Raport.

Masuratori

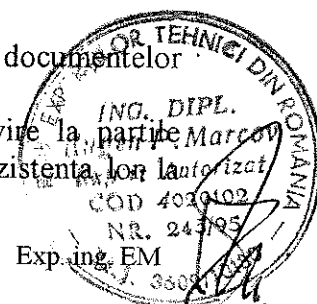
Expertul nu a fost însărcinat și nu a măsurat dimensional și nu a determinat nici o dată cantitativă și/sau calitativă, relativă la suprafața terenului și/sau privind natura terenului (sol și subsol), toate acestea fiind preluate din înscrisurile și planurile furnizate de Beneficiar, în condițiile prevăzute mai sus.

Determinări asupra structurilor clădirilor

Expertul nu a fost însărcinat și nu a efectuat studii, audit sau determinări de orice natură asupra structurilor clădirii expertizate, asupra stării de stabilitate și/sau rezistența acestora, asupra stării tehnice a altor elemente de construcție, instalații, utilități, etc. S-a presupus că toate acestea respectă legile, normele și normativele legale, valabile în materia autorizării calității în construcții și exploatarea în timp a clădirilor.

Expertizarea s-a făcut pe baza datelor ce au putut fi culese prin studiul documentelor avute la dispoziție de Expert. Celelalte elemente s-au presupus a fi în bună stare.

Prezentul Raport nu exprimă în nici un fel opinii și/sau avize cu privire la părțile neinspectate și/sau asupra stării tehnice a construcțiilor, relativ la stabilitatea și rezistența la încărcări gravitaționale și/sau climatice și/sau seismice.



Daca ipotezele de mai sus nu sunt valabile, Expertul își rezerva dreptul de a modifica corespunzator concluziile exprimate prin prezentul Raport.

1.3. Documente si informatii prezentate Expertului de catre Beneficiar

1. **Protocolul încheiat in ziua de 13.07.2007** între Beneficiar – SC MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL, Managerul de proiect – SC WILLBROOK CONSTRUCT SRL, Proiectantul – SC POPP SI ASOCIATII SRL si Constructorul – SC BOG`ART SRL si inregistrat sub nr. 800/24.07.2007;
2. **Punctul de vedere al Proiectantului - SC POPP SI ASOCIATII SRL** din data de 11.07.2007 , cu privire la consecintele tehnice ale intreruperii lucrarilor de edificare a cladirii "Cathedral Plaza" din Bucuresti, sector 1, str. Gen. Berthelot nr. 11-15;
3. **Nota emisa de Proiectantul – SC POPP SI ASOCIATII SRL in data de 23.07.2007** catre Inspectoratul de Stat in Constructii Bucuresti si inregistrata la acesta sub nr. 5480 din data de 24.07.2007 ;
4. **Punctul de vedere al Constructorului - SC BOG`ART SRL nr. 1663** din data de 12.07.2007 , cu privire la consecintele tehnice ale intreruperii lucrarilor de edificare a cladirii "Cathedral Plaza" din Bucuresti, sector 1, str. Gen. Berthelot nr. 11-15;
5. **Adresa de reziliere nr. 22/16.07.2007** emisa de SC F ZANTI COM SRL;
6. **Adresa de reziliere nr. 21/16.07.2007** emisa de SC CARLYLE CONSULT SRL.

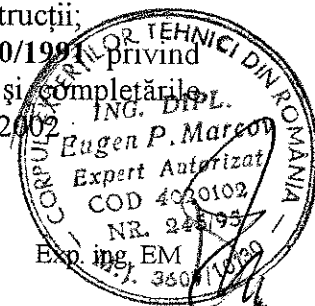
2. ACTE NORMATIVE.

La elaborarea prezentului Raport de Expertiza Tehnica Extrajudiciara s-au avut in vedere standardele si normativele tehnice europene si românesti de calcul si proiectare pentru confonnarea antiseismica a constructiilor:

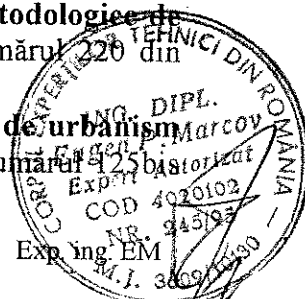
- EN 1991 - 1 - 6 – 2005;
- EN 1998 - 1 - 2004 (EUROCODE 8);
- Normativul P100/1 – 2006;
- Normativele P130-99 si NP120-2006 precum si STAS 2745-90

Pentru întocmirea prezentului RETEJ s-au consultat si folosit urmatoarele acte normative, aplicabile in materie :

1. **Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor – Republicare 2004 ;
2. **Legea nr. 199/2004 din 25 mai 2004** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ;
3. **Legea nr. 401/2003 din 7 octombrie 2003** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Publicata în Monitorul Oficial cu numărul 749 din data de 27 octombrie 2003;
4. **Legea nr. 453/2001 din 18 iulie 2001** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
5. **Legea nr. 119 din 5 mai 2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.** Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 412 din data de 16 mai 2005;
6. **OG nr. 5/2002 din 24 ianuarie 2002** pentru modificarea și completarea art. 4 din Legea a nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicat;
7. **OUG nr. 231/2000 din 24 noiembrie 2000** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
8. **Decretul nr. 307 din 7 martie 2006** privind promulgarea Legii pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
9. **Norme Metodologice din 19 decembrie 2001** de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Publicate în Monitorul Oficial cu numărul 231 din data de 8 aprilie 2002.



10. Norme Metodologice din 26 august 2005 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 825 bis din data de 13 septembrie 2005;
11. Legea nr. 10/1995 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții cu modificări – Republicare ;
12. HG nr. 766/1997 din 21 noiembrie 1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
13. HG nr. 925/1995 din 20 noiembrie 1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor;
14. HG nr. 272 din 14 iunie 1994 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii;
15. Legea nr. 504/2003 din 26 noiembrie 2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 62/2003 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente ;
16. Ordinul MLPAT nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
17. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată ;
18. Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 856 din data de 27 noiembrie 2002;
19. Legea nr. 5 din 6 martie 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate. Publicată în Monitorul Oficial cu numărul 152 din data de 12 aprilie 2000;
20. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ;
21. Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice. Publicată în Monitorul Oficial cu numărul 407 din data de 24 iulie 2001;
22. Legea nr. 468 din 12 noiembrie 2003 privind modificarea și completarea Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 820 din data de 19 noiembrie 2003;
23. Legea nr. 259 din 23 iunie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 573 din data de 3 iulie 2006;
24. OG nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată și modificată prin Legea nr. 564/2001 ;
25. Ordinul MCC nr. 2314 din 8 iulie 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 646 bis din data de 16 iulie 2004 ;
26. Ordinul MCC nr. 2682 din 13 iunie 2003 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minimale de evidență a monumentelor istorice. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 448 din data de 24 iunie 2003 ;
27. Anexa Nr. 1 Norme Metodologice din 13 iunie 2003 de clasare și evidență a monumentelor istorice. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 448 din data de 24 iunie 2003 ;
28. Anexa Nr. 2: Lista monumentelor istorice ;
29. Ordinul MCC nr. 2807 din 3 octombrie 2003 pentru modificarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2.682/2003 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minimale de evidență a monumentelor istorice. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 709 din data de 10 octombrie 2003 ;
30. Ordinul MCC nr. 2237 din 27 aprilie 2004 privind aprobarea Normelor metodologice de semnalizare a monumentelor istorice. Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 220 din data de 16 martie 2005 ;
31. Metodologia din 20 octombrie 2003 și Continutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ). Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 125 bis din data de 11 februarie 2004;



32. **Norme Metodologice din 13 iunie 2003 de clasare și evidență a monumentelor istorice.**
Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 448 din data de 24 iunie 2003 ;
33. **Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale,** aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 80/N/1996 ;
34. **Lista monumentelor Istorice din Bucuresti - LMI '92 ;**
35. **Codul Civil Român,** broșura din 1997 ;
36. **Codul de Procedura Civila,** actualizat la anul 2005 ;

3. CONSIDERENTE PRELIMINARE:

3.1. Descrierea situației existente (stadiul fizic al lucrărilor)

Cladirea "Cathedral Plaza" din Bucuresti, sector 1, str. Gen. Berthelot nr. 11-15 este gândită și proiectată ca o construcție înaltă, sveltă, elastică, cu structura de rezistență mixtă (metal și beton armat), compusă dintr-un nucleu central, mai rigid (care urmează să preia acțiunile seismice orizontale și pe cele de torsiune generală), dintr-o rețea de stâlpi și grinzi (principale/secundare) din profile metalice precum și din planșee din beton armat (cu rol de saibe orizontale care conlucrează structural cu nucleul central).

Structura de rezistență a clădirii este în prezent realizată în bună măsură, astfel:

- **Structura din subsol** este executată în proporție de cca. 90-95%;
- **Suprastructura metalică** (stâlpi, grinzi, contravântuiri) este executată în proporție de 100% pe toate nivelele: P + 18 Etaje + 1 Etaj tehnic;
- **Cămășuirea cu beton armat** a stâlpilor metalici din suprastructură este integral (100%) executată;
- **Planșeele din beton armat** ale suprastructurii sunt parțial executate pe toată înălțimea clădirii (P + 18 etaje), pe fiecare nivel, în proporție de de cca. 65-70%;
- **Nucleul central din beton armat** al clădirii (structura de rigiditate, principalul element de rezistență a construcției la acțiunea forțelor seismice orizontale și la celor de torsiune în plan orizontal) este executat doar până la nivelul planșeului etaj 7, în proporție de cca. 40%;
- **Sunt executate parțial** și unele elemente de infrastructură și fațade (structura perete cortină, compartimentari, instalații, etc.).

Analiza tehnică a situației existente:

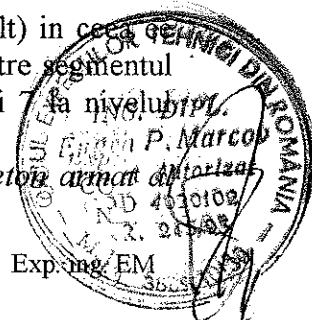
Analizând, din punct de vedere tehnic, situația (stadiul fizic) în care se găsește construcția clădirii "Cathedral Plaza" din Bucuresti, sector I, str. Gen. Berthelot nr. 11-15, la data de referință se constată că **sunt executate,** în proporții diferite, la înălțimi diferite, trei componente structurale de bază ale clădirii în speță:

1. **Componenta rigidă subterană** (fundatii, subsol) din beton armat, încastrată în teren;
2. **Componenta rigidă supraterană,** de la nivelul solului până la nivelul Etajului 7, realizată din beton armat și stâlpi BAR (beton armat rigid, structura mixtă beton + metal), respectiv "**Nucleul central din beton armat al clădirii** ";
3. **Componenta flexibilă supraterană,** de la nivelul solului până la nivelul Etajului 18, realizată din stâlpi, contravântuiri și grinzi din profile metalice.

Data fiind această situație existentă la data de referință, față de prevederile normativelor tehnice în vigoare, atât Proiectantul cât și Expertul constată următoarele:

La nivelul Etajului 7 al construcției există o discontinuitate foarte mare (salt) în ceea ce privește rigiditatea (capacitatea structurii de a prelua sarcini orizontale și torsiuni) între segmentul inferior, de la sol la nivelul Etajului 7 și segmentul superior, de la nivelul Etajului 7 la nivelul Etajului 18.

Diferența de rigiditate este generată de faptul că "**Nucleul central din beton armat al clădirii**" nu este finalizat.



În aceasta conjunctură tehnică, sub acțiunea unei eventuale mișcări seismice de intensitatea celei luate în calcul de proiectant (pentru București, egala sau mai mare decât 8 grade scara Richter), structura va vibra puternic, cu deplasări semnificative la vârful structurii, mult mai mari decât cele permise de normativele tehnice și mai mari de cât poate prelua structura neterminată (în stadiul actual) a clădirii.

Un eveniment de acest gen va produce avarierea gravă a structurii (colaps structural), la avariere, cu posibilitate de desprindere și prabusire, a unor elemente nestructurale (fațade, instalații, utilaje, etc.), cu risc semnificativ pentru clădirile învecinate.

4. CONDIȚIILE TEHNICE DE OPRIRE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚIE

La data de 10.07.2007, prin Încheiere de ședință, instanța Tribunalului Dolj a dispus oprirea lucrărilor de construcție la investiția imobiliară "Cathedral Plaza" din București, sector 1, str. Gen. Berthelot nr. 11-15.

Prin „Protocol” încheiat în ziua de 13.07.2007 între Beneficiar – SC MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL, Proiectantul general (Managerul de proiect) – SC WILLBROOK CONSTRUCT SRL, Proiectantul structurii de rezistență – SC POPP SI ASOCIATII SRL și Constructorul – SC BOG`ART SRL și înregistrat sub nr. 800/24.07.2007, părțile de mai sus au decis oprirea lucrărilor, cu respectarea prevederilor normativelor tehnice și de securitate în vigoare și totodată cu elaborarea unui „Program de măsuri pentru punerea în conservare și în siguranță a construcției și de prevenire a pericolelor ce pot surveni datorită opririi lucrărilor de construcție”.

Părțile enumerate mai sus au decis de asemenea că Proiectantul general al investiției (SC WESTFOURTH ARCHITECTURE SRL) și subcontractorii de specialitate trebuie să înotocmească de urgență acest plan.

Dupa opinia Expertului (ca de altfel și după opinia Proiectantului și a Constructorului) Planul tehnic minimal de oprire și conservare a investiției imobiliare în curs cuprinde (nelimitativ) următoarele categorii de măsuri și acțiuni:

1. asigurarea (pe cât este posibil, în contextul dispozițiilor hotărârii judecătorești) a rezistenței și a stabilității structurii existente a clădirii, pe perioada cât lucrarea va fi oprită;
2. mentinerea în funcțiune (dacă este posibil) a instalațiilor de epuismenț și control a nivelului apei în subsolul clădirii și în zona adiacentă structurii;
3. controlul permanent (zilnic) al infiltrațiilor de apă în subsolul clădirii, dat fiind faptul că lucrările de impermeabilizare a subsolurilor nu este finalizată până la această dată;
4. protejarea structurii existente de intemperii, prin mentinerea unui mediu ambiant (umiditate, temperatura, etc.) care să nu provoace degradări și daune;
5. menținerea calitatii și a durabilității elementelor de beton și metal deja puse în opera, astfel încât să se evite degradarea lor și să existe condiții acceptabile din punct de vedere tehnic pentru reluarea și continuarea edificării clădirii la terminarea perioadei de oprire a lucrărilor;
6. protejarea structurii existente contra incendiilor, inundațiilor, etc, prin întocmirea și avizarea unor scenarii care să evite pagube materiale și/sau pierderi de vieti omenești ;
7. instituirea și punerea în aplicare unui Program de monitorizare și urmarire a comportării în timp a structurii existente precum și clădirilor din zona ei de influență imediată;
8. verificarea și punerea în conservare și siguranța a utilajelor de construcție ce nu pot fi scoase din cadrul organizării de șantier (macarale-turn, schele, scări de acces, elevatoare);
9. verificarea și punerea în conservare și siguranța a cofrajelor elementelor de beton turnate și nedecofrate sau returnate încă la data opririi lucrărilor;
10. asigurarea iluminatului și a altor utilități necesare în organizarea de șantier;
11. asigurarea pazei continue și calificate (7/7 zile, 24/24 h) a incintei șantierului.

5. CONSECINȚELE FINANCIARE ALE DECIZIEI DE OPRIRE A LUCRĂRILOR

Dată fiind calitatea sa de societate comercială - investitor (dezvoltator) imobiliar și de proprietar al construcției în curs de execuție, în noile condiții impuse prin hotărârea judecătorească de oprire a lucrărilor de construcție stipulată în Încheierea din 10.07.2007



Tribunalului Dolj), Beneficiarul SC MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL este justificat si pe deplin îndreptătit din punct de vedere legal si chiar obligat de prevederile reglementarilor tehnice in vigoare, să dispuna măsuri si să întreprindă acțiuni prin care să-și protejeze patrimoniul social propriu (respectiv proprietatea sa imobiliară, atât sub aspectul integrității ei fizice cât si sub aspectul păstrării nealterate si nediminuate a valorii financiare si a celei productive a investitiei imobiliare in curs).

Realizarea practică a măsurilor si acțiunilor necesare arătate mai sus implică costuri investiționale suplimentare, de mai multe categorii.

Oprirea lucrarilor de constructie conduce implicit la prelungirea perioadei de executie si deci la întârzierea punerii in functiune si la darea in exploatarea a clădirii - investitie imobiliară a Beneficiarului, care, fiind o societate comercială, are drept principal scop lucrativ obtinerea de profit din exploatarea proprietății imobiliare prin veniturile încasate din închiriere bunului către terți locatari.

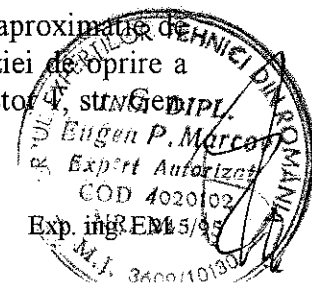
SURSE DE PREJUDICII FINANCIARE

In aceste context, aplicarea planului de măsuri si acțiuni precum si întârzierea dării in exploatarea a investitiei imobiliare a Beneficiarului, **produce zilnic acestuia prejudicii materiale (directe si indirecte) precum si daune interese, datorate, in principal:**

1. **costurilor investitionale suplimentare**, neprevăzute si neincluse in Bugetul de cheltuieli aferent investitiei in speță, apărute brusc si imprevizibil, din cauze neimputabile Beneficiarului, prilejuite de aplicarea „Planului de masuri si actiuni” de mai sus;
2. **lipsei de folosință a bunului propriu**, din cauze neimputabile Beneficiarului, prin prelungirea duratei de edificare a cladirii si amânarea punerii in functiune, planificata prin *Planul de afaceri* pentru data de 08.02.2008 ;
3. **rezolutionarii/rezilierii unor ante-contracte de locațiune** deja încheiate cu terți locatori;
4. **imposibilității societatii comerciale de a-și îndeplinii scopul patrimonial** pentru care a fost înființată, respectiv acela de a produce profit in cadrul obiectului de activitate asumat statutar, pe baza veniturilor din exploatare (cash flow) previzionate in *Planul de afaceri* al investitiei imobiliare in speță ;
5. **diminuării capacitatii de plata (lichiditati) a societatii**, care este obligata a constitui provizioane pentru acoperirea prejudiciilor si a daunelor;
6. **prelungirii, din cauze neimputabile Beneficiarului, perioadei de rambursare a liniilor de finanțare si creditare**, obtinute pe baza prezentării catre institutiile finanțatoare a *Planului de afaceri*, care prevedea in mod explicit si ferm data de la care investitia imobiliară trebuia să înceapă să producă venituri din exploatare;
7. **plații unor dobânzi suplimentare si a altora penalizatoare**, către institutiile finanțatoare care au creditat lucrările de constructie,
8. **pierderii pozitiei (ponderei) si a prestigiului pe piata imobiliară**, cu consecinte grave asupra activitatii societatii comerciale;
9. **pierderii bonității (credibilitatii) bancare față de institutiile financiare finanțatoare – creditoare**, cu consecinte grave asupra activitatii societatii comerciale;

CONCLUZII

Ținând seama de toate aceste considerente, considerind (pentru o prima aproximatie de început) ca suspendarea lucrarilor va dura 30 zile, consecintele financiare ale deciziei de oprire a lucrărilor de constructie la investitia imobiliară "Cathedral Plaza" din Bucuresti, sector 4, Berthelot nr. 11-15, sunt următoarele (pe categorii, toate fara TVA):



Costurile tehnice ale întreruperii lucrarilor:

Transport materiale si utilaje: 20 curse x 20 km x 25,90 Euro/km =	10.360 Euro
Chirie macara 50 ore x 20 Euro/ora =	1.000 Euro
Manopera 20 muncitori x 30 ore x 3 Euro/ora =	<u>1.800 Euro</u>
Total	13.160 Euro

Costurile tehnice ale reluării lucrărilor:

Transport materiale si utilaje: 20 curse x 25 km x 25,90 Euro/km =	12.950 Euro
Chirie macara 50 ore x 20 Euro/ora =	1.000 Euro
Manopera 20 muncitori x 30 ore x 3 Euro/ora =	<u>1.800 Euro</u>
Total	15.750 Euro

Costurile conservării structurii, per luna:

Conservare santier:	=	600 Euro
Conservare macarale 50 ore x 20 Euro/ora	=	14.580 Euro
Program monitorizare structura	=	1.700 Euro
Utilitati	=	1.500 Euro
Paza santierului: 14 paznici x 24 ore x 3 Euro/ora	=	<u>1.000 Euro</u>
Total		19.380 Euro/luna

Avansuri nerecuperabile + penalitati pentru 20 de contracte cu subantreprenori si furnizori de materiale, in valoare de cca. 10.000.000 Euro, rezolutionate/reziliate

= 3.500.000 Euro

Cresterea prețurilor la materiale

= 5%

Cresterea prețurilor la servicii, utilaje

= 3%

Cresterea prețurilor la manopera

= 3%

Lipsa de folosinta a bunului imobiliar, pierderi cash flow viitor

- 14.800 mp cladire închiriabili x (25 + 2) Euro/mp/luna = 400.000 Euro/luna

- 200 locuri parcare subterana x 200 Euro/loc/lună = 40.000 Euro/luna

440.000 Euro/luna

Prejudicii financiare, din lipsa de folosință, total

= 440.000 Euro/luna

Cheltuieli financiare cu dobânzile la rambursarea creditelor

= 165.000 Euro/luna

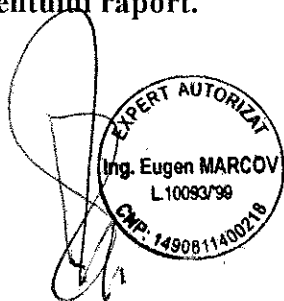
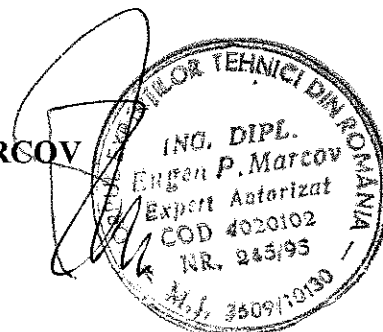
Recapitulatie:

1/. Total costuri curente, per luna de suspendare = 625.000 Euro/lună

2/. Total costuri fixe, aferente întregii perioade de suspendare = 3.530.000 Euro

Nota:

In aceste valori nu sunt cuprinse daunele morale si alte prejudicii, nedeterminabile la data redactării prezentului raport.

Expert tehnic,
Ing. Eugen MARCOV

Exp. ing. EM