

Domnule Procuror General,

Subsemnații:

- Nicolescu Theodor Cătălin, CNP 1..., cu domiciliul ales în București, str. ...,
- Mocanu Ingrid Luciana, CNP 2..., cu domiciliul ales în București, Calea ...
- Georgescu Horia, CNP 1..., cu domiciliul ales în București ...
- Zaarour Ingrid, CNP 2..., cu domiciliul ales în București, Str.
- Iuoraș Mihnea,

în temeiul art. 289 C.Pr.Pen., formulăm prezenta

PLÂNGERE PENALĂ

împotriva următoarelor persoane, ce urmează a fi citate la locul de muncă – Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție – Direcția Națională Anticorupție, cu sediul în București, str. Șerban Vodă nr. nr. 79-81, sector 1, cod 010106:

- Căcoară Cătălin, denumit în continuare făptuitorul 1;
- Postelnicu Dorel, denumit în continuare făptuitorul 2 și
- Oltei Radu Cristian, denumit în continuare făptuitorul 3.

În opinia noastră, persoanele împotriva cărora formulăm plângere penală se fac vinovate de comiterea următoarelor fapte prevăzute de legea penală:

- abuz în serviciu (art. 297 Cod Penal);
- fals intelectual (art. 321 alin. 1 Cod Penal);

- uz de fals intelectual (art. 323 Cod Penal);
- mărturie mincinoasă (art. 273 alin. 1, raportat la alin. 2 lit. c Cod Penal)
- inducerea în eroare a organelor judiciare (art. 268 alin. 2 Cod Penal).

Precizări prealabile

Sus-numiții sunt specialiștii DNA care au efectuat rapoarte de constatare având ca obiectiv evaluarea unor terenuri, în dosarul nr. 700/P/2015 al DNA.

Noi, părțile vătămate din acest dosar, suntem membrii Comisiei Centrale pentru Stabilirea Despăgubirilor din anul 2008.

Exclusiv pe baza rapoartelor de constatare ale acestor specialiști s-a apreciat că persoanele care aveau calitatea de beneficiari ai despăgubirilor în cele trei dosare au primit despăgubiri supraevaluate.

În temeiul suspiciunii că despăgubirile au fost supraevaluate, singurul mijloc de probă pentru această susținere au fost rapoartele de constatare ale numiților împotriva cărora am formulat prezenta plângere, au fost adoptate măsuri preventive împotriva noastră (arestare, control judiciar, etc.) și am fost trimisi în judecată fiind acuzați de comiterea infracțiunii de abuz în serviciu prin aceea că exercitându-ne atribuțiile de serviciu în mod defectuos am acceptat ideea că s-ar putea produce un prejudiciu (abuz în serviciu cu intenție indirectă).

Dincolo de discuțiile privind atribuțiile noastre, de interpretarea diferită/contrară legii și actelor normative aplicabile, de neprecizarea textelor de lege pe care se presupune că le-am fi încălcat, de neprecizarea faturii subiective a pretinsei infracțiuni, etc. – lucruri care nu au legătură cu prezenta cauză, trebuie să precizăm că **nimeni nu a fost acuzat că a avut drept obiectiv/scop ca beneficiarii să primească despăgubiri mai mari decât aveau dreptul.**

Această precizare este importantă pentru a demonstra rolul esențial pe care concluziile rapoartelor de constatare le-au avut în economia cauzei.

PE FONDUL CAUZEI

Așa cum am arătat, făptuitorii sunt specialiști DNA, persoane pe care legea le definește ca fiind „specialiști cu înaltă calificare” (art. 11 alin. 1 din OUG 43/2002).

În aceste condiții, activitatea lor trebuie să se supună unor standarde profesionale înalte, corespunzătoare pregătirii lor, în aprecierea activității lor, instanța sau organele de urmărire penală trebuind să aplice standarde mai înalte decât în cazul unor persoane având pregătire profesională obișnuită.

Necesitatea respectării unor standarde mult mai înalte rezultă și din faptul că, pe baza constatărilor lor, drepturi și libertăți fundamentale ale cetățenilor sunt restrânse.

Având în vedere faptul că funcția coercitivă a statului se întemeiază și pe constatările specialiștilor DNA, rezultă că și aceste rapoarte trebuie să **respecte principiul legalității** procesului penal (art. 2 C.Pr.Pen.) și că specialiștii **au obligația de a asigura aflarea adevărului pe bază de probe** (art. 5 C.Pr.Pen.).

Obiectul plângerii noastre este acela că specialiștii DNA (cu intenție directă) au efectuat constatări întemeindu-se pe afirmații neconforme realității, pe fals, pe încălcări ale normelor lor profesionale și chiar pe încălcări ale regulilor elementare ale matematicii.

Redactarea și transmiterea spre utilizare a unor rapoarte de constatare având născunurile de mai sus reprezintă o încălcare a principiului legalității procesului penal (art. 2 C.Pr.Pen.), a obligației de asigurare a adevărului (art. 5 C.Pr.Pen.), a dreptului nostru la apărare (art. 10 C.Pr.Pen.) și a prezumției de nevinovăție (art. 4 C.Pr.Pen.), așa cum vom dezvolta mai jos.

DESCRIEREA FAPTELOR ILICITE

Având în vedere că, date fiind împrejurările concrete ale cauzei, se impune ca plângerea penală să fie soluționată cu celeritate, precum și interesul public ca, în ipoteza în care veți găsi întemeiată plângerea noastră, făptuitorii să fie împiedicați de la a-și mai exercita atribuțiile profesionale în maniera descrisă de noi și față de alte persoane, vom

prezenta numai încălcările flagrante, evidente ale normelor juridice și ale regulilor științei.

Scopul nostru este acela de a înlesni probațiunea penală, evitând necesitatea unui probatoriu stufos, de natură a încetini soluționarea plângerii.

Anexăm și rapoartele de verificare realizate la cererea instanței investite cu soluționarea litigiului penal pentru a observa că există un număr mult mai mare de abateri, dar, pentru a nu împieta asupra celerității procesului, ne limităm numai la argumentele pe care le vom dezvolta în prezenta cerere.

A. Faptele imputate specialistului Cucoară

Cucoară Ion Cătălin a efectuat raportul de constatare privind evaluarea terenului ce a făcut obiectul dosarului 26600/CC/2008 al ANRP.

Dincolo de faptul că a extins obiectivele raportului de constatare, că a încercat să pretindă că terenul se află într-o cu totul altă zonă decât cea reală, atunci când a efectuat evaluarea s-a raportat la adresa corectă.

La filele 27 și 28 din raportul de constatare, făptuitorul 1, arată că: „se impunea aplicarea unei metode unitare, raționale, empirice, transparentă care nu dădea posibilitatea unor subevaluări sau supraevaluări aberante, astfel cum este **metoda comparației prin bonitare, metodă care a fost creată, promovată de CORPUL EXPERTILOR TEHNICI din România**. În anul 2006 metoda comparației prin bonitare, a fost actualizată, și aprobată prin Hotărârea nr. 207 din 29.09.2005 a Consiliului General al Municipiului București, condus de primarul general al Municipiului București, **metodologie care respectă Standardele Internaționale de Evaluare**, precum și CODUL deontologic al calității de evaluator ...”

Evident, făptuitorul 1 a folosit metoda despre care vorbește.

Atunci când, la verificarea raportului său de constatare de către comisia numită de către instanță, cei trei experți verificatori au precizat, printre altele, că metoda **nu corespunde Standardelor Internaționale de Evaluare**, pârâtul 1 a depus, sub semnătură, o notă de constatare în care, la filele 10 și 11 **recunoaște expressis verbis faptul că, de fapt, nu**

a respectat Standardele Internaționale de Evaluare, așa cum se vede din documentele inserate în prezenta acțiune.

- Afirmția experților din pagina 23, cum că "metoda comparației prin bonitare, este neconformă cu Standardele Internaționale de Evaluare ... nu se încadrează la nici una dintre metodele de evaluare prevăzute în mod expres de Standardele Internaționale de Practică în Evaluare SN1, evaluarea proprietății imobiliare la art.5.25", este total eronată. Faptul că specialistul DNA a ales să evalueze terenul prin metoda comparației prin bonitare este susținut de faptul că valorile de tranzacționare ale imobilelor (specialistul DNA nu a luat în seamă ofertele de pe net care, nu numai că nu pot fi identificate cu nr. de telefon fictiv la care nu răspunde nimeni, oferte urcate pe pagini de net de multe ori de chiar evaluatori tocmai pentru ca apoi să-și folosească ofertele ca și comparabile în diverse rapoarte de evaluare - și în cazul terenului analizat, evaluatorul DRULĂ a utilizat comparabile ce nu existau - fapt dovedit și explicat de specialistul DNA în RCTS), este susținut de faptul că metoda a fost (și este) folosită cu preponderență în instanțele de judecată, fiind o metodă creată expres pentru evaluarea terenurilor ce fac obiectul Legii 10/2001, fapt înscris în buletinul informativ al CORPULUI EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA. În acest sens mai jos am prezentat două pasaje din buletinul CET-R nr. 97/martie 2006 - pag. 1-3 (anexa 1):

- Metodologia (folosită de specialistul DNA) de determinare a fost elaborată pe baza reglementărilor organelor de stat abilitate și a fost transmisă anterior publicării în buletin - spre consultare și îmbunătățire celorlalte asociații profesionale în domeniul evaluării ANEVAR ...",
- "Urmare modificării și completării L 10/2001 prin Legea 247/2005 care prevede stabilirea despăgubirilor prin evaluarea terenurilor și construcțiilor naționalizate în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare editate de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare..

---DOSAR--- BUCUREȘTI---

OBIECTIUNI la Raportul de expertiză

- Dacă este să fi fost respectate **STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE**, atunci toate rapoartele de evaluare întocmite în aplicarea Legii 10/2001 sunt lovite de nulitate, **întrucât acestea nu pot fi întocmite decât la o dată prezentă, și nu pentru o dată anterioară sau ulterioară** (mai jos este prezentată sintagma "...la data evaluării..."),

○ **Conform IVS 2007** - 3.2.3 "...la data evaluării ..." impune faptul ca valoarea de piata estimata este specifica unui moment, unei date precise. Deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data. Valoarea estimata va reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluării, si nu la o data anterioara sau ulterioara. De asemenea, definitia presupune si realizarea simultana a schimbului si definitivarea contractului de vânzare, fara orice fluctuatie a pretului care altfel ar putea sa apara.

○ **Conform IVS 2011** - 3.1 (c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifica unui moment, unei date. Deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau nepotrivita pentru o alta data. Mărimea valorii estimata va reflecta starea si circumstantele pietei curente, așa cum sunt ele la data efectivă a evaluării, si nu la o data anterioara sau la o dată viitoare. Definiția presupune si realizarea simultana a schimbului si încheierea contractului de vânzare, fara orice fluctuatie a pretului care altfel ar putea să apară.

○ **Conform STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR 2014** - 30. (c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifica unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau necorespunzătoare pentru o alta data. Mărimea valorii va reflecta starea si circumstanțele pietei, așa cum sunt ele la data evaluării, si nu cele aferente oricărei alte date.

- Cu alte cuvinte, toate rapoartele de evaluare pentru care a fost stabilită **VALOAREA DE PIATA**, nu respectă cerințele pentru prezentarea informațiilor IVS1 - cap.7, art. 7.2, deci nu respectă **STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE**, precum nici cele amintite anterior, multe rapoarte au vizat imobile inexistente (clădiri) precum și imobile terenuri, la care toate caracteristicile au fost modificate în totalitate (parafrazând experții - terenurile nu pot fi analizate din cauza unor "neconformități majore").

Nici măcar această recunoaștere nu este una completă, făptuitorul continuând să inducă în eroare.

Cu toate acestea, din recunoașterea sa reies următoarele aspecte:

- evaluarea sa nu corespunde Standardelor Internaționale de Evaluare;
- metoda pe care a aplicat-o este dezvoltată de Corpul Experților Tehnici din România, în timp ce art. 3 lit. e din Titlul VII al Legii 247/2005 (aplicabil în cazul evaluărilor pretins greșite) statuează: „Standardele

Internaționale de Evaluare sunt standardele editate de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC - **International Valuation Standards Committee**)” - încă din prima secundă metoda aplicată de specialist nu corespundea criteriilor legale;

- pentru a potența culpa sa, pârâtul 1 invocă Buletinul Corpului Experților Tehnici din România nr. 97/martie 2006 (în realitate este vorba despre februarie 2006).

Or, tocmai acest buletin arată că metoda folosită de către expert este una administrativă, urmând ca atunci când se stabilește valoarea de piață să se aplice dispozițiile legii (deci Standardele Internaționale de Evaluare, în cazul nostru). Mai mult, pentru metoda utilizată, documentul citat, la fila 3 (citată de specialist) arată: „această metodă poate fi folosită când nu sunt disponibile suficiente informații referitoare la tranzacțiile similare”. Menționez că prin tranzacții similare, autorii consideră atât contractele cât și ofertele, așa cum rezultă încă din Buletinul Corpului Experților Tehnici nr. 46/martie 1998.

În concluzie, pentru a arăta că există un prejudiciu, făptuitorul 1 folosește o metodă care nu are nicio legătură cu Standardele Internaționale de Evaluare, nu corespunde acestora și nici măcar nu este recomandată a fi utilizată pentru stabilirea valorii de piață de către autorii săi.

Pe lângă faptul că pentru a stabili un pretins prejudiciu a folosit o metodă/valoare administrativă pentru a verifica o valoare de piață, acesta nici măcar nu a aplicat corect metoda pe care în mod eronat a ales-o.

Astfel, pe lângă multe alte detalii de selectare a coeficienților în scopul reducerii valorii rezultate, detalii asupra cărora nu mai insistăm, există o situație care spulberă susținerea corectitudinii raportului de constatare prin simpla raportare la calcule matematice de bază, ușor de realizat de către un specialist de înaltă calificare și de altfel, și de un copil dintr-o clasă gimnazială.

Cu toată ușurința calculelor, **făptuitorul 1 a calculat șapte coeficienți utilizați în formula de calcul finală de 100 de ori mai mici decât ar fi trebuit!**

Valoarea de baza ~A~ a unui mp de teren			320
Poziționarea terenului față de utilități	corectie standard	corectie aplicata	Valoare corectie
S. Instalații sanitare(% din A)			
La gard	16,70%	16,70%	0,5344
Până la 100 m	14,20%		
Până la 200 m	11,70%		
Între la 200m-500m	8,35%		
G. Gaze (% din A)			
La gard	16,70%	16,70%	0,5344
Până la 100 m	13,70%		
Până la 200 m	10,63%		
Între la 200m-500m	8,35%		
T. Termoficare (% din A)			
La gard	16,70%	16,70%	0,5344
Până la 100 m	13,70%		
Până la 200 m	10,63%		
Între la 200m-500m	8,35%		
E. Electricitate (% din A)			
La gard	6,70%	6,70%	0,2144
Până la 100 m	5,63%		
Până la 200 m	4,56%		
Între la 200m-500m	3,35%		
T _t Telefon (% din A)			
La gard	3,40%	3,40%	0,1088
Până la 100 m	2,86%		
Până la 200 m	2,31%		
Între la 200m-500m	1,70%		
D. Tipul de drum la care are acces terenul (% din A)			
De asfalt, beton, pavele	+16,70 %	16,70%	0,5344
Pavat cu bolovani de râu	+9,14 %		
Cu balast, împietruire	+6,20 %		
B. Dimensiuni, forma(proportii) și orientare a terenului (% din A)			

Iop Cucoara

Pagina 29

Teren colț la două străzi	5%	0,00%	0
Foarte favorabil (raportul laturilor 1/2, 1/3)	5%		
Favorabil (raportul laturilor 1/4, 1/5)	0%		
Nefavorabil , forme neregulate, greu de organizat , front la drum sub 10 m	-5%		
Orientare favorabilă	3%		
R. Restricții de folosire teren cf. PUG(%dinA)			
Neconstruibil	-40%	0,00%	0
Construibil cu restricții	-10% la - 20%		
C. Suprafața adecvată sau nu, fct. de utilizarea și poziția specifică:			
Zona 0 și ultracentral la locuințe (favorabil) sub 150 m	-5%	5,00%	0,16
Zona 0 și ultracentral la locuințe (favorabil) între 150 m - 300 m	5%		
Zona 0 și ultracentral la locuințe (favorabil) peste 300 m	8,00%		
Zona 1,2 și 3 (favorabil) sub 150 m	0%		
Zona 1,2 și 3 (favorabil) 150-300 m	3%		
Zona 1,2 și 3 peste 300 m	5%		

Matematica arată clar că:

- 16,7 % din 320 înseamnă 53,44, nu 0,5344
- 6,7 % din 320 înseamnă 21,44, nu 0,2144
- 3,4 % din 320 înseamnă 10,88, nu 0,1088
- 5% din 320 înseamnă 16, nu 0,16.

În fine, încă două argumente pe care vrem să le aducem pentru a dovedi reaua-credință evidentă a specialistului:

- la sfârșitul filei 25 și începutul filei 26, pârâtul 1 îl acuză pe evaluatorul angajat de ANRP că nu a solicitat de la Credit Europe Bank raportul de evaluare privind imobilul ipotecat de pe Iuliu Maniu nr. 19 A, care, în opinia sa, ar demonstra că terenul a fost supraevaluat.

Comisia de experți a solicitat prin intermediul instanței raportul de evaluare (îl anexăm) și a constatat că evaluarea s-a făcut la prețul de 1800 Euro/mp, cu 500 Euro mai mult decât valoarea pretins supraevaluată!

- la fila 25 din raportul de constatare, pârâtul indică un imobil situat pe Str. Lujerului nr. 14 B și prețul acestuia de achiziție - 198 euro/mp.

În timpul verificării raportului de constatare, comisia de experți a susținut că, probabil, contractul este, de fapt, un leasing financiar și că suma reprezintă valoarea reziduală, nefiind deci valoarea de piață a terenului.

În nota sa adresată instanței, acesta neagă acest lucru, depunând un extras de carte funciară (care nu are relevanță), dar încercând să inducă în eroare și nerecunoscându-și greșeala.

Pentru ca organele de urmărire penală să se convingă *ex propriis sensibus*, atașăm o copie a contractului din care rezultă că prețul său este valoarea reziduală a contractului de leasing, exact așa cum a afirmat comisia de experți.

nr. 74/06.05.2016.

o Cu privire la înscrisul "Lukoil Lujerului posibil leasing (valoare reziduală) // tranzacție într-un grup", pentru ca experții să nu mai rămână doar la stadiul ipotetic (deși în RCTS erau scrise toate detaliile tranzacției din anul 2008 - cum își imaginează experții că specialistul DNA ar fi putut să inventeze înscrisurile din RCTS), specialistul DNA prezintă mai jos cartea funciară a terenului astfel cum este aceasta și în prezent.

10415061

Carte Funciară Nr. 207016 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 6

CARTE FUNCIARĂ NR. 207016
COPIE

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 6

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN în travilin

Nr. CF vechi: 33129
Nr. cadastral vechi: 2960/1/1/1

Adresa: Loc. București Sectorul 6, Str. Lujerului, Nr. 14B, Jud. București

Nr. Crt.	Nr. Cadastral	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	207016	2.703	IMOBIL COMPUS DIN TEREN ȘI STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI: BIROU, CABINA TIP B1-O, REZERVUARE CARBURANȚI, MONOLIT AER-APA, GHENA GUNOI Descriere CAD: dezm din 2960/1/1; teren cu ctii, Sconstr=402.05mp; introdus retroactiv cf arhiva si CF 33129, semnat de M. Stamen SActe=2702.66

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
945 / 31/01/2003 Contract Vanzare-Cumparare nr. 393, din 31/01/2003 emis de BNP "MIU ADRIAN CLAUDIU";	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 0/1 1) SC ASHLUK PRIMO SRL	A1
5822 / 12/05/2004 Autorizatie Construire nr. 148, din 26/03/2003 emis de PRIM. SECTOR 6 (PROCES-VERBAL RECEPTIE nr. 73 / 2003/26.03.2003 emis de PRIM. SECTOR 6);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1 1) SC ASHLUK PRIMO SRL	A1
492808 / 03/12/2008 Contract Vanzare-Cumparare nr. 4393, din 27/11/2008 emis de BNP TOTIS ANDREIA MURA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC LUKOIL ROMANIA SRL	A1

Iată motivele pentru care invocăm **intenția directă a făptuitorului**, susținând că acesta a încălcat legea penală.

Gravitatea deosebită a faptei sale și reaua-credință rezultă cu prisosință din refuzul său de a-și accepta vina și din tentativele de a induce în eroare, de a masca vinovăția sa.

Învederăm faptul că domnul Cucoară nu este la prima abatere de acest gen.

Astfel, acesta a fost suspendat o perioadă de un an din profesia de expert judiciar de Ministerul Justiției, prin decizia de sancționare nr. 65/23 martie 2007.

Mai mult, într-un alt dosar, aflat de 9 ani pe rolul instanțelor de judecată (Curtea de Apel București) același specialist, Cucoară Ion Cătălin, a efectuat rapoarte de constatare și a stabilit că ar exista o subevaluare cu 100 milioane de dolari, iar în urma expertizei efectuate în această cauză a rezultat că nu există prejudiciu și că rapoartele de constatare ale acestui specialist sunt greșite (Dosar nr. 6536/2/2008 al Curții de Apel București).

B. Faptele specialiștilor Postelnicu și Oltei

Acest capăt de cerere privește două rapoarte de evaluare:

- a. Șoseaua Olteniței;
- b. 6 zone din sectorul 3.

Ambale rapoarte de constatare sunt întocmite de făptuitorii 2 și 3, motiv pentru care solicităm, ca după constituirea noastră ca parte civilă în dosar, **atrageră răspunderii civile să se facă în solidar.**

Argumente comune privind caracterul ilicit al ambelor rapoarte de constatare:

1. Rapoartele de constatare **sunt realizate de către o persoană incompatibilă, deci fără drept de a ocupa vreo funcție publică și de a efectua vreun act în această calitate.**

Concret, domnul Postelnicu Dorel, specialist DNA, avea regimul incompatibilităților prevăzut expres de art. 12 din OUG 83/2002: „Funcția de procuror, ofițer de poliție judiciară sau de **specialist în cadrul Direcției Naționale Anticorupție este incompatibilă cu orice**

altă funcție publică sau privată, cu excepția funcțiilor didactice din învățământul superior.”

Or, așa cum rezultă din certificatul emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, domnul specialist DNA deține calitatea de acționar al societății Casa Afacerilor SA, participând la beneficiile și pierderile acesteia.

Fără legătură cu cauza, vă învederăm faptul că din verificările noastre a reieșit faptul că domnul Postelnicu Dorel a avut calitatea de acționar al acestei societăți comerciale pe toată durata în care a exercitat funcția de specialist DNA, deși niciodată nu a menționat acest lucru în declarația de avere.

Așa cum rezultă din Monitorul Oficial partea a IV-a nr. 1560/22.05.2006, domnul Postelnicu Dorel apare ca acționar al SC Casa Afacerilor SA, deținând același număr de acțiuni și același procent din capitalul social cu cele din anul 2017.

2. Din verificările comisiei de experți, domnul Olteu Radu Cristian nu avea calitatea de evaluator la data efectuării raportului de constatare (nu o are nici astăzi).

Din verificările noastre, domnul Olteu a fost evaluator, având legitimația nr. 14839 și a fost exclus din profesie prin Hotărârea Comitetului Director nr. 2/16.01.2015.

Ceea ce este cu adevărat grav, este faptul că **domnul Olteu nu a fost niciodată specializat în evaluarea proprietății imobiliare**, pârâțul fiind evaluator autorizat **numai în domeniul evaluării întreprinderilor, fondurilor de comerț și a altor active necorporale** (anexez extras din Monitorul Oficial cuprinzând tabloul evaluatorilor cu precizarea specializărilor și extras al Buletinul Informativ ANEVAR 1/2015 privind **excluderea** pârâțului din profesia de evaluator).

3. Atitudinea lipsită de loialitate a făptuitorilor în administrarea acestor probe rezultă și din faptul că specialiștii invocă interdicția utilizării ofertelor de către noi în timp ce ei înșiși stabilesc valoarea imobilelor de evaluat utilizând oferte, atât în această cauză cât și în altele, identice (de exemplu, în ANRP 1, conform raportului atașat prezentei).

În plus, înainte de a susține ideea existenței unor prejudicii, pârâțul Postelnicu, pe atunci evaluator, membru ANEVAR, fără a avea calitatea

de specialist, a atestat sub semnătură că un raport de evaluare întemeiat **exclusiv pe oferte** corespunde Standardelor Internaționale de Evaluare (cu titlu exemplificativ am depus un raport de evaluare încheiat pentru Municipiul Piatra Neamț în anul 2007).

Mai mult, într-un dosar similar, cel în care a fost trimisă în judecată Comisia din care făcea parte doamna Alina Bica, aceeași părți au întocmit raportul de constatare (anexat) folosind drept comparabile numai oferte.

Aceasta este, în opinia noastră, dovada supremă a faptului că părțile nu urmăresc aflarea adevărului, ci inventează pretexte pentru a invoca existența unor prejudicii.

Iată un extras din raportul specialiștilor DNA din cauza privind-o pe doamna Bica:

Obiectivul de evaluat, teren în suprafață de 13,0535 ha, este compusă, conform memoriului tehnic, din suprafața de 118.605 mp, teren intravilan constructibil situat în municipiul București, str. Plumoultă, sector 2 și suprafața de 11.930 mp, teren ocupat de albia lacului Colentina.

Pentru terenul în suprafața de 118.605 mp, teren intravilan constructibil, se analizează 4 terenuri proprietăți comparabile (oferte), toate proprietăți localizate în aceeași localitate/zonă cu proprietatea evaluată. Toate au fost ofertate spre vânzare în perioada mai 2010 – septembrie 2010 (Anexa 3).

Se analizează 4 terenuri, proprietăți comparabile (oferte), toate proprietăți localizate în aceeași localitate/zonă cu proprietatea evaluată. Toate au fost ofertate spre vânzare în perioada martie 2010 – decembrie 2010 (Anexa 2).

- Comparabila 1: ofertă la vânzare (sursa, Agenția de Statistică și Monitorizare Imobiliară – ARGUS)
Preț de vânzare: 1.250.000 euro
Drept de proprietate: integral

4. Rapoartele de constatare folosesc pur formal contractele de vânzare-cumpărare, singurul lor rol fiind acela de a apărea în tabelul din anexă.

În realitate, aceste contracte sunt alese subiectiv, fără ca specialiștii să arate vreun criteriu avut în vedere la selectarea acestor comparabile, lucru care rezultă și din susținerile făptuitorului 2 în fața comisiei de experți, așa cum rezultă din înregistrarea anexată.

Mai mult, specialiștii DNA nici măcar nu au consultat contractele despre care vorbesc, marea lor majoritate nefiind anexate constatărilor, aceștia folosind printscreen-uri ale bazei de date ANCPI (accesate ilegal).

În realitate, specialiștii DNA nu au făcut o analiză reală a pieței și au utilizat comparabile selectate după bunul plac, în scopul invocării unui prejudiciu, iar nu în scopul aflării adevărului.

De altfel, făptuitorul 2 a recunoscut expres faptul că nu a aplicat criteriile de selecție obiective pentru comparabile, atunci când în fața comisiei de experți verificatori a precizat: „Deci avem un program care scoate de exemplu contracte ... și le filtrează el” (depunem, alăturat, transcriptul și conținutul conversației cu comisia de verificatori).

În realitate, programul despre care vorbește este o interfață specială către baza de date a ANCPI care îi permite să caute orice informație, nefiltrând-o automat (anexăm protocolul ilegal, de altfel, dintre DNA și ANCPI și învederăm că rapoartele de constatare au în anexă printscreenuri ale interfeței utilizate).

Practic, făptuitorul 2 recunoaște că nu a selectat conform unor criterii obiective contractele, încercând să paseze vinovăția asupra unei filtrări pe care ar fi efectuat-o softul. Această afirmație este nereală, pârâții putând accesa (ilegal, dar acest lucru nu face obiectul prezentei plângeri) orice informație din baza de date a ANCPI, lucru care poate fi confirmat de către această instituție.

Mai mult, interogat cu privire la accesul la astfel de informații, a rezultat următoarea conversație:

Expert O.R.: „... am cerut prin intermediul instanței ANCPI-ului să ne dea informații ... iar ANCPI-ul ne-a răspuns că nu poate să ne dea pe criteriile indicate de noi legate de sectorul 6 ... tranzacțiile în sectorul 6 ... și ne-a zis dați-ne numărul cadastral ... dați-mi așa ... posibilitățile de fapt ... da aveți dreptate ... teoretic orice tranzacție se găsește reflectată acolo ... dar practic nu am acces la ea pentru că dacă nu știu să îți spun numărul cadastral ... nu am acces ... ca să știu numărul cadastral ... trebuie să știu deja ... e ... mă învârt în cerc”.

Specialistul Postelnicu răspunde: „Pă, haideți să jucăm cu cărțile pe față. Deci eu reprezint o instituție. O instituție sigur că **are altă deschidere când se duce la altă instituție ... îi stat la stat ... decât ...**”

Pe de o parte specialistul susține că are acces la informații pe care nici măcar instanțele nu le pot accesa la cerere, pe de altă parte susține nereal că informațiile nelimitate la care are acces îi sunt filtrate de soft, recunoscând indirect faptul că nu poate oferi o explicație științifică a criteriilor lor de selecție.

Din ce motive face acest lucru, vom dezvolta pentru fiecare raport.

a. În ceea ce privește raportul de constatare cu privire la evaluarea terenului de pe strada Olteniței:

i- deși susțin faptul că Standardele Internaționale de Evaluare se opun utilizării ofertelor drept comparabile, 3 din cele 6 comparabile pe care le utilizează sunt oferte!

Fie este interzisă utilizarea ofertelor drept comparabile și atunci raportul de constatare nu respectă Standardele Internaționale de Evaluare, fie este permisă utilizarea ofertelor și atunci, în mod abuziv, părțile susțin că evaluatorii care au utilizat oferte drept comparabile (așa cum făcea însuși făptuitorul 2 atunci când activa ca evaluator!) au greșit. *Tertium non datur!*

Deci, fie avem un raport de constatare la fel de incorect ca celelalte, fie avem o susținere mincinoasă privind imposibilitatea utilizării ofertelor.

În oricare dintre situații, specialiștii DNA trebuie să răspundă penal.

ii- pentru a efectua o evaluare la nivelul datei de 27.10.2008, pârâții utilizează trei contracte din lunile august, octombrie, respectiv mai 2007.

În primul rând, evident, utilizarea unor comparabile atât de îndepărate în timp atrage un grad mare de imprecizie. Pentru a efectua evaluarea, prețurile trebuie actualizate la nivelul de piață de la data evaluării. Or, fără a avea niciun fel de susținere științifică, pârâții susțin că prețurile tuturor celor 3 terenuri au crescut la fel, fix cu 10% până la 27.10.2008.

Pe lângă faptul că o astfel de susținere pare a contrazice marele boom imobiliar care a avut loc la nivel global și național, pârâții nu prezintă niciun fel de analize din care ar rezulta o astfel de variație a prețurilor unor terenuri determinate din zone determinate, ceea ce, evident, demonstrează că aceste constatări sunt rodul bunului plac, nu al analizei științifice.

De altfel, la dosarul cauzei nu există nicio dată din perioada de referință, ceea ce înseamnă că specialiștii nici măcar nu au analizat piața de la momentul la care trebuiau să facă evaluarea, corecția de 10% nerezultând din vreo analiză științifică.

Se poate pune problema dacă existau informații statistice pe care făptuitorii să le fi accesat și utilizat.

Nici astfel de informații nu există, Institutul Național de Statistică răspunzându-ne, așa cum rezultă din adresa anexată, că nu deține niciun fel de date privind prețurile terenurilor sau variația acestora în perioada 2006-2008.

Totuși, dacă aveau acces la orice informație, de ce folosesc contracte încheiate cu cel puțin 1 an înainte de data evaluării?

Pentru că dacă ar fi verificat cu bună-credință baza de date ar fi constatat faptul că a treia proprietate de lângă cea evaluată, aflată pe Șoseaua Olteniței la nr. 394 a fost vândută în luna martie 2008 la un preț de 460 EURO/mp, iar altă proprietate din vecinătate (nr. 396 A) tot în anul 2008 la preț de 373 EURO/mp. Dacă avem în vedere faptul că raportul de evaluare criticat de specialiștii DNA stabilește un preț de 414

EURO/mp, iar făptuitorii susțin că terenul ar fi valorat, de fapt, 177 EUR/mp **devine evident de ce nu au fost utilizate date din anul 2008.**

iii - În ceea ce privește comparabilele-contracte utilizate de făptuitori, pe lângă alte probleme de natură tehnică, asupra cărora nu insistăm, nu putem să nu învederăm faptul că în cazul comparabilei A, contractul a fost anulat în dosarul nr. 17602/3/2008 al Tribunalului București - Secția penală, dosarul penal având ca obiect comiterea infracțiunii de înșelăciune, ceea ce demonstrează că specialiștii nici măcar nu au verificat pe ce contracte își întemeiază susținerile.

În concluzie, făptuitorii 2 și 3 au realizat raportul de constatare încălcând regulile științei evaluării precum și selectând și utilizând comparabilele de o manieră pur subiectivă și evitând identificarea unor date cu adevărat relevante pentru activitatea lor științifică din motivul că acele date le-ar fi zădărnicit planul de a pretinde că există un prejudiciu.

b. În ceea ce privește raportul de constatare privind cele 6 parcele de teren din sectorul 3:

i- ca și în prima situație, deși susțin că folosirea ofertelor nu ar corespunde Standardelor, pârâții 2 și 3 le utilizează în constatarea lor. Mai mult:

- pentru parcela 1 utilizează 3 contracte și 3 oferte, iar comparabila care dă valoarea pe care o invocă este comparabila-ofertă E;

- pentru parcela 2 - utilizează 2 contracte și 4 oferte, iar cea care dă valoarea este comparabila-ofertă C;

- pentru parcela 3 - utilizează 3 contracte și 3 oferte, iar cea care dă rezultatul final este comparabila-ofertă D;

- pentru parcela 4 - utilizează 2 contracte și 2 oferte, iar cea care dă valoarea finală este comparabila-ofertă D;

- pentru parcela 5 - utilizează 3 contracte și 1 ofertă, iar cea care dă valoarea finală este comparabila-contract C;

- pentru parcela 6 - utilizează aceleași 3 contracte și aceeași ofertă, evident valoarea fiind dată de comparabila-contract C.

Deci 4 parcele, cele mai valoroase, își au stabilite valorile pe baza unor comparabile - oferte.

Pentru a critica raportul de verificare a constatării lor, specialiștii Postelnicu și Olteiu au depus la dosarul penal 100 de pagini cu oferte de vânzare, susținându-și, deci punctul de vedere cu niște comparabile despre care în constatare spun că **nu pot fi utilizate** (fiind vorba despre 100 de pagini de oferte, nu le vom propune deocamdată ca probe. În ipoteza în care, făptorii 2 și 3 vor nega realitatea acestei afirmații, vom depune toate înscrisurile la dosar).

În concluzie, fie nu pot fi folosite oferte și atunci raportul de constatare nu corespunde Standardelor, fie ofertele pot fi folosite și atunci, în mod fals, pârâții 2 și 3 au susținut în constatarea lor că utilizarea ofertelor este interzisă.

Indiferent care dintre situații ar fi adevărată, vinovăția făptuitorilor este dincolo de orice dubiu.

ii- Pentru a evalua terenurile la nivelul anului 2008, pârâții utilizează tot terenuri din anul 2007 și utilizează aceeași corecție de 10% pentru a aduce prețurile comparabilelor la nivelul din iulie-august 2008, deși contractele folosite drept comparabile au fost încheiate în perioada februarie - decembrie 2007.

Același procent este aplicat pentru comparabila care dă valoarea loturilor 5 și 6 (este același contract) care are ca dată de referință luna ianuarie 2008.

Încă o dată se dovedește subiectivismul făptuitorilor și faptul că raportul lor nu este ghidat de regulile științei, ci de dorința de a inventa prejudicii, argumentele prezentate mai sus păstrându-și valabilitatea.

iii- În ceea ce privește utilizarea propriu-zisă a comparabilelor, fără a fi verificate, fără a fi analizate - acestea au fost așezate în raportul de constatare numai pentru a încerca să creeze aparența unei concluzii științifice pentru o decizie deja luată, arătăm:

(x)- zona 1 - comparabila A este, de fapt, o cotă parte indiviză dintr-un drum de servitute comun. În realitate, comparabilele A și B

reprezintă vânzarea unei vile și a terenului aferent plus a drumului de servitute (în cote părți), iar prețul calculat de specialiști este vădit eronat: cumpărătorul primește 17% din servitute, deci prețul pe mp se calculează prin împărțire prețului plătit de el la cota sa, nu la întreaga suprafață (oricum, o cotă parte dintr-un drum de servitute nu este comparabilă cu un teren liber de mii de mp!);

- Comparabila B cuprinde, de fapt și cota indiviză de la comparabila A, deci calculul este încă o dată greșit.

- Comparabila C vorbește de un preț de vânzare de 268.941 EURO, preț care **nu este de găsit în contract**.

(xx) - zona 3 - făptuitorii folosesc comparabile din județul Ilfov susținând că acestea se află în sectorul 3, București

Contractele, extrasele din baza de date a ANCPI și adresele prin care DNA solicită înscrisurile (acte pe care le anexăm) atestă faptul că făptuitorii 2 și 3 au cunoscut că atât comparabila B, cât și comparabila C se află în județul Ilfov și au atestat în fals în raportul de constatare că acestea se află în București, sectorul 3.

Având o astfel de motivație, poate nu ar fi lipsit de interes să se verifice în ce condiții de la Curtea de Apel București a dispărut volumul 5 de urmărire prenală, volum care cuprindea adresele din care rezultă faptul că DNA a cerut contractele în cauză de la OCPI Ilfov. De altfel, în acest volum se regăsea un contract care conținea un preț la același nivel cu cel stabilit ca valoare de piață de unul din evaluatori, pus la dispoziție specialiștilor, la solicitatea lor, pe care însă aceștia l-au ignorat cu desăvârșire.

Nu este lipsită de relevanță nici refacerea dosarului după dispariția sa, refacere care s-a făcut fără documentele care atestau corespondența cu OCPI Ilfov și prin depunerea unor documente care se aflau în volumul 6 de urmărire penală.

Abia la opoziția noastră și la depunerea opisului și copiilor obținute, la cerere, de la instanță, anterior dispariției volumului, instanța a dispus refacerea acestuia și cu documentele copiate de noi.

Zona 3: Drumul între tarlale – 4 parcele, A8, A9a, A9b și A24, suprafața totală 3.905 mp

Comparabila A: tranzacție, conform contract de vânzare – cumpărare nr.

2829/21.08.2007, emis de BNP BUCUR NICOLETA

Preț de vânzare: 690.200 euro

Drept de proprietate: integral

Condiții de vânzare: normale

Tip de teren : intravilan

Localizare: București, sector 3, str. Gura Băiiului

Suprafața: 5.800 mp (119 euro/mp)

Utilizare (CMBU): rezidențial

Comparabila B: tranzacție, conform contract de vânzare – cumpărare nr.

153/12.01.2007, emis de BNP ENISE ELIANA

Preț de vânzare: 434.865 euro

Drept de proprietate: integral

Condiții de vânzare: normale

Tip de teren : intravilan

Localizare: București, sector 3, str. Căldăraru.

Suprafața: 8.205mp (52 euro/mp)

Utilizare (CMBU): industrial

Comparabila C: contract de ipotecă nr. 1025/23.06.2008

Preț de vânzare: 134.765 euro

Drept de proprietate: integral

Condiții de vânzare: normale

Tip de teren : intravilan

Localizare: București, sector 3, str. Oxigenului.

Suprafața: 3.017 mp (45 euro/mp)

Utilizare (CMBU): industrial

Mai mult, în ceea ce privește utilizarea comparabilelor, așa cum se poate observa lesne din contractul anexat, comparabila B privește o cotă indiviză de 95% din suprafața de 28.598,10 mp, nu 8205 mp cum susțin făptuitorii, se referă la un teren extravilan din comuna Cernica, iar prețul de vânzare este de 1.501.634 EURO, nu de 434.865 EURO - așa cum fals consemnează aceștia.

(xxx)- și pentru zonele 2, 4, 5 și 6, așa cum se poate vedea din raportul de verificare anexat, există mari neconformități, dar pentru a ușura soluționarea cauzei cu celeritate, înțelegem să nu insistăm asupra lor.

VĂTĂMAREA PRODUSĂ

Dacă se are în vedere gravitatea acuzațiilor formulate în temeiul unor rapoarte de constatare încheiate prin încălcarea legii, consecințele pe care stabilirea prejudiciului de manieră arătată le-au produs asupra vieților noastre private, libertății și carierelor noastre, natura informațiilor transmise și mesajul transmis altor organe ale statului și opiniei publice au fost de natură a ne crea un grav prejudiciu.

Gravitatea deosebită a încălcării drepturilor noastre rezultă și din faptul că afirmațiile sunt formulate de organe ale statului care dincolo de obligația de a nu ne vătăma drepturile fundamentale au și obligația de a-și exercita atribuțiile corect, imparțial și prin respectarea strictă a dispozițiilor legale, susținere lor beneficiind din acest motiv de o prezumție de seriozitate și legalitate în ochii procurorilor, instanțelor și opiniei publice, fapt de natură a amplifica prejudiciile suferite de noi.

A „descoperi” prejudicii prin astfel de fapte ilicite pentru ca apoi alte organe ale statului să le folosească drept temei pentru invocarea unor suspiciuni de natură penală, reprezintă un pericol extrem de grav pentru statul de drept și pentru drepturile și libertățile fundamentale ale individului.

Având în vedere faptul că încă nu cunoaștem momentul la care răspunderea penală a făptuitorilor va fi angajată și prin urmare nu putem aprecia întinderea exactă a prejudiciului suferit, urmează a ne constitui parte civilă la finalizarea urmăririi penale în prezenta cauză.

PROBE

În vederea dovedirii celor susținute, la acest moment procedural, depunem următoarele mijloace de probă:

a) proba cu înscrisuri:

- cele 3 rapoarte de constatare ce fac obiectul litigiului,
- cele 3 rapoarte de expertiză tehnică judiciară de verificare a rapoartelor de constatare;
- cele 3 rapoarte de expertiză tehnică extrajudiciară depuse în cursul judecării cauzei aflate pe rolul Curții de Apel București (dosar nr. 3203/2/2015);
- extras Încheiere din 27.04.2016 a Curții de Apel București;
- extras Încheiere procedura cameră preliminară Înalta Curte de Casație și Justiție;
- extras din Buletin documentar „Expertiza tehnică” nr. 46/martie 1998;
- extras din Buletin documentar „Expertiza tehnică” nr. 97/februarie 2006;
- Notă de constatare Cucoară Cătălin Ion;
- raport de evaluare Credit Europe Bank pt. Iuliu Maniu nr. 19 A;
- contract de leasing - str. Lujerului nr. 14 B;
- dovada calității de acționar al Casa Afacerilor SA a pârâtului Postelnicu;
- extrase M.Of. plus acte ANEVAR privind calitatea de evaluator a pârâtului Oltei;
- raport de evaluare realizat în anul 2007 de către evaluatorul Postelnicu;
- extras raport de constatare redactat în dosarul ANRP 1 (Alina Bica) de către făptuitorii 2 și 3;
- contract Șos. Olteniței nr. 394;
- contract Șos. Olteniței nr. 396 A;
- extras dos. 17.602/3/2008;
- contracte comparabile A, B, C - zona 1;
- contracte zona 3;
- adresele DNA către OCPI Ilfov.

b) proba cu înregistrări audio - un CD – de unde rezultă că specialistul Postelnicu Dorel recunoaște săvârșirea faptelor (depunem atașat și transcriptul discuției) .

Solicităm să fim citați, în vederea participării la efectuarea actelor de urmărire penală, potrivit art. 81 alin. (1) lit. g) respectiv art. 93 alin. (1) raportat la art. 92 alin. (1) Cod procedură penală.

Apreciem că, prin raportare la importanța cauzei determinate de calitatea făptuitorilor și gravitatea consecințelor faptelor lor, se impune menținerea spre instrumentare de către acest parchet, potrivit Regulamentului de Organizare și Funcționare al acestei structuri.

Cu stimă,