

Nr. înregistrare: 61431 /23.08.2023

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 "Asfaltare strada Ady Endre, SF-expropriere-PT", 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;
- Certificatul de urbanism nr. 455/20.07.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița în scopul: Asfaltare strada Ady Endre;
- documentației tehnice depusă de S.C. TOPO MAS S.R.L. pentru emiterea Hotărârii de Consiliu Local, cu nr. 61399/23.08.2023, avizată de O.C.P.I. Timiș prin procesul verbal de recepție nr. 3675/22.08.2023;
- ținând cont și de prevederile H.C.L. nr. 76/25.05.2023 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "Asfaltare str. Ady Endre, SF-expropriere-PT";
- 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 "Asfaltare str. Ady Endre, SF-expropriere-PT", UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, proiect finanțat din bugetul local;
- 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 "Asfaltare str. Ady Endre, SF-expropriere-PT", UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, zonă măsurată de TOPO MAS SRL, potrivit planului de situație prevăzut în **Anexa nr.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 "Asfaltare str. Ady Endre, SF-expropriere-PT", UAT Comuna Dumbrăvița,

jud. Timiș, suprafața de expropriat este de 3555 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 CCA CONS-EVAL SRL prin expert evaluator ANEVAR ing. Cioc Cristina Almia, aferente despăgubirilor pentru imobilul proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică prevăzute la art.1, sunt în cuantum de 0,00 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 - nu este cazul.

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 Serviciul Economic va 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;
- Serviciului Economic;
- Compartimentului Juridic;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- S.C. TOPO MAS S.R.L.;
- Numitului MUREȘAN Daniel;
- 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



Nr. înreg. 61440/23.08.2023

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 SC 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 "Asfaltare strada Ady Endre, SF-expropriere-PT", 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 de situație cu amplasamentul lucrării, avizat de Comuna Dumbrăvița și de OCPI Timiș cu nr. 209111/22.08.2023 prin proces verbal de recepție nr. 3675/22.08.2023, 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 rezultată din măsurători este de 3555 mp, fiind găsit un minus de suprafață de 27 mp față de suprafața din acte de 3582 mp, iar valoarea totală a despăgubirii este de 00,00 lei, conform deciziei civile nr.219/24.10.2019, dată de Curtea de Apel Timișoara la Dosarul nr. 8924/30/2015*.

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 "Asfaltare str. Ady Endre, SF-expropriere-PT", comuna Dumbrăvița, jud. Timiș", conform anexelor prezentate.

PRIMAR,
Horia Grigore BUGARIN



Nr. înreg. 61446 / 23.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnatul BLAGA LUCIAN-MARIUS, angajat în calitate de inspector superior la compartimentul Patrimoniu-GIS-Cadastru din cadrul biroului Urbanism al primăriei comunei Dumbăvița, 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 "Asfaltare str. Ady Endre, SF-expropriere-PT", UAT Comuna Dumbăvița, jud. Timiș", pe suprafața totală de **3555 mp**, potrivit planului de situație, 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 însoțit și avizat de primarul localității Dumbăvița și de O.C.P.I. Timiș, reprezentând teren în suprafață totală de 3555 mp, situat în intravilanul localității Dumbăvița, jud. Timiș, definit în teren de strada Ady Endre, coridor identificat în planul de situație avizat de O.C.P.I. Timiș cu nr. 209111/22.08.2023, 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 – Cioc Cristina Almia, 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 **0 lei**, fiind prevăzute în Anexa 2.

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

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 Dumbăvița, 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 "Asfaltare str. Ady Endre, SF-expropriere-PT", UAT Comuna Dumbăvița jud. Timiș, situat în interiorul coridorului de expropriere, precum și a întocmirii raportului de evaluare în vederea despăgubirii proprietarilor de terenuri expropriate, întocmit de către expert evaluator autorizat ANEVAR – Cioc Cristina Almia, pentru ducerea la îndeplinire a lucrării în baza Legii 255/2010 și ținând cont și de prevederile H.C.L. nr. 76/25.05.2023 privind aprobarea



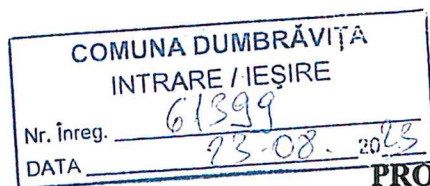
indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "Asfaltare str. Ady Endre, SF-expropriere-PT", UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, calculați pentru obiectivul de investiție mai sus menționat, se impune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Asfaltare str. Ady Endre, SF-Expropriere-PT", UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, proiect finanțat din bugetul local, având o suprafață totală de 3555 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;
- Sentinței civile nr. 1792 din 19.12.2017, emisă de Tribunalul Timiș - Secția I-A Civilă, pronunțată pentru Dosarul instanței cu nr. 8924/30/2015*;
- Deciziei civile nr. 219 din 24.10.2019, emisă de Curtea de Apel Timișoara - Secția I Civilă, pronunțată pentru Dosarul instanței cu nr. 8924/30/2015*;
- Certificatul de urbanism nr. 455/20.07.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița în scopul: Asfaltare strada Ady Endre;

Și 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



Nr. inregistrare TOPOMAS: 215/23.08.2023

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE SI RECEPTIE

Încheiat azi 23.08.2023 între:

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

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

- Documentație vizată de către OCPI Timis cu nr. 209111/22.08.2023, întocmită în vederea emiterii și publicării hotărârii Consiliului Local Dumbrăvița, prevăzută la art. 5 alin (1) din legea 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, precum și procesul verbal de recepție nr. 3675/2023 pentru obiectivul:

„Asfaltare Strada Ady Endre”, com Dumbrăvița, jud. Timis

- Raport de evaluare pentru imobilele proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul antementionat;

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 Dumbrăvița;
- 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.;
- 5) întocmirea listelor proprietarilor a altor titulari de drepturi reale ai imobilelor care constituie coridorul de expropriere;

Sediul: Mosnita Noua, str. Harap Alb, nr. 11, ap. 1, Judetul Timis

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

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

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.

iar **PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA** a primit actele mai sus menționate.

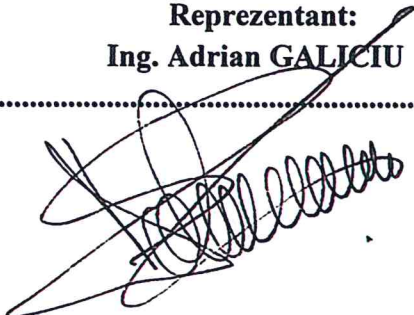
În urma analizei efectuate de către reprezentantul beneficiarului lucrării, **PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA** s-a constatat că documentația elaborata de **TOPO MAS S.R.L.** reprezentând obiectul contractului nr. 56514/26.07.2023 - **Etapa A.1.** încheiat între cele două părți, îndeplinesc toate cerințele specificate în tema de proiectare. Documentația a fost recepționată 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.

Am primit,
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA

Reprezentant:
Ing. Adrian GALICIU

.....


Reprezentant:

SERGIU-DORIN GRUI
.....
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA
VICE PRIMAR


PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3675 / 2023

Întocmit astăzi, 22/08/2023, privind cererea 209111 din 22/08/2023
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

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: „Asfaltare strada Ady Endre”, 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
SENTINTE	24.10.2019	hotarare judecatoreasca	CURTEA DE APEL
389	22.08.2023	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL
389	21.08.2023	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL
SENTINTE	24.10.2019	hotarare judecatoreasca	CURTEA DE APEL
389	21.08.2023	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL
455	20.07.2023	act administrativ	COMUNA DUMBRAVITA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3675 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentație tehnică în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii 255/2010 în scopul: Asfaltare strada Ady Endre conform Certificatului de Urbanism nr. 455 din 20.07.2023 emis de Primăria Comunei Dumbrăvița privind imobilul situat în Comuna Dumbrăvița cu identificator electronic 402331 - U.A.T. Dumbrăvița, Județul Timiș.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 2522874: Imobilul TR-2697-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
CRISTIAN DRAGILA

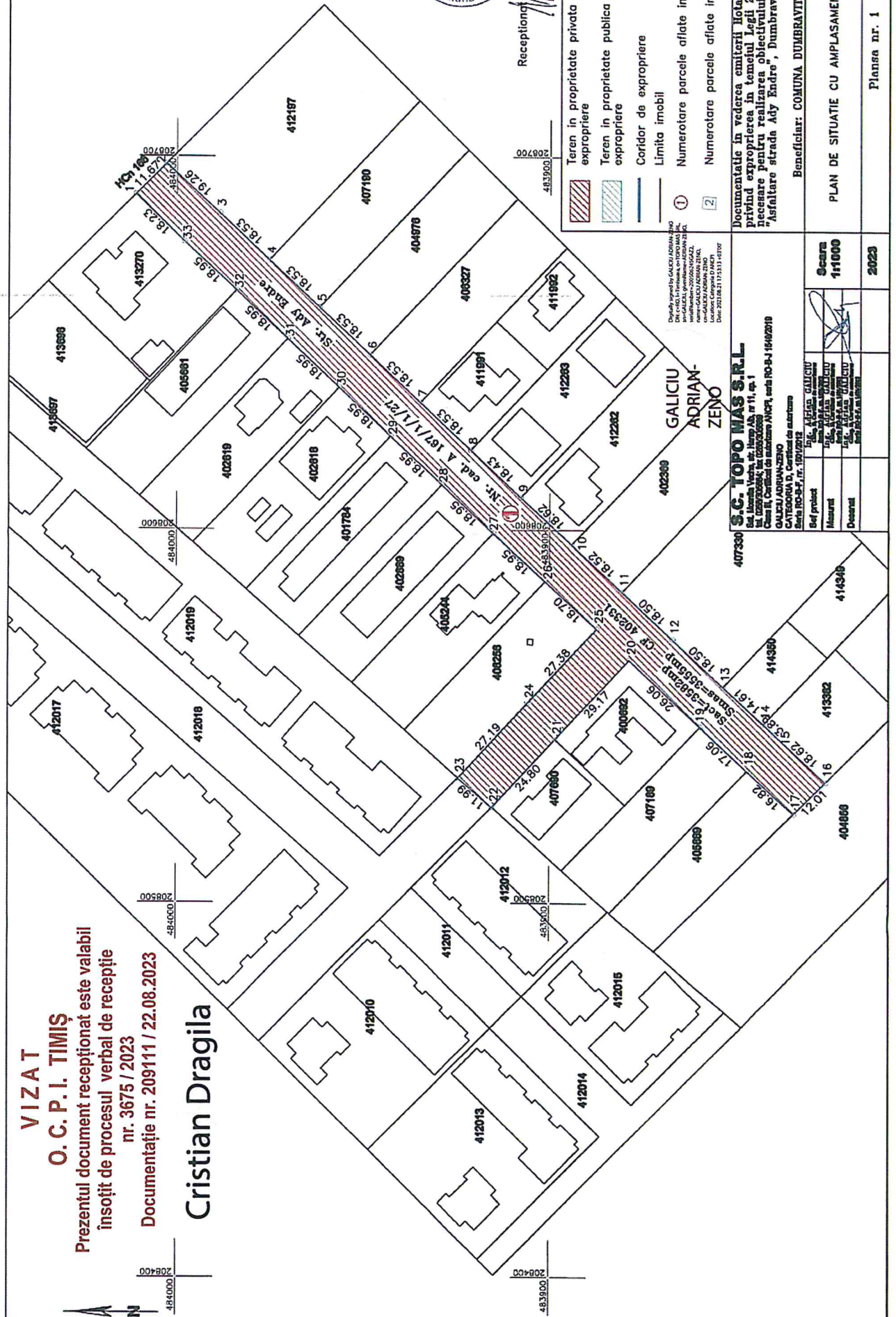
Sc. 1:1000

O. C. P. I. TIMIȘ

nr. 3675 / 2023

Documentație nr. 209111 / 22.08.2023

Cristian Dragila



PLAN DE SITUATIE CU AMPLASAMENTUL LUCRARIII

Plansa nr. 1

Dumbrăvița, 31.aug.2023

H.C.L. Nr. ____ / 31.08.2023

ANEXA Nr. 2

LISTA

cuprinzând imobilul proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Asfaltare strada Ady Endre, SF-expropriere, PT", 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)	Valoare despăgubire (lei)
1	Timiș	Dumbrăvița	MUREȘAN DANIEL	A167/1/1/27	402331	3582	Arabil	Intravilan	3582 – act 3555 – măsurată	0

Președinte de ședință

Contrasemnează Secretar General U.A.T.

Ramona-Diana MARINCHI

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - ASFALTARE STRADA ADY ENDRE,
Comuna Dumbravita, Jud. Timis

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Suprafata totala masurata (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)
1	Timis	Dumbravita	MUREȘAN DANIEL	A 167/1/1/27	402331	3582	3555	Ambil	Intravilan	3582 - act 3555 - masurata

Intocmit:

S.C. TOPO MAS S.R.L.-Clasa III,
Certificat de autorizare ANCPI, seria
RO-B-I/1549/2019

Ing. Adrian GALICIU - Categoria D,
Certificat de autorizare seria RO-B-F,
nr. 1501/2012

GALICIU
ADRIAN-
ZENO

Digitally signed by GALICIU ADRIAN-ZENO
DN: cn=RO, o=Timisoara, ou=TOPO MAS SRL,
ou=Timisoara, ou=Timisoara, cn=GALICIU
ADRIAN-ZENO,
serialNumber=2005062456242,
name=GALICIU ADRIAN-ZENO, cn=GALICIU
ADRIAN-ZENO
Location: Categoria D ANCPI
Date: 2023.08.21 17:52:21 +03'00'





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA

HOTĂRÂREA

nr.76 din 25.05.2023

privind aprobarea INDICATORILOR TEHNICO-ECONOMICI ai investiției "Asfaltare str. Ady Endre, SF - expropriere - PT", proiect finanțat din bugetul local,

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art.20, art.24, art.43, alin. (4), art.44, Capitolul IX din Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art.7, - Studiul de fezabilitate, art.10 - Devizul general și devizul pe obiect din H.G. nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- e) art. 129, alin. (1), alin. (2), lit.b), alin.(4), lit.d) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

Ținând cont de:

- a) Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 44115/22.05.2023, însoțit de referatul de aprobare al primarului comunei Dumbrăvița în calitate sa de inițiator, înregistrat cu nr. 44116/22.05.2023, la prezentul proiect de hotărâre prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării proiectului de hotărâre;
- b) Raportul de specialitate al compartimentului Dezvoltare proiecte înregistrat cu nr.44117/22.05.2023;
- c) Devizul general privind cheltuielile necesare realizării investiției;

Luând act de:

- a) Avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului local Dumbrăvița;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

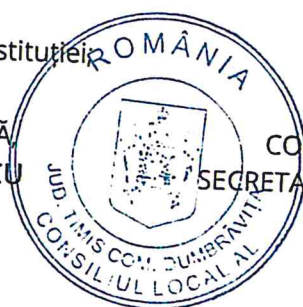
Art.1. Se aprobă INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI pentru investiția "Asfaltare str. Ady Endre - SF+Expropriere+PT", în total 652.168,51 lei (TVA inclus), 548.787,00 lei (fără TVA), din care C+M 505.618,30 lei (TVA inclus), 424.889,33 lei (fără TVA).

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează compartimentul Dezvoltare proiecte și Serviciul Economic.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică conform prevederilor art.197 și art.243, alin.(1), lit.e) OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare :

- > Instituției Prefectului — Județul Timiș;
- > Primarului comunei Dumbrăvița;
- > Compartimentului dezvoltare proiecte;
- > Serviciului economic;
- > Cetățenilor prin afișare pe site-ul instituției;

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Radu-George VLĂDESCU



CONTRASEMNATĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA,
Ramona-Diana MARINCHI

[Signature]

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 76 / 25.05.2023

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ

Vot prin ridicarea mâinii individual

HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL

0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității simple a consilierilor locali prezenți	Voturi necesare	9
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		17
2	Numărul consilierilor locali în funcție		17
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		16
4	Numărul voturilor „PENTRU”		16
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		1
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

CARTE FUNCİARĂ NR. 402331
COPIE

Carte Funciară Nr. 402331 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2009

Adresa: Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: A 167/1/1/27	3.582	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29002 / 15/12/1999		
Titlu Proprietate nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstituire L 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUREȘAN DANIEL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009)	A1
87514 / 21/09/2007		
Act nr. 0;		
B2	Se notează plângere formulată de către Mureșan Daniel împotriva încheierii nr. 87514/2007 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009) Radiata prin cererea nr.129954/08.08.2013, act nr.4468/03.04.2008	A1
115286 / 31/07/2008		
Act nr. 0;		
B3	Se notează plângere formulată de către Uniunea Fundația Augusta împotriva încheierii nr. 115286/2008 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009) Radiata prin cererea nr.129954/08.08.2013, act nr.13924/06.11.2008	A1
147268 / 08/06/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 219, din 24/10/2019 emis de curtea de apel timisoara; Hotarare Judecatoreasca nr. 1792, din 19/12/2017 emis de tribunalul timis;		
B4	Se respinge cererea de intabulare.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
26654 / 28/07/2005		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUDEde trecere cu pasul și autovehicolele asupra imobilului de sub A 1 în favoarea proprietarilor dintotdeauna ai parcelelor cu nr. cad. A 167/1/1/4 și cu nr. cad. A A 167/1/1/8 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009)	A1
147775 / 20/11/2009		
Act Notarial nr. 3649, din 19/11/2009 emis de NP ROMANU;		
C2	Se inscrie dreptul de servitute de trecere cu pasul si autovehicule in favoarea lui top Cc167/1/1/22 din CF 402369 Dumbravita	A1
Act Notarial nr. 3648, din 19/11/2009 emis de NP ROMANU;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	Se inscrie dreptul de servitute de trecere cu pasul si autovehicule in favoarea lui top A167/1/1/10 din CF 402619 Dumbravita	A1
11394 / 27/01/2010		
Act Notarial nr. 253, din 26/01/2010 emis de NP ROMANU SILVIA;		
C4	Se inscrie dreptul de servitute de trecere cu pasul si autovehicule in favoarea imobilului cu nr.top Cc 167/1/1/9 din cf 402618 Dumbravita	A1
45181 / 20/03/2014		
Act Notarial nr. 686, din 19/03/2014 emis de BOAR ANA;		
C5	Se noteaza dreptul legal de trecere al proprietarilor actuali si viitori ai parcelei inscrise in cartea funciara nr 407189 Dumbravita spre calea publica cu piciorul , cu orice mijloace de transport pentru utilitati , in cond art 617 si urm. art 621 din Codul civil asupra imobilului inscris in cartea funciara 402331 Dumbravita	A1
76525 / 12/05/2014		
Act Notarial nr. 1187, din 09/05/2014 emis de BOAR ANA;		
C6	Se noteaza dreptul legal de trecere al proprietarilor actuali si viitori ai parcelei inscrise in cartea funciara nr 405889 Dumbravita spre calea publica cu piciorul , cu orice mijloace de transport pentru utilitati , in cond art 617 si urm. art 621 din Codul civil ,asupra intregului imobil din prezenta carte funciara.	A1
117824 / 01/07/2015		
Act Notarial nr. 1237 Act de constituire a dreptului de servitute, din 30/06/2015 emis de NP ALBU ADRIAN CAIUS;		
C7	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul, auto si utilitati, in favoarea proprietarilor din totdeauna ai parcelelor inscrise in CF 406441,407192, 407330 Dumbravita	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: A 167/1/1/27	3.582	

* 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	3.582	A 167/1/1/27	-	-	teren pentru drum



Nr. cerere 55197/19.07.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 455 din 20.07.2023

În scopul: ASFALTARE STRADA ADY ENDRE

Ca urmare a cererii adresate de **HORIA GRIGORE BUGARIN** pentru **COMUNA DUMBRĂVIȚA** cu domiciliul în județul **TIMIȘ**, comuna **DUMBRĂVIȚA**, sat -, sectorul -, strada **Etolia**, nr. 19, bl. -, sc. -, et. -ap. -, tel. -, email -, înregistrată la nr. **55197** din **19.07.2023**.

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul **TIMIȘ**, comuna **Dumbrăvița**, cod poștal **307160**, sau identificat prin nr. topografic **402331**, **404856**, în suprafața de **7015 mp**, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **PUZ**, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița nr. **22/28.12.2000**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- **SITUAREA IMOBILULUI:** Intravilan
- **NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILULUI:** în curs de dobândire. Reglementarea regimului juridic al terenului se va face prin expropriere pentru utilitatea publică conform legii 255/2010 .
- **SERVITUȚI ASUPRA IMOBILULUI:** Servitute de trecere cu piciorul, auto și utilități în favoarea proprietarilor din totdeauna ai parcelelor înscrise în CF nr: 400692, 401784, 402369, 402619, 402618, 407189, 405889, 406441, 407192, 407330 Dumbrăvița.
- **INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ:** nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- **FOLOSINȚA ACTUALĂ:** ARABIL
- **DESTINAȚIA:** Strada Ady Endre

3. REGIMUL TEHNIC:

Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi conform conținutului cadru prevăzut în anexa 1 a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu completările și modificările ulterioare, a normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul MDRL nr. 839/2009 cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea RLU aprobat prin HCL 20/09.09.2004 și a Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor republicată cu modificările și completările ulterioare și va conține piese scrise și desenate cu descrierea soluției tehnice pentru modernizarea străzii. Condiții impuse:

1. asigurarea siguranței circulației inclusiv în perioada de execuție a lucrărilor.
2. asigurarea semnalizării zonelor periculoase pe timp de zi și noapte.
3. asigurarea continuității traficului pe tronsoanele în lucru sau modalitatea de deviere a circulației.
4. conservarea și protecția mediului înconjurător, - noxe, zgomot etc.
5. aducerea la cotă a capacelor căminelor, grătarelor, răsuflătorilor aferente instalațiilor edilitare existente cu precizarea toleranțelor admise.
6. adaptarea la cerințele persoanelor cu handicap și de vârstă a treia în conformitate cu prevederile Legii nr. 448/2006 (r), privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile Ordinului 189/12.02.2013 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiul urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000”.
7. precizarea tehnologiilor și a condițiilor tehnice de executare a lucrărilor.



Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DE TIP 1.1. lit c) ASFALTARE STRADA ADY ENDRE ȘI OBȚINERE AVIZE ȘI ACORDURI

Autorizația de construire se va emite după finalizarea procedurii de expropriere și obținerea de către Comuna Dumbrăvița a imobilului teren pentru drum înscris în CF 402331.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

A.R.P.M Timis - str. L. Rebreanu nr:18-18A Tel:0256/491795 Fax:0256/246594 email:office@arpm5.ro

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFİNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☒ D.T.O.E.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie)

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale - DELGAZ ORID

SA

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică - salubritate

E-DISTRIBUTIE BANAT SA

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecție civilă ☐ sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate:

☒ contract de servicii salubritate pe baza planului de eliminare deșeuri;

☒ referat geotehnic - studiu geotehnic;

☒ deviz general, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

☒ ridicare topografică vizată de OCPI;

☒ referatele de verificare la cerințele de calitate stabilite;

☒ proiect/detaliu de racord drum – întocmit de un proiectant autorizat de drumuri;

e) ☒ punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) ☐ Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)



Alte avize/acorduri

☒ ADEVERINTA PATRIMONIU-REGIM JURIDIC DRUM;

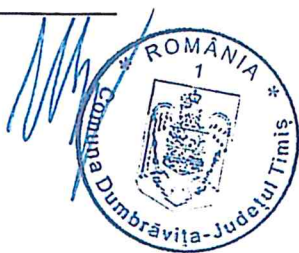
☒ Aviz Transelectrica

☒ Aviz ANIF

☒ Aviz Comisia de Circulație

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
BUGARIN Horia Grigore
L.S.



Secretar General U.A.T.,
MARINCHI Ramona Diana

Arhitect-șef/Urbanist-șef,
CÂRJAN Roxana

Redactat,
Adam Cristina

Achitat taxa de lei, conform Chitanta nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de ____.



În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

nr. 455 din 20.07.2023
de la data de ____ până la data de ____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

L.S. _____

SECRETAR GENERAL U.A.T.,

ARHITECT-ȘEF/URBANIST-ȘEF,

Data prelungirii valabilității ____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din ____.
Transmis solicitantului la data de ____ direct / prin poștă.

CCA CONS-EVAL SRL
Membru Corporativ ANEVAR nr. 342
CUI 31124890; J35/147/2013
Ghiroda, str. Sf.Andrei, nr.12, jud. Timis
Tel. : 0726-113-977;
Mail: cca.cons.eval@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN situat
în comuna Dumbravita, loc. Dumbravita, jud. Timis
in scopul determinarii valorii despagubirilor conform L255/2010 aferente
imobilelor expropriate in vederea realizarii obiectivului
„ASFALTARE STRADA ADY ENDRE ”



Proprietar: MURESAN DANIEL
Beneficiar : TOPO MAS SRL
Beneficiar principal: PRIMARIA COMUNEI DUMBRAVITA,
Jud. Timis

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

- august 2023 -



Catre,

Topo Mas SRL

Referitor: evaluarea proprietatii imobiliare compusa din teren intravilan-drum conform L255/2010, situat in comuna Dumbravita, loc. Dumbravita, str. ADY ENDRE.

La cererea dumneavoastra am evaluat terenul intravilan-drum situat in comuna Dumbravita, loc. Dumbravita, str. ADY ENDRE in vederea estimarii valorii despagubirilor aferente imobilelor expropriate in vederea realizarii obiectivului „**ASFALTARE STRADA ADY ENDRE**” conform L255/2010.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 18 august 2023, indica valoarea totala a despagubirilor in vederea expropriarii pentru lucrarea de utilitate publica:

Valoare despagubire: 0 lei

Alegerea valorii de despagubire a fost aleasa datorita existentei deciziei 219/29.10.2019 emise de CURTEA DE APEL TIMISOARA

Mentiuni:

Prin Valoare de despagubire - in conditiile Legii nr. 255/2010, se intelege:

"Art 11: (7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art. 18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare expropriate pentru fiecare unitate administrativ - teritoriala, pe fiecare categoriede folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmeste avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

La care se adauga precizarile din norma metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, din 19.01.2011:

"Art. 8:

(1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 771 alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerentele privind valoarea estimata sunt:

✓ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;

✓ Cursul de schimb valutar luat in considerare este eel anuntat de BNR pentru data evaluarii 18.08.2023: 4,9442 LEI/ 1 EUR;

✓ Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului LEU/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul euro nefiind neaparat liniara;

✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;

✓ Toate valorile numerice exprimate in acest raport nu contin TVA;

✓ Valoarea de despagubire estimata conform Legii 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 nu reprezinta un tip al valorii in sensul definit de Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de catre ANEVAR.

✓ Raportul de evaluare este intocmit conform Legii nr. 255/2010, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator

Cu stima,

Expert Evaluator ing. Cioc Cristina Almia
Membru titular EPI, EBM, EI – nr. leg. 11453

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	
2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI DESEMNAT.....	
2.3 SCOPUL EVALUĂRII	
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUBIECT AL EVALUARII.....	
2.5 TIPUL VALORII ESTIMATE	
2.6 DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI. DATA INSPECȚIEI.....	
2.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII.....	
2.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	
2.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	
2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	
2.11 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE SEV	
2.12 DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	
3. PREZENTAREA DATELOR.....	
3.1 SITUATIA JURIDICA SI SURSE DE INFORMATII	
3.2 DATE DESPRE LOCALIZARE, COMUNA SI VECINATATI	
3.3 DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR. DESCRIEREA TERENULUI	
4. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE.....	
4.1 ANALIZA PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE	
4.2 ANALIZA CERERII	
4.3 ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	
4.4 ECHILIBRUL PIETEII	
5. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU).....	
6. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL	
6.1. CALCULE VALOARE DESPAGUBIRE CONFORM L. 225/2010.....	
6.2.CALCUL DECIZIE CURTE DE APEL	
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII FINALE	
8. ANEXE	
CALCULE VALOARE DESPAGUBIRE GRILA NOTARILOR.....	
DOCUMENTE	



2. Termenii de referinta ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este intocmit de **CCA CONS-EVAL SRL**-membru ANEVAR 0342 prin administrator **ing. Cioc Cristina Almia**, evaluator autorizat in specializarile **EI – Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț si alte active necorporale, EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile**, **membru titular ANEVAR**, avand legitimitatia cu numarul 11453, cu domiciliul in Ghiroda, str. Sf. Andrei, nr.12, jud. Timis , **telefon 0726-113977**, e-mail: cca.cons.eval@gmail.com.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul certifica faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu legislatia aplicabila la data evaluarii, valoarea de despagubire fiind estimata conform Legii 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010. Prezentul raport este intocmit cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de catre ANEVAR, cu respectarea legislatiei specifice exproprierei din cauza de utilitate publica. Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor de Evaluare a Bunurilor. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului beneficiarului. Raportul de evaluare este intocmit conform Legii nr. 255/2010, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii sunt membri ANEVAR - specializarea EPI - evaluarea proprietatii imobiliare, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, au asigurare de raspundere profesionala si au competenta necesara intocmirii acestui raport. In elaborarea prezentului raport un s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane cu exceptia evaluatorilor care semneaza mai jos. Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare. Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre beneficiar pentru scopul precizat.

2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- Clientul/beneficiarul prezentului raport de evaluare : **Topo Mas SRL** Comuna Mosnita, Sat Mosnita Veche, nr. 1114, judetul Timis, CUI RO 19241034
- Utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare : **Comuna Dumbravita**, loc Dumbravita, str. Petofi Sandor, nr.31, CUI 4663480.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării se efectueaza in scopul estimarii valorii de despagubire in vederea exproprierei pentru lucrarea de utilitate publica: **ASFALTARE STRADA ADY ENDRE** ” pentru imobilul compus din teren intravilan - drum in suprafata de 3.555 mp (suprafata masurata) afectat de expropriere, situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, str.ADY ENDRE, Jud. Timis.

Pentru oricare alt scop decat cel declarat anterior, imobilul poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul Raport.

Prin Valoare de despagubire - in conditiile Legii nr. 255/2010, se intelege:

"Art 11: (7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art. 18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ - teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta. (8) Raportul de evaluare se intocmest avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art 77 aline (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

La care se adauga precizarile din norma metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, din 19.01.2011:

"Art. 8:(1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 771 alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

Terenul sau amplasamentul poate avea restrictii asupra utilizarii lui; ca urmare, orice astfel de restrictii vor afecta valoarea terenului si a intregii proprietati imobiliare.

Prezenta valoarea va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

2.4 Identificarea activelor subiect al evaluarii

Proprietatea imobiliara este compusa din: teren intravilan – drum in suprafata de 3.555 mp (suprafata masurata) afectat de expropriere, situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, str. ADY ENDRE, Jud. Timis, precizate in "Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - ASFALTARE STRADA ADY ENDRE", studiul topografic de amplasament intocmit de S.C. TOPO MAS S.R.L. – prin dl. Galiciu Adrian-Zeno.

Terenul ce urmeaza a fi expropriat are o deschidere la strada de 32,99m.

In conformitate cu declaratiile reprezentantilor clientului, terenul ce urmeaza a se expropria are acces la drumuri publice asfaltate si toate utilitatile edilitare la limita proprietatii (apa curenta, canalizare, electricitate, gaz).

Proprietatea imobiliara expropriata este inscrisa in CF nr.402331 cu nr. CAD: A 167/1/1/27 – suprafata totala teren 3.582 mp din care se expropriaza 3.555 mp (suprafata masurata) conform "Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - ASFALTARE STRADA ADY ENDRE".

Imobilul apartine d-ului MURESAN DANIEL, in conformitate cu extrasul de carte funciara pentru informare nr. 402331.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie actele de proprietate mentionate in extrasul de carte funciara pentru informare. Se presupune ca datele sunt valabile la data evaluarii.

Dreptul de proprietate este evaluat in ipoteza liber de sarcini, deplin si transmisibil. Daca ulterior apar documente de proprietate suplimentare sau modificari de suprafata, atunci valoarea de despagubire poate fi diferita.

2.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb, dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii de despagubire in vederea expropriarii pentru lucrarea de utilitate publica:

ASFALTARE STRADA ADY ENDRE - IN COMUNA DUMBRAVITA,

pentru imobilul compus din teren intravilan - drum in suprafata de 3.555 mp (suprafata masurata) afectat de expropriere, situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, str. ADY ENDRE.

Pentru oricare alt scop decat eel declarat anterior, imobilul poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport.

Prin Valoare de despagubire - in conditiile Legii nr. 255/2010, se intelege:

"Art 11:(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art. 18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ - teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta. (8) Raportul de evaluare se intocmest avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

La care se adauga precizarile din norma metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, din 19.01.2011:

"Art. 8:(1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 771 alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 18.08.2023.

Data raportului de evaluare este 18.08.2023.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9442 lei.

2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Raportul de evaluare s-a realizat pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de beneficiar, evaluatorul incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de despagubire a obiectivelor, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafetele amplasamentelor cade in sarcina celui care a intocmit documentatia topografica si cadastrala. Nu exista date si informatii speciale privind starea solului si a fundatiilor. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificatiile si adecvarea serviciilor au rezultat de pe piata imobiliara din zona.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client :

➤ informații certe :

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de proprietate, alte documente; suprafețele terenurilor au fost preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietății; scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

➤ informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :

- gradul de utilizare și modul de exploatare a terenului;
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

Aceste informatii au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pietei; pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 , Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR ;
- Studiu de piata pentru privind valorile minime imobiliare din Judetul Timis, anul 2023 intocmit de catre S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timis - [http://www.unnpr.ro/files/expertize2023/CNPTimisoara/Studiu de piata Timis 2023.pdf](http://www.unnpr.ro/files/expertize2023/CNPTimisoara/Studiu_de_piata_Timis_2023.pdf) ;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea stabilita în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat documentele de proprietate și a identificat proprietățile împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietăților indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentatii topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor si terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

4. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

5. Se presupune că toate studiile tehnice/ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

9. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune ca beneficiarul raportului si l-a insusit in totalitate si nu are nicio obiectie de orice natura.

10. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

11. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

12. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu arecalificarea necesara pentru a masura si garantaca loctia si limitele proprietatii, asa cum au fost indicate de proprietar si descries in raport, corespund cu documentelede proprietate / cadastrale;

13. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentruproprietatea identificata in raport.

14. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor si/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

Ipoteze speciale:

- Conform solicitarii beneficiarului s-a estimat **valoarea de despagubire** pentru proprietatea imobiliara compusa din terenul intravilan - drum in suprafata de 3.555 mp (suprafata masurata) afectat de expropriere situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, Jud. Timis, precizat in "Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - ASFALTARE STRADA ADY ENDRE", studiul topografic de amplasament intocmit de S.C. TOPO MAS S.R.L. – prin Galiciu Adrian-Zeno

- Alegerea valorii de despagubire a fost aleasa in conformitate cu decizia 219/29.10.2019 emisa de CURTEA DE APEL TIMISOARA

Raportul de evaluare a fost efectuat in conformitate cu :

- *Legea nr. 255/2010*, cu modificările și completările ulterioare (L233/2020), pentru declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică pentru determinarea despagubirilor - art. 11 alin. (7) și alin. (8)

- *Hotărârea 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 -la art. 8

- *L 33/1994* privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica art. 26

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de catre beneficiar decat in scopul declarat, folosirea in alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totala sau partiala a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris a evaluatorului care a intocmit raportul.

2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific faptele prezentate in acest raport ca fiind adevarate si corecte. De asemenea, certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si de conditiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor. In plus, certific faptul ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in sustinerea evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022, **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile editia 2022, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Raportul de evaluare este intocmit conform Legii nr. 255/2010 si cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, județean si local cere in mod expres respectarea grilei notariale, valabila la data evaluarii, respectiv "Studiu de piata pentru privind valorile minime imobiliare din Judetul Timis, anul 2023" intocmit de catre S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timis.

Prezentul raport se realizeaza - in ceea ce priveste tipul valorii si estimarea acesteia, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, in concordanta eu termenii de referinta si scopul evaluarii, avand in vedere instructiunile si informatiile primite de la client, exclusiv in contextul Legii nr. 255/2010.

2.12 Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare contine 35 pagini , este tiparit pe hartie si nu a fost transmis pe cale electronica.

3. Prezentarea datelor

Etapele parcurse pentru determinarea valorii sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informatiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietății de evaluat;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport de evaluare;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea indicatiei asupra valorii finale.

3.1 Situatia juridica si surse de informatii

Documentele de proprietate, puse la dispozitie de proprietar/beneficiar, sunt :

- Plan de situatie intocmit de SC TOPO MAS SRL ;
- “Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - ASFALTARE STRADA ADY ENDRE”;
- CF nr.402331- extras pentru informare;
- DECIZIA CIVILA NR.219/24.102019 la DOSAR NR.8924/30/2015.

Sursele de informare utilizate sunt Studiul de piata intocmit de SC ROMPRICE SRL pentru Uniunea Notarilor Publici 2023. Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

- ➔ In concluzie, dupa studierea tuturor actelor si documentelor puse la dispozitie, se constata dreptul de proprietate deplin- in ipoteza speciala, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

3.2 Date despre localizare, oras si vecinatati

Imobilul se afla in intravilanul comunei Dumbravita, in satul Dumbravita, str. ADY ENDRE.

Cateva date generale despre comuna Dumbravita, judetul Timis :

Localitatea Dumbrăvița este așezată într-o zonă de câmpie, cu altitudini în jur de 95,0 m.

Terenul este constituit din materiale foarte diverse: argile, prafuri, nisipuri, pietrișuri, loessuri, piemontane, depozite loessiare provenite din măcinarea dealurilor piemontane estice spălate de ape. Principalele tipuri de sol întâlnite sunt: brun roșcat de pădure, cernoziom, argiluvisoluri.

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase și în cele argiloase de grosime mai mare. Pârâiele Behela și Niarad sunt singurele cursuri de apă de suprafață, ce curg la cca 1 km depărtare de comună. Albiile sunt slab dezvoltate și debitele de apă scăzute.

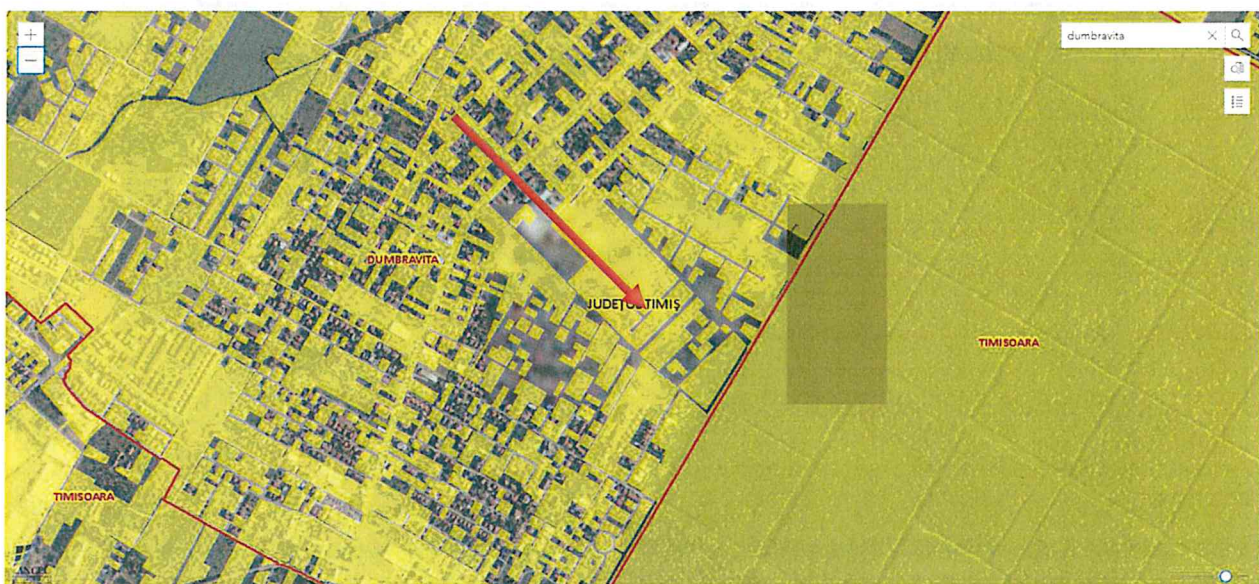
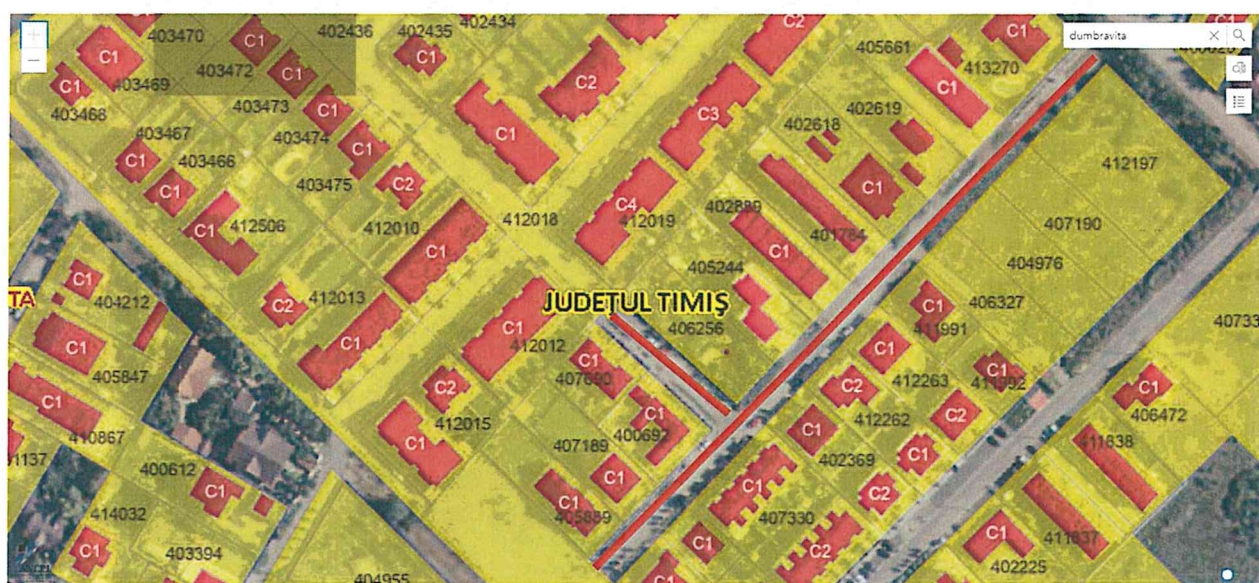
Studiile geotehnice efectuate au etalat următoarele condiții de fundare:

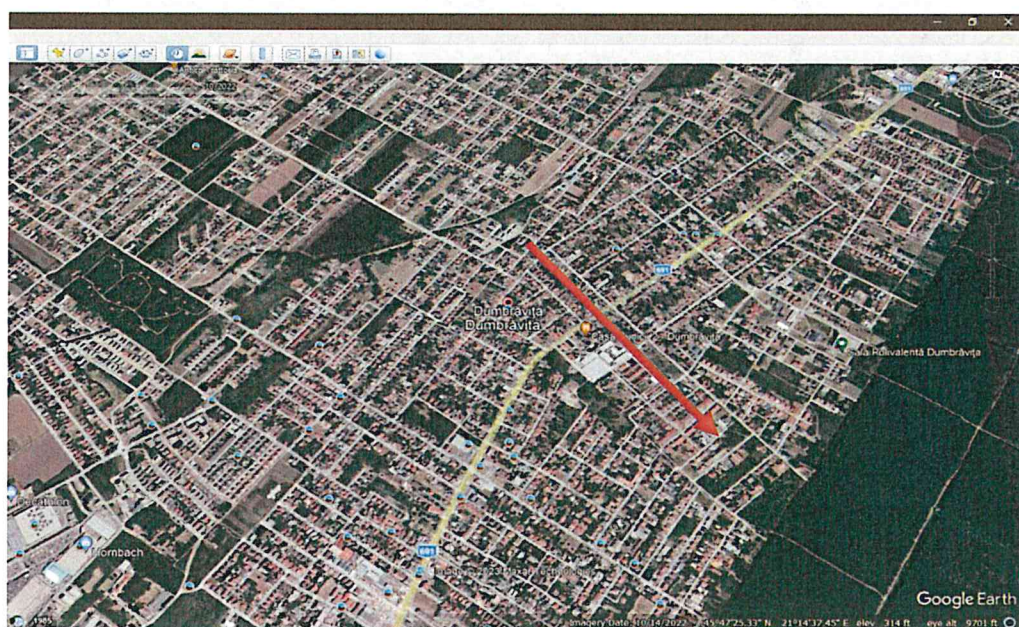
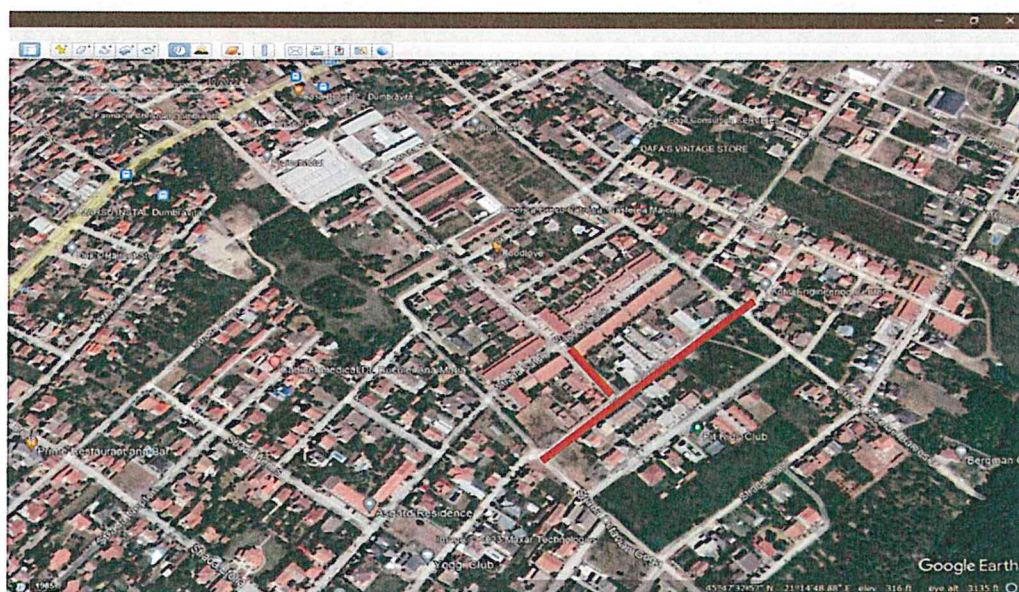
- teren bun de fundare h min-1,5 m;
- presiunea admisă p.a.-1,5 kgf/cm pătrați;
- apa freatică are nivelul între 2,9-3,0 m.

Localitatea se încadrează în zona cu grad de seismicitate de 7,5

- Perimetrul proprietatii imobiliare se afla in intravilanul comunei Dumbravita, str. ADY ENDRE.





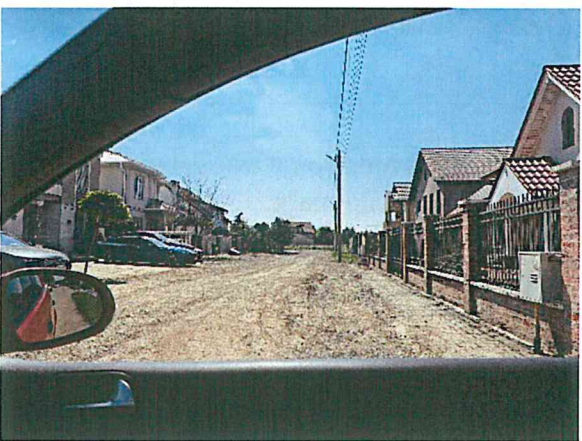
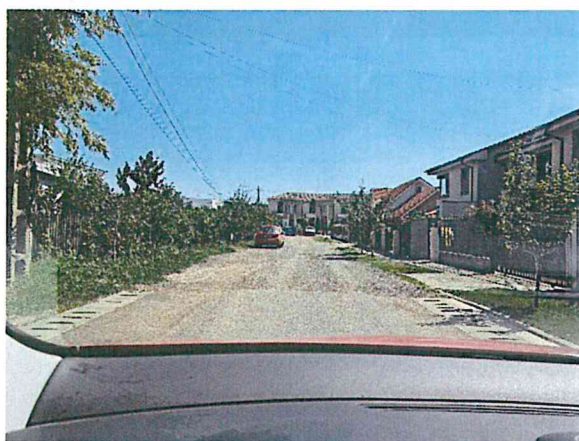


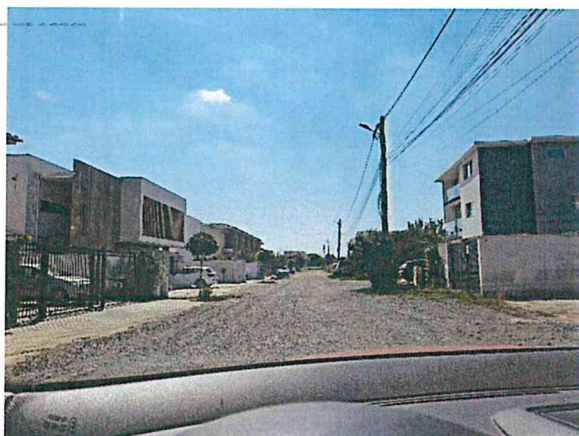
- ➔ Perimetrul terenului se afla in comuna Dumbravita, loc. Dumbravita, str. ADY ENDRE.
- ➔ Vecinatati : str. asfaltata, cladiri rezidentiale.
- ➔ Utilitati: apa, canal, electricitate, gaz

3.3 Descrierea terenului

Terenul de evaluat are suprafata de 3.555 mp (suprafata masurata) – conform “Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - ASFALTARE STRADA ADY ENDRE”. Este situata in intravilanul comunei Dumbravita in loc. Dumbravita, str. ADY ENDRE. Categoria de folosinta : - drum .

Planurile aferente suprafetelor de teren sun prezentate in anexa.





Caracteristicile zonei

Zona in care se afla terenul este circulata de catre locatari, iar nivelul fonic este relativ scazut. In zona se gasesc urmatoarele utilitati : current, apa, canal, gaz. In apropiere exista magazine pentru aprovizionarea zilnica curenta.

Terenul se afla in apropierea unui parc, accesul facandu-se pe o strada asfaltata atat de pe str. N. Balcescu, str. Gramm, str. Octavian Goga, in apropierea Padurii Verzi

Ambientul este civilizat .

4. Analiza pietei imobiliare

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.



Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului. Deciziile de cumpărare sunt în general influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului și durata rambursării.

Piețele imobiliare nu se autoreglementează, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tinde către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu privire la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

4.1 Analiza pieței imobiliare specifice

Tranzacțiile imobiliare în comuna Dumbravita precum și în zonele periferice sunt bazate în primul rând pe terenuri și case+terenuri pentru locuit dar și pe clădiri și terenuri pentru desfășurarea de activități economice. Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din județ precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor în domeniu. După creșterea prețurilor și a numărului de tranzacții începută la sfârșitul anului 2020, în prezent piața imobiliară este în scădere.

➔ În ceea ce privește tranzacțiile cu terenuri de tipul proprietății evaluate, acestea sunt în scădere datorită posibilităților de finanțare/creditare.

În pofida creșterii piața imobiliară este caracterizată de experți ca fiind fragilă. Îmbunătățirea accesului la credite, coroborată cu creșterile de preț aplicate în ultimii ani de dezvoltatorii de locuințe, au condus la o revenire vizibilă a vânzărilor de spații nou construite.

Piața terenurilor din Dumbravita au înregistrat modificări pe parcursul anului 2023. În zona s-au plătit între 50 și 200 euro/mp pentru terenurile intravilane.

În ce privește terenurile libere de tipul celui evaluat (curți construcții), prețurile se încadrează între 90-150 euro/mp funcție de dimensiuni, de formă și de distanța față de drumurile de acces, utilități, localizare etc.

4.2 Analiza cererii

Cererea de terenuri similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri pentru construirea de case/vile și anexe gospodărești specifice.

În general cererea pe piața imobiliară, pe segmentul terenurilor libere, de tipul celui evaluat (Cc), se încadrează în intervalul prețurilor de 90 -150 euro/mp.

Cererea de imobile în zone similare pastrează trendul național, situându-se la jumătatea ofertei.

Pentru terenuri, de suprafața terenului evaluat, s-au identificat oferte în perioada septembrie-august 2023, dar mare parte din ele se referă la terenuri libere curți construcții pentru construirea de case/vile, blocuri și anexe gospodărești specifice.

4.3 Analiza ofertei

Prețurile de ofertă pentru terenuri similare sunt cuprinse în intervalul 50-200 euro/mp funcție de utilități, suprafața, de deschidere, de așezare față de drum principal, utilizare.

Pentru terenuri similare s-au identificat patru oferte in perioada iulie-august 2023, situate in aceeași arie de pozitionare.

4.4 Echilibrul pietei

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, cererea fiind limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare .

5. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață; b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic; c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite. Evaluatorul va lua în considerare atât cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită.

➤ *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele :

- suprafața terenului ;
- forma terenului (aproximativ dreptunghi);
- amplasarea terenului (în zona slab circulată);
- utilitățile cu care este dotat terenul (are energie electrică, apă-canal, gaz);
- analiza pietei imobiliare.

In acest caz se presupune că terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenului, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea terenului. Se are în vedere faptul ca terenul este situat într-o zona cu cladiri/case cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietății, după cum urmează :

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Arabila	nu	nu	nu	nu
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială/Birouri	nu	nu	nu	nu
Rezidentială	nu	nu	nu	nu

In consecinta rezulta ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea rezidentială-drum.

CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat in considerare, ca utilizare pentru constructive drum. In urma analizei de piata efectuate au rezultat urmatoarele concluzii : terenul de evaluat are destinatie - drum, lucru evidentiat in CF.

Avand in vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai buna utilizare este cea actuala (- drum), schimbarea acesteia ducand la costuri suplimentare semnificative cu investitiile sau/si cu modernizarile.

6. Abordarea in evaluare si rationamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare : a) abordarea prin piață; b) abordarea prin venit; c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Tinand cont de scopul evaluării – despagubire- si legislatia in vigoare evaluatorul va estima si o vaaloare unitara pe tipul terenului (extravilan/ intravilan) si categorisia de folosinta (curti constructii, drum, arabil, pasune) aplicand abordarea prin piata cat si prin valorile unitare conform grilei notarilor pentru anul 2023 emise de Uniunea Nationala a Notarilor Publici Timis.

Valoare conform grilei notarilor pentru anul 2023 :

Tinand cont de legislatia specifica din domeniul exproprierii pentru cauza de utilitate publica, evaluatorul a estimat valoarea de despagubire, avand la baza valoarea orientativa - asa cum este prezentata in "STUDIU DE PIATA PENTRU PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDETUL TIMIS, ANUL 2032 " intocmit de catre S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici TIMIS".

Metoda efectiva de evaluare a fost realizata in conditiile impuse de Art. 8, alin. (1) din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, din 19.01.2011:

"Expertul evaluator specializat in evaluare a proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 771 alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

Nu a fost aplicata o tehnica de evaluare propriu-zisa - in acceptiunea Standardelor de evaluare a bunurilor, evaluarea realizandu-se prin incadrarea in grilele din expertiza intocmita si actualizata de camera notarilor publici - "STUDIU DE PIATA PENTRU PRIVIND VALORILE MINIME

IMOBILIARE DIN JUDETUL TIMIS, ANUL 2023" intocmit de catre S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timis

Astfel, evaluatorul, in baza informatiilor furnizate de catre Client, referitoare la: apartenenta si situarea in cadrul localitatii, suprafata si categoria de folosinta, va proceda la identificarea caracteristicilor specifice proprietatii in cauza, asa cum sunt sistematizate, identificate si precizate in cadrul "STUDIULUI DE PIATA PENTRU PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDETUL TIMIS, ANUL 2023" .

In conditiile aratate mai sus: valoarea de despagubire pentru terenul in cauza, este stabilita in primul rand de situarea terenului in cadrul localitatii (extravilan/intravilan) si de categoria de folosinta a acestuia, respectiv: teren situat in intravilanul comunei Dumbravita, loc. Dumbravita si avand categoria de folosinta drum si situate in zona B.

In urma parcurgerii metodologiei de calcul anterior prezentate, a fost estimata valoarea de despagubire pentru proprietatea imobiliara (teren) indicat de catre client:

Metodologia efectiva de calcul:

TEREN INTRAVILAN-DRUM:

Se porneste de la valoarea de baza a terenului - in conformitate cu **ANEXA 14** din "Studiu de piata pentru privind valorile minime imobiliare din Judetul Timis, anul 2023" intocmit de catre S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timis, respectiv teren intravilan - **drum** – zona B Dumbravita, situate in loc Dumbravita:

Valoare unitara teren - drum = 12,5 EURO/mp.

In conformitate cu valorile minime ale terenurilor intravilane din Studiu de piata privind valorile minime imobiliare in Judetul Timis pentru anul 2023" intocmit de catre S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timis:

Valoarea de despagubire - teren = 3.555 mp (suprafata masurata) x 12,5 euro/mp = 44.437,5 euro, respectiv 219.707,89 lei

Nr. Crt.	Nr.Parcela	Nr. Carte Funciara	Suprafata totala act (mp)	Suprafata de expropriat cf. grilei notarilor (mp)	Valoar uitara grila notarilor euro/mp (Anexa 14)	Valoar uitara grila notarilor lei/mp	Valoare despagubire grila notarilor euro	Valoare despagubire grila notarilor lei
1	A 167/1/1/27	402331	3582	3555	12.50	61.80	44,437.50	219,707.89
Total							44,437.50	219,707.89

Calcul despagubire cf. DECIZIE 219/2019:

Conform deciziei nr. 219/29.10.2019 la dosar nr.8924/30/2015 emisa de CURTEA DE APEL TIMISOARA instanta considera ca proprietarul a fost indetultat, acesta fiind obligat sa doneze suprafata aferenta drumului in urma aprobarii PUZ-ului de catre primarie fapt care nu a fost realizat.

Totodata in raportul de expetiza judiciara efectuat de catre trei experti tehnici judiciari si utilizat in process, valoarea terenul a fost 0 lei.

Valoaria de despagubire – decizia nr.219/24.10.2019 = 0 lei

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale

In urma aplicarii metodologiei de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

- Valoare despagubire – grila notarilor: **241.678,68 lei, respectiv 48.881 euro (fara TVA)**
- Valoare despagubire – DECIZIE 219/24.10.2019: **0 lei**

In opinia evaluatorilor, **VALOAREA DE DESPAGUBIRE** pentru imobilul supus exproprierii:

Valoare despagubire – DECIZIE 219/24.10.2019: 0 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerentele privind valoarea estimata sunt:

➤ Alegerea valorii de despagubire a fost aleasa datorita existentei deciziei 219/29.10.2019 emisa de CURTEA DE APEL TIMISOARA prin care instanta considera ca proprietarul a fost indestulat , acesta trebuind sa doneze suprafata aferenta drumului in urma aprobarii PUZ-ului de catre primarie fapt care nu a fost realizat;

➤ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;

➤ Cursul de schimb valutar luat in considerare este eel anuntat de BNR pentru data evaluarii 18.08.2023: 4,9442 LEI/ 1 EURO;

➤ Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului lei/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul euro nefiind neaparat liniara;

➤ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;

➤ Toate valorile numerice exprimate in acest raport nu contin TVA;

➤ Valoarea de despagubire estimata conform Legii 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 nu reprezinta un tip al valorii in sensul definit de Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de catre ANEVAR.



8. ANEXE**CALCULE VALOARE CONFORM GRILEI NOTARILOR**

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - ASFALTARE STRADA ADYENDRE											
CALCUL CONFORM GRILEI NOTARILOR DIN ROMANIA 2023											
Nr. Județ Crt.	UAT	Denumire	Numele si prenume proprietar /deținator teren	Nr.Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Suprafata de expropriat cf. grilei notarilor (mp)	Valoar uitara grila notarilor euro/mp (Anexa 14)	Valoar uitara lei/mp	Valoare despagubire grila notarilor euro	Valoare despagubire grila notarilor lei
1	Timis	Dumbravita	MUREȘAN DANIEL	A 167/1/1/27	402331	3582	3555	12.50	61.80	44,437.50	219,707.89
Total											
										44,437.50	219,707.89

Nota 1 : Conform Grilei notarilor publici -2023 - ANEXA 14 calculul valorii terenului se calculeaza dupa cum urmeaza : se aplica 10% din valoarea terenului pentru zona B .





Cod ECLI ECLI:RO:CATIM:2019:004.000219

ROMÂNIA

CURTEA DE APEL TIMIȘOARA

SECȚIA I CIVILĂ

DOSAR NR. 8924/30/2015*

Operator 2928

DECIZIA CIVILĂ NR. 219
Ședința publică din 24 octombrie 2019

PREȘEDINTE : CRISTINA POPOVICI
JUDECĂTOR : FLAVIA MARIA CRISTINA FLORENȚA
GREFIER : LILIANA POPA

S-a luat în examinare apelul declarat de reclamantul Muresan Danil împotriva sentinței civile nr. 1792/19.12.2017, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar nr. 8924/30/2015*, în contradictoriu cu pârâții intimati Consiliul Județean Timiș, Comuna Dumbrăvița, prin Primar și Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița, având ca obiect expropriere.

Data fără citarea părților.

Mersul dezbaterilor și susținerile părților au fost consemnate în încheierea de ședință din data de 10.10.2019, încheiere ce face parte integrantă din prezenta decizie și prin care s-a amânat pronunțarea la data de astăzi, 24.10.2019.

În termenul de pronunțare, intimatul Județul Timiș, Consiliul Județean Timiș a depus la dosar, prin registratura instanței, la data de 11.10.2019, concluzii scrise.

CURTEA

Deliberând asupra apelului formulat în cauză, constată următoarele :

Prin sentința civilă nr. 1180/09.05.2016, pronunțată în dosarul nr. 8924/30/2015, Tribunalul Timiș a respins cererea formulată de reclamantul Muresan Danil în contradictoriu cu pârâții Consiliul Județean Timiș, Comuna Dumbrăvița prin Primar și Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița, având ca obiect expropriere, fără cheltuieli de judecată.

Prin decizia civilă nr. 325/10.11.2019, pronunțată de Curtea de Apel Timișoara în dosarul nr. 8924/30/2015, a fost admis apelul formulat de apelantul reclamant Muresan Danil, în contradictoriu cu intimatii pârâți Consiliul Județean Timiș, Comuna Dumbrăvița prin Primar și Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița, împotriva Sentinței civile nr.1180 din 9.05.2016 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosar 8924/30/2015; a anulat sentința civilă apelată și a trimis cauza pentru rejudecare aceleiași instanțe, Tribunalul Timiș, fără cheltuieli de judecată.

După trimiterea pentru rejudecare, cauza a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Timiș – Secția I Civilă la data de 19.12.2016, sub nr. dosar 8924/30/2015.*

Prin sentința civilă nr. 1792/19.12.2017, pronunțată în dosarul nr. 8924/30/2015, Tribunalul Timiș a respins acțiunea precizată formulată de reclamantul Muresan Danil, în contradictoriu cu pârâții Comuna Dumbrăvița prin Primar și Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița, ca neîntemeiată și a obligat reclamantul la plata către fiecare expert a sumei de 2.300 lei reprezentând diferență onorariu definitiv de expertiză.*

Pentru a pronunța această soluție, tribunalul a reținut următoarele :



În calitate de drept real principal, dreptul de proprietate privată, indiferent de modul de dobândire, se manifestă prin posibilitatea exercitării de către titularul său a trei atribute: folosința, culegerea fructelor și dispoziția (materială și juridică).

Fiecare titular al dreptului de proprietate privată asupra unui imobil este îndreptățit să își exercite atribuțiile în conformitate cu prevederile legale în vigoare, fiind de la sine înțeles că, precum orice alt drept, și exercitarea dreptului de proprietate este supusă unor constrângeri.

Integrarea exercitării dreptului de proprietate în cadrul comun creat de coexistența mai multor drepturi de proprietate se realizează prin limitele exercitării acestuia, limite care, conform art. 44 alin. 1 din Constituția României, trebuie să fie prevăzute de lege, în sens larg.

Una din aceste limite care conduce, în condițiile legii, la pierderea dreptului de proprietate este și exproprierea pentru lucrări de interes public.

Potrivit art. 44 alin. 3 din Constituția României „Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.”

Exproprierea este de două feluri: expropriere de fapt și expropriere realizată în baza legii.

Legea nr. 33/1994 reia în art. 1 condițiile exproprierii stipulate în Constituție stabilind modalitățile în care se poate demara și finaliza o procedură de expropriere, care are ca rezultat transferul de proprietate din patrimoniul unei persoane private în domeniul public. Utilitatea publică și dreapta și prealabila despăgubire reprezintă principiile care stau la baza acestui tip de expropriere, singurul care respectă cerințele articolului 1 al Protocolului 1 al CEDO.

În baza jurisprudenței CEDO, s-a stabilit că ne aflăm în fața unei exproprieri de fapt de fiecare dată când „diversele măsuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său”.

Această expropriere de fapt există de fiecare dată când există o legătură directă între măsurile pe care o persoană le-ar putea aștepta de la un stat și exercitarea efectivă a prerogativelor dreptului de proprietate (cauza Onerzildiz c. Turcia din 30.09.2004, par.134). Exproprierea de fapt există de fiecare dată când proprietarul nu-și poate exercita oricare dintre atribuțiile dreptului de proprietate.

Astfel, în cauza Sporrong et Lonnroth c. Suedia (A52 (1982)), cauza cea mai elocventă a jurisprudenței CEDO în materia exproprierii de fapt, Curtea a statuat că „În absența unei exproprieri formale, adică a operării unui transfer de proprietate, Curtea este ținută să privească dincolo de aparențe și să analizeze realitatea situației litigioase....Din moment ce Convenția are ca scop protejarea unor drepturi concrete și efective.....este important să se cerceteze dacă situația în discuție nu are semnificația unei exproprieri de fapt.”

O expropriere de fapt încalcă cele două laturi ale obligațiilor impuse de articolul 1 al Protocolului 1 CEDO : obligațiile pozitive și obligațiile negative. Statul trebuie să ia măsurile necesare protejării proprietății private, dar să se și abțină de la acte care aduc atingere acesteia. Atingerea adusă proprietății poate rezulta atât printr-o acțiune a autorităților publice, cât și printr-o inacțiune, prin neglijența în adoptarea unor măsuri care să conducă la preservarea posibilității proprietarilor de a-și exercita atribuțiile.

Rezultă așadar o întemeiată concluzie că exproprierea, fie realizată în baza legii fie de fapt, are ca premisă acțiunea statului, așa cum spune jurisprudența CEDO, diversele măsuri ale autorităților statale au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său.

Or, în speță nu se regăsește această premisă întrucât nu autoritățile locale ale comunei Dumbrăvița au inițiat exproprierea suprafeței de 3.574 mp cu destinația drumuri, ci reclamatul Mureșan Danii era beneficiarul unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului



Local Dumbrăvița cu nr.22/28.12.2000, el fiind proprietar la unei parcele de teren în suprafața totală de 30.000 mp, ce urma să fie parcelată și integrată într-o zonă de locuințe în intravilanul localității Dumbrăvița.

Așadar, ajungerea suprafeței de teren de 3.574 mp în proprietatea publică a autorităților locale este rezultatul acțiunii reclamantului și reprezintă exprimarea unui interes privat al acestuia, ci în nici un caz al unui interes public, care fundamentează exproprierea.

Chiar dacă în final interesele private ale reclamantului converg și cu interesul public, esențial în cazul exproprierii este existența interesul public manifestat de stat ca fundament al acestei măsuri; or, acest interes public nu se regăsește în cauză.

În opinia tribunalului, mai este de observat și faptul că doar la o primă vedere reclamantul ar fi pierdut valoarea economică a suprafeței de teren de 3.574 mp ce a devenit drum public însă în realitate, valoarea acestei suprafețe de teren a intrat în valoarea integrată a suprafeței de teren ce a trecut din extravilan în intravilan, suprafață integrată într-o zonă de locuințe și parcelată corespunzător pentru a fi valorificată, operațiune care a crescut fără echivoc valoarea terenului și pentru motivul existenței drumurilor de acces.

Așa fiind, constatând netemeinicia pretențiilor exhibate de reclamant instanța a respins acțiunea precizată ca neîntemeiată.

Totodată, în temeiul art. 23 alin. 1 din O.G. nr. 2/2000, a stabilit onorariu definitiv pentru cei trei experți desemnați în cauză și a obligat reclamantul la plata către fiecare expert a sumei de 2.300 lei reprezentând diferența onorariu definitiv de expertiză.

Împotriva acestei hotărâri a declarat apel, în termen legal, apelantul Mureșan Danil solicitând admiterea apelului în temeiul art. 480 alin. 2 NCPC, schimbarea în totalitatea hotărârii apelate în sensul admiterii acțiunii formulate, cu cheltuieli de judecată.

În motivare, apelantul a arătat că hotărârea pronunțată este netemeinică și nelegală, că instanța de fond a încălcat dispozițiile legale invocate în susținerea cererii și nu a analizat obiectul cererii. Mai mult, instanța a reluat starea de fapt petrecută anterior și ulterior exproprierii, susținerile părților, motivarea proprie a instanței fiind întemeiată pe considerente teoretice, formată din patru paragrafe netemeinice și nelegale, folosite identic și în hotărârea 1793/19.12.2018 din dosarul nr. 8927/30/2015.

Apelantul a mai arătat că, instanța de fond nu a luat în considerare nici unul din argumentele pe care le-a indicat în cuprinsul cererii, s-a limitat la a prelua, cuvânt cu cuvânt apărările intimitei, dând o aparență de motivare a hotărârii astfel pronunțate. Chiar dacă instanța și-a însușit întru totul apărările părților, aceasta trebuia să indice, pentru respectarea cerințelor prevăzute de art. 425 alin. 1 Cod procedură civilă, propriile motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază soluția, arătându-se atât motivele pentru care s-au admis, cât și cele pentru care s-au înlăturat cererile sale.

Fără de hotărârea apelată sunt incidente dispozițiile art. 480 alin. 2 Cod de procedură civilă, coroborate cu art. 6 parag. 1 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Instanța nu a analizat fondul cauzei, în cele patru paragrafe s-a reținut doar că nu se impune despăgubirea pentru că este în interesul privat al reclamantului, fără să aibă în vedere ca toi proprietarii de locuințe care se folosesc de drumul public edificat pe suprafața de teren expropriată, achită impozite pentru imobilele deținute în proprietate și taxe către pârâți, astfel ca Planul Urbanistic Zonal este și în interesul autorităților locale, edificarea de locuințe profită și acestora având în vedere că reprezintă o sursă de venituri lunare și anuale pentru bugetul local.

Susține că un alt aspect pe care instanța de fond nu l-a avut în vedere când s-a limitat a motiva hotărârea cu privire la emiterea PUZ - lui în interesul său privat, este acela că pârâții sunt cei care stabilesc Planul Urbanistic General al localității, în baza căruia se dezvoltă zona prin edificarea de construcții, locuințe.



La solicitarea de emitere a PUZ - lui, arată că a fost obligat să respecte PUG - ul localității, terenul fiind în intravilan, neavând altă variantă de dezvoltare a terenului (spre exemplu cultivarea acestuia). Instanța a reținut ca s-a făcut Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul aflat în proprietatea apelantului, la cererea acestuia, însă, pentru obținerea PUZ - ului a achitat toate taxele necesare și a respectat cerințele prevăzute de Legea nr. 50/1991, autoritățile locale fiind obligate să îl aprobe dacă au fost îndeplinite condițiile legale.

Instanța a reținut ca s-a făcut Planul Urbanistic Zonal, pentru terenul aflat în proprietatea sa, la cererea sa, însă, pentru obținerea PUZ - ului apelantul a achitat toate taxele necesare și a respectat cerințele prevăzute de Legea nr. 50/1991, autoritățile locale fiind obligate să îl aprobe dacă au fost îndeplinite condițiile legale.

Apelantul susține că nici Legea nr. 51/1991 și nici o altă normă legală nu prevede că pentru obținerea PUZ - ului, trebuie cedat gratuit teren (chiar tacit, fără încheierea vreunui act), acest aspect nefiind prevăzut nici în Hotărârea pârâșilor intimati, prin care a fost aprobat PUZ ul și nici în actele efectuate anterior în vederea obținerii PUZ ului. Iar în cazul în care pârâșii intimati, autoritățile obligate să emită PUZ - ul solicitat de reclamantul apelant, ar susține că trebuie cedată gratuit parte din terenul aflat în proprietatea acestuia ar fi nelegal, contrar dispozițiilor art. 480 și 481 CC, Constituție, apelantul nu a semnat nici un act de donație autentic sau altele necesare pentru transferul proprietății.

Mai susține că un bun al particularului nu este prin destinație de utilitate publică, iar cum apelantul a dobândit bunul în temeiul dispozițiilor Legii nr. 18/1991, acesta putea trece în proprietatea pârâșilor doar cu o justă și prealabilă despăgubire.

Un alt aspect reținut greșit de instanță se regăsește la fila 8 a hotărârii apelate, respectiv, motivarea că dreptul de proprietate poate suporta limitări, dar să fie expres prevăzute de lege, în speță nefiind aplicabile aceste dispoziții deoarece nu este vorba de o limitare, ci de o lipsire a atributelor dreptului de proprietate.

În mod neîntemeiat și fără avea vreo susținere legală, instanța a apreciat că valoarea terenului în litigiu a crescut, pârâșii nu au cerut să se constate acest aspect, exproprierea privește exclusiv momentul preluării terenului, nu ce s-a întâmplat după expropriere cu terenul aflat în vecinătatea celui expropriat.

Apelantul consideră că este posibil să fi crescut valoarea terenului, dar nu pentru că a fost preluat în fapt de intimati, ci pentru că după preluare s-au edificat construcții. Creșterea valorii nu a fost datorată preluării în fapt, ci pentru că s-a procedat la efectuarea PUZ - ului pe care apelantul l-a achitat.

Hotărârea apelată încalcă toate dispozițiile legale invocate, inclusiv cele prevăzute de Convenția Europeană a Drepturilor Omului, respectiv art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție.

Chiar dacă apărările intimatilor au făcut referire doar la faptul ca apelantul a cedat suprafața de teren expropriată în vederea obținerii PUZ - ului, arată că nu a existat vreun acord între dânsul și autorități privind transferul dreptului de proprietate, închirierea terenului sau donația acestuia.

Apelantul învederează că a pierdut dreptul de dispoziție asupra suprafeței de teren încă din 1998, nu a existat un transfer de proprietate amiabil în virtutea art. 4 din Legea nr. 33/1994, intimatii nu au prezentat vreun înscris autentic prin care apelantul a vândut efectiv sau cedat terenul pentru care se solicită despăgubiri (a se vedea, *mutatis mutandis*, Hore împotriva Italiei, nr. 63.864/00, § 96, 13 octombrie 2005, și Maselli împotriva Italiei (nr. 2) nr. 61.211/00, § 37, 11 iulie 2006).

Așa cum a apreciat și Curtea Europeană a Drepturilor Omului și cum a arătat anterior, în absența unui act formal de expropriere, situația apelantului nu poate fi considerată "previzibilă" și corespunzătoare cerinței "principiului securității juridice". Situația în cauză a permis autorităților să tragă foloase din ocuparea terenului în cauză, cu neglijarea regulilor ce



guvernează exproprierea (Constituția din 1991 și, în special, Legea nr. 33/1994), fără a pune în prealabil o indemnizație la dispoziția apelantului (a se vedea, mutatis mutandis, De Sciscio, citată anterior, §§ 83 - 84, Janes Carratu, citată anterior, § 51, și Ucci împotriva Italiei, nr. 213/04, §§ 83 - 84, 22 iunie 2006).

Curtea Europeană a Drepturilor Omului s-a pronunțat prin mai multe hotărâri în litigii în care persoane private reclamau faptul că statul le-a încălcat dreptul de proprietate fie prin interdicții care îi împiedicau să își exercite real și integral drepturile asupra unui imobil, fie prin ocuparea terenului prin obiective de interes public, fără a se proceda la exproprierea pentru utilitate publică și la despăgubirea justă și prealabilă. Prin hotărârile amintite, Curtea a apreciat că a existat o ingerință a autorității publice asupra dreptului de proprietate, protejat de art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și a obligat Statul la despăgubiri.

Privarea în fapt de proprietate echivalează cu o expropriere pentru cauză de utilitate publică, așa cum constată și ICCJ în Decizia Civilă 1908/2014, astfel că instanța de fond era obligată să analizeze obiectul cererii sale și nu să facă în patru fraze aprecieri cu privire la interesul apelantului referitor la obținerea PUZ-ului și aprecieri cu privire la valoarea terenului pe care apelantul l-a dobândit în baza Legii 18/1991.

În drept, a invocat dispozițiile art. 466 și următoarele, art. 480 alin. 2 Cod proc.civ.

Intimații Comuna Dumbrăvița și Consiliul Local al comunei Dumbrăvița au formulat întâmpinare prin care au invocat, în principal, excepția tardivității apelului iar, pe fond, au solicitat respingerea apelului ca nefondat și menținerea hotărârii instanței de fond ca temeinică și legală, cu obligarea apelantului la plata cheltuielilor de judecată.

În ceea ce privește excepția tardivității apelului, având în vedere că au fost în imposibilitate să verifice data la care a fost comunicată reclamantului apelant hotărârea primei instanțe și data la care a fost declarat apelul împotriva acesteia, solicită instanței de apel să compare cele două date iar, în ipoteza în care nu a fost respectat termenul de 30 zile reglementat de dispozițiile art. 468 al. 1 Cpc, solicită să respingă apelul, ca fiind declarat tardiv.

În ceea ce privește fondul, arată că prin sentința civilă nr. 1792/19.12.2017, pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr. 8924/30/2015* aflat în rejudecare, instanța de fond a procedat la respingerea acțiunii reclamantului apelant ca neîntemeiată, constatând că nu se poate vorbi de o expropriere legală sau de fapt a reclamantului de terenul în litigiu și că ajungerea acestui teren în proprietatea publică a comunei Dumbrăvița este rezultatul acțiunii interesate a reclamantului, reprezentând exprimarea unui interes privat al acestuia, nu un interes public, care este fundamentul exproprierii.

Intimații susțin că tribunalul a argumentat cuprinzător faptul că nu este posibil să se solicite despăgubiri, în temeiul exproprierii legale sau de fapt, atâta timp cât însuși reclamantul a fost cel care a solicitat expres și a afectat terenul în litigiu utilității publice, respectiv pentru a fi utilizat ca și drum public, absolut necesar pentru punerea în valoare a parcelelor de teren ce au fost vândute de acesta în scopul construirii de locuințe particulare.

Mai concret, luând în considerare atât dispozițiile legale ce reglementează exproprierea (Legea nr. 33/1994), cât și jurisprudența CEDO (care s-a pronunțat cu privire la exproprierea de fapt), prima instanța a constatat că, în ambele variante ale exproprierii legale și de fapt, exproprierea are ca premiză acțiunea statului, ce lipsește pe titularul dreptului de proprietate de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său.

Intimații au arătat că prima instanța a mai constatat, absolut temeinic, că afectarea suprafeței de teren de 3.574 mp unui drum public nu a produs niciun fel de prejudiciu reclamantului, ba, din contra, acesta a beneficiat de o creștere substanțială a valorii terenului parcelat și vândut către terți în scopul construirii de case de locuit, fiind evident că nimeni nu



ar fi cumpărat un teren în vederea edificării unei locuințe dacă nu ar fi avut o cale de acces la terenul cumpărat în acest scop.

Drept urmare, atâta timp cât chiar reclamantul a fost cel care a avut inițiativa și interesul financiar major de a afecta suprafața de teren în litigiu (3.574 mp) construirii unui drum public, absolut necesar utilizării parcelelor de teren de către proprietarii care le-au cumpărat de la reclamant, este evident ca demersul său de a obține despăgubiri pentru aceasta suprafața de teren, în temeiul unei așa-zise exproprieri, este netemeinic și nelegal.

Examinând legalitatea și temeinicia sentinței atacate în limitele devoluțiunii stabilite prin motivele de apel, Curtea constată următoarele :

Apelantul critică sentința apelată invocând lipsa de motivare a acesteia și nepronunțarea cauzei asupra fondului.

Ambele critici sunt neîntemeiate.

Contrar susținerilor apelantului reclamant, instanța de fond a expus considerentele pentru care a fost apreciată ca fiind nefondată acțiunea precizată, motivarea fiind conforma cu natura și obiectul cauzei.

Curtea reține că tribunalul era obligat să motiveze soluția dată fiecărui petit formulat sau apărare formulată prin întâmpinare, iar nu să răspundă tuturor argumentelor invocate de părți, motivarea unei hotărâri nefiind o problemă de volum, ci una de esență, de conținut.

Or, considerentele hotărârii apelate sunt clare și concise, examinând apărările partilor și punctând argumentele pentru care instanța a înțeles să respingă ca fiind nefondată acțiunea reclamantului apelant.

Prin urmare, Curtea constată că tribunalul a argumentat soluția pronunțată cu respectarea cerințelor art. 425 C. proc. civ., sentința apelată conținând elementele care fac posibil controlul hotărârii în calea de atac, motivarea fiind clară și concisă, cuprinzând argumentele care au format convingerea instanței în sensul soluției pronunțate.

Simpla nemulțumire a părții cu privire la soluția pronunțată ori neînsușirea de către instanță a apărărilor formulate de către parte, sunt aspecte ce nu pot fi asimilate unei nemotivări în sensul exigențelor art. 425 C. proc. civ.

Exproprierea este definită ca fiind o instituție juridică de drept public care constă în achiziția forțată, cu titlu oneros, pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii și sub control judiciar, a unor bunuri imobile proprietate privată sau ca o operațiune juridică în a cărei structură complexă intră acte juridice și fapte juridice în sens restrâns de drept public și de drept privat având ca efecte principale trecerea forțată a unui bun imobil proprietate privată în proprietatea publică, în vederea unor executări de lucrări de utilitate publică precum și plata unei despăgubiri.

Principiile ce trebuie să guverneze operațiunea juridică a exproprierii sunt : existența unei cauze de utilitate publică - ce se declară printr-un act administrativ, ori chiar prin lege (este cazul de față, în care operațiunea de expropriere s-a declanșat sub incidența legii cu nr. 198/2004); existența unei despăgubiri drepte și prealabile - principiu, de altfel, consacrat și prin normele internaționale, acelea ale Declarației drepturilor omului și a cetățeanului din anul 1789 și, respectiv, ale Primului Protocol Adițional la Convenția Europeană și, nu în ultimul rând, caracterul judiciar al exproprierii de drept comun (consacrată de legea-cadru cu nr. 33/1994); dar și a etapelor acesteia (identificate în număr de trei de doctrina de specialitate: etapa declarării utilității publice, cea administrativă și cea judiciară).

În prezenta cauză, reclamantul apelant a solicitat prin acțiunea formulată să se constate că terenul în suprafață de 3582 mp înscris în C.F. 402331 Dumbrăvița nr. top. A 167/1/1/27 a fost expropriat în fapt și să i se acorde plata sumei reprezentând contravaloarea acestuia și a lipsei de folosință.



Tribunalul a analizat solicitarea de a se constata exproprierea de fapt și s-a pronunțat asupra petitelor acțiunii introductive, în sensul că le-a apreciat neîntemeiate și le-a respins, concluzionând că suprafața de teren de 3.574 mp a ajuns în proprietatea publică a autorităților locale ca urmare a acțiunii reclamantului, în realizarea unui interes privat al acestuia, și nu al unui interes public, care fundamentează exproprierea.

Exproprierea se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, adică numai în împrejurări excepționale. Sublinierea caracterului excepțional al exproprierii este necesară întrucât această operațiune juridică nu determină doar limitarea sferei de exercitare a dreptului de proprietate privată, ci chiar lipsirea de acest drept. Art. 5 din Legea nr. 33/1994 precizează că "Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local".

Exproprierea, fie realizată în baza legii fie de fapt, are ca premisă acțiunea statului, adică diversele măsuri ale autorităților statale ce au ca rezultat lipsirea titularului de posibilitatea exercitării atributelor dreptului său.

În mod corect a reținut tribunalul că - în speță - nu se regăsește această premisă întrucât nu autoritățile locale ale comunei Dumbrăvița au inițiat exproprierea suprafeței de 3.574 mp cu destinația drumuri, ci reclamantul Mureșan Danii - care era beneficiarul unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița cu nr. 22/28.12.2000, el fiind proprietar la unei parcele de teren în suprafață totală de 30.000 mp, ce urma să fie parcelată și integrată într-o zonă de locuințe din intravilanul localității Dumbrăvița. De altfel, aprobarea PUZ - ului nu era posibilă în absența cedării unei porțiuni de teren pentru drumul de acces la parcele.

Or, ajungerea suprafeței de teren de 3.574 mp în proprietatea publică a autorităților locale este rezultatul acțiunii private a reclamantului și reprezintă exprimarea unui interes exclusiv privat al acestuia și în nici un caz al unui interes public, care să fundamenteze exproprierea.

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la : a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Apelantul este beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița cu nr. 22/28.12.2000 - având ca obiect terenul în suprafață totală de 30.000 mp, ce a fost parcelat și integrat într-o zonă de locuințe din intravilanul localității Dumbrăvița.

Suprafața de teren de 3.574 mp ce a devenit drum public se regăsește în sporul de valoare adus parcelelor ce îl folosesc, respectiv valoarea acestei suprafețe de teren a intrat în valoarea integrată a suprafeței de teren ce a trecut din extravilan în intravilan, suprafață integrată într-o zonă de locuințe și parcelată corespunzător pentru a fi valorificată, operațiune care a crescut fără echivoc valoarea terenului și pentru motivul existenței drumurilor de acces, iar singurul beneficiar al acestui spor de valoare este reclamantul apelant - cel care a înstrăinat parcelele de teren.



În concluzie, în mod corect a stabilit tribunalul că suprafața de teren de 3.574 mp a ajuns în proprietatea publică a autorităților locale ca urmare a acțiunii reclamantului, în realizarea unui interes privat al acestuia și nu al unui interes public, astfel că nu se poate reține vreo expropriere de fapt a acestuia.

Pentru aceste considerente, Curtea va respinge apelul formulat de către apelantul Mureșan Danil împotriva sentinței civile nr. 1792/19.12.2017 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr. 8924/30/2015*.

Va obliga apelantul - ca parte aflată în culpă procesuală - să îi plătească intimatului Comuna Dumbrăvița, prin Primar, suma de 1500 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu de avocat, conform înscrisurilor justificative depuse la dosarul cauzei.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE :**

Respinge apelul formulat de către apelantul Mureșan Danil împotriva sentinței civile nr. 1792/19.12.2017 pronunțată de Tribunalul Timiș în dosarul nr. 8924/30/2015*.

Obligă apelantul să îi plătească intimatului Comuna Dumbrăvița, prin Primar, suma de 1500 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Definitivă.

Pronunțată în ședința publică din 24 octombrie 2019.

**PREȘEDINTE,
CRISTINA POPOVICI**

JUDECĂTOR

**FLAVIA MARIA CRISTINA FLORENTA
TRIBUNALUL TIMIȘ**

Prezenta copie fiind conformă cu originalul ce se află în dosarul instanței nr. 8924/30/2015* se certifică

de cel faptul că Hotărârea nr. 219/24.10.2019

**GREȘIER,
LILIANA POPA**

prin neformularea căii de atac în șnur cu Decizia

Grefier,

Red. C.P./Tehnored L.P.
7 ex./ 5 com. - 29.11.2019

Primă instanță: Tribunalul Timiș judecătoresc Timișoara



04.05.2022

h.c. T. Timiș alocuția

Se comunică:

reclamantului - apelant Muresan Danil, dom.proc.ales la Cab. av. Aspru Ilya Maria, Timișoara, str. P. Chinezu, Nr. 2, ap. 7 A

pârâtului - intimat Consiliul Județean Timiș, sediul în Timișoara, B-dul Revoluției din 1989, nr. 17

pârâtului - intimat Comuna Dumbrăvița prin Primar, sediul în com. Dumbrăvița, str. Petofi Sandor, nr. 31, jud. Timiș

pârâtului - intimat Consiliul Local al comunei Dumbrăvița, sediul în com. Dumbrăvița, str. Petofi Sandor, nr. 31, jud. Timiș

Parchetului de pe lângă Curtea de Apel Timișoara

DOCUMENTE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

CARTE FUNCİARĂ NR. 402331**COPIE**

Carte Funciară Nr. 402331 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2009

Adresa: Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: A 167/1/1/27	3.582	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29002 / 15/12/1999		
Titlu Proprietate nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE constituire L 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUREȘAN DANIEL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009)	A1
87514 / 21/09/2007		
Act nr. 0;		
B2	Se notează plângere formulată de către Mureșan Daniel împotriva încheierii nr. 87514/2007 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009) Radiata prin cererea nr. 129954/08.08.2013, act nr. 4468/03.04.2008	A1
115286 / 31/07/2008		
Act nr. 0;		
B3	Se notează plângere formulată de către Uniunea Fundația Augusta împotriva încheierii nr. 115286/2008 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009) Radiata prin cererea nr. 129954/08.08.2013, act nr. 13924/06.11.2008	A1
147268 / 08/06/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 219, din 24/10/2019 emis de curtea de apel timisoara; Hotarare Judecatoreasca nr. 1792, din 19/12/2017 emis de tribunalul timis;		
B4	Se respinge cererea de intabulare.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
26654 / 28/07/2005		
Act nr. 0;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu pasul și autovehicolele asupra imobilului de sub A 1 în favoarea proprietarilor dintotdeauna ai parcelor cu nr. cad. A 167/1/1/4 și cu nr. cad. A A 167/1/1/8 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2009)	A1
147775 / 20/11/2009		
Act Notarial nr. 3649, din 19/11/2009 emis de NP ROMANU;		
C2	Se inscrie dreptul de servitute de trecere cu pasul si autovehicule in favoarea lui top Cc167/1/1/22 din CF 402369 Dumbravita	A1
Act Notarial nr. 3648, din 19/11/2009 emis de NP ROMANU;		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare din baza de date a epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 402331 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	Se înscrie dreptul de servitute de trecere cu pasul și autovehicule în favoarea lui top A167/1/1/10 din CF 402619 Dumbravita	A1
11394 / 27/01/2010		
Act Notarial nr. 253, din 26/01/2010 emis de NP ROMANU SILVIA;		
C4	Se înscrie dreptul de servitute de trecere cu pasul și autovehicule în favoarea imobilului cu nr.top Cc 167/1/1/9 din cf 402618 Dumbravita	A1
45181 / 20/03/2014		
Act Notarial nr. 686, din 19/03/2014 emis de BOAR ANA;		
C5	Se notează dreptul legal de trecere al proprietarilor actuali și viitori ai parcelei înscrise în cartea funciara nr 407189 Dumbravita spre calea publică cu piciorul , cu orice mijloace de transport pentru utilități , în cond art 617 și urm. art 621 din Codul civil asupra imobilului înscris în cartea funciara 402331 Dumbravita	A1
76525 / 12/05/2014		
Act Notarial nr. 1187, din 09/05/2014 emis de BOAR ANA;		
C6	Se notează dreptul legal de trecere al proprietarilor actuali și viitori ai parcelei înscrise în cartea funciara nr 405889 Dumbravita spre calea publică cu piciorul , cu orice mijloace de transport pentru utilități , în cond art 617 și urm. art 621 din Codul civil asupra întregului imobil din prezenta carte funciara.	A1
117824 / 01/07/2015		
Act Notarial nr. 1237 Act de constituire a dreptului de servitute, din 30/06/2015 emis de NP ALBU ADRIAN CAIUS;		
C7	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul, auto și utilități, în favoarea proprietarilor din totdeauna ai parcelelor înscrise în CF 406441, 407192, 407330 Dumbravita	A1

Carte Funciară Nr. 402331 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: A 167/1/1/27	3.582	

* 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	3.582	A 167/1/1/27	-	-	teren pentru drum



Teren intravilan

Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	zona A 35	lecea Mică	7	Giarmata	≥ 10000 mp 22	Remetea Mică	3
Recaș	alte zone 14	Cenei	7		35	Moșnița Noua	zona A 90
	≥ 10000 mp 11	Bobda	6		18		zona B 70
Bazoș	7	Checea	6	Cerneteaz	30		zona C 55
Izvin	18	Chevereșu Mare	11	Giroc	zona A 130		zona D 30
Herneacova	11	Dragășina	19		zona B 80	≥ 10000mp zona C, D	15
Nadăș	3	Vucova	5		≥ 10000mp zona B 50	Albina	22
Petrovaselo	6	Dudeștii Noi	29		zona C 40	Moșnița Veche	A 70
Stanciova	5	Dumbravița	zona A 160		≥ 10000mp zona C 22		zona B 55
Becicherecu Mic	24		zona B 125		zona D 25		zona C 30
Biled	16		zona C 95		≥ 10000mp zona D 15		zona D 20
Bogda	6		zona D 45	Chișoda	zona A 100	≥ 10000mp, zona C, D	12
Altringen	5		≥ 10000mp zona D 25		zona B 35	Rudicica	25
Buzad	5	Fibiș	7		≥ 10000 mp 22	Urseni	zona A 45
Charlottenburg	8	Foeni	4	Giulvaz	7		zona B 55
Comeat	3	Crucești	3	Crai Nou	3		zona C 30
Sintar	3	Ghiroda	zona A 90	Ivanda	3		alte zone 20
Bucovăț	26		zona B 50	Rudna	3		≥ 10000 mp 10
Bazoșu Nou	21		alte zone 30	lecea Mare	8	Orțișoara	24
Carpiniș	15		≥ 10000 mp 25	Masloc	7	Călacea	8
		Giarmata Vii	35	Alioș	4	Cornești	10

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

Localitate	Valoare
Seceani	6
Otelec	4
Pața	22
Peciu Nou	15
Diniaș	8
Sănmărtinu Sărbesc	7
Pișchia	19
Bencecu de Jos	7
Bencecu de Sus	7
Murani	8
Sălcua Nouă	5

Localitate	Valoare
Remetea Mare	30
≥ 10000 mp	12
Ianova	15
Sacoșu Turcesc	10
Berini	5
Icloda	5
Olivești	5
Stămora Română	5
Uliuc	6
Unip	5
Satchinez	9
Bărateaz	6

Localitate	Valoare
Hodoni	6
Săcălaz	35
Săcălaz ≥ 10000 mp	11
Beregsău Mare	17
Beregsău Mic	7
Săndrei	zona A
alte zone	45
≥ 10000 mp	25
Carani	12
Covaci	17
Sănmihailu Roman	30
Sănmihailu German	35
	17

Localitate	Valoare
Utvin	40
Utvin ≥ 10000 mp	15
Șag	zona ,
zone B	65
alte zone	50
≥ 10000 mp	30
Șandra	12
Ulhei	9
Ulhei	4
Uivar	4
Ionel (Iohanisfeld)	3
Pustiniș	3
Răuți	2
Sănmărtinu Maghiar	2

Nota:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat.
2. Valorile pentru teren intravilan cu suprafața mai mare sau egală cu 10000 mp vor fi calculate la 35% din valoarea pentru fiecare localitate (excepție fac localitățile unde este exprimată separat).
3. Prevederile de la punctul 2 se aplică și pentru parcelele de teren adiacente, care au cel puțin o latură comună, fac obiectul unei singure tranzacții și a căror suprafața cumulată depășește sau este egală cu 10000 mp;
4. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valorile de mai sus.
5. Pentru străzile ce nu se regăsesc în anexe se va solicita încadrarea în zonă.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro; tel: 0769688998; 0726199799; fax: 0356422720
www.romprice.ro

Nominalizarea străzilor pe zone aferente Dumbrăvița

Nr.crt.	Denumire	Cartier	Zona
1	53 Gaz	Dumbravita Vest	D
2	54 Gaz	Dumbravita Vest	D
3	55 Gaz	Dumbravita Vest	D
4	56 Gaz	Dumbravita Vest	D
5	Academiei	Dumbravita Vest	C
6	Ady Endre	Padurea Verde	B
7	Ag	Banat	A
8	Albatrosului	Lacului	D
9	Albert Einstein	Dumbravita Vest	D
10	Alexandru Lăpușneanu	Cora	B
11	Alexandru Macedon	Dumbravita Vest	C
12	Alexandru Movila	Dumbravita Vest	C
13	Alma	Padurea Verde	B
14	Alunului	Vatra Veche	A
15	Amsterdam	Cora	C
16	Antonio Gaudi	Cora	C
17	Antonio Vivaldi	Belvedere	C
18	Apuseni	Cora	C
19	Arany Janos	Cora	D
20	Arany Mátyás		D
21	Ardealul	Banat	A
22	Arhimede	Dumbravita Vest	C
23	Ariadna	Banat	A
24	Ariei	Dumbravita Vest	D
25	Arieș	Dumbravita Vest	B
26	Arieșeni	Cora	C
27	Arinului (de la str. Serelor spre vest)	Cora	B
28	Arinului (între str. Bruxelles și str. Serelor)	Primaverii	A
29	Artar	Padurea Verde	B
30	Atena	Cora	D
31	Aurel Vlaicu	Dumbravita Vest	C
32	Bach	Belvedere	C
33	Baka	Dumbravita Vest	B
34	Baladei		D
35	Baltagul	Cora	D
36	Ban	Banat	A
37	Barcelona	Banat	A
38	Bartok Bela		C