



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT	Semnat Sef serviciu	Intocmit Consilier Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

PHCL2024-000331

RAPORT DE SPECIALITATE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției de tip rampă de acces subsol înscrisă în CF nr. 456535 Timișoara, în favoarea SC ROMCAPITAL CENTER SRL

Având în vedere referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara, privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției de tip rampă de acces subsol înscrisă în CF nr. 456535 Timișoara, în favoarea SC ROMCAPITAL CENTER SRL, facem următoarele precizări:

Terenul situat în Timișoara din strada Sfânta Rozalia, este înscris în Cartea Funciară nr. 456535 Timișoara, având nr. topografic 456535, în suprafață totală de 348 mp. Acesta aparține Municipiului Timișoara – domeniul privat, având categoria de folosință - drum. Pe acest teren este înscrisă, fără acte, o construcție de tip rampă de acces subsol, cu o suprafață de 66 mp, proprietatea SC ROMCAPITAL CENTER SRL.

SC ROMCAPITAL CENTER SRL prin adresa cu numărul 25/14.05.2024, ne solicită înscrierea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra suprafeței de 100 mp din terenul înscris în CF nr. 456535 Timișoara.

Potrivit Raportului de evaluare nr. 60538/30.04.2024 întocmit de APPRAISAL & VALUATION SRL, s-a stabilit limita minimă a prețului, conform standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, ca fiind 310,058 ron/lună fără TVA (3.720,696 ron/an) pentru suprafața de 100 mp.

Conform Procesului verbal încheiat în urma întrunirii din data de 16.05.2024 a Comisiei pentru Stabilirea suprafeței de teren pe care se va constitui dreptul de suprafață cu titlu oneros, toți membrii comisiei au fost de acord cu propunerea privind alipirea parcelelor înscrise în CF 434786 Timișoara (provenit din CF 2), cu nr. top. 11803/2/2/4 în suprafața de 9 mp și CF 456535 Timișoara cu nr. 456535 în suprafața de 348 mp, ambele terenuri având categoria de folosință ”drum”, fiind proprietatea Municipiului Timișoara.

Din lotul obținut prin alipirea parcelelor descrise mai sus se va face dezmembrarea parcelei de 100 mp pe care se va institui dreptul de suprafață cu titlu oneros, în favoarea S.C. ROMCAPITAL CENTER S.R.L., la prețul stabilit de expertul ANEVAR APPRAISAL& VALUATION S.A. cu o



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Evidenta Patrimoniu si Cadastru

valoare a terenului de 187 euro/mp, echivalentul a 930,47 RON/lună, pentru o durată de recuperare a prețului de vânzare a terenului de 300 de luni (25 ani), dreptul de suprafață fiind 1079 RON/lună calculat la suprafața de 348 mp. Prin urmare pentru suprafața de 100 mp, prețul va fi de 310,058 RON/lună.

Demersurile pentru realizarea documentației cadastrale și a înscrierii acesteia pentru avizare la O.C.P.I. Timiș cad în sarcina S.C. ROMCAPITAL CENTER S.R.L.

Reglementarea situației juridice a terenului menționat mai sus este necesară în vederea încheierii unui contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea proprietarului construcției de tip rampă de acces subsol situată pe terenul respectiv, SC ROMCAPITAL CENTER SRL, precum și înscrierea dreptului de suprafață cu titlu oneros în cartea funciară.

Prin HCLMT nr. 302/14.06.2019 s-a aprobat constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe aceste terenuri, regulamentul de constituire și modelul de contract.

Conform HCLMT nr. 200/25.05.2021, privind modificarea HCLMT nr. 302/2019, privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Timișoara în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea prin completarea Anexei nr. 1, art. 1, prin completarea art.6 din Cap. III al Anexei nr.1, reprezentând regulamentul privind procedura de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros: “În situația existenței unor convenții/titluri/acte juridice anterioare, valoarea taxei de suprafață nu poate fi inferioară prețurilor/taxelor/redevențelor prevăzute în acestea”.

PROPUNEM:

În concluzie, propunem spre analiza și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aferent construcției de tip rampă de acces subsol înscrisă în CF nr. 456535 Timișoara, în favoarea SC ROMCAPITAL CENTER SRL, pentru suprafața de 100 mp din totalul de 348 mp, la prețul de 310,058ron/ lună (3.720,696 ron/an), valoare stabilită în Raportul de evaluare nr nr. 60538/30.04.2024 întocmit de APPRAISAL & VALUATION SRL.