



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu

Compartiment Fond locativ

Aprobat Primar	Semnat Administrator Public	Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

privind împuternicirea Comisiei de Negociere cu Terții în vederea negocierii valorii de achiziție a imobilelor situate la adresa din Bulevardul Mihai Viteazu nr.3, Timișoara, Casă D+P+M și teren intravilan împrejmuit, înscrise în CF.434006 Timișoara, nr cadastral 434006 și nr.cadastral 434006-C1 în vederea exercitării ulterioare a dreptului de preemțiune în baza Legii nr.422/2001 modificată și actualizată

Prin adresa nr. MTM2025-023266/23.05.2025 înregistrată de către MIHAI ION NELSON în calitate de proprietar reprezentat de către STANCA MIRELA împuternicit, se solicită Primăriei Municipiului Timișoara să se pronunțe asupra dreptului de preemțiune la intenția de înstrăinare a imobilelor cu adresa în Bulevardul Mihai Viteazu nr.3, Timișoara, constând în Casă D+P+M și teren, intravilan înscrise în CF. 434006 Timișoara, nr. cadastral 434006 și nr.cadastral 434006-C1, la prețul de vânzare de 3.700.000 euro.

Conform adresei nr.2084/06.05.202, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș ne comunică faptul că nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilelor menționate mai sus, transferându-și dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale, în conformitate cu prevederile art.4, alin.(4) și alin.(8) din Legea nr.422/2001 republicată, privind protejarea monumentelor istorice:

Imobilul situat la adresa din Timișoara, B-dul Mihai Viteazu nr.3, este inclus în Ansamblul urban “ B-dul Mihai Viteazul “ cod LMI TM-II-a-B-06110, poziția 121, conform Listei Monumentelor Istorice a județului Timiș 2004, republicată în 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr.2828/2015, publicat în MO al României, Partea I, nr.113/bis15.02.2016.

Conform documentelor anexate, imobilul se compune din:

1) Casă construită în regim D+P+M, cu suprafață desfășurată totală de 1108 mp și suprafață construită la sol de 397 mp, înscrisă în CF.434006 Timișoara, nr.cadastral 434006-C1.

- Demisol cu suprafața utilă de 397 mp
- Parter cu suprafața utilă de 397 mp
- Mansardă cu suprafața utilă de 314 mp

2) Teren intravilan, în suprafață de 2369 mp, înscris în CF.434006 Timișoara, nr.cadastral 434006, împrejmuit parțial cu gard beton, fier și cărămidă.

Având în vedere:



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu

Compartiment Fond locativ

-Procesul Verbal nr. TMI2025-022918 din data de 29.05.2025, încheiat cu ocazia sedinței Comisiei de Specialitate pentru Analizarea Documentației ce stă la baza exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune, punctul 15 de pe ordinea de zi:

“Comisia a solicitat întocmirea unui raport de evaluare privind valoarea de vânzare a imobilului situat în Bulevardul Mihai Viteazu nr.3, înscris în CF.434006 Timișoara, în vederea adoptării unei hotărâri ulterioare asupra exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune.”

-Raportul de Evaluare nr.64552 /06.06.2025 întocmit de Appraisal & Valuation.SA cu sediul în B-dul Nicolae Caramfil nr 87, etaj 6, sector 1, București, conform căruia valoarea de piață a imobilului constând în construcție Casă regim D+P+M și Teren, înscrise în CF.436006 Timișoara, nr cadastral CF.434006 și nr.cadastral 434006-C1, a fost estimată la 2.000.000 euro, respectiv de 10.107.400 lei (la cursul raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării, 1 euro = 5.0537 lei), din care:

- ✓ valoare teren = 1.326.000 euro, respectiv 6.701.206 lei
- ✓ valoare construcții = 674.000 euro, respectiv 3.406.194 lei.

-Procesul Verbal nr. TMI2025-030897 din data de 17.07.2025, încheiat cu ocazia ședinței Comisiei de Specialitate pentru Analizarea Documentației ce stă la baza exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune, punctul 3 de pe ordinea de zi:

“Comisia analizând comparativ prețul de vânzare solicitat de proprietar și valoarea rezultată din raportul de evaluare, a constatat o diferență semnificativă între acestea.

În acest context, având în vedere necesitatea asigurării unui echilibru între interesul public și drepturile legitime ale proprietarului, propune înaintarea acestei spețe către Comisia de negociere cu terții, în vederea inițierii discuțiilor privind stabilirea unui preț de vânzare agreeat de ambele părți, preț care să reflecte atât starea, cât și valoarea reală de piață a imobilului.”

Pentru exercitarea dreptului de preemțiune și achitarea imobilului situat la adresa din Bulevardul Mihai Viteazu nr.3, Timișoara, există disponibil prevăzut în bugetul local al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCLMT nr.158/01.04.2025, iar plata se va face din Cap.70.02. Locuințe, servicii și dezvoltare publică, C.Dotări independente și alte investiții - Achiziții imobile -Exercitare drept de preemțiune.

Prețul se va plăti în valuta lei la cursul de schimb BNR valabil la data contractului de vânzare -cumpărare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.422/2001, modificată și completată de Legea nr.89 din 10 aprilie 2024 privind protejarea monumentelor istorice,

Ținând cont de prevederile H.C.L.M.T nr.718/23.12.2024 și Dispoziția Primarului nr.2204/23.12.2024 privind constituirea Comisiei de Specialitate pentru analizarea documentațiilor ce stau la baza exercitării /neexercitării dreptului de preemțiune de către Municipiul Timișoara la ofertele proprietarilor persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să înstrăineze la prețul pieței imobile aflate sub incidența Legii nr.422/2001 modificată și actualizată, privind protejarea monumentelor istorice

În conformitate cu art.129 alin.(2) și art.139 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Ca urmare a situației prezentate mai sus, a prevederilor legale, a propunerii Comisiei de Specialitate pentru analizarea documentației ce stă la baza exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune, apreciem că prezentul proiect de hotărâre îndeplinește condițiile pentru a fi supus spre dezbatere și aprobare în plenul Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

Cod FO53-03,ver.3