

PUNCTUL NR. 6

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenurile în suprafață totală de 12.619,774 m.p, proprietatea S.C. ROMAERO S.A. și terenurile în suprafață totală de 12.619,773 mp aparținând domeniului privat al municipiului București

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul comun al Direcției Evidență Imobiliară și Cadastrală și Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;

Văzând raportul Comisiei Patrimoniu și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În temeiul art.36 alin.(2) lit. »c », art. 45 alin.3 și art.121 alin.(4) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă schimbul de proprietăți între terenurile în suprafață totală de 12.619,774 m.p, proprietatea S.C. ROMAERO S.A. și terenurile în suprafață totală de 12.619,773 mp aparținând domeniului privat al municipiului București, situate în zona cartierului Henri Coandă.

Art.2 Terenurile prevăzute la art. 1 se identifică potrivit planului de amplasament, întocmit de expert tehnic judiciar Dincă Cornelia, prezentat în anexa 1 .

Art.3 Se însușește raportul de expertiză tehnică-evaluare întocmit de expert tehnic judiciar Dincă Cornelia, prezentat în anexa 2.

Art.3 Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința a Consiliului General al Municipiului București din data de

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

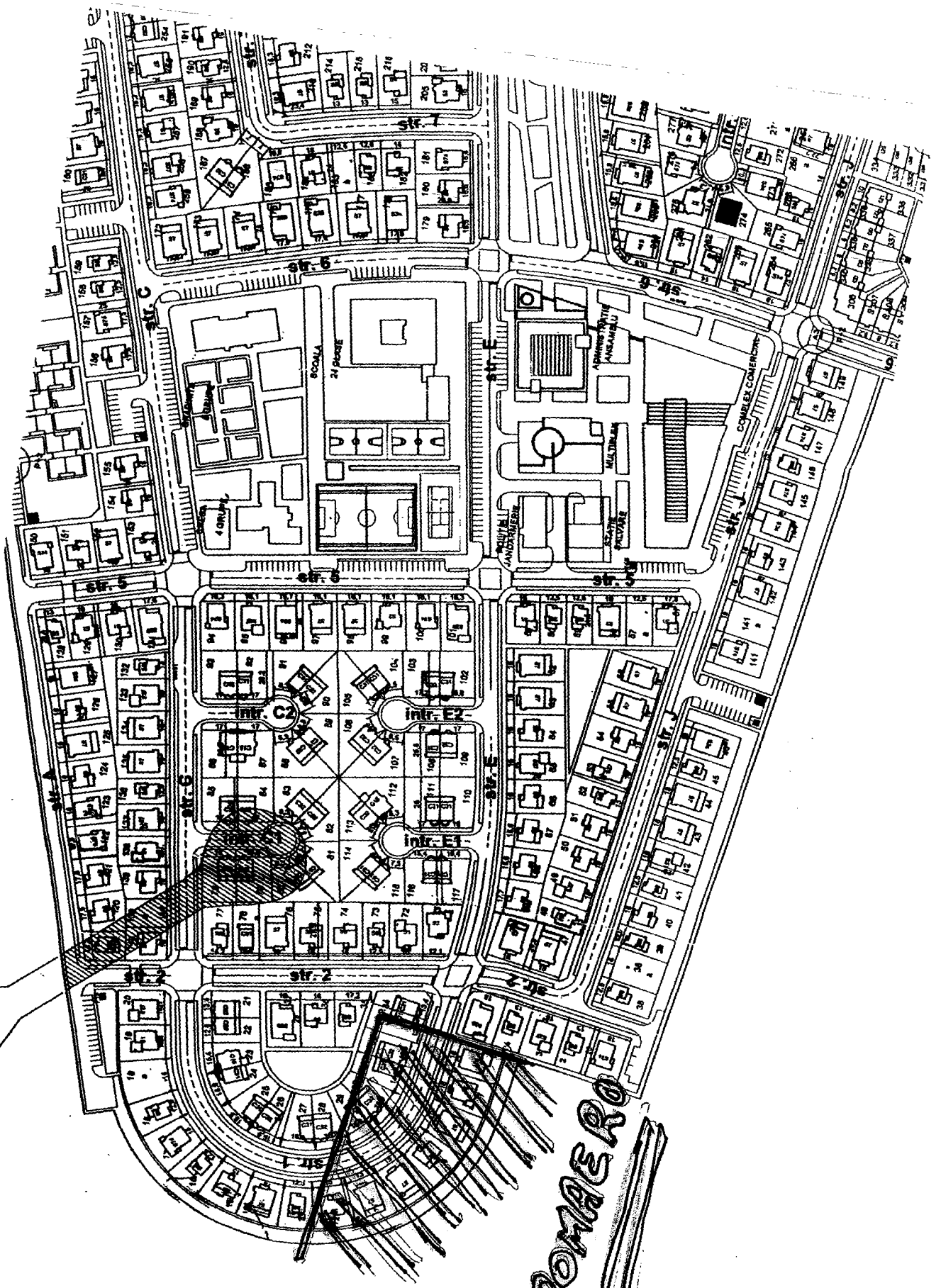
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Tudor Toma

București,

Nr

BETONATA



ROMERO



RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA - EVALUARE IMOBILIARA

Capitolul I – Introducere

Beneficiar: - Agentia Nationala Pentru Locuinte

B-dul Unirii nr.61

Sector 3, Bucuresti

Expert tehnic: -ing. Dinca Cornelia (atestat Ministerul Justitiei –
legitimatie nr. 3541 – 9835)

Capitolul II – Obiectivele si scopul raportului de expertiza tehnica

Beneficiara solicita efectuarea unei expertize tehnice imobiliare care sa evalueze suprafetele de teren situat in Bucuresti , sector 1, cartier Henri Coanda colorate in planul de situatie anexat cu culoare verde, respectiv culoare rosie. .

Raportul de expertiza tehnica imobiliara este necesar in vederea unui schimb de terenuri intre PMB si ROMAERO SA



Capitolul III – Constatari



- ANL a pus la dispozitie planul de situatie cu amplasarea zonelor de teren al carui schimb se doreste: zona hasurata cu culoare rosie in schimbul zonei hasurate cu culoare verde .

-Zona rosie: este alcatuita din trei parcele cu o suprafata totala de:

$$246,004 \text{ mp} + 9090,08 \text{ mp} + 3.283,69 \text{ mp} = \underline{12.612,774 \text{ mp}}$$

-Zona verde este alcatuita din patru parcele cu suprafata totala de:

$$4.291,55 \text{ mp} + 4.103,611 \text{ mp} + 2125,40 \text{ mp} + 2099,21 \text{ mp} = \underline{12.612,773 \text{ mp}}$$

deci suprafetele zonelor de teren al carui schimb se doreste sunt egale.

-Ambele zone de teren fac parte din noul cartier de locuinte Henri Coanda , pentru care exista un PUZ aprobat

-ANL are terenul in folosinta pe perioada executiei lucrarilor de constructii locuinte cartier Henri Coanda, conform HG 239 / 2004.

-In viitorul apropiat, terenul – ambele zone - va avea toate utilitatile: energie electrica, apa, canalizare, gaze, telefonie, drumuri de acces asfaltate, modernizate la distante de pana la 100 m

Capitolul IV Evaluarea terenului

IV / 1 Stabilirea pretului unitar

Metodologia de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat sau public al Municipiului Bucuresti este conform Hotararii nr. 207 din 29.09.2005 a CGMB, Anexa 2 si Hotararii nr. 286 / 22.12.2005 a CGMB

Astfel, formula de calcul a pretului unitar este:

$$P = k \times A \times (1 + S + D + G + T + T_f + E) \times M \times F \times H \times U ,$$

unde:

$$A = \text{pret de baza (zona 3)} = 1.50 \text{ lei/mp}$$

$$S = \text{instalatii sanitare} = 0$$

$$D = \text{tip de drum de acces (balast)} = 0,062$$

$$G = \text{instalatii gaze} = 0$$

$$T = \text{termoficare} = 0$$

$$T_f = \text{telefonie} = 0$$



E = electricitate = 0

M = arie construabila = 1,5

F = coeficient privind natura de fundare (teren normal) = 1

H = regim de inaltime = 1

U = tipul de utilizare al terenului (locuinte si anexe tenice aferente
-post trafo, punct termic, statie hidrofor, etc) = 2

K = coeficient de actualizare a valorii de baza, in functie de variatia
cursului de schimb comunicat de BNR =

= cursul BNR al euro la data evaluarii (14.01.07) / cursul BNR al euro
la 29.09.2005, data HCGMB nr. 207) = 3,4053 / 3,5084 = 0,971

Deci pretul unitar este:

$$V_p = 0,971 \times 150 \text{ lei/mp} \times (1 + 0,062) \times 1,5 \times 1 \times 1 \times 2 =$$

$$= 145,65 \times 1,062 \times 3,00 = \underline{464,0409 \text{ lei/mp}}$$

$$\text{sau } 464,0409 \text{ lei/mp} : 3,4053 \text{ lei / euro} \sim \underline{136 \text{ euro/mp}}$$

*

* *

Din anunturile din "mica publicitate" rubrica vanzari , din banca de date a
Corpului Expertilor Tehnici din Romania, se retin preturi cerute la vanzare pentru
terenuri amplasate in aceiasi zona, astfel:

Nr.	Amplasament	Pret unitar (E / mp)
1	Baneasa zoo	150
2	Baneasa -Sisesti	200
3	Baneasa Privighetorilor	135
4	Aviatiei Aerogarii	150
5	Baneasa Jollie Vile	190
6.	Baneasa cartier nou	200

Rezulta o medie a preturilor solicitate pe piata imobiliara de:

$$1.025 \text{ euro} : 6 \text{ cazuri} \sim 170 \text{ euro/mp}$$

la care se aplicand ecartul (diferenta dintre pretul cerut la vanzare si pretul
la care se realizeaza tranzactia) de circa 5 % rezulta:

$$170 \text{ euro/mp} \times 0,95 \sim \underline{160 \text{ euro/mp}}$$

Se apreciza ca pret unitar media dintre cele doua valori :

$$P = (136 \text{ euro /mp} + 160 \text{ euro/mp}) / 2 = \underline{148 \text{ euro/mp}}$$



IV/2 Stabilirea valorii de circulatie a terenului

Deoarece zonele de teren al carui schimb se doreste au :

- aceeasi suprafata = $S = 12.612,773$ mp
 - amplasare in aceeaasi zona a orasului – noul cartier de locuinte Henri Coanda
 - aceleasi dotari social urbane, administrative , etc
 - acceasi destinatie (exista un PUZ al zonei aprobat)
- este normal ca pretul de circulatie sa fie acelasi.

$$V = 12.612,773 \text{ mp} \times 148 \text{ euro/mp}_1 = \underline{\underline{1.866.690 \text{ euro}}}$$

$$\text{Sau } 1.866.690 \text{ euro} \times 3,4053 \text{ lei/euro} = \underline{\underline{6.356.640 \text{ lei}}}$$



Capitolul V – Concluzii

1. Deoarece zonele de teren al carui schimb se doreste au :

- aceeasi suprafata = $S = 12.612,773$ mp
- amplasare in aceeaasi zona a orasului – noul cartier de locuinte Henri Coanda
- aceleasi dotari social urbane, administrative , etc
- acceasi destinatie (exista un PUZ al zonei aprobat)

este normal ca pretul de circulatie sa fie acelasi.

adica:

Zona colorata cu rosu in planul de situatie

$$V = \underline{\underline{1.866.690 \text{ euro}}} \text{ Sau } V = \underline{\underline{6.356.640 \text{ lei}}}$$

Zona colorata cu verde in planul de situatie

$$V = \underline{\underline{1.866.690 \text{ euro}}} \text{ Sau } V = \underline{\underline{6.356.640 \text{ lei}}}$$

2. Cursul BNR al euro la data evaluarii (14.01.2006) a fost 3,4053 lei /euro

3. Raportul de expertiza tehnica imobiliara – evaluare, este necesar in vederea unui schimb de terenuri intre PMB si ROMAERO SA

Expert tehnic

ing. Dinca Cornelia

Se anexeaza:

- plan de situatie cu zonele de teren al carui schimb se doreste



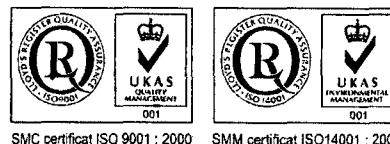
**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

etaj: 1, cam. 105

tel.: 305 55 13; 305 55 00 int. 1105

fax: 305 55 13

e-mail: secretar@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Eu, Tudor Toma, în calitate de Secretar General al Municipiului București, exercitând atribuțiile conferite de art.117 lit.a din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată consider întrunite condițiile de legalitate pentru proiectul de hotărâre:

privind aprobarea schimbului de proprietăți între terenurile în suprafață totală de 12.619,774 m.p, proprietatea S.C. ROMAERO S.A. și terenurile în suprafață totală de 12.619,773 mp aparținând domeniului privat al municipiului București

În drept prevederile art.36 alin.2 lit."c", art.45 alin.3 și art.121 alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată:

Art.36

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Art.121

(4) Schimbul de imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face în condițiile legii, pe baza unui raport de evaluare, insușit de consiliul local.

În conformitate cu prevederile art.45 (3), hotărârea se adoptă cu votul a două treimi din numărul total al consilierilor locali în funcție.

SECRETAR GENERAL*
al Municipiului București
Tudor Toma

PRIMAR GENERAL

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

In raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala se precizeaza ca Agentia Nationala pentru Locuinte impreuna cu S.C. ROMAERO S.A. solicita un schimb de proprietati in zona Cartierului "Henri Coanda", intre terenul in suprafata totala de 12.619,774 mp proprietatea S.C. ROMAERO S.A. si terenul in suprafata totala de 12.619,773 mp apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.

Se precizeaza urmatoarele:

-prin H.G.R. nr.239/20.02.2004 si Protocolul incheiat in data de 28.04.2004 intre Agentia Nationala pentru Locuinte si Consiliul Local al Sectorului 1, terenul aferent amplasamentului "Henri Coanda" a fost transmis din proprietatea privata a statului si din folosinta gratuita a Agentiei Nationale pentru Locuinte in proprietatea publica /privata a unitatilor administrativ teritoriale si in administrarea Consiliului Local al sectorului 1 si respectiv Consiliului Local al Orasului Voluntari;

-ulterior, S.C. ROMAERO S.A. a sesizat Agentia Nationala pentru Locuinte ca o parte din terenul transmis in baza HGR 239/2004 se suprapune cu parcele ce constituie proprietatea S.C. ROMAERO S.A.

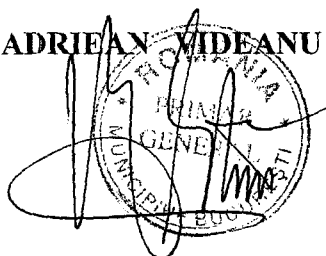
Avand in vedere situatia creata, precum si adresa cu nr.F96/15.01.2007 a societatii comerciale "ROMAERO" S.A. catre Agentia Nationala pentru Locuinte si Extrasul din Hotararea nr.7/24.10.2005 a Adunarii Generale a Actionarilor din cadrul S.C. ROMAERO S.A., se propune un schimb de terenuri intre terenurile proprietatea societatii comerciale si terenuri proprietatea Municipiului Bucuresti.

La dosar s-a anexat raportul de expertiza tehnica de evaluare imobiliara intocmit de expert tehnic judiciar DINCA CORNELIA si planul de situatie cu zonele de teren al propuse la schimb.

Tinand seama de raportul de specialitate al Directiei Evidenta Imobiliara si Cadastrala precum si de solicitarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, supunem aprobarii proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de terenuri intre S.C. ROMAERO S.A. si municipiul Bucuresti.

PRIMAR GENERAL,

ADRIEAN VIDEANU



DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI
CADASTRALA
SERVICIUL EVIDENTA PROPRIETATI
etaj: 2, cam. 214
tel.: 305 55 39; 305 55 00 int. 1214
e-mail: evidenta.imobiliara@bucuresti-primaria.ro



Primăria Municipiului București

Nr.537/ 18 .01.2007

Avizat
Viceprimar General,
LUDOVIC ORBAN
Ludovic Orban

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa cu nr.18050/20.11.2006, inregistrata la Primaria Municipiului Bucuresti - Directia Evidenta Imobiliara si Cadastrala sub nr.18814/24.11.2006, Agentia Nationala pentru Locuinte impreuna cu S.C. ROMAERO S.A. solicita un schimb de proprietati in zona Cartierului "Henri Coanda", intre terenul in suprafata totala de 12.619,774 mp proprietatea S.C. ROMAERO S.A. si terenul in suprafata totala de 12.619,773 mp apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti.

In cerere se precizeaza urmatoarele:

- prin H.G.R. nr.239/20.02.2004 si Protocolul incheiat in data de 28.04.2004 intre Agentia Nationala pentru Locuinte si Consiliul Local al Sectorului 1, terenul aferent amplasamentului "Henri Coanda" a fost transmis din proprietatea privata a statului si din folosinta gratuita a Agentiei Nationale pentru Locuinte in proprietatea publica /privata a unitatilor administrativ teritoriale si in administrarea Consiliului Local al sectorului 1 si respectiv Consiliului Local al Orasului Voluntari;
- ulterior, S.C. ROMAERO S.A. a sesizat Agentia Nationala pentru Locuinte ca o parte din terenul transmis in baza HGR 239/2004 se suprapune cu parcele ce constituie proprietatea S.C. ROMAERO S.A.

Avand in vedere situatia creata, precum si adresa cu nr.F96/15.01.2007 a societatii comerciale "ROMAERO" S.A. catre Agentia Nationala pentru Locuinte si Extrasul din Hotararea nr.7/24.10.2005 a Adunarii Generale a Actionarilor din cadrul S.C. ROMAERO S.A., se propune un schimb de terenuri intre proprietatea societatii comerciale si Municipiul Bucuresti.

La dosar au fost anexate urmatoarele acte:

- Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M03 nr.3131/11.09.1996 emis de Ministerul Industriilor in favoarea S.C. ROMAERO S.A., pentru suprafata de 355.073, 82 mp;
- anexa 2 la Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor ;
- planul de situatia scara 1:500 anexa la certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor cu parcelele proprietatea S.C. ROMAERO S.A., care vor face obiectul schimbului de terenuri;
- Incheierea nr.135 pentru inscrierea in Cartea Funciara nr.2692 a localitatii Bucuresti a proprietatii S.C.ROMAERO S.A.;
- Ordinul nr.291/28.10.1999 al Ministerului Industriei si Comertului prin care se rectifica certificatul M03-3131/1996 eliberat societatii comerciale ROMAERO S.A. Bucuresti, in sensul reducerii suprafetei exclusive

de 355073,82 mp cu suprafata de 3271mp, ramanand atestata prin acest certificat suprafata exclusiva de 351.802,82 mp;

-adresa S.C ROMAERO S.A. cu nr.F96/15.01.2007 catre Agentia Nationala pentru Locuinte;

-extras din Hotararea nr.7 a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 24.10.2005;

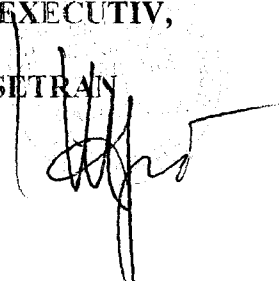
-adresa cu nr.1235/16.01.2007 a Primariei Sectorului 1 privind cererile de revendicare depuse in baza Legii nr.18/1991 rep.;

-raportul de expertiza tehnica de evaluare imobiliara intocmit de expert tehnic judiciar DINCA CORNELIA si planul de situatie cu zonele de teren al propuse la schimb.

Tinand seama de cele prezentate mai sus , inaintam Consiliului General al Municipiului Bucuresti spre aprobare, proiectul de hotarare privind aprobarea schimbului de proprietati intre terenul in suprafata totala de 12619,774 mp proprietatea S.C. ROMAERO S.A. si terenul in suprafata totala de 12619,773 mp proprietatea municipiului Bucuresti.



DIRECTIA EVIDENTA IMOBILIARA SI CADASTRALA
DIRECTOR EXECUTIV,

CRISTINA SETRAN



DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI
ARHITECT SEF,

ADRIAN BOLD

Stamp text: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI, ROMANIA

Intocmit :Mihaela Linca
18.01.2007/2ex