

Nr. înregistrare: 81148 /15.11.2024

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

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilului situat pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - LOT2", UAT comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, strada Făgăraș

*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. 849/27.11.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița în scopul: Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - LOT2;
- documentației tehnice depusă de S.C. TOPO MAS S.R.L. pentru emiterea Hotărârii de Consiliu Local, cu proces verbal de predare-primire și recepție nr. 80666/14.11.2024, avizată de O.C.P.I. Timiș prin procesul verbal de recepție nr. 4094/21.08.2024;
- ținând cont și de prevederile H.C.L. nr. 35/28.03.2024 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - LOT2";
- prevederile Legii nr.50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- luând în considerare că a fost îndeplinită procedura reglementată de prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- luând în considerare prevederile art.2 alin.1 lit.a și alin.2 art.5 alin.1 din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local privind procedura de expropriere a imobilului situat pe amplasamentul lucrării de intervenție pentru obiectivul "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - LOT2", 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 "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - LOT2", UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, strada Făgăraș, 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 "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - LOT2", UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, strada Făgăraș, suprafața de expropriat este de **2341 mp**, expropriator fiind Comuna Dumbrăvița prin Consiliul Local Dumbrăvița;

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

**(3)** Lista cuprinzând imobilele proprietate publică supuse exproprierii, proprietarii sau deținătorii acestora, este cea prevăzută în **Anexa nr. 3**.

**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 **69.998,00 lei** (fără T.V.A.).

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

**Art.5.** Anexele 1, 2, 3 și 4 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.;
- Numiților Martin Lavinia-Ramona, Martin Bogdan, Istrati Vasile-Gabriel;
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul instituției.

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

.....

**Horia-Grigore BUGARIN**

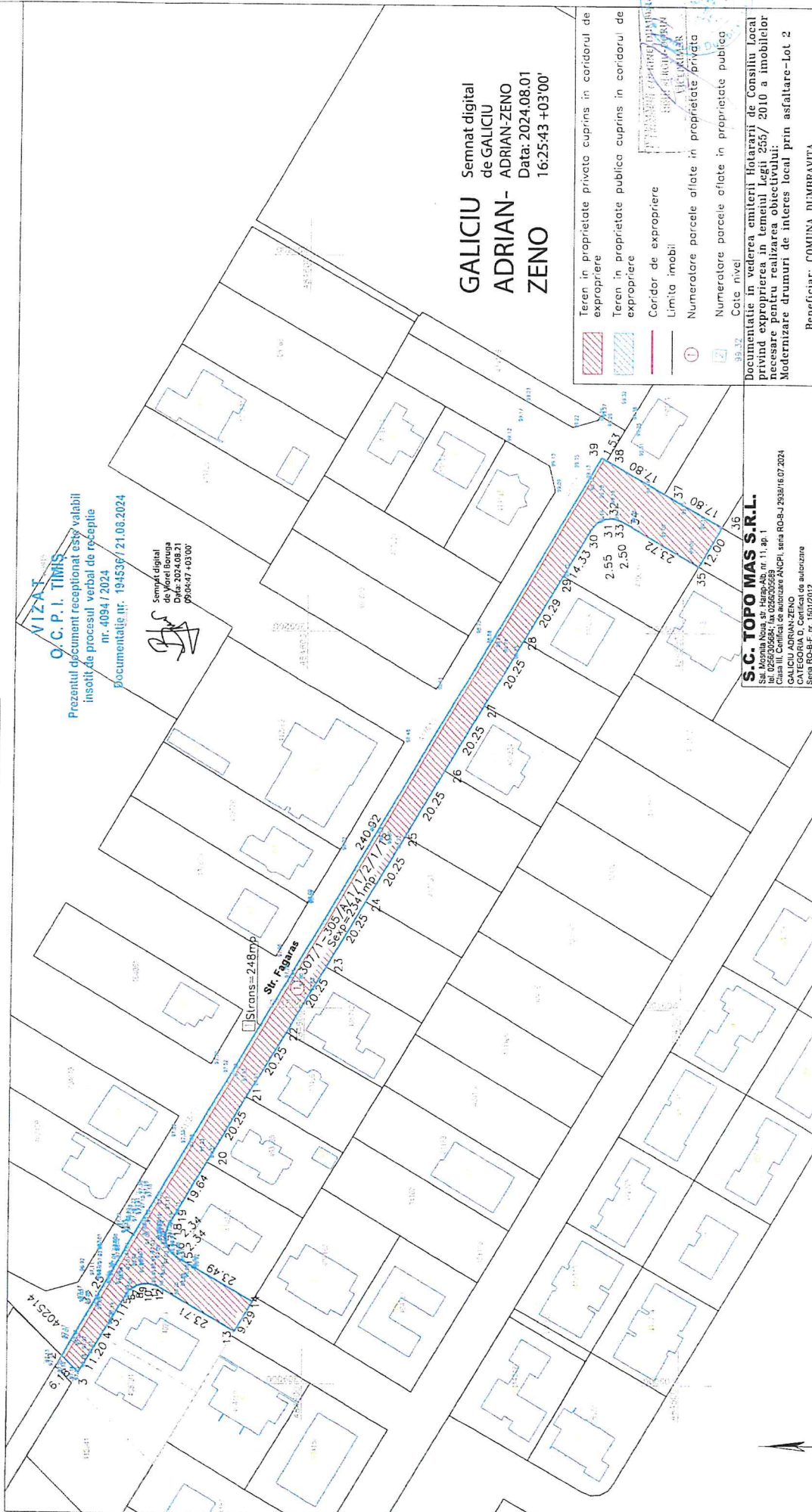
**L.S.**

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

.....

**Ramona Diana MARINCHI**

**Plan de situatie**  
Sc. 1:1000



**VIZAT**  
**O. C. P. I. TIMIȘ**  
Prezentul document receptionat este valabil  
însoțit de procesul verbal de recepție  
nr. 4094 / 2024  
Documentație nr. 194536 / 21.08.2024

Semnăt digitală  
de Yvone Boruga  
Data: 2024.08.21  
990447 +0300

**GALICIU** Semnat digital  
de GALICIU  
**ADRIAN-ZENO**  
Data: 2024.08.01  
**ZENO** 16.25:43 +03'00'

- Teren în proprietate privată cuprins în coridorul de expropriere
- Teren în proprietate publică cuprins în coridorul de expropriere
- Coridor de expropriere
- Limita imobil
- Numerotare parcele aflate în proprietate privată
- Numerotare parcele aflate în proprietate publică
- Cote nivel

Documentație în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii 255/ 2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului:  
Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare-Lot. 2  
Beneficiar: COMUNA DUMBRĂVIȚA

**S.C. TOPO MAS S.R.L.**  
Str. Măonia Nouă, Str. Hărzașii, nr. 11, ap. 1  
Tel: 0256.05684; fax 0256.05689  
Căsuța III, Certificat de autorizare ANPPI, seria RG-BJ-2938/16.07.2024  
GALICIU ADRIAN-ZENO  
Societate cu răspundere limitată, subscrisă  
Scria RO-BJ nr. 183/2022

Ser proiect	ING. ADRIAN GALICIU
Masurat	Yvone Boruga
Desenat	ING. ADRIAN GALICIU

Scara  
**1:1000**

PAN DE SITUATIE CU AMPLASAMENTUL LUCRARII

Plansa nr. 1

2024

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE-LOT 2									
Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata ocupata (mp)
1	Timis	Dumbravita	MARTIN LA VINIA- RAMONA MARTIN BOGDAN ISTRATI VASILE-GABRIEL	307/1- 305/A/1/1/2/1/18	411558	2341	drum	Intravilan	2341

Intocmit:

TOPO MAS S.R.L.

Clasa III. Certificat de autorizare ANCP, seria RO-B-J 2938/16.07.2024

GALICIAN ADRIAN ZENO CATEGORIA D,

Certificat de autorizare Seria RO-B-F, nr. 1501/2012

Receptionat:

Primaria Comunei Dumbravita



**Lista imobilelor proprietate publica care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul -MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE-LOT 2**

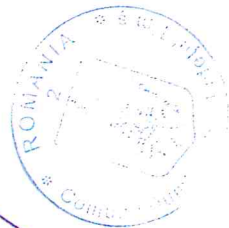
Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata ocupata (mp)
1	Timis	Dumbravita	COMUNA DUMBRAVITA	-	-	-	Drum	Intravilan	248

Intocmit:

**TOPO MASS.R.L.**

Clasa III. Certificat de autorizare ANCP. seria RO-B-J 2938/16.07.2024  
GALICIU ADRIAN-ZENO CATEGORIA D,

Receptionat:

**Primaria Comunei Dumbravita**

Dumbrăvița, 19.12.2024

H.C.L. Nr. \_\_\_\_\_ / 19.12.2024

ANEXA

LISTA

cuprinzând imobilul proprietate privată / publică care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2", comuna Dumbrăvița, județul Timiș, strada Făgăraș; 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- fără T.V.A.
1	Timiș	Dumbrăvița	MARTIN LAVINIA-RAMONA MARTIN BOGDAN ISTRATI VASILE-GABRIEL	307/1-305/A/1/1/2/1/18	411558	2341	Drum	Intravilan	2341	69.998,00
2	Timiș	Dumbrăvița	COMUNA DUMBRĂVIȚA	—	—	—	Drum	Intravilan	248	—

Președinte de ședință

Contrasemnează Secretar General U.A.T.

Ramona-Diana MARINCHI



Nr. înreg. **81157/15.11.2024**

## 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 ”Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2”, UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, strada **Făgăraș**;

- 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, 2 și 3, 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. 194536/21.08.2024 prin proces verbal de recepție nr. 4094/21.08.2024, pentru un număr de 1 imobil (1 poziție propusă pentru expropriere);
2. Lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere (Anexa 2 și Anexa 3) – tabel ce conține date concrete pentru imobilul în cauză;

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

Menționez că suprafața totală a culoarului de expropriat este de 2341 mp, iar valoarea totală a despăgubirii este de 69.998,00 lei, fără TVA, conform raportului de evaluare întocmit de CCA CONS-EVAL SRL.

Având în vedere cele precizate mai sus, solicităm Consiliului Local emiterea unei hotărâri prin care să se aprobe declanșarea procedurii de expropriere, care trebuie să conțină și sumele pentru despăgubire ce vor fi preluate din raportul de evaluare menționat pentru obiectivul de investiții ”Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2”, comuna Dumbrăvița, jud. Timiș”, str. Făgăraș, conform anexelor prezentate.

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



Nr. înreg. **81197** / 15.11.2024

## 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 Dumbrăvița, prin prezentul raport supun atenției dumneavoastră posibilitatea emiterii unei Hotărâri de Consiliu Local cu următoarele articole prin care:

**Art.1.** Să se aprobe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2", UAT Comuna Dumbrăvița, județul Timiș", pe suprafața de **2341 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 imobilului proprietate privată care constituie coridorul de expropriere însușit și avizat de primarul localității Dumbrăvița și de O.C.P.I. Timiș, reprezentând teren pentru drum în suprafață de 2873 mp, situat în intravilanul localității Dumbrăvița, jud. Timiș, definit în teren de strada Făgăraș ½, strada Piersicului parțial și strada Creației parțial, coridor identificat în planul de situație avizat de O.C.P.I. Timiș cu nr. 194536/21.08.2024, conform Anexei nr. 1 atașată;

**Art.3.** Să se aprobe lista cuprinzând imobilul proprietate privată supus exproprierii proprietarilor 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 **69.998,00 lei**, fiind prevăzute în Anexa 2.

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

**Art.5.** Anexele 1, 2 și 3, vor face parte din hotărârea emisă și se vor aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul Consiliului Local al comunei Dumbrăvița, precum și pe pagina de internet a Primăriei și Consiliului Local.

Având în vedere avizarea favorabilă a documentației tehnice întocmite în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea imobilului afectat de amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2", UAT Comuna Dumbrăvița jud. Timiș, strada Făgăraș ½, strada Piersicului parțial și strada Creației parțial, înscris în CF 411558, situat în interiorul coridorului de expropriere, precum și a întocmirii raportului de evaluare în



vederea despăgubirii proprietarilor de teren expropriat, 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. 35/28.03.2024 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2", 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 "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2", UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, strada Făgăraș ½, strada Piersicului parțial și strada Creației parțial, proiect finanțat din bugetul local, având o suprafață totală de 2589 mp, din care 2341 sunt în proprietate privată-particulari, iar 248 mp sunt în proprietatea publică a comunei.

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;
- Certificatul de urbanism nr. 849/27.11.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița în scopul: Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2;

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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 411558**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 411558 Dumbravita

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN

Nr. CF vechi:1720

Adresa: Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 307/1-305/A/1/1/2/1/18	2.341	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>24848 / 24/09/2003</b>		
Act De Vânzare Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>COJOCARU VIOLETA</b> , casatorita cu 2) <b>COJOCARU COSTICA</b> , bun comun <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1720)</i>	A1 / B.2
<b>197665 / 09/08/2022</b>		
Act Administrativ nr. ACT DE ADJUDECARE in dos.19/ex/2022, din 27/05/2022 emis de BEJ BRAD T. GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>CIUCIU RADU</b> , bun propriu	/ B.3, B.4 A1
<b>205266 / 18/08/2022</b>		
Act Notarial nr. 2794, din 17/08/2022 emis de ANDRAS Corneliu;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) <b>MARTIN LAVINIA-RAMONA</b> , casatorita cu 2) <b>MARTIN BOGDAN</b> , bun comun	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) <b>ISTRATI VASILE-GABRIEL</b> , casatorit, bun propriu	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>295537 / 21/11/2023</b>		
Act Notarial nr. act de constituire a dreptului de servitute aut 4252, din 20/11/2023 emis de PLOSCARU OANA DANIELA;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEcu titlu gratuit dreptul de servitute, auto, pietonală și pentru extindere rețele de utilități, subtraversare, racord și branșamente utilități în favoarea imobilului evidențiat in cf 410361 Dumbrăvița	A1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 307/1-305/A/1/1/2/1/18	2.341	

\* 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	drum	-	2.341	-	-	-	

63144/30.09.2022

## Acte teren strada fagaras - in atentia dlui viceprimar Grui

**Expeditor** Gabriel ISTRATI <istrati.gabriel@gmail.com>  
**Destinatar** <contact@primaria-dumbravita.ro>  
**Data** 2022-09-29 20:13

 SwiftScan 17 Aug 2022 14.50.pdf (~8,5 MO)

Buna seara,

Precum ati cerut in sedinta aveti Atașat actul de proprietate.

Precum am spus dorim sa fim despăgubiți la prețul de 5.5 euro/mp (la cursul de zi BNR) - acest preț acoperind costurile noastre de proces, achiziție și taxe notariale cu excepția eventualului impozit care cred ca este zero pe aceasta suma.

Am aprecia dacă e posibila și o vânzare directa dat fiind acordul probabil in unanimitate pe care il veți obține in CL. Astfel se evita o procedura lunga și costisitoare pt Dvs de expropriere.

Acesta e punctul comun de vedere al ambilor proprietari : eu și bogdan/Ramona - scopul nostru fiind doar acela de a ajuta comuna sa devină proprietara pe ce este de drept al ei cât și pentru noi ca și vecini și parte a acestei comunități.

Așteptăm sa ne contactați pentru pașii ulteriori.

Mulțumim !

Gabriel Istrati  
0757190125

DUPLICAT



## CONTRACT DE VÂNZARE

-----Încheiat între subsemnații:-----

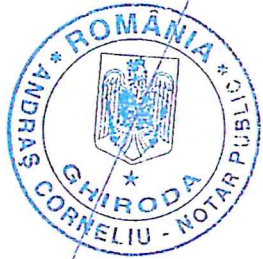
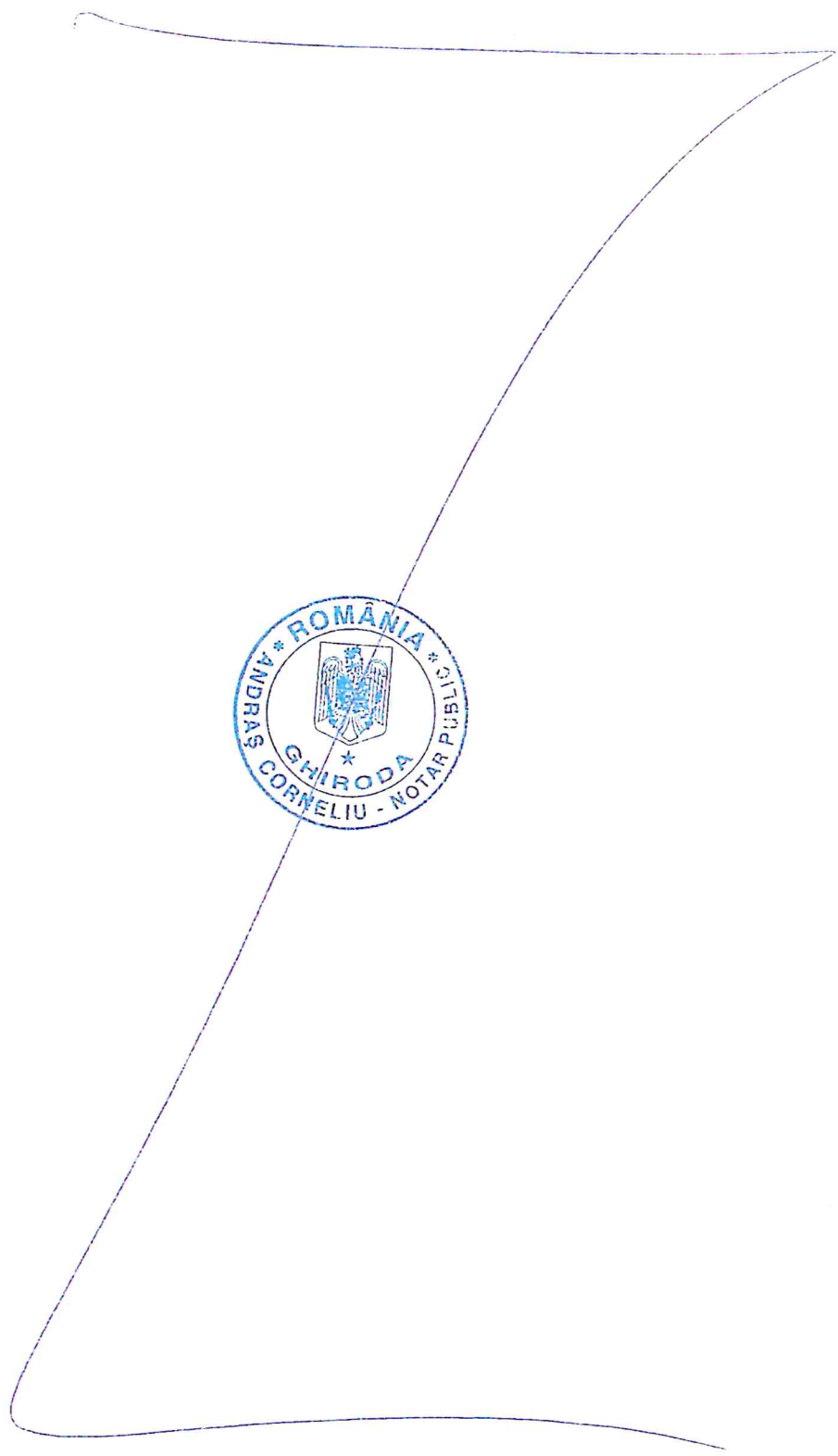
-----1. **CIUCIU RADU**, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 11.07.1971, în Mun. Timișoara, județ Timiș, CNP 1710711354815, domiciliat în comuna Dumbrăvița sat Dumbrăvița strada Ludwig Van Beethoven nr.1C, județ Timiș, identificat prin Cartea de Identitate seria TZ nr.468024/20.09.2018 eliberată de SPCLEP Dumbrăvița, în calitate de **vânzător**;-----

-----2. **ISTRATI VASILE-GABRIEL**, cetățean cu dublă cetățenie română și belgiană, născut la data de 19.10.1981 în Mun.Câmpulung Moldovenesc, județ Suceava, CNP 1811019336674, cu domiciliul declarat în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, strada Făgăraș, nr.15, județ Timiș, identificat cu Cartea de Identitate nr.591-9746664-12/25.07.2014 eliberată de autoritățile belgiene, valabilă până la data de 25.07.2024, căsătorit cu **ISTRATI GEANINA-ALINA**, sub regimul separației de bunuri, conform Convenției matrimoniale între soți autentificată sub nr.288/05.03.2020 de notar public Dănilă Eusebiu-Octav prin mandatara **MARTIN LAVINIA-RAMONA**, cetățean român, născută la data de 31.03.1986 în Mun.Timișoara, județ Timiș, CNP 2860331350127, domiciliată în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, strada Făgăraș, nr.16, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria TZ nr.541452/26.08.2019 eliberată de SPCLEP Dumbrăvița, în baza procurii speciale autentificată sub nr. 2738/11.08.2022 de notar public Ploscaru Oana Daniela, în calitate de **cumpărător**;-----

-----3. **MARTIN LAVINIA-RAMONA**, cetățean român, născută la data de 31.03.1986 în Mun.Timișoara, județ Timiș, CNP 2860331350127, domiciliată în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, strada Făgăraș, nr.16, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria TZ nr.541452/26.08.2019 eliberată de SPCLEP Dumbrăvița, căsătorită cu **MARTIN BOGDAN**, cetățean român, CNP 1801130352294, sub regimul comunității legale de bunuri, fără Convenție matrimonială, în calitate de **cumpărătoare**;-----

-----a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții: -----

-----Subsemnatul vânzător **CIUCIU RADU** **vând** în părți egale, în cotă de ½ parte fiecare, cumpărătorilor **ISTRATI VASILE-GABRIEL** și **MARTIN LAVINIA-RAMONA**, imobilul evidențiat în Cartea Funciară număr **411558 a comunei Dumbrăvița** ( Nr. cf vechi: 1720) cu număr top: 307/1-305/A/1/1/2/1/18, compus din teren intravilan în suprafață de 2.341 mp, **categoria de folosință drum, situat în intravilanul satului Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județ Timiș.**-----



-----Subsemnatul vânzător declar că am dobândit imobilul ca bun propriu, prin adjudecare, conform Actului de adjudecare din Dosar număr 19/ex/2022 din data de 27.05.2022 eliberat de BEJ Brad T. Gheorghe.-----

-----Prețul total al vânzării, negociat de noi părțile, este de **55.000 LEI** (cincizeciscincimiilei), preț pe care subsemnatul vânzător declar că urmează să îl primesc în maxim 3 (trei) zile lucrătoare începând cu data de astăzi, în contul subsemnatului, având cod IBAN RO76OTPV192001488774RO01 deschis la OTP Bank Romania SA, în părți egale de la cumpărători, documentele bancare care atestă plata, autorizate de cumpărători și procesate de bancile instrumentatoare, făcând dovada deplină a plății, în condițiile articolului 1504, aliniat 1, din Codul Civil.-----

-----Plata sumei reprezentând prețul, se consideră valabil efectuată la data creditării contului vânzătorului, cont mai sus menționat, cu contravaloarea sumei respective. Vânzătorul dă dreptul cumpărătorilor să solicite și să obțină de la banca sa, conform dispozițiilor art.1504 alin.2 Cod Civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament în contul acestuia, așa cum este identificat mai sus.-----

-----Subsemnatele părți contractante, de comun acord, stabilim pentru ipoteza în care cumpărătorii nu vor achita prețul, în termenul stipulat, **rezoluțiunea unilaterală** a acestui contract, conform prevederilor art.1550 Cod Civil, cumpărătorii fiind considerați de drept în întârziere fără nici o somație prealabilă, prin simpla împlinire a termenului de plată, părțile fiind repuse în situația anterioară, prezenta clauză fiind un pact comisoriu în condițiile art.1533 Cod Civil.-----

-----Pentru prețul ce urmează a fi achitat în modul mai sus arătat, subsemnatul vânzător **nu solicit intabularea în Cartea Funciară a ipotecii legale** instituită de articolul 2386 aliniatul 1 din Codul Civil și nu solicit nici un alt fel de garanție tabulară.-----

-----Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală număr 55023 din data de 08.08.2022 eliberat de Comuna Dumbrăvița.-----

-----Subsemnatul vânzător, cunoscând dispozițiile articolului 326 Cod Penal, declarăm că imobilul ce formează obiectul acestui contract se află în stăpânirea noastră, în mod continuu, de la data dobândirii, este în circuitul civil, nefiind trecut în proprietate de stat în temeiul vreunui act normativ, sau în proprietatea altei persoane juridice sau fizice; nu este revendicat în baza legilor proprietății, nu face obiectul vreunui proces, nu este închiriat sau remis în comodat și nici nu s-a promis închirierea, vânzarea, ori constituirea vreunui drept asupra acestuia, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare înregistrat sub număr 203357 eliberat în data de 16.08.2022, de O.C.P.I. Timiș - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara, nu constituie obiectul vreunui litigiu, urmăriri, se transmite liber de sarcini sau servituți.-----



-----Cumpărătorii vor intra în posesia și proprietatea imobilului începând cu data de astăzi, dată de la care vor suporta taxele și impozitele ce vor reveni asupra acestuia, precum și taxele necesare perfectării prezentului contract.-----

-----Eu vânzătorul, garantez pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor articolelor 1695 și 1707 Cod Civil. Noi părțile, declarăm că a fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află imobilul la momentul cumpărării pentru a descoperi viciile aparente, constatând că nu există vicii aparente, iar eu vânzătorul garantez pe cumpărători pentru eventualele vicii ascunse.-----

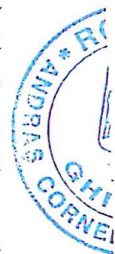
-----Subsemnatul **ISTRATI VASILE-GABRIEL**, reprezentat de mandatară, cumpăr ca **bun propriu**, cota indiviză de ½ părți din imobilul de mai sus, în condițiile stipulate, pentru care urmează să achit partea mea de preț, în modul mai sus arătat, în solidar cu cumpărătoarea Martin Lavinia-Ramona. Declar prin mandatară că am cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului, știu că nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ și fac cumpărarea pe riscul meu. -----

-----Subsemnata **MARTIN LAVINIA-RAMONA** cumpăr cu soțul **MARTIN BOGDAN**, sub regimul comunității legale de bunuri, cota indiviză de ½ părți din imobilul de mai sus, în condițiile stipulate, pentru care am urmează să achit partea mea de preț, în modul mai sus arătat, în solidar cu cumpărătorul Istrati Vasile-Gabriel. Declar că am cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului, știu că nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ și fac cumpărarea pe riscul meu. -----

-----Eu vânzătorul mă declar în mod expres de acord cu intabularea în Cartea Funciară, a dreptului de proprietate asupra imobilului, în favoarea cumpărătorilor, în cote părți de 1/2 părți pentru fiecare. Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996.-----

-----Subsemnatul vânzător declar că am luat cunoștință de prevederile Art. 292 alin 2 litera f din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, potrivit căruia scutirea de TVA a tranzacțiilor cu bunuri imobile nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile iar teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare. Totodată subsemnatul vânzător declar că nu sunt în prezent persoană impozabilă în scopuri de TVA și, dacă ulterior perfectării prezentului contract organele fiscale ar constata că prezenta tranzacție este purtătoare de TVA, acesta nu este imputabil cumpărătorilor.-----

-----Noi, părțile din contract, declarăm că ni s-a adus la cunoștință obligația prevăzută de Codul Fiscal de a depune o declarație privind achiziția bunului la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află acesta, în termen de 30 de zile de la data dobândirii.-----



-----Subsemnatele părți contractante declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile legale privind evaziunea fiscală prevăzute în Legea 241/2005, în ceea ce privește obligativitatea declarării prețului real al vânzării, precum și prevederile art.113 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, potrivit cărora notarii publici au obligația să depună semestrial la organul fiscal teritorial o declarație informativă privind transferurile de proprietăți imobiliare, cuprinzând între alte elemente și valoarea înscrisă în documentul de transfer și valoarea tranzacției sub plafonul prevăzut la art. 111 alin. (1) și avem cunoștință de faptul că, în vederea stabilirii taxei de publicitate imobiliară și a onorariului notarial, imobilul va fi evaluat la valoarea minimală rezultată din studiul de piață al Camerei Notarilor Publici Timișoara, pentru anul 2022.-----

-----Subsemnatele părți, declarăm în nume propriu, respectiv prin mandatară, că am negociat personal între noi clauzele prezentului contract, avem cunoștință de conținutul acestuia, considerând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.-----

-----Tehnoredactat astăzi **17 august 2022**, la **Societatea Profesională Notarială "Andraș-Ploscaru"** cu sediul în localitatea Ghiroda, Calea Lugojului nr.27, județ Timiș, într-un exemplar original care rămâne în arhiva Biroului Notarial și 7(sapte) duplicate din care 5(cinci) duplicate pentru părți, 1 (unu) duplicat pentru arhiva biroului notarial și 1 (unu) duplicat pentru Cartea Funciară.-----

**VÂNZĂTOR,**

**CUMPĂRĂTORI,**

**CIUCIU RADU s.s.**

**ISTRATI VASILE-GABRIEL**  
prin mandatară  
**MARTIN LAVINIA-RAMONA s.s.**

**MARTIN LAVINIA-RAMONA s.s.**

-autentificarea pe verso-

ROMÂNIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Societatea Profesională Notarială  
„ANDRAȘ-PLOSCARU”

Licență de funcționare nr.324/3396/28.10.2014  
Sediul:com.Ghiroda, Calea Lugojului nr. 27, județ Timiș  
Cod fiscal : RO 33741116  
Tel : 0766 558822  
Fax : 0256/223377

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 2794

- anul 2022 – luna august – ziua 17-

În fața mea, ANDRAȘ CORNELIU, Notar Public, la sediul biroului, s-au prezentat:  
CIUCIU RADU, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 11.07.1971, în Mun. Timișoara, județ Timiș, CNP 1710711354815, domiciliat în comuna Dumbrăvița sat Dumbrăvița strada Ludwig Van Beethoven nr.1C, județ Timiș, identificat prin Cartea de Identitate seria TZ nr.468024/20.09.2018 eliberată de SPCLEP Dumbrăvița, în calitate de **vânzător**;

MARTIN LAVINIA-RAMONA, cetățean român, născută la data de 31.03.1986 în Mun.Timișoara, județ Timiș, CNP 2860331350127, domiciliată în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, strada Făgăraș, nr.16, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria TZ nr.541452/26.08.2019 eliberată de SPCLEP Dumbrăvița, în nume propriu, în calitate de **cumpărătoare** și ca mandatară a lui ISTRATI VASILE-GABRIEL, în baza procurii speciale, în calitate de **cumpărător**;

*care, după ce au citit actul în întregime, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și cele 0 anexe.*

*În temeiul articolului 12 litera b) din Legea Notarilor Publici și a Activității Notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,*

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariu de **1570 lei + 19% TVA** cu bon fiscal 2022.

Scutit impozit pe venitul din transferul proprietății, conform OUG 3/2017, pentru modificarea și completarea Legii număr 227/2015 privind Codul Fiscal.

S-a perceput taxa de publicitate de **189 lei** (cod 2.3.2), chit. ANCPI\_TM nr.0672307/2022.

**NOTAR PUBLIC  
ANDRAȘ CORNELIU**

L.S/s.s.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7(sapte) exemplare, de ANDRAȘ CORNELIU, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca și originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC  
ANDRAȘ CORNELIU**



**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](mailto: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  
**„MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - str.  
FAGARAS”**



**Proprietari:** MARTIN LAVINIA-RAMONA, MARTIN  
BOGDAN, ISTRATI VASILE-GABRIEL

**Beneficiar :** TOPO MAS SRL

**Beneficiar principar :** Comuna 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.

- iulie 2024-

Catre,

**Topo Mas SRL**

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

La cererea dumneavoastra am evaluat terenul intravilan-drum situat in comuna Dumbravita, loc. Dumbravita, str. FAGARAS in vederea estimarii valorii despagubirilor aferente imobilelor expropriate in vederea realizarii obiectivului „**MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - str. FAGARAS**” conform L255/2010.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 29 iulie 2024, indica valoarea totala a despagubirilor in vederea expropriarii pentru lucrarea de utilitate publica :

**Valoare despagubire L255/2010: 166.444,30 lei, respectiv 33.598 euro**

(valoarea nu include TVA)

**Valoare despagubire conform adresei nr. 63144/30.09.2022 inregistrata de primaria Comunei Dumbravita: 69.998 lei**

(valoarea nu include TVA)

**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 cel anuntat de BNR pentru data evaluarii 29.07.2024: 4,9720 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 derogare 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 Almița  
Membru titular EPI, FBM, EI - nr. leg. 10453

## 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 DESEMNAȚ.....
  - 2.3 SCOPUL EVALUĂRII.....
  - 2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUBIECT AL EVALUĂRII.....
  - 2.5 TIPUL VALORII ESTIMATE.....
  - 2.6 DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI. DATA INSPECȚIEI.....
  - 2.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....
  - 2.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....
  - 2.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....
  - 2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....
  - 2.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE SEV.....
  - 2.12 DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE.....
3. PREZENTAREA DATELOR.....
  - 3.1 SITUAȚIA JURIDICA SI SURSE DE INFORMAȚII.....
  - 3.2 DATE DESPRE LOCALIZARE, COMUNA SI VECINATAȚI.....
  - 3.3 DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJĂRIILOR. DESCRIEREA TERENULUI.....
4. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE.....
  - 4.1 ANALIZA PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE.....
  - 4.2 ANALIZA CERERII.....
  - 4.3 ANALIZA OFERTEII COMPETITIVE.....
  - 4.4 ECHILIBRUL PIETEII.....
5. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU).....
6. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL.....
  - 6.1 ABORDAREA PRIN PIATA TEREN.....
  - 6.2 CALCULE VALOARE DESPAGUBIRE CONFORM L. 225/2010.....
  - 6.3. CALCUL DAUNE.....
  - 6.4. CALCULE CONFORM ADRESA nr. 63144/30.09.2022.....
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII FINALE.....
8. ANEXE.....
  - 8.1. FISE/GRILE DE CALCUL, COMPARABILE ABORDAREA PRIN PIATA,.....
  - 8.2. CALCULE VALOARE DESPAGUBIRE GRILA NOTARIILOR, CALCUL DAUNE.....
  - 8.3. DOCUMENTE.....

## 2. Termenii de referinta ai evaluării

### 2.1 Identificarea si competenta 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 Intreprinderi, de fond de comerț si alte active necorporale*, EPI - *Evaluarea Proprietății Imobiliare*, EBM - *Evaluarea Bunurilor Mobile*, membru titular ANEVAR, avand legitimatia cu numarul 11453, cu domiciliul in Ghiroda, str. Sf. Andrei, nr.12, jud. Timis, telefon 0726-113977, e-mail: [cca.cons.eval@gmail.com](mailto: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 expropriarii 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* Mosnita Noua, str. Harp-Alb, nr. 11, ap.1, judetul Timis, CUI 19241034.

- Utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare : *Comuna Dumbravita*, loc Dumbravita, str. Pctofi Sandor, nr.31, CUI 4663480.

### 2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării se efectueaza in scopul estimarii valorii de despagubire in vederea expropriarii pentru lucrarea de utilitate publica: *MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRĂVITA - str. FAGARAS* pentru imobilul compus din teren intravilan - drum in suprafata de 2,341 mp afectat de expropriere, situat pe teritoriul administrativ al comunci Dumbravita, str.FAGARAS, 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. 77 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 2.341 mp afectat de expropriere, situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, str. FAGARAS, Jud. Timis, precizate in lista cuprinzand imobile afectate de expropriere al lucrarii de utilitate publica de inters local "MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - STR. FAGARAS", studiul topografic de amplasament intocmit de S.C. TOPO MAS S.R.L. – prin dl. Galiciu Adrian-Zeno in 2024 si avizat de catre OCPI Timis .

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 expropriate este inscrisa in CF nr.411558 cu nr. Top 307/1-305/A/1/1/2/1/18 - suprafata totala teren 2.341 mp din care se expropriaza 2.341 mp conform plan situatie si lista imobile proprietate privata.

Imobilul apartine urmatoarelor persoane: MARTIN LAVINIA-RAMONA, MARTIN BOGDAN, ISTRATI VASILE-GABRIEL, in conformitate cu extrasul de carte funciara pentru informare nr. 411558.

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:

**MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - STR. FAGARAS - IN  
COMUNA DUMBRAVITA,**

pentru imobilul compus din teren intravilan - drum in suprafata de 2.341 mp afectat de expropriere, situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, str. FAGARAS.

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. 77 alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

## **2.6 Data evaluării. Data raportului. Data inspectiei**

*Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 29.07.2024.*

*Data raportului de evaluare este 29.07.2024.*

➤ Curs BNR la data evaluarii : 1 euro = 4,9720 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 – ediția 2022 , Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ;
- Studiu de piață pentru privind valorile minime imobiliare din Județul Timiș, anul 2024 întocmit de către S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timiș;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare la data evaluării;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și 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.

Sursele de informare utilizate sunt oferte pentru proprietăți imobiliare similare, din presa locală și de pe site-urile specializate ([www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lege5.ro](http://www.lege5.ro)). Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

## **2.9 Ipoteze și ipoteze speciale**

Valoarea stabilită 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 arătate 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 identificate și descrie în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificate 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 (documentații topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor și 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 premii ei și dacă 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 că beneficiarul raportului și l-a însușit în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.

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 și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garantarea locației și limitele proprietății, așa cum au fost indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate / cadastrale;

13. 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.

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 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

#### **Ipoteze speciale:**

Conform solicitării beneficiarului s-a estimat valoarea de despăgubire pentru proprietatea imobiliară compusă din terenul intravilan - drum în suprafața de 2.341 mp afectat de expropriere situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, Jud. Timiș, precizat în "Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - MODERNIZARE DRUMURI ÎN COMUNA DUMBRAVITA - str. FAGARAS", studiul topografic de amplasament întocmit de S.C. TOPO MAS S.R.L. - prin Galiciu Adrian-Zeno în 2024 și avizat de către OCPI Timiș.

**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 despăgubirilor - 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
- *ADRESA nr. 63144/30.09.2022*

**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, judetean 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 2024" 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 cu termenii de referinta si scopul evaluării, 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 21 pagini-fara anexe , este tiparit pe hartie si nu a fost transmis pe cale electronica.

## 3. Prezentarea datelor

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piată sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informațiilor 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 :

- tabel proprietari str. Phoenix – Anexa 2-3
- plan de situatie intocmit de SC TOPO MAS SRL -Anexa I;
- Adresa nr. 63144/30.09.2022 – inregistrata la Comuna Dumbravita;

Sursele de informare utilizate sunt Studiul de piata intocmit de SC ROMPRICE SRL pentru Uniunea Notarilor Publici 2024, oferte pentru proprietatii imobiliare similare, din presa locala si de pe site-urile imobiliare specializate. 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 (inchirierea, restrictii impuse de proprietarul anterior sau restrictii impuse prin contract, etc.).

### 3.2 Date despre localizare, oras si vecinatati

Imobilele se afla in intravilanul comunei Dumbravita, in satul Dumbravita, str. FAGARAS, .

#### 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. Pâraiele 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. FAGARAS, .



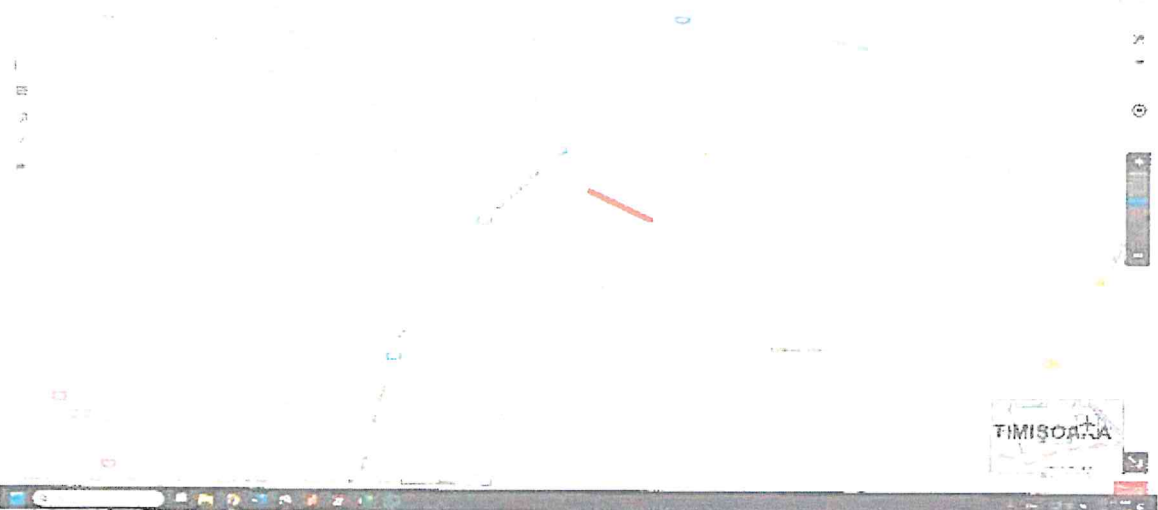
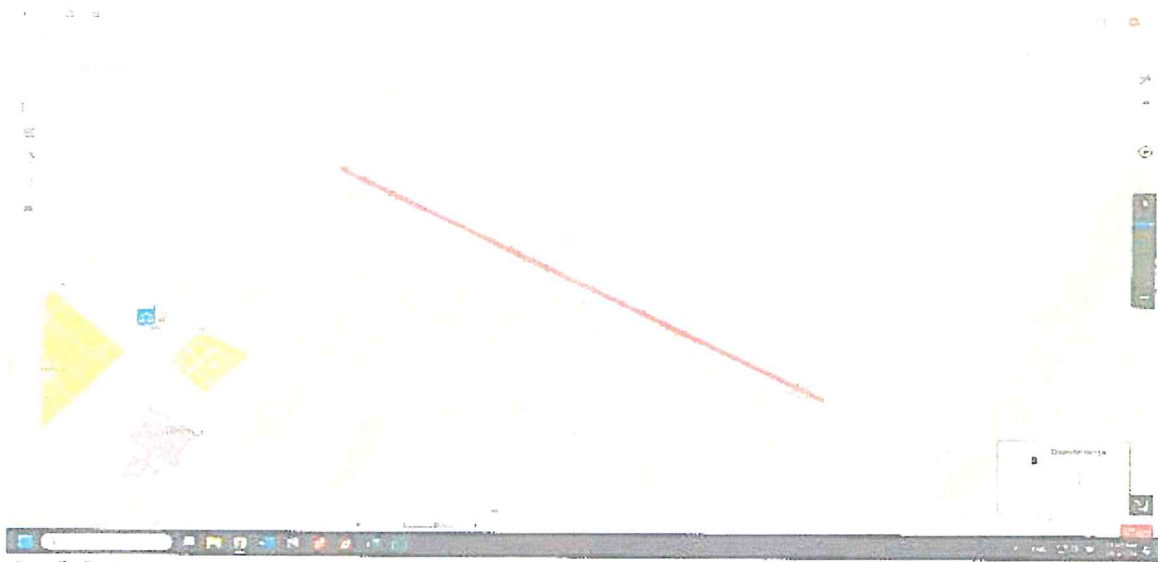
1:2000  
Anul planului cartografiat: 2010



1:400  
Anul planului cartografiat: 2010



1:1000  
Anul planului cartografiat: 2010



Perimetrul terenului se afla in comuna Dumbravita, loc. Dumbravita, str. FAGARAS.

- Vecinatati : strada asfaltata, cladiri rezidentiale.
- Utilitati: apa, canal, electricitate, gaz

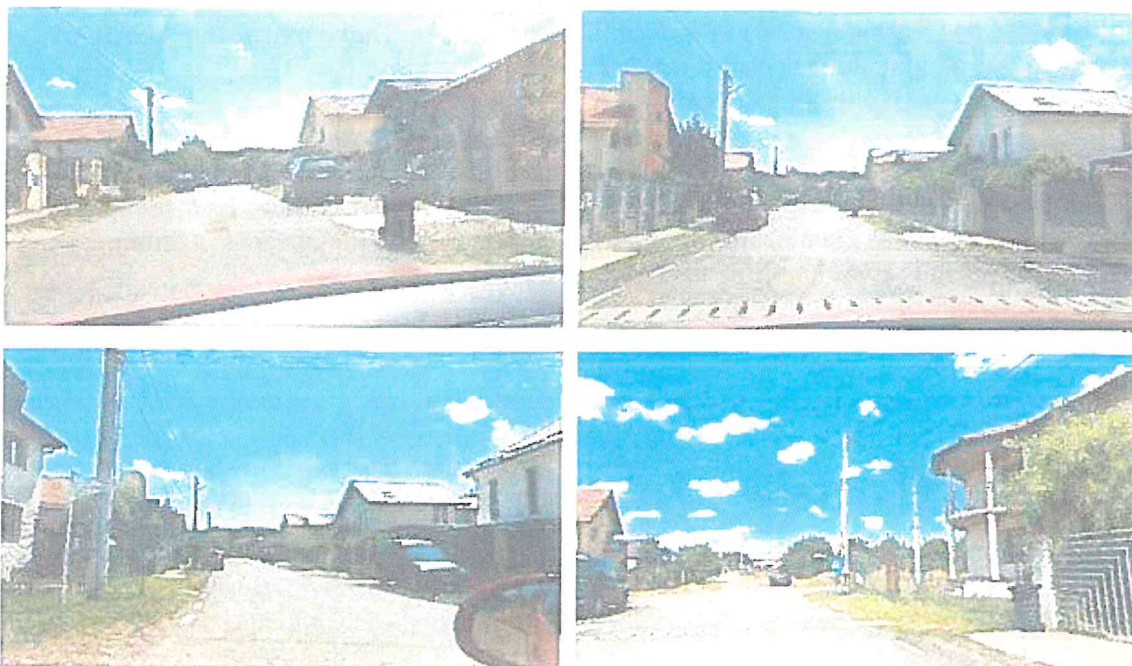
### 3.3 Descrierea terenului

Terenul de evaluat are suprafeta de 2.341 mp – conform plan situatie. Este situata in intravilanul comunei Dumbravita in loc. Dumbravita, str. FAGARAS, . Categoria de folosinta : - drum .

Planurile aferente suprafetelor de teren sun prezentate in anexa.



*[Handwritten signature]*



#### Caracteristicile zonei

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

Terenul se afla in apropierea scolii generale din sat, caminului cultural, accesul facandu-se pe o strada asfaltata de pe str. Creatiei. Ambientul este civilizatat .

#### 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 imobiliara este unica iar amplasamentul sau 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, volum 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 piața 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 pietei imobiliare specifice

Tranzactiile imobiliare in comuna Dumbravita precum si in zonele periferice sunt bazate in primul rand pe terenuri si case+terenuri pentru locuit dar si pe cladiri si terenuri pentru desfasurarea de activitati economice. Cererea pentru imobile este datorata in special persoanelor fizice sau juridice din judet precum si din imprejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor in domeniu. Dupa cresterea preturilor si a numarului de tranzactii inceputa la sfarsitul anului 2020, in prezent piata imobiliara este in crestere.

→ In ceea ce priveste tranzactiile cu terenuri de tipul proprietatii evaluate, acestea sunt in scadere datorita posibilitatilor de finantare/creditare .

In pofida cresterii piata imobiliara este caracterizata de experti ca fiind fragila. Imbunatatirea accesului la credite, coroborata cu cresterile de pret aplicate in ultimii ani de dezvoltatorii de locuinte, au condus la o revenire vizibila a vanzarilor de spatii nou construite.

Piata terenurilor din Dumbravita au inregistrat modificari pe parcursul anului 2024. In zona s-au platit intre 100 si 250 euro/mp pentru terenurile intravilane .

In ce priveste terenurile libere (curti constructii), preturile se incadreaza intre 150-250 euro/mp functie de dimensiuni, de forma si de distanta fata de drumurile de acces, utilitati, localizare etc.

#### 4.2 Analiza cererii

Cererea de terenuri similare se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si anexe gospodaresti specifice.

In general cererea pe piata imobiliara, pe segmentul terenurilor libere, de tipul (Cc), se incadreaza in intervalul preturilor de 150 -250 euro/mp.

Cererea de imobile in zone similare pastreaza trendul national, situandu-se la jumatatea ofertei.

Pentru terenuri, de suprafata terenului evaluat, s-au identificat oferte in perioada iulie 2024, dar mare parte din ele se refera la terenuri libere curti constructii pentru construirea de case/vile, blocuri si anexe gospodaresti specifice.

#### 4.3 Analiza ofertei

Preturile de oferta pentru terenuri ce sunt cuprinse in intervalul 150-250 euro/mp functie de utilitati, suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal, utilizare.

Pentru terenuri ce s-au identificat patru oferte in perioada iulie 2024, situate in accesi aric 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 piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibilă, permisă legal si fezabilă financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare a unui activ, evaluat pe o baza de sine statoare, poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia, cand activul face parte dintr-un grup, caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte :

a) utilizarea sa fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participantii de pe piata; b) utilizarea sa fie permisă legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic; c) utilizarea sa fie fezabilă financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibilă fizic si permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in 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.

În 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, tinând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

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

<i>Utilizare analizată</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financiar</i>	<i>Maxim productiva</i>
Arabila	nu	nu	nu	nu
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială/Birouri	nu	nu	nu	nu
Rezidențială	da	nu	nu	nu

În consecința rezulta ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea rezidențială-drum.

#### CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat în considerare, ca utilizare pentru constructive drum. În urma analizei de piata efectuate au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație - drum, lucru evidentiat de adeverința eliberată de primărie și CF.

*Având în vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai buna utilizare este cea actuală (- drum ), schimbarea acesteia ducând la costuri suplimentare semnificative cu investițiile sau/si cu modernizările.*

## 6. Abordarea în evaluare și 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 evaluarii – despagubire- si legislatia in vigoare evaluatorul va estima si o vaaloare unitara pe tipul terenului ( extravilan/ intravilan ) si categoria de folosinta ( curti constructii, drum, arabil, pasune) aplicand abordarea prin piata cat si prin valorile unitare conform grilei notarilor pentru anul 2024 emise de Uniunea Nationala a Notarilor Publici Timis.*

### 6.1 Abordarea prin piata-teren

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si specificatiile constructiilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliara;
- situatiile în care a fost determinat pretul si tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret si data evaluării solicitata.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordarii prin piata sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului si interviuri.

În abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplică în functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. În abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

În abordarea prin piata, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

➤ Elementele de comparatie includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au accesi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci cand nu exista suficiente vanzări de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii și dezvoltarii.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

S-au folosit 4 comparabile de oferte de terenuri de pe site-urile de specialitate.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Localizare	Dumbravita str. Creatiei	Dumbravita Eminescu	Dumbravita Bucescu	Dumbravita Str. Silvana
Suprafata	1,740.00	1,410.00	2,630.00	661.00
Pret oferta (€/mp)	135.06	177.30	190.11	190.00
Utilitati	gaz metan: da, apa curenta: da, electricitate: da.	gaz metan: da, apa curenta: da, electricitate: da.	gaz metan: da, apa curenta: da, electricitate: da.	gaz metan: da, apa curenta: da, electricitate: da.
Tipul terenului	Intravilan, Cc	Intravilan, Cc	Intravilan, Cc	Intravilan, Cc
Front stradal	da	da	da	da, 32 ml
Nivel/inclinatie	drept	drept	drept	drept
Telefon/contact	vezi anexa	vezi anexa	vezi anexa	vezi anexa
Diverse	<a href="https://www.publi24.ro/anunt-uri/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-dumbravita-langa-padurea-verde/501037fd433h77g8217i4460d34h8l3e.html">https://www.publi24.ro/anunt-uri/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-dumbravita-langa-padurea-verde/501037fd433h77g8217i4460d34h8l3e.html</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-1410mp-212778555">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-1410mp-212778555</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-2630mp-203617559">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-2630mp-203617559</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-661mp-1232490">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-661mp-1232490</a>

Comparabilele si fisa de calcul pentru teren se regasesc in anexele la prezentul raport de evaluare.  
Observatii privind ajustarile realizate pentru teren

o Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETATII, CONDITII DE FINANȚARE, CONDITII DE VANZARE si CONDITII DE PIATA comparabilele sunt diferite cu terenul de evaluat și de aceea au fost ajustate.

- o Pentru RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) s-au aplicat corectii de 90% terenul nefiind constructibil
- o Pentru SUPRAFATA TEREN s-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele cu suprafete mai mici (valorile cerute pe piata pentru terenuri mici sunt mai mari decat cele cu suprafete mai mari);
- o Pentru LOCALIZARE s-au ajustat comparabilele cu plus – pozitionate mai slab - respectiv minus- mai bine pozitionate;
- o Pentru ACCES, ASEZARE FATA DE DRUM PRINCIPAL si UTILITATI nu a fost ajustata nicio comparabila, toate fiind similare cu terenul de evaluat.
- o Pentru FORMA nu a fost ajustata nicio comparabila, toate fiind similare cu terenul de evaluat;
- o Pentru PRET OFERTA a fost ajustata si a tinut cont de marja de negociere existent in piata la data evaluarii

In urma aplicarii metodei comparatiei directe (abordarea prin piata), se estimează urmatoarea valoarea unitara in functie de categoria de folosinta -drum:

*Valoare teren abordarea prin piata: 154.921,11 lei*

### **6.3.Valoare conform grilei notarilor pentru anul 2024 :**

Tinand cont de legislatia specifica din domeniul exproprierei pentru cauza de utilitate publica, evaluatorul a estimat valoarea de despagubire, avand la baza valoarea orientativa - asa cum este prezentata in "STUDIUL DE PIATA PENTRU PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDETUL TIMIS, ANUL 2024 " 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 evaluareaproprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluareprevazut 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. 571/2003privind 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 - "STUDIUL DE PIATA PENTRU PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDETUL TIMIS, ANUL 2024" 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 2024" .

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, astfel:

Metodologia efectiva de calcul:

**TEREN INTRAVILAN-DRUM:**

Se porneste de la valoarea de baza a terenului - in conformitate cu ANEXA 14 din "Studiul de piata pentru privind valorile minime imobiliare din Judetul Timis, anul 2024" 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 teren - drum = 13 EURO/mp (se aplica 10% din valoarea terenului pentru zona B, respectiv 130 euro/mp )

In conformitate cu valorile minime ale terenurilor intravilane din Studiu de piata privind valorile minime imobiliare in Judetul Timis pentru anul 2024" intocmit de catre S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timis:

Nr. Crt.	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 grila notarilor lei/mp	Valoare despagubire grila notarilor euro	Valoare despagubire grila notarilor lei
1	307/1-305/A/1/1/2/1/18	411558	2341	2341	13.00	64.64	30,433.00	151,313.00

#### Calcul daune (despagubiri) la valoare cf. L.225/2010:

Pentru estimarea cuantumului valorii despagubirilor aferente proprietarilor de terenuri, la valoarea de piata estimata se adauga o dauna ca efect al expropriarii in procent total de 10 %, care reprezinta suma urmatoarelor: 2% comision unei societăți de intermediari imobiliare, 2,5% cheltuieli notariale suportate de cumpărător, 0.5% taxa de inscriere la OCPI și 5% o estimare a cheltuielilor suplimentare legate de deplasări, publicitate.

Nr. Crt.	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	Danne lei	Valoare despagubire lei	Valoare despagubire euro
1	2341	13.00	64.64	30,433.00	151,313.00	15,131.30	166,444.30	33,598

#### 6.4. Valoare conform adresei nr. 63144/30.09.2022 inregistrata de primaria Comunei Dumbravita :

Tinand cont de adresa nr. 63144/30.09.2022 s-a estimat -conform cerintei reprezentantilor primariei comunei Dumbravita- valoarea de despagubire, avand la baza actualizarea valorii de achizitie de catre actualii proprietari, respectiv 55.000 lei fara TVA- valoare conform contract de vanzare-cumparare nr.2794/17.08.2022 .

Conform <http://statistici.insse.ro/shop/>

Pașă	2017	2024
Indicele	100	115.7

Deci valoare actualizata = 55.000 x 115.7% = 63.635 lei

Pentru estimarea cuantumului valorii despagubirilor aferente proprietarilor de terenuri, la valoarea de piata estimata se adauga o dauna ca efect al expropriarii in procent total de 10 %, care reprezinta suma urmatoarelor: 2% comision unei societăți de intermediari imobiliare, 2,5% cheltuieli notariale suportate de cumpărător, 0.5% taxa de inscriere la OCPI și 5% o estimare a cheltuielilor suplimentare legate de deplasări, publicitate.

Valoare despagubire = 63.635 lei + 6.365,5 lei = 69.998 lei

## 7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale

In urma aplicarii metodologiei de evaluare prezentate in acest raport, in opinia evaluatorilor, a fost estimata urmatoarea VALOARE DE DESPAGUBIRE pentru imobilul supus expropriarii:

Valoare despagubire totala: 164.444,30 lei, respectiv 33.598 euro  
(valoarea nu include TVA)

Valoare conform adresei nr. 63144/30.09.2022 inregistrata de primaria Comunei Dumbravita: 69.998 lei  
(valoarea nu include TVA)

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 cel anuntat de BNR pentru data evaluarii 29.07.2024: 4,9720 LEI/ 1 EURO;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starca pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/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

8.1. FISE/GRILE DE CALCUL, COMPARABILE, ABORDAREA PRIN PIATA

8.2. CALCULE VALOARE CONFORM GRILEI NOTARILOR

8.3. DOCUMENTATE

## 8.1. FISE/GRILE DE CALCUL, COMPARABILE.

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Suprafața (mp)	2341	1,740 00	1,410 00	2,630.00	661 00
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	135	177	190	190
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7	-9	-10	-10
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		128	168	181	181
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		128	168	181	181
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	da ( drum )	Cc	Cc	Cc	Cc
Cuquantum ajustare (%)		-90%	-90%	-90%	-90%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-115	-152	-163	-162
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		13	16	18	19
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT		13.31	16.44	17.60	18.50
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT		13.31	16.44	17.60	18.50
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		13.31	16.44	17.60	18.50
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Com. Dumbravita, str.Fagaras	Dumbravita	Dumbravita	Dumbravita	Dumbravita
		str. Creatiei	Eminescu	Balcescu	Str. Silvana
Comparativ cu subiectul inferioară		locație similara	locație similara	locație similara	locație similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		13.31	16.44	17.60	18.50
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFAȚA (mp)	2341	1740	1410	2630	661
Cuquantum ajustare (%)		0%	-3%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	-0.49	0.00	-1.85
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	Drum	Intravilan, Cc	Intravilan, Cc	Intravilan, Cc	Intravilan, Cc
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00

AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Asfalt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	20%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	3.29	0.00	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
UTILITĂȚI DISPONIBILE	toate	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	mai buna	mai buna	mai buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	-2.47	-2.64	-2.78
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	2%	-15%	-25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0.00	0.33	-2.64	-4.63
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		13.31	16.76	14.96	13.88
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		13.31	16.76	14.96	13.88
Ajustare totală brută absolută (€)		0.00	6.25	2.64	4.63
Ajustare totală procentuală absolută (%)		0.00%	38.00%	15.00%	25.00%
Număr de ajustări (buc.)		3	2	2	2
VALOARE DE PIAȚĂ* :	13.31 €/mp				
	31,158.71 euro				
	154,921.11 LEI				

\* Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Comparabila 1) care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. (Curs valutar BNR: 4,9720 lei/€)

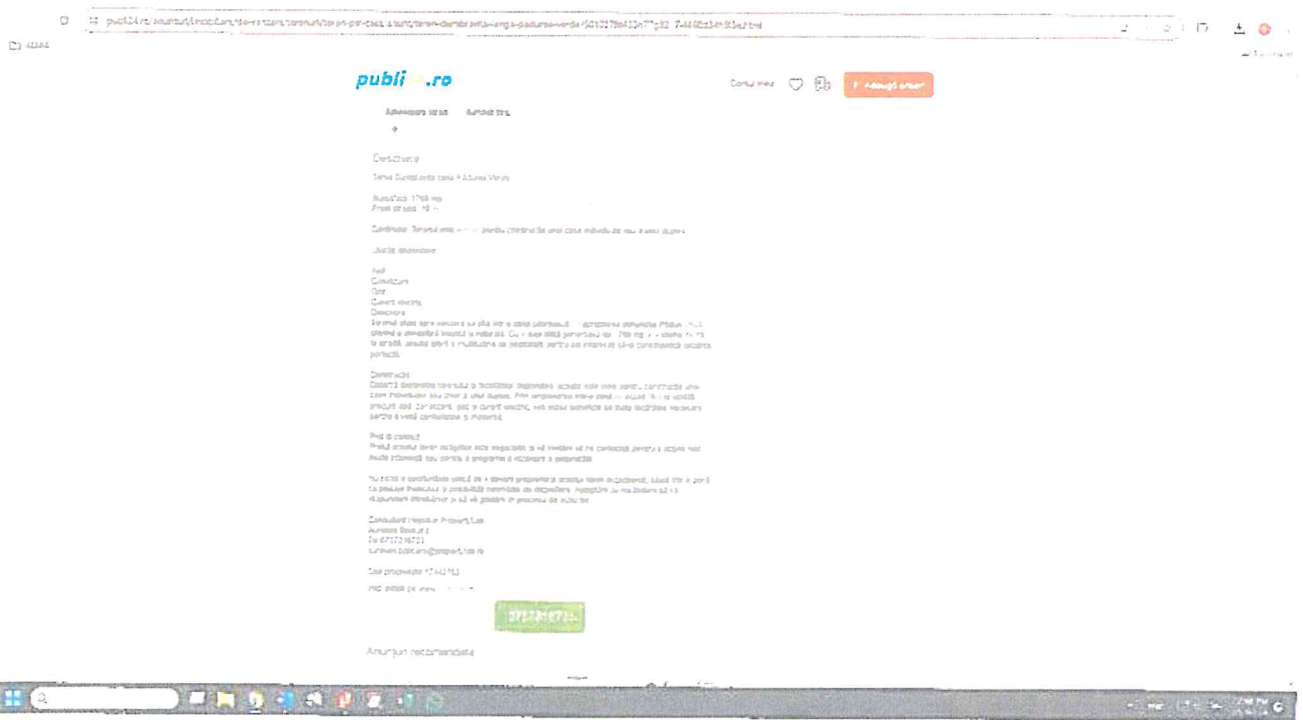
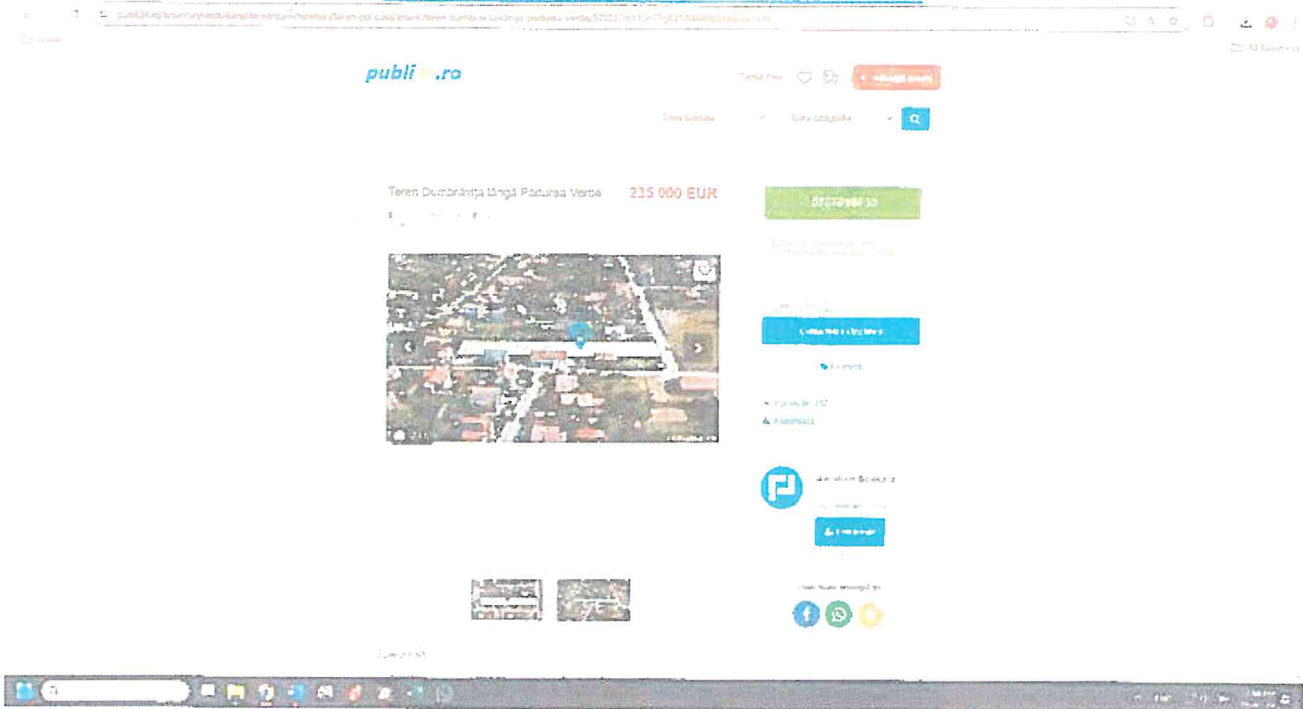
Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - MODERNIZARE DRUMURI ÎN COMUNA DUMBRĂVIȚA - STR. FAGARAS

CALCUL CONFORM ABORDĂRII PRIN PLATA

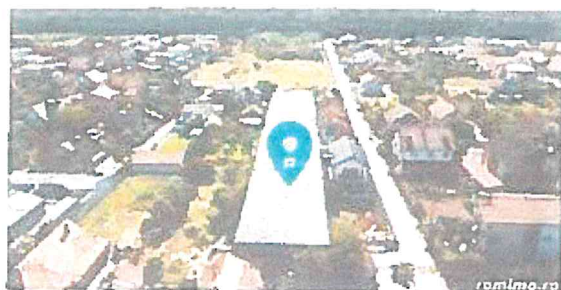
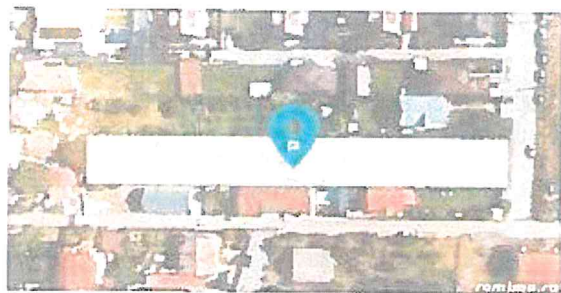
Nr. Crt.	Județ	UAT	Denumire	Numele și prenume proprietar /deținător teren	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Suprafața de expropriat (mp)	Valoară unitară euro/mp	Valoară unitară lei/mp	Valoară despagubire total euro	Valoară despagubire total lei
1	Timiș	Dumbrăvița	Teren	MARTIN LAVINIA-RAMONA MARTIN BOGDAN ISTRATI VASILE-GABRIEL	307/1- 305/A/1/1/2/1 18	411558	2341	2341	13	66.18	31,158.71	154,921.11
Total											31,158.71	154,921.11

# COMPARABILE

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-dumbravita-lanqa-padurea-verde/501037fd433h77g8217i4460d34h8i3e.html>



*[Handwritten signature]*




<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-dumbravita-1410mp-212778555>

imobiliare.ro

Teren Construcții Intravilan de 1410 mp, în Dumbrăvița

250.000 €

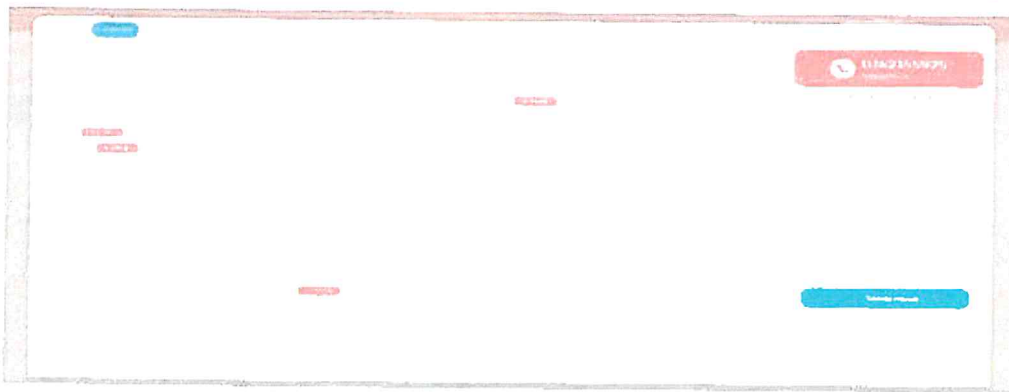


0742155925

Trimite mesaj

16/08/2024





<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-dumbravita-2630mp-203617559>

imobiliare.ro

Teren Construcții Intravilan de 2630 mp, în Dumbrăvița

499.980 €

Charmin Mihai

0788233357

Trimiti Mesaj

View More



imobiliare.ro

Teren Construcții intravilan de 2630 mp, în Dumbrăvița

0788233357

Descriere

2630 mp teren construcții intravilan de servituți agricole de producție și de

Specificații

Suprafață	2630 mp	Unitate	1
Construcție	1000 mp	Unitate	1
Proiectant	IMOBILIARE.RO	Unitate	1

View More

imobiliare.ro

Teren Constructia In travaliu de 2630 mp. in Dumbravita

0788233357

DESTINATIE: IMPLANTATIE

STADIU: A

Valoare locuinta: 455.880 €



0788233357

Trimiti mesaj

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-dumbravita-661mp-1232490>

imobiliare.ro

Teren Construcții Intravilan de 661 mp, in Dumbrăvița

125,590 € TVA

0741240406

Call Daniela Popescu

View more

imobiliare.ro

Teren Construcții intravilan de 661 mp, in Dumbrăvița | 125,590 € TVA

0741240406

### Descriere

Teren cu avizaj obtinut in Dumbravita, destinație comercială/locativă

Se afla in zona de dezvoltare urbană, cu toate utilitățile necesare. Este un teren intravilan, cu toate utilitățile necesare. Este un teren intravilan, cu toate utilitățile necesare.

Se afla in zona de dezvoltare urbană, cu toate utilitățile necesare. Este un teren intravilan, cu toate utilitățile necesare.

### Specificații

DESTINAȚIE	ALTE DE FĂLĂ ZONĂ

Facebook, WhatsApp, Telegram, Messenger, Print

imobiliare.ro

Teren Construcția în tranșă de 651 mp, în Dumbrăvița - 127.442 €

0741240408

ALTE DETALII

ALTE DETALII ZONA

ALTE DETALII DESPRE PROIECT

### Calculator de credit ipotecar

Valoarea creditului

2.100.000 €

Durată credit

10 ani

Avans (10.839 €)

15%



*[Handwritten signature]*

## 8.2. CALCUL GRILA NOTARILOR

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - STR. FAGARAS															
CALCUL CONFORM GRILEI NOTARILOR DIN ROMANIA 2024															
Nr. Crt.	Județ	RAJ	Denumire	Numele și prenume proprietar /deținător teren	Nr.Parcela	Nr. Carte Funciară/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Suprafata expropriat cf. grilei notarilor (mp)	Valoarea sitara grila notarilor euro/imp ( Anexa 14 )	Valoarea utilara grila notarilor lei/imp	Valoarea despagunire grila notarilor euro	Valoarea despagunire grila notarilor lei	Deane lei despagunire lei	Valoarea despagunire re euro	
1	Tiras	Dumbravita	Teren	MARTIN LA VINIA-RAMONA MARTIN BOGDAN ISTRATI VASILE-GABRIEL	307/1- 305/A 1 /2/1-18	411558	2341	2341	13,00	64,64	30.433,00	151.313,00	15.131,30	166.444,30	33.598
Total											30.433,00	151.313,00	15.131,30	166.444,30	33.598,00

Nota 1 : Conform Grilei notarilor publici - 2022 - ANEXA 14 calculul valorii terenului se calculeaza dupa cum urmeaza : se aplica 10% din valoarea terenului pentru zona B, respectiv 130 euro/imp

## Teren intravilan Circumscripția Judecătoriei Timișoara

Locuri

Jimbolia	zona A	33	Jecsa Mică	7	Giarmata V.	43	Iecsa Mare	9	
	alte zone	15	Canet	7	z 10000 mp	22	Matloc	8	
Recas		20	Bobota	6	Giarmata	40	Alioș	5	
	z 10000 mp	12	Checea	6	z 10000 mp	20	Remetea Mică	3	
Batoș		10	Chevereșu Mare	11	Cemeteaz	35	Mosrita Noua	zona A	100
Izih		20	Dragona	22	Giroc	zona A	130	zona B	70
Metreacova		13	Vucova	5	zona B	90	zona C	60	
Nădăș		5	Dudeștii Noi	10	z 10000a zona B	50	zona D	35	
Petrovaselo		7	Dumbraveța	zona A	zona C	45	z 10000a zona C, D	15	
Stancova		5	zona B	130	z 10000a zona C	25	Albina	22	
Becicherecu Mic		25	zona C	95	zona D	25	Mosrita Veche	A	70
Biled		19	zona D	55	z 10000a zona D	12	zona B	60	
Bogda		6	zona E	30	Onopoda	zona A	120	zona C	35
Abramgen		5	z 10000a zona D, E	25	zona B	85	zona D	20	
Bucac		5	Fibiș	8	alte zone	40	z 10000a zona C, D	14	
Chirilțeniburg		8	Foieni	4	z 10000 mp alte zone	22	Rudicica	15	
Comest		3	Cruceni	3	Giulvaz	8	Urșeni	zona A	55
Sintar		3	Ghiroda	zona A	Crai Nou	3	zona B	60	
Bucovăț		28	zona B	55	Ivanda	3	zona C	35	
Bazoya Nou		23	alte zone	30	Rudna	3	zona D	20	
Carpiniș		15	z 10000 mp	25			z 10000a zona C, D	12	

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro, tel: 0769688998; 0726109799 fax: 0356422720

Orșidoara	25	Remetea Mare	33	Săcălar	40	Sag	zona A	65
Calacea	9	z 10000 mp	18	Săcălar z 10000 mp	11	zona B	90	
Comeyta	12	Ianova	16	Bereștii Mare	18	alte zone	30	
Secoani	6	Sacoșu Turcesc	11	Bereștii Mic	7	z 10000 mp	12	
Otolec	5	Berica	6	Sărandeșii	zona A	50	Săndra	10
Parta	25	Icloca	5	alte zone	25	Șchei	4	
Pacu Nou	17	Oțvești	6	z 10000 mp	12	Ușiv	5	
Dinaj	3	Stămora Româna	6	Caleni	16	Ionel (Iohann) Feiș	4	
Sărmășoru Sărbesc	7	Ubruc	7	Covsa	35	Pusteni	4	
Ptychia	20	Unip	5	Sărmășoru Român	45	Răuți	7	
Bondocu de Jos	7	Sărchișiaz	9	Sărmășoru German	18	Sărmășoru Sărbesc	3	
Bondocu de Sus	7	Bărășiaz	5	Ușiv	50			
Muraru	8	Modoni	6	Oșiv z 10000 mp	15			
Sălcuța Nouă	5							

Notă:

- Valoarea sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură: metru pătrat.
- Valoarea pentru teren intravilan cu suprafața mai mare sau egală cu 10000 mp vor fi calculate la 22% din valoarea pentru teren intravilan (se aplică aceste valori în cazul în care valoarea unității măsurate este mai mică decât valoarea calculată).
- Prevederile de la punctul 2 se aplică și pentru porțiunile de teren adiacente, care au cel puțin o limită comună, fie obiectivului în sine, fie tranzacției și a căror suprafață cumulată depășește sau este egală cu 10000 mp.
- Valoarea pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi (drum sau pentru orice alt tip de împănare) este egală cu 10% din valoarea pentru toate celelalte categorii de folosință se vor utiliza valorile de mai sus.
- Pentru terenurile care nu se regăsesc în aceste valori se va utiliza încadrarea în zonă.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro, tel: 0769688998; 0726109799 fax: 0356422720

pagina 23

90	Constructorilor	Banat	A
91	Coral	Banat Padurea Verde	B
92	Costache Negruzzi	Cora	B
93	Cracovia	Cora	C
94	Crângului	Padurea Verde	B
95	Creatiei		B
96	Crinului sunt 2 strazi cu aceleasi denumiri se va solicita localizare		
97	Cristofor Columb	Dumbravita Vest	C
98	Cris	Dumbravita Vest	C
99	Crisan	Vatra Veche	A
100	Crisurilor	Dumbravita Vest	C
101	Crisurilor II	Dumbravita Vest	C
102	Crizantemelor	Lacului	D
103	Danaida	Padurea Verde	B
104	Dâmbovita	Cora	C
105	Delinilor		B
106	Dimineții	Primaverii	A
107	Dimitrie Cantemir		B
108	Dorului	Primaverii	B
109	Dr. Rusu Mihai	Banat	A
110	Dundrea	Dumbravita Vest	C
111	Dvorjak	Dumbravita Vest	C
112	Ecoului	Dumbravita Vest	C
113	Eltimie Murgu	Vatra Veche	A
114	Emil Cioran	Cora	C
115	Enesel Moor	Vatra Veche	A
116	Eroilor	Vatra Veche	A
117	Etofa	Banat Vatra Veche	A
118	Eugen Barbu	Dumbravita Vest	C
119	Fagului	Primaverii	A
120	Făgăraș	Padurea Verde	B
121	Ferencztes	Primaverii	A
122	Ferventia (de la nr 200, respectiv nr 11 pana la 209)		A
123	Ferventia (de la nr 2 până la 4, respectiv nr 1 până la 9)		B
124	Ferventia II (de la bd. Lănu Rebreanu spre vest)		C
125	Ferventia II (de la bd. Ferventia până la bd. Lănu Rebreanu)		B
126	Filarmonici		C
127	Fizicii	Dumbravita Vest	C
128	Florența	Kaufland	A
129	Florilor	Primaverii	A
130	Franyo Zoltan	Vatra Veche	A
131	Fratii Grimm	Vatra Veche	C
132	Freziei		B
133	Gabor Aron	Dumbravita Vest	B
134	Gabriel Lăceanu	Cora	C
135	Galileo Galilei	Dumbravita Vest	C
136	Gardony Geza	Dumbravita Vest	D
137	George Coșbut	Dumbravita Vest	C
138	George Enescu	Cora	C
139	Gheorghe Doja	Vatra Veche	A

ROMPRICE

e-mail office@romprice.ro tel 0769688368 0726199799 fax 35642272

anexa 23

240	Moldova		B
241	Mora Ferenc	Cora	D
242	Morice Zsigmond	Cora	D
243	Motilor	Cora	C
245	Mures (de la str. Crisurilor)		C
246	Mures (de la str. Tudor Vladimirescu pana la str. Crisurilor)		B
247	Muscateleor		C
248	Muzicii	Cora	C
249	Nafului	Cora	C
250	Napoli	Cora	C
251	Narciselor	Lacului	D
252	Neptun	Banat	A
253	Neptun II	Banat	A
254	Nera	Banat	A
255	Nicolae Bălcescu (zona intersecta cu str. Cora)		B
256	Nicolae Bălcescu (zona la intersecta cu str. Cora)		A
257	Nicolae Grigorescu	Dumbravita Vest	B
258	Nicolae Laba		B
259	Nicolae Titulescu	Dumbravita Vest	D
260	Nicolaus Copernic	Dumbravita Vest	C
261	Nordului		B
262	Nucului	Banat	A
263	Octavian Goga	Banat, Padurea Verde	A
264	Olimp	Banat	A
265	Oltui	Banat, Vatra Veche	A
266	Oltul 2	Banat, Vatra Veche	A
267	Opal	Banat, Padurea Verde	A
268	Orio	Cora	C
269	Oxigen	Cora	B
270	Pagarani	Dumbravita Vest	C
271	Palatului	Banat	A
272	Panseluteilor	Dumbravita Vest	C
273	Parcului		B
274	Părului	Padurea Verde	B
275	Păcănului	Lacului	D
276	Percuției	Lacului	C
277	Petei		A
278	Pescărușului	Lacului	D
279	Petofi Sandor		A
280	Petre Tutea (zona Calea Arodului si str. Mures)		C
281	Petre Tutea (zona str. Mures si zona de ceramuri)		D
282	Phoenix	Primaverii	A
283	Piatra Craiului	Padurea Verde	B
284	Picasso	Cora	C
285	Pictorilor	Cora	B
286	Piersicului	Padurea Verde	B
287	Pinului	Banat	A
288	Plății	Dumbravita Vest	B
289	Plășilor	Cora	C
290	Pluto	Banat	A

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro tel. 0769688998, 0726199799 fax 035642272

### 8.3. DOCUMENTE

Anexa nr 2

**Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectul - MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - STR. FAGARAS**

Nr Crt	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea definașterii terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr Titlu de proprietate	Suprafata totala act (cap)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata ocupata (mp)
	Harghita	Dumbravita	MARTIN LAVRUSIA ROJANSA NARIN BOGDAN STRADA VASILE GABRIEL	307 MOLAVU - 98	111/2011	41	drum	Intravilan	41

Impozit:

**TOFO MAS S.R.L.**

Clasa III, Certificat de autorizare ANCH, seria RO-BJ 1919/2019  
**GALICIU ADRIAN ZERO CALUGOARA II**  
 Certificat de autorizare Seria RO-BJ Nr. 1504/2015

Recepționat



Primăria Comunei Dumbravita ROMANIA

*Handwritten signature*

Anexa nr. 3

**STH. FAGARAS**

**Lista imobiliar proprietate publica care constituie esidorial de expropriere pentru obiectivul - MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA -**

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea destinatarului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata ocupata (mp)
		Dumbravita	COMUNA DE DUMBRAVITA				Drum	Intravilan	241

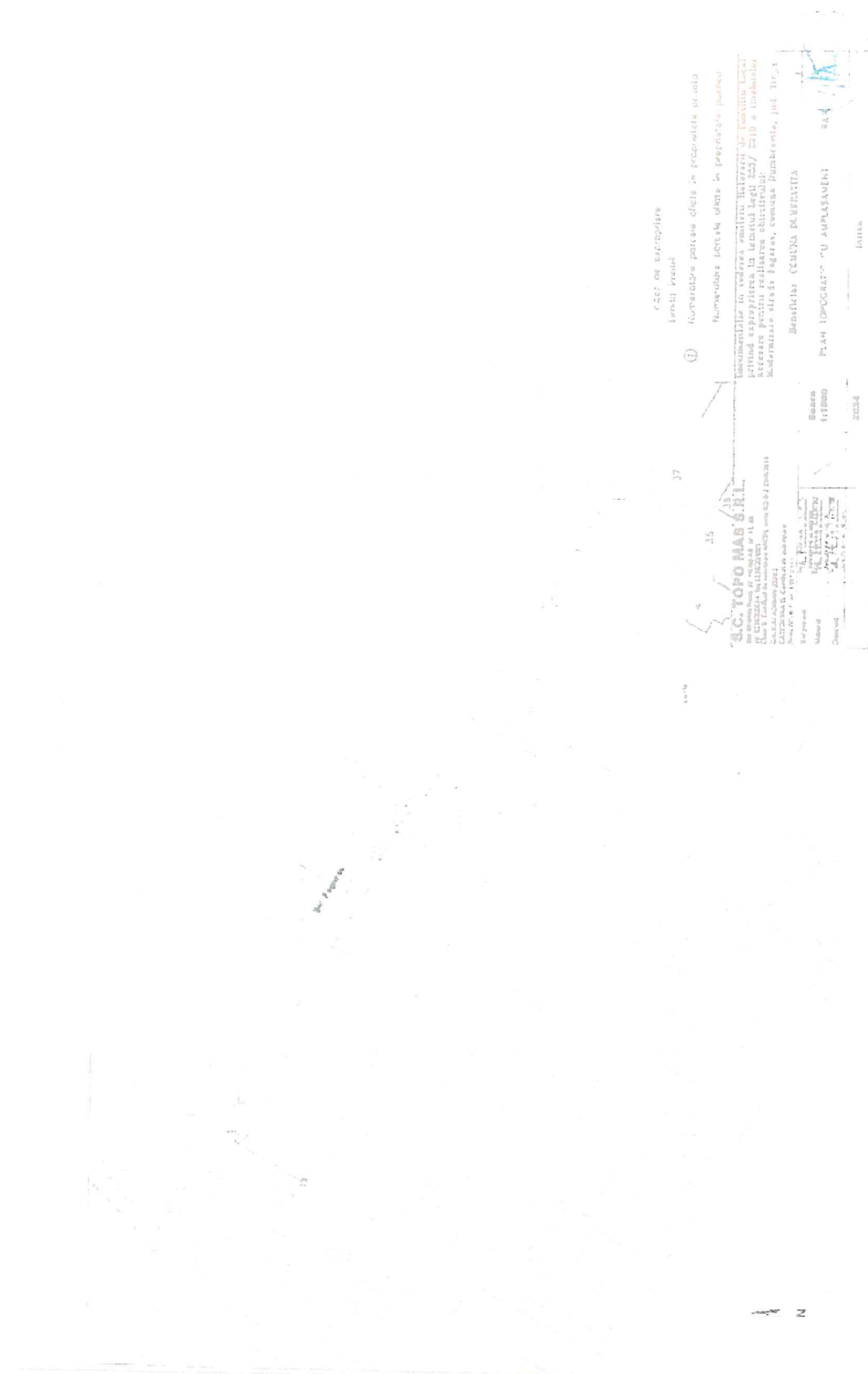
Intenrit.

TOPO MAS S.R.L.

Clasa II Certificat de autorizare AN/PR/GR/AR/RO B-J 1349/2019  
GALICH ADRIAN ZELMICA IGIORIA D

Receptionat

Primaria Comunei Dumbravita



1) Căci de proprietate  
 terenul  
 2) Numarator pe care este în posesia si este  
 Numarator terenului în posesia parsoi

Responsabil de vedere omului de teren de teren  
 terenul este în posesia si este în posesia  
 terenul este în posesia si este în posesia  
 terenul este în posesia si este în posesia  
 terenul este în posesia si este în posesia

Beneficiar: COMUNA DUMBRAVITA  
 PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENT  
 1:1000  
 10/2010

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

S.C. TOPO MAS S.R.L.  
 S.C. TOPO MAS S.R.L.  
 S.C. TOPO MAS S.R.L.  
 S.C. TOPO MAS S.R.L.  
 S.C. TOPO MAS S.R.L.

Amn

63141/30.09.2022

Acta teren strada fagaras in atenția dlui viceprimar Gru

Expeditoare: Direcția de Urbanism și Amenajare  
Destinatari: viceprimarul comunei  
Data: 26.09.2022

PrintScan 17 Aug 2022 11:58.pdf (43 KB)

Buna seara,

Precum ati primit in vederea a seji. Atasez acta de proprietate

Precum am spus domnii sa fim presedintii la grupul de 5.5 euro/mo (la cursul de 0.244) - acest pret este cel al terenului deoarece noi nu avem nici un teren in zona

cu aceasta avand in vedere faptul ca este vorba de acta de proprietate

Am sperat ca va va ajuta si va va ajuta direct la sine adand un procent in amenajarea de care a fost vorba in [?]. Astfel ca va ta [?] [?] [?] [?]

Acesta e punctul comun de vedere al tuturor grupurilor si Bogdan/Ramona - acesta este punctul comun de vedere al tuturor grupurilor de care este vorba in acta de proprietate

Am sperat sa ne contactezi pentru a putea sa discutam

Multumiri

Căminul Horia  
0257190126

**DUPLICAT**



**CONTRACT DE VÂNZARE**

-----Încheiat între subsemnații:-----

-----1. **CIUCIU RADU**, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 11.07.1971, în Mun. Timișoara, județ Timiș, CNP 1710711354815, domiciliat în comuna Dumbrăvița sat Dumbrăvița strada Ludwig Van Beethoven nr.1C, județ Timiș, identificat prin Cartea de Identitate seria TZ nr.468024/20.09.2018 eliberată de SPCI EP Dumbrăvița, în calitate de vânzător;-----

-----2. **ISTRATI VASILE-GABRIEL**, cetățean cu dublă cetățenie română și belgiană, născut la data de 19.10.1981 în Mun.Câmpulung Moldovenesc, județ Suceava, CNP 1811019336674, cu domiciliul declarat în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, strada Făgăraș, nr.15, județ Timiș, identificat cu Cartea de Identitate nr.591-9746664-12/25.07.2014 eliberată de autoritățile belgiene, valabilă până la data de 25.07.2024, căsătorit cu **ISTRATI GFANTINA-AI INA**, sub regimul separației de bunuri, conform Convenției matrimoniale între soți autentificată sub nr.288/05.03.2020 de notar public Dănilă Eusebiu-Octav prin mandatară **MARTIN LAVINIA-RAMONA**, cetățean român, născută la data de 31.03.1986 în Mun.Timișoara, județ Timiș, CNP 2860331350127, domiciliată în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, strada Făgăraș, nr.16, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria TZ nr.541452/26.08.2019 eliberată de SPCLEP Dumbrăvița, în baza procurii speciale autentificată sub nr. 2738/11.08.2022 de notar public Ploscaru Oana Daniela, în calitate de cumpărător;-----

-----3. **MARTIN LAVINIA-RAMONA**, cetățean român, născută la data de 31.03.1986 în Mun.Timișoara, județ Timiș, CNP 2860331350127, domiciliată în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, strada Făgăraș, nr.16, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria TZ nr.541452/26.08.2019 eliberată de SPCLEP Dumbrăvița, căsătorită cu **MARTIN BOGDAN**, cetățean român, CNP 1801130352294, sub regimul comunității legale de bunuri, fără Convenție matrimonială, în calitate de cumpărătoare;-----

-----a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:-----

-----Subsemnatul vânzător **CIUCIU RADU** vând în părți egale, în cotă de 1/2 parte fiecare, cumpărătorilor **ISTRATI VASILE-GABRIEL** și **MARTIN LAVINIA-RAMONA**, imobilul evidențiat în Cartea Funciură număr 411558 u comunei Dumbrăvița ( Nr. cf vechi: 1720) cu număr top: 307/1-305/A/1/1/2/1/18, compus din teren intravilan în suprafață de 2.341 mp, categoria de folosință drum, situat în intravilanul satului Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județ Timiș.-----



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

----Subsemnatul vânzător declar că am dobândit imobilul ca bun propriu, prin adjudecare, conform Actului de adjudecare din Dosar număr 19/ex/2022 din data de 27.05.2022 eliberat de B.I.J. Brad T. Gheorghe.



----Prețul total al vânzării, negociat de noi părțile, este de 55.000 L.EI (cincizeciscincimii lei), preț pe care subsemnatul vânzător declar că urmează să îl primesc în maxim 3 (trei) zile lucrătoare începând cu data de astăzi, în contul subsemnatului, având cod IBAN RO760TPV192001488774RO01 deschis la OTP Bank Romania SA, în părți egale de la cumpărători, documentele bancare care atestă plata, autorizate de cumpărători și procesate de băncile instrumentatoare, făcând dovada deplină a plății, în condițiile articolului 1504, alineat 1, din Codul Civil.

----Plata sumei reprezentând prețul, se consideră valabil efectuată la data creditării contului vânzătorului, cont mai sus menționat, cu contravaloarea sumei respective. Vânzătorul dă dreptul cumpărătorilor să solicite și să obțină de la banca sa, conform dispozițiilor art.1504 alin.2 Cod Civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament în contul acestuia, așa cum este identificat mai sus.

----Subsemnatele părți contractante, de comun acord, stabilim pentru ipoteza în care cumpărătorii nu vor achita prețul, în termenul stipulat, rezoluțiunea unilaterală a acestui contract, conform prevederilor art.1550 Cod Civil, cumpărătorii fiind considerați de drept în întârziere fără nici o somație prealabilă, prin simpla împlinire a termenului de plată, părțile fiind repuse în situația anterioară, prezenta clauză fiind un pact comisoriu în condițiile art.1533 Cod Civil.

----Pentru prețul ce urmează a fi achitat în modul mai sus arătat, subsemnatul vânzător nu solicit intabularea în Cartea Funciară a ipotecii legale instituită de articolul 2386 alineatul 1 din Codul Civil și nu solicit nici un alt fel de garanție tabulară.

----Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală număr 55023 din data de 08.08.2022 eliberat de Comuna Dumbrăvița.



----Subsemnatul vânzător, cunoscând dispozițiile articolului 326 Cod Penal, declarăm că imobilul ce formează obiectul acestui contract se află în stăpânirea noastră, în mod continuu, de la data dobândirii, este în circuitul civil, nefiind trecut în proprietate de stat în temeiul vreunui act normativ, sau în proprietatea altei persoane juridice sau fizice; nu este revendicat în baza legilor proprietății, nu face obiectul vreunui proces, nu este închiriat sau remis în comodat și nici nu s-a promis închirierea, vânzarea, ori constituirea vreunui drept asupra acestuia, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare înregistrat sub număr 203357 eliberat în data de 16.08.2022, de O.C.P.I. Timiș - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara, nu constituie obiectul vreunui litigiu, urmărire, se transmite liber de sarcini sau servituți.

----Cumpărătorii vor intra în posesia și proprietatea mobilului începând cu data de astăzi, data de la care vor suporta taxele și impozitele ce vor reveni asupra acestuia, precum și taxele necesare perfectării prezentului contract.-----

----Eu vânzătorul, garantez pe cumpărători contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor articolelor 1695 și 1707 Cod Civil. Noi părțile, declarăm că a fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află imobilul la momentul cumpărării pentru a descoperi viciile aparente, constatând că nu există vicii aparente, iar eu vânzătorul garantez pe cumpărători pentru eventualele vicii ascunse.-----

----Subsemnatul **ISTRATI VASILE-GABRIEL**, reprezentat de mandatară, cumpăr ca bun propriu, cota indiviză de 1/2 părți din imobilul de mai sus, în condițiile stipulate, pentru care urmează să achit partea mea de preț, în modul mai sus arătat, în solidar cu cumpărătoarea **Martin Lavinia-Ramona**. Declar prin mandatară că am cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului, știu că nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ și fac cumpărarea pe riscul meu.-----

----Subsemnata **MARTIN LAVINIA-RAMONA** cumpăr cu soțul **MARTIN BOGDAN**, sub regimul comunității legale de bunuri, cota indiviză de 1/2 părți din imobilul de mai sus, în condițiile stipulate, pentru care am urmează să achit partea mea de preț, în modul mai sus arătat, în solidar cu cumpărătorul **Istrati Vasile Gabriel**. Declar că am cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului, știu că nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ și fac cumpărarea pe riscul meu.-----

----Eu vânzătorul mă declar în mod expres de acord cu intabularea în Cartea Funciară, a dreptului de proprietate asupra imobilului, în favoarea cumpărătorilor, în cote părți de 1/2 părți pentru fiecare. Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr 7/1996.-----

----Subsemnatul vânzător declar că am luat cunoștință de prevederile Art. 292 alin 2 litera f din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, potrivit căruia scutirea de TVA a tranzacțiilor cu bunuri imobile nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile iar teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare. Totodată subsemnatul vânzător declar că nu sunt în prezenta persoană impozabilă în scopuri de TVA și, dacă ulterior perfectării prezentului contract organele fiscale ar constata că prezenta tranzacție este purtătoare de TVA, acesta nu este imputabil cumpărătorilor.-----

----Noi, părțile din contract, declarăm că ni s-a adus la cunoștință obligația prevăzută de Codul Fiscal de a depune o declarație privind achiziția bunului la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află acesta, în termen de 30 de zile de la data dobândirii.-----



Subsemnatele părți, contractante declarăm ca ni s-au pus în vedere dispozițiile legale privind evaziunea fiscală prevăzute în Legea 241/2005, în ceea ce privește obligativitatea declarării prețului real al vânzării, precum și prevederile art 113 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, potrivit cărora notarii publici au obligația să depună semestrial la organul fiscal teritorial o declarație informativă privind transferurile de proprietăți imobiliare, cuprinzând între alte elemente și valoarea înscrisă în documentul de transfer și valoarea tranzacției sub plafonul prevăzut la art. 111 alin. (1) și avem cunoștință de faptul că, în vederea stabilirii taxei de publicitate imobiliară și a onorariului notarial, imobilul va fi evaluat la valoarea minimă rezultată din studiul de piață al Camerei Notarilor Publici Timișoara, pentru anul 2022.

Subsemnatele părți, declarăm în nume propriu, respectiv prin mandatară, că am negociat personal între noi clauzele prezentului contract, avem cunoștință de conținutul acestuia, considerând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care sunăm mai jos:

Ieluoredactat astăzi 17 august 2022, la Societatea Profesională Notarială "Andraș-Ploșcaru" cu sediul în localitatea Ghiroda, Ca. ca Lugojului nr.27, județ Timiș, într-un exemplar original care rămâne în arhiva Biroului Notarial și 7 (sapte) duplicate din care 5 (cinci) duplicate pentru părți, 1 (unu) duplicat pentru arhiva biroului notarial și 1 (unu) duplicat pentru Cartea Funciară.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTORI,

CIUCIU RADU s.s.

ISTRATI VASILE-GABRIEL  
prin mandatară  
MARTIN LAVINIA-RAMONA s.s.

MARTIN LAVINIA-RAMONA s.s.

-autentificarea pe verso-

ROMANIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
Societatea Profesională Notarială  
„ANDRAȘ-PLOSCARI”  
Licență de funcționare nr.324/3396/28.10.2014  
Sediul:com.Ghiroda, Calea Lugojului nr. 27, județ Timiș  
Cod fiscal : RO 33741116  
Tel : 0766 558822  
Fax : 0256/223377

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 2794

- anul 2022 - luna august - ziua 17

În fața mea, ANDRAȘ CORNELIU, Notar Public, la sediul biroului, s-au prezentat:

CIUCIU RADU, cetățean român, necăsătorit, născut la data de 11.07.1971, în Mun. Timișoara, județ Timiș, CNP 1710711354815, domiciliat în comuna Dumbrăvița sat Dumbrăvița strada Ludwig Van Beethoven nr.10, județ Timiș, identificat prin Cartea de Identitate seria T7 nr.468024/20.09.2018 eliberată de SPCLP Dumbrăvița, în calitate de vânzător;

MARTIN LAVINIA-RAMONA, cetățeană română, născută la data de 31.03.1986 în Mun.Timișoara, județ Timiș, CNP 2860331350127, domiciliată în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, strada Făgăraș, nr.16, județ Timiș, identificată prin Cartea de Identitate seria T7 nr.541452/26.08.2019 eliberată de SPCLP Dumbrăvița, în nume propriu. În calitate de cumpărătoare și ca mandatară a lui ISTRATI VASILE-GABRIEL, în baza procurii speciale, în calitate de cumpărător;

*care după ce au citit actul în întregime, au declarat că i au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și cele 0 anexe.*

*În temeiul articolului 12 litera b) din Legea Notarilor Publici și a  
Activității Notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,*

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariu de 1570 lei + 19% TVA cu bon fiscal 2022

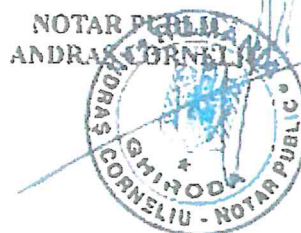
Scutit impozit pe venitul din transferul proprietății, conform OUG 3/2017, pentru modificarea și completarea Legii număr 227/2015 privind Codul Fiscal

S-a perceput taxa de publicitate de 189 lei (cval 2 3 2), chit. ANCP1\_TM nr 0672307 2022

**NOTAR PUBLIC  
ANDRAȘ CORNELIU**

L.S/s.s.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 7(sapte) exemplare, de ANDRAȘ CORNELIU, Notar Public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca și originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.





EXTRAS DE CARTE FUNDIARĂ

C.F. nr. 1522C Comuna DUMBRAVITA

Nr. inregistrare	Descrierea imobilului	Suprafata		Observatii
		hct/ha	in	
58.	Ce 133/14/21		345	
59.	A 133/14/23		336	
60.	Ce 133/14/31		346	
61.	A 133/14/32		321	
62.	Ce 133/14/41		351	
63.	A 133/14/42		347	
64.	Ce 133/14/43		349	
65.	A 133/14/45		348	
66.	Ce 133/14/61		344	
67.	A 133/14/62		339	
68.	Ce 133/14/71		364	
69.	A 133/14/72		349	
70.	Ce 133/14/81		352	
71.	A 133/14/82		344	
72.	A 133/14/9		347	
73.	Ce 133/14/101		351	
74.	A 133/14/102		318	
75.	Ce 133/14/111		402	
76.	A 133/14/112		397	
77.	Ce 133/14/121		382	
78.	A 133/14/122		391	
79.	Ce 133/14/131		336	
80.	A 133/14/132		337	
81.	Ce 133/14/141		336	
82.	A 133/14/142		336	
83.	Ce 133/14/151		328	
84.	A 133/14/152		336	
85.	Ce 133/14/161		336	
86.	A 133/14/162		336	
87.	Ce 133/14/171		336	
88.	A 133/14/172		336	
89.	Ce 133/14/181		358	
90.	A 133/14/182		331	
91.	Ce 133/14/191		350	
92.	A 133/14/192		333	
93.	Ce 133/14/201		347	
94.	A 133/14/202		334	
95.	Ce 133/14/211		336	
96.	A 133/14/212		331	
97.	Ce 133/14/221		336	
98.	A 133/14/222		334	
99.	Ce 133/14/231		336	
100.	A 133/14/232		331	
101.	Ce 133/14/241		338	
102.	A 133/14/242		321	
103.	Ce 133/14/251		328	
104.	A 133/14/252		331	
105.	Ce 133/14/261		336	
106.	A 133/14/262		331	
107.	Ce 133/14/271		336	
108.	A 133/14/272		334	
109.	Ce 133/14/281		336	
110.	A 133/14/282		334	
111.	Ce 133/14/291		336	
112.	A 133/14/292		338	
113.	Ce 133/14/301		336	
114.	A 133/14/302		338	



*[Handwritten signature]*

115.	Ce 133/1/1430/1	Curti constructii in intravilan extins	336
116.	A 133/1/1430/2	Arabil intravilan extins	338
117.	Ce 133/1/1431/1	Curti constructii in intravilan extins	336
118.	A 133/1/1431/2	Arabil intravilan extins	339
119.	Ce 133/1/1432/1	Curti constructii in intravilan extins	336
120.	A 133/1/1432/2	Arabil intravilan extins	338
121.	Ce 133/1/1433/1	Curti constructii in intravilan extins	336
122.	A 133/1/1433/2	Arabil intravilan extins	338
123.	Ce 133/1/1434/1	Curti constructii in intravilan extins	336
124.	A 133/1/1434/2	Arabil intravilan extins	334
125.	Ce 133/1/1435/1	Curti constructii in intravilan extins	358
126.	A 133/1/1435/2	Arabil intravilan extins	340
127.	Ce 133/1/1436/1	Curti constructii in intravilan extins	349
128.	A 133/1/1436/2	Arabil intravilan extins	341
129.	Ce 133/1/1437/1	Curti constructii in intravilan extins	375
130.	A 133/1/1437/2	Arabil intravilan extins	359
131.	Ce 133/1/1438/1	Curti constructii in intravilan extins	370
132.	A 133/1/1438/2	Arabil intravilan extins	342
133.	Ce 133/1/1439/1	Curti constructii in intravilan extins	336
134.	A 133/1/1439/2	Arabil intravilan extins	364
135.	Ce 133/1/1440/1	Curti constructii in intravilan extins	336
136.	A 133/1/1440/2	Arabil intravilan extins	360
137.	Ce 133/1/1441/1	Curti constructii in intravilan extins	336
138.	A 133/1/1441/2	Arabil intravilan extins	356
139.	Ce 133/1/1442/1	Curti constructii in intravilan extins	336
140.	A 133/1/1442/2	Arabil intravilan extins	352
141.	Ce 133/1/1443/1	Curti constructii in intravilan extins	336
142.	A 133/1/1443/2	Arabil intravilan extins	347
143.	Ce 133/1/1444/1	Curti constructii in intravilan extins	336
144.	A 133/1/1444/2	Arabil intravilan extins	343
145.	Ce 133/1/1445/1	Curti constructii in intravilan extins	336
146.	A 133/1/1445/2	Arabil intravilan extins	339
147.	Ce 133/1/1446/1	Curti constructii in intravilan extins	336
148.	A 133/1/1446/2	Arabil intravilan extins	339
149.	Ce 133/1/1447/1	Curti constructii in intravilan extins	336
150.	A 133/1/1447/2	Arabil intravilan extins	343
151.	Ce 133/1/1448/1	Curti constructii in intravilan extins	336
152.	A 133/1/1448/2	Arabil intravilan extins	347
153.	Ce 133/1/1449/1	Curti constructii in intravilan extins	336
154.	A 133/1/1449/2	Arabil intravilan extins	351
155.	Ce 133/1/1450/1	Curti constructii in intravilan extins	336
156.	A 133/1/1450/2	Arabil intravilan extins	356
157.	Ce 133/1/1451/1	Curti constructii in intravilan extins	336
158.	A 133/1/1451/2	Arabil intravilan extins	359
159.	Ce 133/1/1452/1	Curti constructii in intravilan extins	336
160.	A 133/1/1452/2	Arabil intravilan extins	364
161.	Ce 133/1/1453/1	Curti constructii in intravilan extins	388
162.	A 133/1/1453/2	Arabil intravilan extins	367
163.	Ce 133/1/1454/1	Curti constructii in intravilan extins	395
164.	A 133/1/1454/2	Arabil intravilan extins	360
165.	A 133/1/1455	Arabil intravilan extins pentru drum	7827

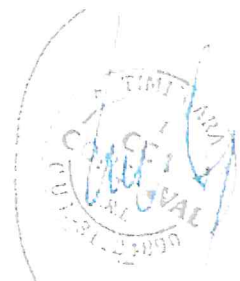
II. FORMA DE PROPRIETATE

No. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
17.	BARABAS LUDOVIC casul cu	
18.	BARABAS LIDIA, bun comun 1/2 parte	
19.	GRIGORE TIBI casul cu	
20.	GRIGORE GABRIELA, bun comun 1/2 parte - cumparare cu nr.3670D2804	02 DEC 2004 12.599

C. FORMA DE SAZ

No. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Forma	Observatii
	FARA		

NOTA: Certifică prezenta copie în extras, conținând întru totul conținutul înscrisurii.







Nr. cerere 79782/23.11.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 849 din 27.11.2023

### În scopul: MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE - LOT 2

Ca urmare a cererii adresate de HORIA GRIGORE BUGARIN pentru COMUNA DUMBRĂVIȚA cu domiciliul în județul TIMIȘ, comuna DUMBRĂVIȚA, sat -, sector -, strada Etolia, nr. 19, bl. -, sc. -, et. -ap. -, telefon 0256214272, email contact@primaria-dumbravita.ro, înregistrată la nr. 79782 din 23.11.2023.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul TIMIȘ, comuna DUMBRĂVIȚA, strada Mikszath Kalman, Octavian Goga, Făgăraș, Creației, Phoenix, Liviu Rebreanu (tronson 2), Terra II, Țibleșului, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin C.F. - conform plan - Anexă la C.U., în suprafața de 50.746 mp, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023.

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 IMOBILELOR: Intravilan
- NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILELOR: Sirca Aurica, Jucuț Andreea-Anca, Barabas Ludovic și Barabas Lidia, Grigore Tibi și Grigore Gabriela, Martin Lavinia-Ramona și Martin Bogdan, Istrati Vasile-Gabriel, Comuna Dumbrăvița
- SERVICIUL ASUPRA IMOBILELOR: intabulare, drept de ipotecă în fav. ADMINISTRAȚIA FINANȚELOR PUBLICE TIMIȘOARA (CF 403402)
- INCLUDEREA IMOBILELOR ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ: imobilul înscris în CF 401465 este situat în zona de protecție a siturilor arheologice

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- FOLOSINȚA ACTUALĂ: Drum, Arabil, Arabil și Curți construcții
- DESTINAȚIA: Terenuri pentru drum

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

- NOTĂ:  
S-a solicitat certificat de urbanism în scopul: MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE - LOT 2
- Funcțiunea predominantă: terenuri pentru drum
- Restricții impuse: autorizația de construire se va putea emite numai după finalizarea procedurii de expropriere și obținerea de către Comuna Dumbrăvița a imobilelor - terenuri cu destinația de drum aflate în proprietate privată
- Particularități: imobilul înscris în CF 401465 se află în zona de protecție a siturilor arheologice
- Alte: lucrările se vor realiza pe terenurile în cauză cu respectarea Codului Civil. 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 nr. 30/13.09.2001, 18/09.09.2004, 46/25.11.2004, 62/16.12.2004, 06/22.01.2009, 47/30.06.2010 și 26/25.04.2013 (PUZ-uri din care fac parte integrantă parcelele în cauză) 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:**
  - asigurarea siguranței circulației inclusiv în perioada de execuție a lucrărilor;
  - asigurarea semnalizării zonelor periculoase pe timp de zi și noapte;
  - asigurarea continuității traficului pe tronsoanele în lucru sau modalitatea de deviere a circulației;
  - conservarea și protecția mediului înconjurător, - noxe, zgomot etc.;
  - aducerea la cotă a capacelor căminelor, grătarelor, răsufătorilor aferente instalațiilor edilitare existente cu precizarea toleranțelor admise;



- o 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”;
- o 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 c) MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE - LOT 2 și OBȚINERE AVIZE ȘI ACORDURI, numai după finalizarea procedurii de expropriere și obținerea de către Comuna Dumbrăvița a imobilelor - terenuri cu destinația de drum aflate în proprietate privată**

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

#### 4. OBLIGAȚIILE 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/DESFIINȚARE 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 GRID SA

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică -  salubritate

E-DISTRIBUTIE BANAT SA

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

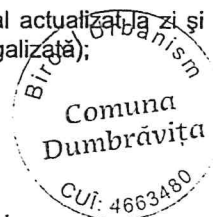
Aviz operatori rețele fibră optică și telefonie

Aviz de Gestione Deșeurii

Aviz Comisia de circulație

Aviz Ministerul Culturii

Acord autentificat al persoanelor înscrise la foaia de sarcini



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:

deviz general, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare

studiul geotehnic

ridicare topografică vizată de OCPI

referatele de verificare la cerințele de calitate stabilite


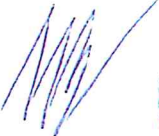
e)  punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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


g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
BUGARIN Horia Grigore  
L.S.



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



Arhitect-șef/Urbanist-șef,  
CĂRJAN Roxana



Redactat,  
SPERLEA Anca



Achitat taxa de - scutit .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 07.12.2023

*Au ridicat un exemplar,  
Mariana Sutea*



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.** \_\_\_\_\_ **din** \_\_\_\_\_  
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.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ



## CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA

### HOTĂRÂREA

nr.35 din 28.03.2024

*privind aprobarea INDICATORILOR TEHNICO - ECONOMICI pentru obiectivul de investiție " Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - Lot II "*

**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. 36765/18.03.2024, însoțit de referatul de aprobare al primarului comunei Dumbrăvița în calitatea sa de inițiator, înregistrat cu nr. 36767/18.03.2024, 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.36768/18.03.2024;

**Luând act de:**

- a) Devizul general privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiție;
- b) 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 obiectivul de investiție " Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - Lot II " , proiect finanțat din bugetul local.

**Art.2.** Valoarea totală a investiției este de 10.172.318,47 lei (inclusiv TVA 19%), din care 8.999.876,59 lei ( inclusiv TVA 19%) reprezintă C + M.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Dezvoltare Proiecte și Compartimentului Contabilitate, Buget și Finanțe.

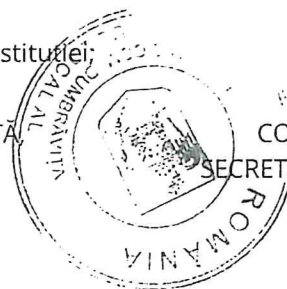
**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică conform prevederilor art.197 și art.243, alin.(1), lit e) din OUG

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;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

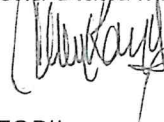
Ioan PET



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA,

Ramona-Diana MARINCHI




PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,

anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 35 / 28.03.2024

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
<b>HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL</b>			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: <b>majorității simple a consilierilor locali prezenți</b>	Voturi necesare	8
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		17
2	Numărul consilierilor locali în funcție		16
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		14
4	Numărul voturilor „PENTRU”		14
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		1
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

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,  
ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 35 / 28.03.2024

Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	
1	Adoptarea hotărârii	28.03.2024	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	10.04.2024	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează		
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu		

Proiectant:

S.C. IRICONSTRUCT S.R.L.

RO17953508, J35/2927/14.09.2005

Timișoara, str. Letea, nr. 24, ap. S.A.D.1

<b>DEVIZUL GENERAL</b> al obiectivului de investiții <b>"MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE - LOT II"</b> (conf. HG 907/29.11.2016)				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		lei	19% lei	lei
1	2	3	4	5
<b>CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>				
1.1	Obținerea terenului	180.000,00	5.700,00	185.700,00
	1.1.1. Valoare teren expropriat	150.000,00	0,00	150.000,00
	1.1.2. Valoare documentații cadastrale	15.000,00	2.850,00	17.850,00
	1.1.3. Valoare rapoarte de evaluare	5.000,00	950,00	5.950,00
	1.1.4. Valoare servicii juridice	10.000,00	1.900,00	11.900,00
1.2	Amenajarea terenului	8.352,00	1.586,88	9.938,88
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	8.350,00	1.586,50	9.936,50
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOL 1</b>		<b>196.702,00</b>	<b>8.873,38</b>	<b>205.575,38</b>
<b>CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții</b>				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOL 2</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>				
3.1	Studii	20.000,00	3.800,00	23.800,00
	3.1.1. Studii de teren	20.000,00	3.800,00	23.800,00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații - suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	2.500,00	456,00	2.956,00
3.3	Expertizare tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul de siguranță rutieră	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	175.000,00	33.250,00	208.250,00
	3.5.1. Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de investiții și deviz general	25.000,00	4.750,00	29.750,00
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	30.000,00	5.700,00	35.700,00
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.5.6. Proiect tehnic și detalii de execuție	110.000,00	20.900,00	130.900,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	50.000,00	9.500,00	59.500,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	115.000,00	21.850,00	136.850,00
	3.8.1. Asistență tehnică din partea proiectantului	15.000,00	2.850,00	17.850,00
	3.8.1.1. pe perioada de execuție a lucrărilor	10.000,00	1.900,00	11.900,00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	5.000,00	950,00	5.950,00
	3.8.2. Dirigenție de șantier	100.000,00	19.000,00	119.000,00

	3.8.3. Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	10.000,00	1.900,00	11.900,00
<b>TOTAL CAPITOL 3</b>		<b>362.500,00</b>	<b>68.856,00</b>	<b>431.356,00</b>
<b>CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază</b>				
4.1	Construcții și instalații	7.529.608,00	1.430.625,52	8.960.233,52
	MODERNIZARE STRĂZI - LOT II	4.618.399,00	877.495,81	5.495.894,81
	CANALIZARE PLUVIALĂ - LOT II	2.911.209,00	553.129,71	3.464.338,71
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotări	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>7.529.608,00</b>	<b>1.430.625,52</b>	<b>8.960.233,52</b>
<b>CAPITOLUL 5: Alte cheltuieli</b>				
5.1	Organizare de șantier	16.611,50	3.156,19	19.767,69
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	16.611,50	3.156,19	19.767,69
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	83.175,44	0,00	83.175,44
	5.2.1. Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	37.814,61	0,00	37.814,61
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	7.546,22	0,00	7.546,22
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor	37.814,61	0,00	37.814,61
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	391.815,50	74.444,95	466.260,45
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	5.000,00	950,00	5.950,00
<b>TOTAL CAPITOL 5</b>		<b>496.602,44</b>	<b>78.551,13</b>	<b>575.153,57</b>
<b>CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste</b>				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOL 6</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITOLUL 7: Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț</b>				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	0,00	0,00	0,00
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOL 7</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>8.585.412,44</b>	<b>1.586.906,03</b>	<b>10.172.318,47</b>
<b>Din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)</b>		<b>7.562.921,50</b>	<b>1.436.955,09</b>	<b>8.999.876,59</b>

\* în prețuri la data de 15.01.2024; 1 euro = 4,9736 lei

Beneficiar / Investitor,  
COMUNA DUMBRĂVIȚAÎntocmit,  
ing. Irinel GRĂJDEANU



# TOPO MAS S.R.L.

Sediul: Com. 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

Nr. inregistrare TOPOMAS: 342/13.11.2024

COMUNA DUMBRĂVIȚA	
INTRARE / IESIRE	
Nr. Inreg.	80666
DATA	14.11.2024

## PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE SI RECEPTIE

Încheiat azi 13.11.2024 între:

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

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

- Documentații întocmite în vederea emiterii și publicării hotărârii Consiliului Local prevăzută la art. 5 alin (1) din legea 255/2010, cu modificările și completările ulterioare pentru obiectivele „**Str. Fagaras, str. Creatiei, str. Phoenix**”, vizate de către OCPI cu următorul conținut:
  1. **Coridorul de expropriere al lucrării (Anexa 1);**
  2. **Lista imobilelor private care constituie coridorul de expropriere (Anexa 2);**
  3. **Lista imobilelor aflate în proprietatea comunei Dumbravita care constituie coridorul de expropriere (Anexa 3);**
- Rapoarte de evaluare, întocmite prin evaluatorii specializați;

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

- 1) identificarea amplasamentului proiectat, conform proiectului, solicitarea listei proprietarilor, precum și a planurilor parcelare afectate de culoarul de expropriere de la O.C.P.I. și Primăria comunei Dumbravita;
- 2) afisarea unui anunț la consiliul local ce va cuprinde amplasamentul și calendarul activităților pentru care detinatorii de imobile sunt obligați să permită accesul pentru măsurători topo;
- 3) întocmirea planului cu amplasamentul lucrării prin suprapunerea ridicării topografice, a soluției tehnice și planurilor parcelare avizate de O.C.P.I. sau, după caz, aflate în evidențele acestuia și marcarea pe plan a imobilelor expropriabile;
- 4) avizarea planului topografic ce conține coridorul de expropriere al lucrării de către O.C.P.I.;
- 5) întocmirea listelor proprietarilor a altor titulari de drepturi reale ai imobilelor care constituie coridorul de expropriere;
- 6) întocmirea, prin experți evaluatori specializați în evaluarea proprietăților imobiliare, membrii ANEVAR, a unui raport de evaluare prin raportare obligatorie la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 111 alin 5 din Legea nr. 227/2015 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Raportul de evaluare va cuprinde sumele individuate aferente despăgubirilor proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale ai imobilelor care constituie coridorul de expropriere, identificați pe baza evidențelor de la O.C.P.I. și/sau ale unităților administrativ-teritoriale conform coridorului

# TOPO MAS S.R.L.

Sediul: Com. 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

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, judtecan si local Publicata in Monitorul Oficial nr. 853 din 20 decembrie 2010 art.5.

*\*In data de 10.10.2024 au fost comunicate catre subscrisa ultimele documente neceare in vederea intocmirii documentatiilor cadastrale, respectiv proiectul tehnic intocmit de proiectant si insusit prin de catre expropriator.*

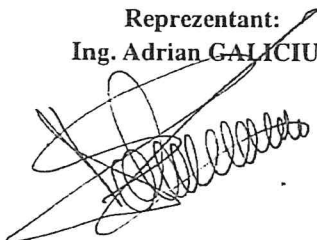
iar **PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA** a primit actele mai sus menționate.

În urma analizei efectuate de către reprezentantul beneficiarului lucrării, **PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA** s-a constatat că documentațiile elaborate de **TOPO MAS S.R.L.** reprezentând obiectul contractului nr. 38809/27.03.2024 – **Etapa A.1.** încheiate între cele două părți, îndeplinesc toate cerințele specificate în tema de proiectare. Documentațiile a fost recepționate și nu există obiecțiuni din partea beneficiarului lucrării.

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

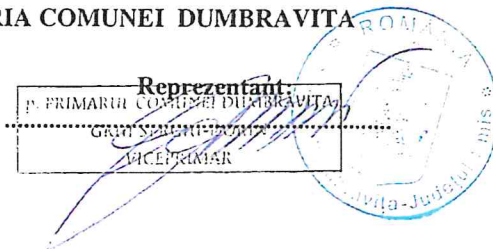
Am predat,  
**TOPO MAS S.R.L.**

Reprezentant:  
Ing. Adrian GALICIU



Am primit,  
**PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA**

Reprezentant:  
PRIMARUL COMUNEI DUMBRAVITA  
GRIGORIE MATEIU  
VICEPRIMAR



ZB

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4094 / 2024

Întocmit astăzi, **21/08/2024**, privind cererea **194536** din **02/08/2024**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** COMUNA DUMBRAVITA

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

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Local privind exproprierea in temeiul Legii 255/2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului

**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
Anexa 2-3	02.08.2024	inscris sub semnatura privata	PROMETER M&G
DOC	02.08.2024	inscris sub semnatura privata	PROMETER M&G
C.U.849	27.11.2023	act administrativ	COMUNA DUMBRAVITA
Anexa 1	02.08.2024	inscris sub semnatura privata	PROMETER M&G

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4094 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Documentatie topografica pentru obtinere aviz tehnic privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica conform Legii 255/2010 - emitere H.C. L. privind obiectivul: Modernizare drum de interes local prin asfaltare - Lot 2.

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

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 4980303: Imobilul TR-2865-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
Viorel Boruga



Semnat digital  
de Viorel Boruga  
Data: 2024.08.21  
08:53:56 +03'00'