



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA PATRUMONIU
BIROUL CLĂDIRI TERENURI
NR. SC2023-000786/16.12.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind operațiunea de ieșire din indiviziune cu achitarea unei sulte aferente cotei de 132,5/370 mp din terenul situat în Timișoara strada Ștefan cel Mare nr. 52, înscris în CF nr. 447707, având nr. top 7252/1 și a cotei de 302,5/605 mp din terenul situat în Timișoara, strada Ștefan cel Mare nr. 48, înscris în CF nr. 447694, având nr. top 7250/2

Terenurile care fac obiectul acestui proiect aparțin intravilanului Municipiului Timișoara, având următoarele caracteristici:

- situat în Timișoara strada Ștefan cel Mare nr. 52, identificat prin CF nr. 447707, având număr top 7252/1, CF vechi nr. 436110, în suprafață de 370 mp, cota de 132,5/370 mp fiind proprietatea Municipiului Timișoara- domeniul privat;
- situat în Timișoara strada Ștefan cel Mare nr. 48, identificat prin CF nr. 447694, având număr top 7250/2, CF vechi nr. 428957, în suprafață de 605 mp, cota de 1/2 mp fiind proprietatea Municipiului Timișoara – domeniul privat;

Prin adresa cu numărul UR2023-24016/16.08.2023, Direcția Generală de Urbanism și Planificare Teritorială – Biroul Avizare PUD/PUZ, referitor la imobilul înscris în CF nr. 447694, ne specifică faptul că terenul rezultat în urma unei dezmembrări ar fi prea îngust pentru o construcție și imposibilă realizarea parcărilor necesare pentru o utilitate publică, acest teren nefiind potrivit investițiilor, iar o posibilă utilizare ar fi din punct de vedere al spațiului verde cu acces public nelimitat, amenajat prin grija investitorului.

Menționăm faptul că imobilele – teren nu pot fi partajate în natură în vederea valorificării acestora prin edificare, drept urmare ieșirea din indiviziune cu plata unei sulte este valorificarea maximă a acestora.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Timișoara, SC ARTEMIS REAL ESTATE SRL, în calitate de coproprietar al imobilelor înscrise în CF nr. 447707 – Timișoara, str. Ștefan cel Mare nr. 52 și Ștefan cel Mare nr. 48, înscris în CF nr. 447694, a solicitat cumpărarea cotelor proprietatea Municipiului Timișoara pentru elaborare PUZ-ZONĂ MIXTĂ: Locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrative financiar bancare), învățământ, în suprafață totală de 22.770 mp, situate în incinta fostei platform industrial din cartierul Fabric.

Prin HCLMT nr. 99/30.03.2022, Consiliul Local al Municipiului Timișoara a aprobat împuternicirea Comisiei de negociere cu terții în vederea vânzării cotei de 132,5/370 mp din terenul situate în Timișoara, strada Ștefan cel Mare nr. 52.

Conform HCLMT nr. 284/21.06.2022, Consiliul Local al Municipiului Timișoara a aprobat trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara a terenului înscris în CF nr. 447694 Timișoara, nr. top. 7250/2 și împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara pentru negocierea încetării stării de coproprietate pentru

terenul situat în strada Ștefan cel Mare nr. 48, înscris CF nr.447694 Timișoara, nr. top. 7250/2, în suprafață de 605 mp.

Prin HCLMT nr. 112/19.04.2022, s-a aprobat trecerea cotei de teren de 132,5/370 mp, aferentă imobilului înscris în teren nr. 447707- Timișoara, din proprietatea Statului Român în domeniul privat al Municipiului Timișoara, iar prin HCLMT nr. 284/21.06.2022 s-a aprobat trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul privat al Municipiului Timișoara a terenului înscris în CF nr. 447694 Timișoara, nr. top. 7250/2 și împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara pentru negocierea sultei în vederea încetării stării de coproprietate prin ieșire din indiviziune cu plata sultei asupra cotei de 1/2 din terenul situat în strada Ștefan cel Mare nr. 48, înscris CF nr. 447694 Timișoara, nr. top. 7250/2, în suprafață de 605 mp, conform art. 36 din Legea 18/1991, privind fondul funciar.

La ședința comisiei de negociere cu terții din data de 25.05.2022, membrii comisiei au stabilit vânzarea cotei de 132,5/370 mp, din terenul situat în Timișoara strada Ștefan cel Mare nr. 52, la prețul de 30.000 eur + TVA, conform raportului de evaluare întocmit de către SC FIDOX SRL, membru ANEVAR, autorizație nr. 0023/2022 și procesului verbal nr.3/25.05.2022.

Conform procesului verbal nr.6/04.08.2022, al comisiei de negociere cu terții s-a hotărât vânzarea cotei de 302,5/605 mp din terenul situate în Timișoara, strada Ștefan cel Mare nr. 48, înscris în CF nr. 447694, la prețul de 72.600 eur + TVA, conform raportului de evaluare întocmit de către SC FIDOX SRL, membru ANEVAR, autorizație nr. 0023/2022.

Discuția a fost reluată în ședința din data de 13.12.2023 a comisiei de negociere cu terții, unde a fost prezentat un nou raport de evaluare întocmit de către APPRAISAL & VALUATION SA, membru ANEVAR, având nr. de certificate 0110.

În urma negocierilor comisia a hotărât oportuna operațiunea de ieșire din indiviziune cu achitarea unei sulte aferentă celor două imobile deținute în coproprietate cu SC ARTEMIS REAL ESTATE SRL, la prețul prevăzut în raportul de evaluare, respectiv 267 eur/mp + TVA, cu condiția ca SC ARTEMIS REAL ESTATE SRL, va utiliza imobilele menționate mai sus strict pentru crearea căilor de acces.

PROPUNEM:

Emiterea unei hotărâri a Consiliului Local privind operațiunea de ieșire din indiviziune cu achitarea unei sulte aferente cotei de 132,5/370 mp din terenul situat în Timișoara strada Ștefan cel Mare nr. 52, înscris în CF nr. 447707, având nr. top 7252/1 și a cotei de 302,5/605 mp din terenul situat în strada Ștefan cel Mare nr. 48, înscris în CF nr. 447694, având nr. top 7250/2.

**DIRECTOR,
CRISTIAN FRĂNȚESCU**

**ȘEF BIROU,
CĂLIN N. PÎRVA**

**ÎNTOCMIT,
GABRIELA SUCINEANȚU**