

Nr. înregistrare: 61284 /20.09.2022

Primarul comunei Dumbrăvița, județul Timiș, în conformitate cu prevederile art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, am inițiat și elaborat următorul:

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilului situat pe**  
**amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare strada**  
**Fervenția II - parțial, UAT comuna Dumbrăvița, jud. Timiș"**

***Consiliul Local al comunei Dumbrăvița, județul Timiș, întrunit în ședință***  
***ordinară;***

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- referatului de aprobare al domnului primar Bugarin Horia-Grigore care prezintă motivele care au stat la baza promovării proiectului de hotărâre;
- documentației tehnice depusă de SC TOPO MAS SRL pentru emiterea Hotărârii de Consiliu Local, cu nr. 202052/12.08.2022, avizată de O.C.P.I. Timiș prin procesul verbal de recepție nr. 3550/24.08.2022;
- ținând cont și de prevederile H.C.L. nr. 15/10.02.2022 privind aprobarea actualizării devizului general - rest de execuție lucrări și a noilor indicatori tehnico-economici pentru investiția "Modernizare drumuri în Comuna Dumbrăvița";
- prevederile Legii nr.50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- luând în considerare că a fost îndeplinită procedura reglementată de prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- luând în considerare prevederile art.2 alin.1 lit.a și alin.2 art.5 alin.1 din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local privind procedura de expropriere a imobilului situat pe amplasamentul lucrării de intervenție pentru obiectivul "Modernizare strada Fervenția II - parțial, UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș";
- luând în considerare prevederile art.4 alin.2 alin.5 și alin.7 din H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de Aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

**HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare strada Fervenția II - parțial, UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș", zonă măsurată de SC TOPO MAS SRL, potrivit planului de amplasament prevăzut în Anexa 1.

Art.2. (1) Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare strada Fervenția II - parțial, UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș", suprafața de expropriat este de 280 mp, expropriator fiind Comuna Dumbrăvița prin Consiliul Local Dumbrăvița;

(2) Lista cuprinzând imobilul proprietate privată supus exproprierii, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor este cea prevăzută în **Anexa nr.2**.

**Art.3.** Sumele individuale estimate în baza raportului de evaluare a imobilului întocmit de către expert evaluator ANEVAR Belea Gheorghe, aferente despăgubirilor pentru imobilul proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică prevăzute la art.1, sunt în cuantum de 13860,00 lei.

**Art.4.** Sumele individuale prevăzute la art.3 sunt alocate de la bugetul local al comunei Dumbrăvița și se virează de către Comuna Dumbrăvița, cu acordul Consiliului Local Dumbrăvița în termen de cel mult 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarului imobilului în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere în condițiile legii.

**Art.5.** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre și se aduc la cunoștință public prin afișare la sediul primăriei comunei Dumbrăvița și Consiliului Local Dumbrăvița, precum și pe pagina de internet a instituției.

**Art.6.** Primarul comunei Dumbrăvița, prin biroul Contabilitate Taxe și Impozite vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.7.** Prezenta hotărâre se comunică conform art. 197 și art. 243, alin. (1), lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ:

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Primarului comunei Dumbrăvița;
- Consiliului Local al comunei Dumbrăvița;
- Biroului Urbanism;
- Biroului Contabilitate Taxe și impozite locale;
- Compartimentului Juridic;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- S.C. TOPO MAS S.R.L.;
- Numitului MOACĂ Gheorghe-Rică;
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul instituției.

**Inițiator,**  
**Primarul comunei Dumbrăvița**

✍ .....  
**Horia-Grigore BUGARIN**

L.S.

**Contrasemnează pentru legalitate**  
**Secretar General al U.A.T. Dumbrăvița**

✍ .....  
**Ramona Diana MARINCHI**

Dumbrăvița, 29.sept.2022

H.C.L. Nr. \_\_\_\_ / 29.09.2022

ANEXA Nr. 2

LISTA

cuprinzând imobilul proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare strada Ferwenția II - parțial, comuna Dumbrăvița, județul Timiș; proprietarii sau deținătorii acestuia, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea proprietarului conform acte	Nr. parcelă	Nr. Carte Funciară / Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act [mp]	Categoria de folosință	Intravilan / Extravilan	Suprafața de expropriat [mp]	Val de piață lei/mp	Daune %	Cuatum despăgubire lei	
1	Timiș	Dumbrăvița	MOACĂ Gheorghe-Rică (fost KRAMER Gheorghe-Rică)	A 108/1/4/25	405281	3557	Arabil	Intravilan	280	45	10	13860	
									280				13860

Președinte de ședință

Contrasemnează Secretar General U.A.T.

Ramona-Diana MARINCHI





**COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ**  
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31  
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480  
e-mail: [contact@primaria-dumbravita.ro](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)  
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>

Nr. înreg. **61285/20.09.2022**

## **REFERAT DE APROBARE AL PRIMARULUI**

Subsemnatul BUGARIN HORIA-GRIGORE, în calitate de PRIMAR al Comunei Dumbrăvița, prin prezentul referat, supun atenției dumneavoastră următoarele:

- documentația tehnică depusă de Topo Mas SRL privind aprobarea coridorului de expropriere, avizată favorabil de către OCPI Timiș, întocmită în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilului afectat, situat pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare strada Ferveția II - parțial, UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș";
- raportul de evaluare întocmit în scopul determinării valorii despăgubirilor conform Legii 255/2010 aferente imobilului expropriat în vederea realizării obiectivului menționat.

Se atașează prezentului referat Anexele 1 și 2, ce au următorul conținut:

1. Coridorul de expropriere al lucrării (Anexa 1) – plan topografic avizat de Comuna Dumbrăvița și de O.C.P.I. Timiș cu nr. 202052/12.08.2022 prin proces verbal de recepție nr. 3550/24.08.2022, pentru un număr de 1 imobil (1 poziție propusă pentru expropriere);
2. Lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere (Anexa 2) – tabel ce conține date concrete pentru imobilul în cauză;

Se solicită astfel aprobarea emiterii unei Hotărâri de Consiliu Local prevăzută la art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de prevederile Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 255/2010, precum și a celorlalte acte normative care reglementează organizarea și desfășurarea activității.

Menționez că suprafața totală a culoarului de expropriat este de 280 mp, iar valoarea totală a despăgubirii este de 13860,00 lei.

Având în vedere cele precizate mai sus, solicităm Consiliului Local emiterea unei hotărâri prin care să se aprobe declanșarea procedurii de expropriere, care trebuie să conțină și sumele pentru despăgubire ce vor fi preluate din raportul de evaluare menționat pentru obiectivul de investiții "Modernizare strada Ferveția II - parțial, Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș", conform anexelor prezentate.

**PRIMAR,**  
**Horia Grigore BUGARIN**





**COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ**  
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETÓFI SÁNDOR, nr. 31  
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480  
e-mail: [contact@primaria-dumbravita.ro](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)  
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>

Nr. înreg. **61286** / 20.09.2022

## RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnatul **BLAGA LUCIAN-MARIUS**, angajat în calitate de inspector superior la compartimentul Patrimoniu al Comunei Dumbrăvița, prin prezentul raport supun atenției dumneavoastră posibilitatea emiterii unei Hotărâri de Consiliu Local cu următoarele articole prin care:

**Art.1.** Să se aprobe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare strada Ferveția II - parțial, UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș", pe suprafața totală de **280 mp**, potrivit planului topografic, prevăzut în Anexa nr. 1.

**Art.2.** Să se aprobe declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere însușit și avizat de primarul localității Dumbrăvița și de O.C.P.I. Timiș, reprezentând teren în suprafață totală de 280 mp, situat în intravilanul localității Dumbrăvița, jud. Timiș, definit în teren de strada Ferveția II - parțial, coridor identificat în planul de situație avizat de O.C.P.I. Timiș cu nr. 202052/12.08.2022, conform Anexei nr. 1 atașată;

**Art.3.** Să se aprobe lista cuprinzând imobilul proprietate privată supus exproprierii proprietarului acestuia, precum și sumele individuale estimate în baza raportului întocmit de către expertul evaluator autorizat ANEVAR – Belea Gheorghe, aferente despăgubirilor pentru imobilul proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică menționate prevăzută la art.1, care sunt în cuantum de **13860,00 lei**, fiind prevăzute în Anexa 2.

**Art.4.** Sumele prevăzute la art.3 vor fi alocate de la bugetul local al comunei Dumbrăvița și se virează de către Consiliul Local Dumbrăvița, în termen de cel mult 30 de zile de la data intrării în vigoare a hotărârii emise, într-un cont deschis pe numele exproprietarului la dispoziția proprietarului imobilului, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere, în condițiile legii.

**Art.5.** Anexele 1 și 2 vor face parte din hotărârea emisă și se vor aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul Consiliului Local al comunei Dumbrăvița, precum și pe pagina de internet a Primăriei și Consiliului Local.

Având în vedere avizarea favorabilă a documentației tehnice întocmite în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea imobilului afectat de amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare strada Ferveția II - parțial, jud. Timiș", situat în interiorul coridorului de expropriere, precum și a întocmirii raportului de evaluare în vederea despăgubirii proprietarilor de terenuri



**COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ**  
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31  
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663480  
e-mail: [contact@primaria-dumbravita.ro](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)  
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>

expropriate, întocmit de catre expert evaluator autorizat ANEVAR – Belea Gheorghe, pentru ducerea la îndeplinire a lucrării în baza Legii 255/2010 și ținând cont și de prevederile H.C.L. nr. 15/10.02.2022 privind aprobarea actualizării devizului general - rest de execuție lucrări și a noilor indicatori tehnico-economici pentru investiția "Modernizare drumuri în Comuna Dumbrăvița" unde se încadrează și obiectivul de investiție mai sus menționat, se impune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare strada Ferenția II - parțial, UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș", având o suprafață totală de 280 mp.

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică și H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii exproprierii.
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind reabilitarea, modernizarea și/sau asfaltarea drumurilor de interes județean și de interes local;

Având în vedere caracterul de excepție al lucrării anterior menționate, vă rog să aprobați emiterea unei Hotărâri de Consiliu Local prevăzută la art. 5 alin. (1) din Legea 255/2010, cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,  
inspector superior  
ing. dipl. Lucian Marius BLAGA

Vizat,  
consilier juridic principal  
jr. Andreea Ioana NICODIN





**CARTE FUNCİARĂ NR. 405281**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 405281 Dumbravita

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3469

Adresa: Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: A108/1/4/25	3.557	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5390 / 24/02/2004</b>		
Contract De Schimb nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>SASU ALINA</b> , casatorita cu 2) <b>SASU MARIUS</b> , bun comun <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3469)</i>	/ B.5 A1
<b>151247 / 25/08/2015</b>		
Act Notarial nr. antecontract de vanzare cumparare aut. nr. 3968, din 24/08/2015 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B2	Se noteaza antecontract de vanzare cumparare pana la data de <del>24.08.2020</del> 1) <b>NEGREA IRINA</b>	A1
Act Notarial nr. declaratie aut nr. 3972, din 24/08/2015 emis de Morariu PATRICIU-ION;		
B3	Se respinge capatul de cerere privind notarea declaratiei privind recunoasterea dr. de uz si servitute	A1
<b>12380 / 18/01/2022</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. dosar 274/ex/2013- proces verbal de licitatie imobiliara, din 18/01/2022 emis de BIROU EXECUTOR JUDECATORESC BRAD T GHEORGHE;		
B4	Se noteaza procesul verbal de licitatie imobiliara emis in dosar 274/EX/2013 al BEJ BRAD T.GHEORGHE, conform art.847 <sup>1</sup> alin.1 Cod procedura civila.	A1
<b>29402 / 07/02/2022</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ACT DE ADJUDECARE ,dosar 274/EX/2013, din 01/02/2022 emis de BEJ BRAD T.GHEORGHE;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MOACĂ GHEORGHE-RICĂ</b>	A1
<b>229490 / 16/09/2022</b>		
Act Notarial nr. 2645, din 28/06/2022 emis de NP EMIL SIMION GRUI; Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR. 1968/PI in DOSAR NR. 2937/30/2021, din 24/11/2021 emis de TRIBUNALUL TIMIS;		
B6	Se actualizeaza numele proprietarului de sub B5 din „KRAMER” in „MOACĂ”, in urma desfacerii casatoriei.	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>203890 / 16/12/2013</b>	
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE SECHESTRU ASIGURATOR NR.299, din 03/12/2013 emis de ANAF AFP TIMIS;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:72305 LEI reprezentand debite si majorari in fav 1) <b>ANAF – ADMINISTRATIA FINANTELOR PUBLICE TIMIS</b> <i>OBSERVATII: debitor SASU MARIUS</i>	A1
<b>207102 / 17/08/2021</b>		
Act Administrativ nr. SOMATIE dosar ex.nr.274/EX/2013, din 20/07/2021 emis de BIROU EXECUTOR JUDECATORESC BRAD T GHEORGHE ;		
C2	<del>Se noteaza urmarirea silita imobiliara, dosar nr.274/EX/2013 al BEJ BRAD T GHEORGHE, pentru suma de 4.606,42 lei</del> 1) <b>IGNEA DANIEL</b>	A1
<b>29402 / 07/02/2022</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. ACT DE ADJUDECARE ,dosar 274/EX/2013, din 01/02/2022 emis de BEJ BRAD T.GHEORGHE;		
C3	Se radiaza dreptul de ipoteca legala de sub C1, urmarirea silita de sub C2, antecontractul de sub B2 si procesul verbal de sub B4.	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: A108/1/4/25	3.557	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.557	-	A108/1/4/25	-	extins pentru drum



# TOPO MAS S.R.L.

Sediul: Sat Mosnita Veche, nr. 1114, Judetul Timis  
C.U.I.: 19241034, J35/3768/2006,

Tel.: 0256.305684, Fax: 0256.305689, E- mail:topomas.timisoara@gmail.com

Nr. inregistrare TOPOMAS: 203/06.09.2022

## PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE SI RECEPTIE

Încheiat azi 06.09.2022 între:

**TOPO MAS S.R.L.** în calitate de proiectant, pe de o parte, și  
**PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA** în calitate de beneficiar, pe de altă parte.

**TOPO MAS S.R.L.** preda 1 exemplar în format analogic din:

- Documentatii vizate de catre OCPI Timis, întocmite în vederea emiterii și publicării hotărârii Consiliului Local Dumbravita, prevăzută la art. 5 alin (1) din legea 255/2010, cu modificările și completările ulterioare pentru obiectivele:

- 1) „Modernizare Str. Bega, com Dumbravita, jud. Timis”
- 2) „Modernizare Str. Dunarea, com Dumbravita, jud. Timis”
- 3) „Modernizare Str. Ferventia II - partial, com Dumbravita, jud. Timis”

- Raport de evaluare pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere pentru obiectivele antementionate;

Mentionăm ca livrabilele enumerate mai sus, au rezultat în urma realizării următoarelor activități, prevăzute în cadrul Etapei A.1. din contract:

- 1) identificarea amplasamentului proiectat, conform proiectului, solicitarea listei proprietarilor, precum și a planurilor parcelare afectate de culoarul de expropriere de la O.C.P.I. și Primăria comunei Dumbravita;
- 2) afisarea unui anunț la consiliul local ce va cuprinde amplasamentul și calendarul activităților pentru care detinatorii de imobile sunt obligați să permită accesul pentru măsurători topo;
- 3) întocmirea planului cu amplasamentul lucrării prin suprapunerea ridicării topografice, a soluției tehnice și planurilor parcelare avizate de O.C.P.I. sau, după caz, aflate în evidențele acestuia și marcarea pe plan a imobilelor expropriabile;
- 4) avizarea planului topografic ce conține coridorul de expropriere al lucrării de către O.C.P.I.;

**TOPO MAS S.R.L.**

Sediul: Sat Mosnita Veche, nr. 1114, Judetul Timis

C.U.I.: 19241034, J35/3768/2006,

Tel.: 0256.305684, Fax: 0256.305689, E- mail:topomas.timisoara@gmail.com

5) intocmirea listelor proprietarilor a altor titulari de drepturi reale ai imobilelor care constituie coridorul de expropriere;

6) Intocmirea, prin experti evaluatori specializati in evaluarea proprietatilor imobiliare, membrii ANEVAR, a unui raport de evaluare prin raportare obligatorie la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 111 alin 5 din Legea nr. 227/2015 privind codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare. Raportul de evaluare va cuprinde sumele individuate aferente despagubirilor proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale ai imobilelor care constituie coridorul de expropriere, identificati pe baza evidentelor de la O.C.P.I. si/sau ale unitatilor administrativ-teritoriale conform coridorului de expropriere avizat de O.C.P.I.

Evaluarea imobilelor se va realiza in conformitate cu prevederile legate in vigoare. Rapoartele de evaluare se vor intocmi pe categorii de folosinta si UAT-uri. Rapoartele de evaluare prin care se va stabili valoarea despagubirii pentru fiecare imobil in parte se vor realiza conform prevederilor Legii nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local Publicata in Monitorul Oficial nr. 853 din 20 decembrie 2010 art.5.

**Mentionam ca in conformitate cu documentele receptionate de la Primaria Comunei Dumbravita in data de 25.07.2022, etapa A1 din contract a fost realizata doar pentru strazile Bega, Dunarea, Ferventia II – Partial – 3 imobile, urmand ca serviciile prevazute in contract pentru Strazile Stefan Luchian si strada Pictorilor sa fie realizate conform termenelor din contract incepand cu data punerii la dispozitie a tuturor documentelor necesare.**

iar PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA a primit actele mai sus menționate.

În urma analizei efectuate de către reprezentantul beneficiarului lucrării, PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA s-a constatat că documentațiile elaborate de TOPO MAS S.R.L. reprezentând obiectul contractului nr. 41439/17.05.2022 - **Etapa A.1.** încheiate între cele două părți, îndeplinesc toate cerințele specificate în tema de proiectare. Documentațiile a fost recepționate și nu există obiecțiuni din partea beneficiarului lucrării.

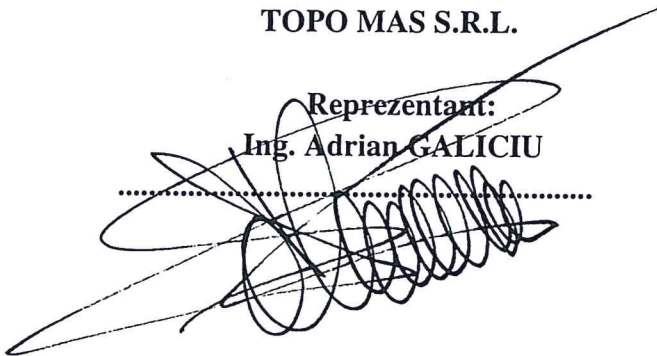
Prezentul proces verbal s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Am predat,

**TOPO MAS S.R.L.**

Reprezentant:

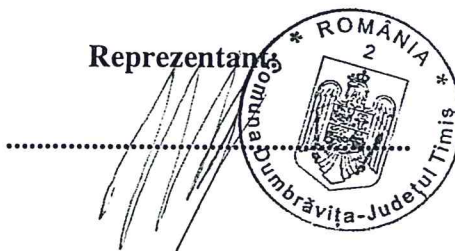
Ing. Adrian GALICIU



Am primit,

**PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA**

Reprezentant:



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3550 / 2022

Întocmit astăzi, **24/08/2022**, privind cererea **202052** din **12/08/2022**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** COMUNA DUMBRAVITA

**2. Executant:** Galiciu Adrian-Zeno

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Local privind exproprierea in temeiul Legii 255/ 2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului: „Modernizare strada Ferventia II partial, comuna Dumbravita”, Judetul Timis

**4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
216-DOC	11.08.2022	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL
CU nr. 1262	12.09.2017	act administrativ	PRIMARIA COMUNEI
CU nr. 888	16.10.2014	act administrativ	PRIMARIA COMUNEI
Anexa 1	11.08.2022	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL
Anexa 2	11.08.2022	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL
Anexa 1	23.08.2022	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3550 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Ridicare topografică în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii nr. 255/2010 a imobilului afectat de realizarea obiectivului : "MODERNIZARE STRADA FERVENTIA II PARȚIAL, COMUNA DUMBRĂVIȚA", intravilan localitatea Dumbrăvița, unitatea administrativ-teritorială DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș, suprafața zonei studiate 280 mp ( 0,0280 ha)

-prezenta ridicare topografică afectează imobilul cu nr. cadastral A108/1/4/25 din CF 405281 - UAT Dumbrăvița

Documentația se încadrează în prevederile normativelor în vigoare.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 1708928: Imobilul TR-2435-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
**ADRIANA BOTA**

Adriana-

Mihaela Bota

Semnat digital de  
Adriana-Mihaela Bota  
Data: 2022.08.24  
19:30:50 +03'00'







Evaluator autorizat proprietăți imobiliare:

Dr. Ing. Gheorghe BELEA – membru ANEVAR, legitimația nr. 10619

Prezentul raport a fost întocmit de



Gheorghe BELEA

Membru ANEVAR, nr. 10619



Prezentul raport a fost întocmit conform Standardelor Internaționale de Evaluare, agreate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Prezentul raport este destinat doar scopului pentru care a fost întocmit.

Prezentul raport nu poate fi reprodus sau publicat, integral sau parțial, fără aprobarea scrisă a autorului.

Cuantumul despăgubirii pentru fiecare proprietar s-a determinat prin însumarea valorii de piață, stabilită pe unitatea de suprafață, cu dauna apreciată ca fiind provocată de expropriere.

## CUPRINS

Coperta	1
Foaie de capăt	2
Cuprins	3
<b>Partea întâia - Sinteza</b>	<b>4</b>
Certificare	5
<b>Partea a doua – Termeni de referință</b>	<b>6</b>
Identificarea și competența evaluatorului	7
Ipoteze	7
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	7
Declararea conformității cu SEV	8
<b>Partea a treia – Prezentarea datelor</b>	<b>8</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect	8
Date despre zonă și vecinătăți	8
Informații despre amplasament	9
<b>Partea a patra - Analiza pieței imobiliare</b>	<b>9</b>
<b>Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări</b>	<b>10</b>
Cea mai bună utilizare a proprietății	10
<b>Partea a șasea – Evaluarea proprietății</b>	<b>10</b>
Valoarea terenului	10
Abordarea prin piață	10
<b>Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia supra valorii</b>	<b>11</b>
Reconcilierea valorilor	11
Rezultatul evaluării	11
<b>Partea a opta – Aprecierea daunelor</b>	<b>12</b>
Cuantumul despăgubirii	12
<b>ANEXE</b>	<b>12</b>



## Partea întâi - Introducere

### SINTEZA

**Obiectul evaluat:** TEREN INTRAVILAN

**Tipul proprietății:** *Proprietate imobiliară din domeniul privat*

**Proprietar:** Persoane fizice (conf. Anexele nr. 1 și 2)

**Beneficiar:** S.C. TOPO.MAS SRL  
Moșnița Veche, nr. 1114

**Localizare:** UAT Dumbrăvița, jud. Timiș

**Teren:** 280 m<sup>2</sup>

**Data inspecției:** 16 august 2022

**Data evaluării:** 17 august 2022

**Dreptul evaluat:** dreptul de proprietate asupra imobilului

**Scopul evaluării:** Estimarea cuantumului despăgubirii globale pentru terenul intravilan în vederea exproprierii

**Rezultatul evaluării, cuantumul despăgubirii pentru terenul intravilan, categoria de folosință - drum:**

Proprietar	Suprafața mp	Categ de folosință	Valoare de piață lei	Daune 10 %	Despăgubire lei
Kramer Gheorghe-Rica	280	arabil	12.600	1.386	13.860

Timișoara, la 17.08.2022

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare  
Dr. ing. Gheorghe BELFA



## Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate: în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR și conform Legii 255/2010. Evaluatorul a respectat Codul deontologic. Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara celei care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurare de răspundere profesională (nivelul 1).

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

Dr. Ing. Gheorghe BELEA,

Membru ANEVAR, legitimația nr. 10619

Personă Fizică Autorizată

CNP 1480408354728

Nr. Reg. Com. F35/297/2011, CUI 28124580

Mobil 0721453529

E-mail [gheorghe.belea@gmail.com](mailto:gheorghe.belea@gmail.com)



## Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării

### Identificarea și competența evaluatorului

Raportul a fost întocmit de către BELEA GH. GHEORGHE PFA, prin dr. ing. Gheorghe BELEA, **evaluator autorizat pentru proprietăți imobiliare**, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu legitimația nr. 10619.

Evaluatorul declară pe proprie răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluat și nu au fost omise, în mod deliberat, nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința autorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

### Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul evaluării este SC TOPO.MAS SRL iar beneficiarul este Primăria Dumbrăvița

### Scopul evaluării

Scopul evaluării este exproprierea terenului

### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea de evaluat este terenul intravilan, categoria de folosință – arabil, situat în localitatea **Dumbrăvița, str. Ferenția II**, identificat CF nr. 405281 (Anexele nr. 1 și 2).  
Se evaluează dreptul deplin de proprietate.

### Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării valoarea care se determină este valoarea de piață.

**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În cazul prezentului raport de evaluare proprietarii terenurilor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de amenajarea intersecției pe respectivele terenuri.

În consecință, nu este respectată definiția valorii de piață, sau de circulație, care prevede că „**fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri**”, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o **valoare specială** a terenurilor.

**Valoarea de despăgubire este o valoare specială** definită, conform art. 26 din Legea 33/1994, astfel:

„**Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului. La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia**”.

### Data evaluării, data inspecției, data raportului

Evaluarea s-a realizat pentru data de 17.08.2022 la cursul de schimb de 4,8831 lei/euro.

Inspecția s-a realizat la data de 16.08.2022.

Raportul s-a realizat la data de 19.08.2022.

### Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Informații furnizate de beneficiar respectiv: Parcela proprietate privată afectată de proiectul „Modernizare strada Ferenția II - Anexa 2 și Planul topografic cu amplasarea lucrării - Anexa 1.



- Inspecția amplasamentului prin care s-au constatat:  
Caracteristicile terenului și dimensiunile în plan.

### **Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea**

Informații de pe piața imobiliară locală:

- de la agenții imobiliare locale,
- din publicații imobiliare din zonă.

Surse bibliografice:

- Standardele ANEVAR de evaluare, ediția 2022;
- Codul deontologic al profesiei de evaluator – ANEVAR;
- Evaluarea proprietății imobiliare. Ediția a doua ANEVAR, București 2018;
- Grila Notarilor Publici Timiș.

### **Ipoteze și ipoteze speciale**

**Principalele ipoteze și limite** de care s-a ținut cont în elaborarea raportului de evaluare sunt următoarele:

#### **Ipoteze:**

Din informațiile evaluatorului proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotecă care ar putea influența sau îngreuna dreptul de folosință al bunului imobil.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și sunt prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate asupra proprietăților este bun.

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se acordă garanții asupra veridicității lor.

Se presupune că documentația tehnică este corectă. Planurile și materialul grafic sunt incluse doar pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate.

Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației proprietății în eventualitatea vânzării.

Se presupune că nu există vicii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Evaluatorul nu a efectuat studii geologice și pedologice ale terenului în cauză, considerând datele primite de la beneficiar ca fiind surse de încredere.

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul consideră că presupunerile sale la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor care sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care le-a avut la dispoziție fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

### **Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu dă dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici raportul, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.



Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Prezentul raport de evaluare poate fi verificat doar de membrii ANEVAR.

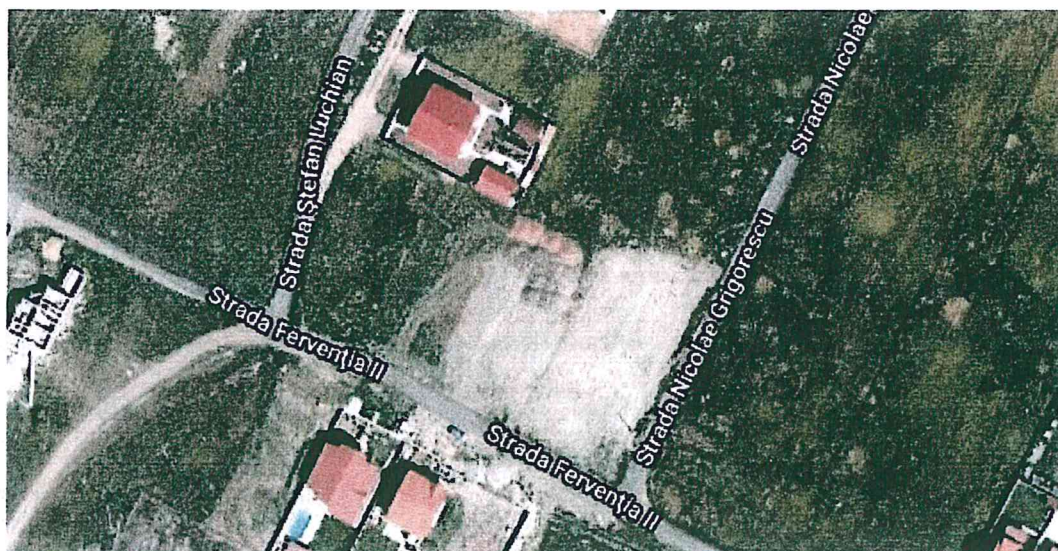
### **Declararea conformității cu SEV**

Prezentul raport a fost întocmit conform Standardelor de Evaluare din România, elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

## **Partea a treia – Prezentarea datelor**

### **Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.**

Proprietatea constă în teren intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafața de 280 mp, situat în com. Dumbrăvița, zona C.



### **Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

Nu au fost solicitate la evaluare și nu au fost identificate la data inspecției bunuri mobile care să fie parte componentă a proprietății subiect.

### **Date despre zona, vecinătăți și amplasare**

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic, în județul Timiș sunt înregistrate un număr de aproximativ 24.000 de societăți comerciale, marea majoritate a acestora având capital privat. Cu o tradiție importantă industrială și comercială, Timișul reușește să se situeze printre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară datorită importanțelor investiții autohtone și străine. Principalele ramuri industriale sunt: vagoane marfă și de călători, industria de confecții și textile, industria alimentară, mobilă și accesorii pentru mobilă, componente pentru industria auto, componente electronice, contoare, încălziminte.

Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20016' și 21443' latitudine estică și 45011' și 48021' latitudine nordică. Se întinde pe o suprafață de 8,697 km<sup>2</sup>, reprezentând 3,6 % din teritoriul României, primul loc între județele țării.



Organizarea administrativ-teritorială a județului cuprinde două municipii (Timișoara și Lugoj), 5 orașe (Buziaș, Deta, Făget, Jimbolia și Sănnicolau Mare) și 76 comune cu 318 sate.  
Proprietatea subiect, drum, este situată în com. Dumbrăvița, în intravilanul localității.

### **Informații despre amplasament. Localizare și detalii.**

Terenul evaluat este situat în vestul localității, în intravilan.  
Zona de amplasare este C conform Grilei Notarilor Publici.  
Accesul la teren se realizează auto și pietonal din strada Ferveția II.  
Terenul evaluat se învecinează cu alte terenuri intravilane curți construcții. Pe amplasament se găsesc utilitățile necesare locuințelor construite în zonă.  
La data evaluării, terenul este liber.

## **Partea a patra – Analiza pieței imobiliare**

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilor comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
  - Analiza pieței cumpărătorului / vânzătorului
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

**Definirea pieței specifice**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară din categoria drum, fără alt potențial de dezvoltare.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților de tip teren intravilan.**

**Descrierea pieței**

Având în vedere tipul proprietății, am constatat că piața are o dinamică echilibrată cu tendințe de stabilizare, care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen lung și foarte lung.

### Analiza ofertei competitive

Conform <http://www.intravilane.ro/> pentru UAT Dumbrăvița există oferte de vânzare de terenuri intravilane arabile sau curți construcții. Suprafețele terenurilor oferite sunt cuprinse între 300 și 3000 mp, în raport cu suprafața terenului subiect de 280 mp. Prețurile solicitate pe mp diferă foarte mult (70 ... 170 euro/mp).

Ofertele reținute pentru determinarea valorii de piață se prezintă în Anexele nr. 4.

### Analiza cererii



Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza data anunțului. Majoritatea ofertelor sunt pe site-uri de cel puțin două săptămâni se consideră că cererea este mică.

#### Echilibrul pieței

Pe baza datelor prezentate mai sus se pot concluziona următoarele:

- există o piață a vânzătorilor;
- există o influență minoră a suprafețelor parcelelor asupra prețului unitar;

## **Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări**

### **Cea mai buna utilizare a proprietății**

Având în vedere categoria de folosință – arabil și faptul că este expropriat de Primăria Dumbrăvița nu se poate stabili o altă utilizare mai rentabilă.

## **Partea a șasea – Evaluarea proprietății**

### **Valoarea terenului**

**Evaluarea terenurilor** presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor în funcție de scopul raportului, tipul proprietății și caracteristicile acesteia.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate a fost aplicată abordarea prin piață, celelalte tehnici nu au fost utilizate, nefiind pretabile.

### **Abordarea prin piață – comparația vânzătorilor**

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea terenului subiect cu terenuri identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenții parametrii ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată.

*Sursele de informații* sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacție și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date.



- Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:
- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții / oferte de proprietăți imobiliare comparabile;
  - verificarea veridicității datelor;
  - alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
  - utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare / ofertat a fiecărei proprietăți (corecții);
  - analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

**În această evaluare ofertele de prețuri solicitate de vânzători sunt considerate prețuri de vânzare.**

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată.

Calculul valorii de piață pentru parcela în cauză se prezintă în Anexa nr. 3 unde s-au folosit cinci comparabile (Anexele nr. 4) cu suprafețe apropiate și amplasate în localitate cel mai aproape de proprietatea subiect.

S-au făcut următoarele corecții:

- pentru oferte -10 % (cel mai probabil a se realiza) pentru toate comparabilele;
- pentru localizare (comparabilele 4 și 5 situate în zona B față de celelalte situate în zona C, în care se găsește proprietatea subiect), Din Grila Notarilor Publici cu valori de circulație de 85 euro/mp pentru zona C și de 110 euro/mp pentru zona B se obține o corecție de 23 %. Pentru că localitatea este mica, diferențele dintre zone apreciate doar în funcție de distanța față de centru se propune o corecție de 15 %;
- pentru suprafața parcelelor, de 600 ... 1000 mp față de 3000 a proprietății subiect se propune o corecție de 5 %;
- pentru lipsa utilităților (apă-canal, current, gaz și iluminat public) se calculează costul de realizare a acestora astfel:
  - pentru apă – fișa 43 din Îndreptarul tehnic Matrix Rom decembrie 2021 = 1018 euro;
  - pentru curent - pag. 207 din vol II IROVAL – Costuri de înlocuire 2022 = 1129 euro;
  - pentru gaz – pag 131 din vol III IROVAL – Costuri de înlocuire 2022 = 52,8 \* 10 m = 528 euro;
  - un stâlp de curent – pag. 207 din vol II IROVAL – Costuri de înlocuire = 1129 euro. Se aplică la comparabilele 2 și 5 un procent de 4 %;
- pentru frontal stradal de 12 m față de 28 m se aplică o corecție de 5 %.

Calculul valorii de piață în baza celor menționate mai sus se prezintă în Anexa nr. 3 de unde rezultă valoarea de piață de 91 euro/mp, respectiv 447 lei/mp pentru teren arabil intravilan.

Deoarece terenul evaluat are destinația de drum valoarea de piață de 91 euro/mp pentru terenul arabil se reduce la 10 %, deci este de 9,1 euro/mp, respective 45 lei/mp.

## Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### Reconcilierea valorilor

Întrucât s-a folosit o singură abordare pentru evaluare, abordarea prin piață, valoarea care se propune este de 9,1 euro/mp, respectiv 45 lei/mp

**Rezultatul evaluării este:**

Proprietar	Suprafața mp	Categ de folosință	Val unitară lei/mp	Valoare totală lei
Kramer Gheorghe-Rica	280	arabil	45	12.600



Valoarea estimată nu conține TVA;

## Partea a opta – Aprecierea daunelor

Pentru despăgubire, la valoarea de piață a terenului se adaugă o valoare estimată pentru prejudiciul adus proprietarilor, care constă dintr-o **daună pentru redobândirea aceleiași suprafețe de teren.**

În această categorie a daunelor intră taxele notariale și alte cheltuieli, plătite la societățile de intermediere pentru efectuarea tranzacțiilor imobiliare.

Se apreciază ca aceste taxe sunt egale cu **10 % din valoarea de piață a terenului.**

### Cuquantumul despăgubirii

În anexa nr. 2 se prezintă cuquantumul despăgubirii, astfel

Proprietar	Suprafața mp	Categ de folosință	Valoare de piață lei	Daune 10 %	Despăgubire lei
Kramer Gheorghe-Rica	280	arabil	12.600	1.260	12.860

Raportul a fost efectuat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Timișoara, la 17.08.2022

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

Dr. ing. Gheorghe BELEA



## ANEXE

1. Planul de situație al terenului expropriat, conform SC TOPO.MAS SRL
2. Lista imobilului expropriat și calculul cuquantumului despăgubirii
3. Calculul valorii de piață pentru terenuri intravilane arabile
4. Oferte terenuri intravilane
5. Extras din Grila Notarilor Publici
6. Fotografii, poziționate pe anexa nr. 1





**Calculul valorii de piață pentru teren intravilan Dumbrăvița  
metoda comparațiilor**

Anexa nr. 3

Elemente de comparație	Propr de evaluat	Comp. 1 Zona rezid extinsă	Comp. 2 Zona Mureș	Comp. 3 Zona Cora	Comp. 4 Păd. Verde	Comp. 5 Zona T. Vladim.
Preț de vânzare euro		90.360	100.000	98.000	75.000	73.000
Suprafața teren mp	785	753	916	916	750	635
Preț unitar euro/mp Sd		120	109	107	100	115
Drepturi de propr transm		libera	liberă	liberă	liberă	liberă
Corecție drepturi de proprietate		0	0	0	0	0
Pret corectat		120	109	107	100	115
Condiții de finanțare		la piață	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecție condiții de finanțare		0	0	0	0	0
Preț corectat		120	109	107	100	115
Condiții de vânzare		ofertă	ofertă	oferta	oferta	oferta
Corecție condiții de vânzare %		-10	-10	-10	-10	-10
Preț corectat		108	98	96	90	103
Condiții ale pieței		actual	actual	actual	actual	actual
Corecție condiții ale pieței		0	0	0	0	0
Preț corectat		108	98	96	90	103
Localizare	Zona C	C	C	C	B	B
Corecție pentru localizare		0	0	0	-15	-15
Preț corectat		108	98	96	77	88
Suprafață teren	2900	753	916	916	750	635
Corecție teren		-5	-5	-5	-5	-5
Preț corectat		103	93	91	86	84
Utilități	toate la stradă	toate	iluminat stradal	toate	toate	gaz
Corecție utilități		0	-4	0	0	-4
Preț corectat		103	90	91	86	80
Front stradal	28	21	21	21	21	12
Corecție front		0	0	0	0	5
Preț corectat		103	90	91	86	84
Corecția totală netă %		-15	-19	-15	-30	-29
Corecția totală brută %		15	19	15	30	39

Curs BNR la 17 august 2022      4,8831 lei/euro      Preț lei/mp      447

16.08.2022

Evaluator autorizat  
Dr. ing. Gh. BELEA



Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

**Teren locuinte colective**  
**90 360 EUR**

*120 €/m<sup>2</sup>*

Timis, Dumbravita [Vezi pe harta](#)  
Valstatil din 15.08.2022 01:40:59

*Zona C*



1/3



**Specificatii**

**Suprafata terenului**

753,0 m

**Front stradal**

21

**Numar fronturi**

2

**Amenajare strazi**

Iluminat stradal

**Alte caracteristici**

Acces auto, Oportunitati de investitie

+

**Descriere**

Terenul este situat in zona rezidentiala extinsa a localitatii Dumbravita. *Zona Mures*  
Are toate utilitatile in fata parcelei si este inclus in P.U.G. Dumbravita ca locuinte colective.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

Vezi si pe pagina de contact

**Anunturi recomandate**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Comparteați oferta

Fa oferta

Vizualizari: 131

Raporteaza

**Valeria SODOLESCU**

Vezi toate anunturile

Comparteați oferta

Distribuie anuntul pe

Facebook Twitter Email

RLI Amanet Electricea Arad  
RLI Amanet Electricea Arad  
RLI Amanet Electricea Arad  
RLI Amanet Electricea Arad

Site

Acest site utilizeaza cookie-uri

Acceptați toate

Afisare

*Anexa nr. 4.1*



Teren pentru duplex/casa individuala - zona mures

100 000 EUR

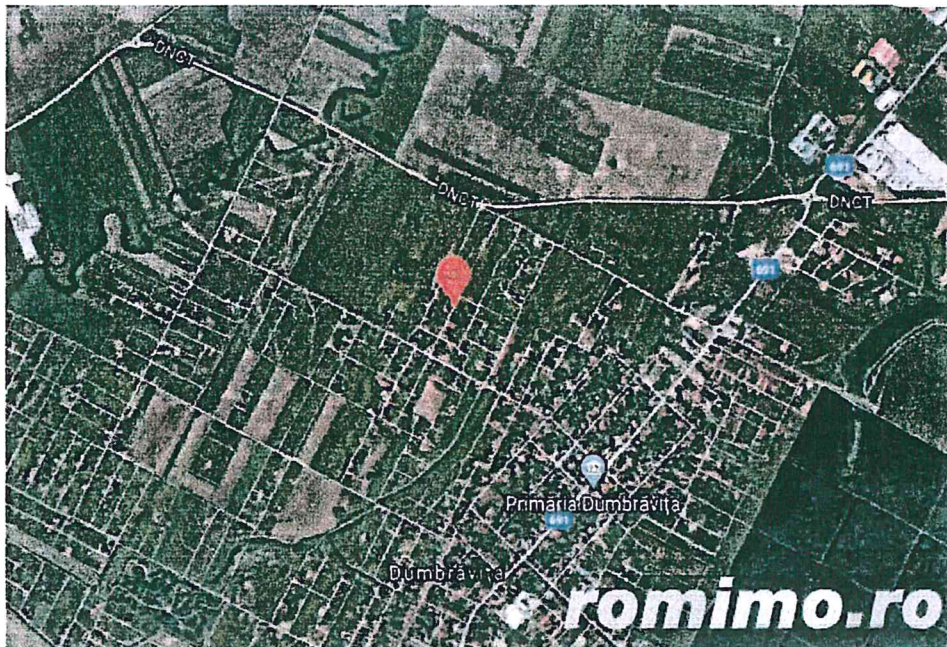
109 €/mp

Timis, Dumbravita

📍 [Vezi pe harta](#)

Valabil din 16.08.2022 01:40:54

Zona C



2/3



Specificatii

Suprafata terenului

916,0 m

Front stradal

21

Numar fronturi

1

Amenajare strazi

Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

+

Descriere

Teren situat in Dumbravita, in zona strazii Mures, suprafata de 916mp si frontul stradal de 21ml. Toate utilitatile.

Anexa nr. 4.2

Cauta anunturi...

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

## Teren intravilan in zona cora, dumbravita

98 000 EUR

📍 Timis, Dumbravita 📍 Vezi pe harta  
 Valabil din 16.08.2022 06 13:36



### Specificatii

#### Suprafata terenului

916,0 m

#### Front stradal

21

#### Numar fronturi

1

### Descriere

Compania Negriciu Estale va propune spre vanzare o parcela de teren intravilan in Zona Cora, Dumbravita.

Suprafata terenului este de 916 mp cu un front stradal de 21 m. Acesta se afla pe o strada pietruita si are toate utilitatile la parcela.

Pretul perceput este de 98 000 euro, usor negociabil.

Detaliile caracteristice au fost preluate de la proprietar si au scop informativ.

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionari, ne puteti contacta la numarul de telefon 0784 998 889 -Diana.

CP1053993

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

☎ 0784 998 889 -Diana telefon

### Anunturi recomandate

Conectează-te la publi24.ro cu Google

Toate

**gheorghe belea**  
 gheorghe.belea@gmail.com

Pentru a crea contul, Google va permite accesul aplicației publi24.ro la numele, adresa de e-mail și fotografia ta de profil.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Comentarii (0)

Fa oferta

Vizualizari: 975

Raporteaza



**Diana Urzica**

Vezi toate anunturile

### Distribuie anuntul pe

ING Office Timisoara Arta

Vino la ING

Credite si servicii personale pe care le poti avea la ING Bank.

Site

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Afisare

*Ferentia II  
 Intre literaturii si Muzicii*

*Anexa nr. 4.3*

Cauta anunturi...

Toate judetele

**gheorghe belea**  
gheorghe.belea@gmail.com

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

### De vanzare teren dumbravita - padurea verde parcele intre 500 - 1000 mp 100 euro

**100 EUR**

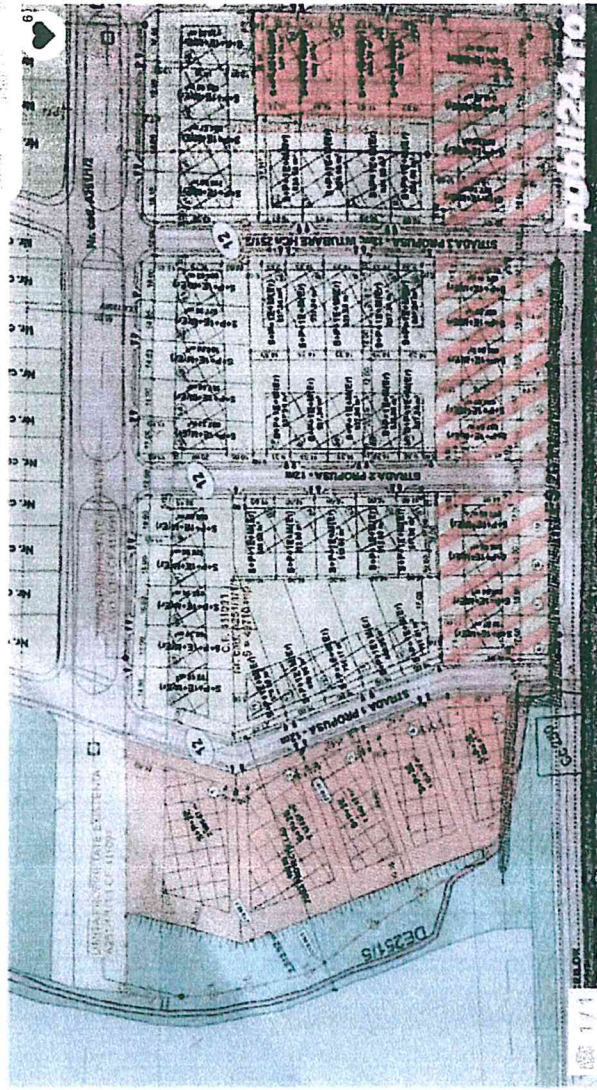
Timis, Dumbravita

Valabil din 16.08.2022 11:06:32

*zona B*

Pentru a crea contul, Google va permite accesul aplicației romimo.ro la numele, adresa de e-mail și fotografia ta de profil.

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



Adauga fisier ?

Fa oferta

Vizualizari: 1499

Raporteaza

Jordan

Vezi toate anunturile



#### Specificatii

Suprafata terenului

500.0 m

#### Descriere

de vanzare teren Dumbravita - Paduroa Verde parcele intre 500 - 1000 mp, pozitie deosebita, pentru casa single sau duplex, cu toate utilitatile, apa, curent, gaz, canalizare, 100 euro , tel.

Distribuie anuntul pe

*Anexa nr. 4.4*

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Cx398 zona centrala, ideal pentru casa individuala.

73 000 EUR

115 e/m<sup>2</sup>

Timis, Dumbravita Vezi pe harta

Valabil din 16.08.2022 02:01:08



## Specificatii

## Suprafata terenului

635,0 m

## Front stradal

12

## Numar fronturi

1

## Amenajare strazi

Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

+

## Descriere

OXIA prezinta spre vanzare teren in Dumbravita - zona strazi tudor Vladimirescu, avand suprafata de 635 mp, front stradal de 12m.

Exista urbanism pentru casa individuala P+1E

Dispune de utilitati in apropiere, in fata parcelei este doar gazul.

In imediata vecinatate sunt deja constructii incepute.

Ideal pentru casa individuala.

Parcela rezulta din dezmembrarea unei gradini.

Drumul de acces este pieturit.

Pret: 73.000 EURO + comision agentie.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

WhatsApp: 0744 331 496 | Telefon

Anunturi recomandate

Acest site utilizeaza cookie-uri

Permite toate

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Adauga descriere

Fa oferta

Vizualizari: 28

Raporteaza



Cosmin Dumitriu

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe

ING Office Timisoara Arta

Vino + In + Reno

Creditul de nevoi personale pe ca  
pe loc. vino la ING Bank.

Site

Anexa nr. 4.5

Afisare

## Teren intravilan Circumscripția Judecătoriei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	zona A 35	Cenei	6	Giarmata	30		
	alte zone 15	Bobda	6	≥ 10000 mp	18		zona B 55
Recaș	18	Checea	5	Cemețeaz	25		zona C 40
	≥ 10000 mp 11	Chevereșu Mare	11	Giroc	zona A 110		zona D 25
Bazoș	5	Dragșina	16		zona B 70	≥ 10000mp zona C, D	15
Izvih	16	Vucova	4		zona B 45	Albina	20
Herneacova	9	Dudeștil Noi	25		zona B 45	Moșnița Veche	A 55
Nadăș	3	Dumbravița	zona A 140		zona C 37		zona B 40
Petrovaselo	6		zona B 110		zona C 20		zona C 25
Stanciova	5		zona C 85		zona D 25		zona D 15
Beicăherecu Mic	20		zona D 40		≥ 10000mp zona D 15		≥ 10000 mp 12
Biled	14		≥ 10000mp zona D 25	Chișoda	zona A 85	Rudcica	18
Bogda	5	Fibiș	7		zona B 32	Urseni	zona A 40
Altringen	4	Foeni	4		zona B 20		zona B 45
Buzad	4	Cruceni	3	Giulvaz	≥ 10000 mp		zona C 25
Charlottenburg	7	Ghiroda	zona A 90		3		alte zone 15
Comeat	3		zona B 50	Ivanda	3		≥ 10000 mp 10
Sintar	3		alte zone 30	Rudna	3	Orțișoara	20
Bucovăț	22		≥ 10000 mp 25	Iecea Mare	6	Călacea	6
Bazoșu Nou	18	Giarmata VII	35	Mașloc	7	Cornești	9
Carpiniș	14		≥ 10000 mp 22	Altoș	4	Seceani	5
Iecea Mică	6			Remetea Mică	3	Otelec	4
				Moșnița Noua	zona A 75	Parța	18

B

Anexa nr. 3



1



2 B

Anexa nr. 6

