

Nr. înregistrare: 81153 /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 imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - LOT2", UAT comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, strada Creației

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. 3876/09.08.2024;
- 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 imobilelor situate 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 Creației, 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 imobilelor 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 Creației, suprafața de expropriat este de 2500 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**.

Art.3. Sumele individuale estimate în baza raportului de evaluare a imobilelor, întocmit de către CCA CONS-EVAL SRL prin expert evaluator ANEVAR ing. Cioc Cristina Almia, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică prevăzute la art.1, sunt în cuantum de **177.749,00 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 imobilelor în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere în condițiile legii.

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

Art.6. Primarul comunei Dumbrăvița, prin 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.;
- Numitei Jucuț Andreea-Anca;
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul instituției.

Inițiator,
Primarul comunei Dumbrăvița

✍
Horia-Grigore BUGARIN

L.S.

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

✍
Ramona Diana MARINCHI

Dumbrăvița, 19.12.2024

H.C.L. Nr. _____ / 19.12.2024

ANEXA

LISTA

cuprinzând imobilul proprietate privată 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 Creației; proprietarii sau deținătorii acestuia, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea proprietarului conform acte	Nr. parcellă	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	JUCUȚ ANDREEA-ANCA	De175/1/1/1/1/1	401158	718	Drum	Intravilan	718	
2	Timiș	Dumbrăvița	JUCUȚ ANDREEA-ANCA	De175/1/1/1/1/2	406846	670	Drum	Intravilan	670	
3	Timiș	Dumbrăvița	JUCUȚ ANDREEA-ANCA	De175/1/1/1/1/3	406847	670	Drum	Intravilan	670	177.749,00
4	Timiș	Dumbrăvița	JUCUȚ ANDREEA-ANCA	De175/1/1/1/1/4	402514	442	Drum	Intravilan	442	
									2500	

Președinte de ședință

Contrasemnează Secretar General U.A.T.

Ramona-Diana MARINCHI

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE-LOT									
Nr Crt	Județ	UAT	Numele și 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	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/4	401158	718	Drum	Intravilan	718
2	Timis	Dumbravita	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/2	406846	670	Drum	Intravilan	670
3	Timis	Dumbravita	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/3	406847	670	Drum	Intravilan	670
4	Timis	Dumbravita	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/4	402514	442	Drum	Intravilan	442
									2500

Intocmit:

TOPO MAS S.R.L.

Receptionat:

Primaria Comunei Dumbravita

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

GALICIU ADRIAN-ZENO CATEGORIA D,
Certificat de autorizare Seria RO-B-F, nr. 1501/2012

Semnat digital de
GALICIU ADRIAN-
ZENO
Data: 2024.08.01
13:25:03 +03'00'

**GALICIU
ADRIAN-
ZENO**



Nr. înreg. **81159/15.11.2024**

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 **Creației**;

- raportul de evaluare întocmit în scopul determinării valorii despăgubirilor conform Legii 255/2010 aferente imobilului expropriat în vederea realizării obiectivului menționat.

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

1. Coridorul de expropriere al lucrării (Anexa 1) – plan de situație cu amplasamentul lucrării, avizat de Comuna Dumbrăvița și de OCPI Timiș cu nr. 194516/09.08.2024 prin proces verbal de recepție nr. 3876/09.08.2024, pentru un număr de 4 imobile (4 poziții propuse pentru expropriere cu același proprietar);
2. Lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere (Anexa 2) – tabel ce conține date concrete pentru imobilul în cauză;

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

Menționez că suprafața totală a culoarului de expropriat este de 2500 mp, iar valoarea totală a despăgubirii este de 177.749,00 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. Creației, 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", **strada Creației**, pe suprafața de **2500 mp**, potrivit planului de situație, prevăzut în Anexa nr. 1.

Art.2. Să se aprobe declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere însușit și avizat de primarul localității Dumbrăvița și de O.C.P.I. Timiș, reprezentând teren pentru drum în suprafață de 2500 mp, situat în intravilanul localității Dumbrăvița, jud. Timiș, definit în teren de strada Creației, coridor identificat în planul de situație avizat de O.C.P.I. Timiș cu nr. 194516/09.08.2024, conform Anexei nr. 1 atașată;

Art.3. Să se aprobe lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii proprietarului acestora, precum și sumele individuale estimate în baza raportului întocmit de către expertul evaluator autorizat ANEVAR – Cioc Cristina Almia, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică menționate prevăzută la art.1, care sunt în cuantum de **177.749,00 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 exproprietorului la dispoziția proprietarului imobilelor, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere, în condițiile legii.

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

Având în vedere avizarea favorabilă a documentației tehnice întocmite în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierele imobilelor afectate de amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2", UAT Comuna Dumbrăvița jud. Timiș, strada Creației, înscrise în cărțile funciare: 401158, 406846, 406847, 402514, situate în interiorul coridorului de expropriere, precum și a întocmirii raportului de evaluare în vederea despăgubirii proprietarului de terenuri expropriate, întocmit de către expert evaluator



autorizat ANEVAR – Cioc Cristina Almia, pentru ducerea la îndeplinire a lucrării în baza Legii 255/2010 și ținând cont și de prevederile H.C.L. nr. 35/28.03.2024 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare – LOT2", UAT Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, strada Creației, calculați pentru obiectivul de investiție mai sus menționat, se impune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor 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 Creației, proiect finanțat din bugetul local, având o suprafață totală de 2500 mp, actualmente în proprietate privată, dar care în urma exproprierii, va intra 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. 401158
COPIE

Carte Funciară Nr. 401158 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2267

Adresa: Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: De 175/1/1/1/1/1	718	drum

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2053 / 29/01/2001		
Contract De Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8, cota initiala 1/1 1) SIRCA AURICA 2) SIRCA PETRU , bun comun <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2267)</i>	/ B.4, B.5 A1 / B.3
20624 / 05/07/2005		
Act nr. 0;		
B2	Interdictie temporara de construire impusa de Consiliul local pina la solutionarea finala a drumului conf PUG nr 23645/2005 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2267)</i>	A1
315866 / 07/12/2021		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr 110, din 06/12/2021 emis de Meici Anamaria-Claudia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) SIRCA AURICA	/ B.5 A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) JUCUȚ ANDREEA-ANCA	A1
60510 / 05/03/2024		
Act Notarial nr. 3, din 05/03/2024 emis de Greu Vioara Luminita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) JUCUȚ ANDREEA-ANCA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: De 175/1/1/1/1/1	718	drum

* 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	DA	718	-	-	De 175/1/1/1/1/1	

CARTE FUNCİARĂ NR. 406846
COPIE

Carte Funciară Nr. 406846 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2267

Adresa: Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: De175/1/1/1/1/2	670	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2053 / 29/01/2001		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8, cota initiala 1/1 1) SIRCA AURICA 2) SIRCA PETRU , bun comun <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2267)</i>	/ B.5 A1
20624 / 05/07/2005		
Act nr. 0;		
B2	Interdictie temporala de construire impusa de Consiliul Local Dumbravita pana la solutionarea finala a drumului conf.PUG nr. 23645/2005. <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2267)</i>	A1
315910 / 07/12/2021		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 110, din 06/12/2021 emis de Meici Anamaria-Claudia; Act Notarial nr. act de lichidare aregimului comunitatii legale aut sub nr 2345, din 06/12/2021 emis de Meici Anamaria-Claudia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) SIRCA AURICA	/ B.5 A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) JUCUȚ ANDREEA-ANCA	A1
60520 / 05/03/2024		
Act Notarial nr. 3, din 05/03/2024 emis de Greu Vioara Luminita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) JUCUȚ ANDREEA-ANCA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: De175/1/1/1/1/2	670	

* 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	DA	670	-	De175/1/1/1/1/2	-	

CARTE FUNCİARĂ NR. 406847
COPIE

Carte Funciară Nr. 406847 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2267

Adresa: Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: De175/1/1/1/1/3	670	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2053 / 29/01/2001		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8, cota initiala 1/1 1) SIRCA AURICA 2) SIRCA PETRU , bun comun <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2267)</i>	/ B.4 A1 / B.3
20624 / 05/07/2005		
Act nr. 0;		
B2	Interdicție temporală de construire impusă de Consiliul Local Dumbravita până la soluționarea finală a drumului conf.PUG nr. 23645/2005. <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2267)</i>	A1
315925 / 07/12/2021		
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr 110, din 06/12/2021 emis de Meici Anamaria-Claudia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) SIRCA AURICA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) JUCUȚ ANDREEA-ANCA	A1
60526 / 05/03/2024		
Act Notarial nr. 3, din 05/03/2024 emis de Greu Vioara Luminita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) JUCUȚ ANDREEA-ANCA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: De175/1/1/1/1/3	670	

* 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	DA	670	-	De175/1/1/1/1/3	-	

**CARTE FUNCİARĂ NR. 402514
 COPIE**

Carte Funciară Nr. 402514 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2267

Adresa: Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: De175/1/1/1/1/4	442	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2053 / 29/01/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8, cota initiala 1/1 1) SIRCA AURICA 2) SIRCA PETRU , bun comun OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2267)	/ B.4, B.5 A1 / B.3
20624 / 05/07/2005		
Act nr. 0;		
B2	Interdictie temporara de construire impusa de Consiliu Local Timisoara pana la solutionarea finala a drumului conf.PUG nr.23645/2005 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2267)	A1
315944 / 07/12/2021		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr 110, din 06/12/2021 emis de Meici Anamaria-Claudia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8, cota initiala 1/8 1) SIRCA AURICA	/ B.5 A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8, cota initiala 3/8 1) JUCUȚ ANDREEA-ANCA	A1
60568 / 05/03/2024		
Act Notarial nr. 3, din 05/03/2024 emis de Greu Vioara Luminita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/8, cota initiala 5/8 1) JUCUȚ ANDREEA-ANCA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: De175/1/1/1/1/4	442	

* 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	DA	442	De175/1/1/1/1/4	-	-	

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

RAPORT DE EVALUARE

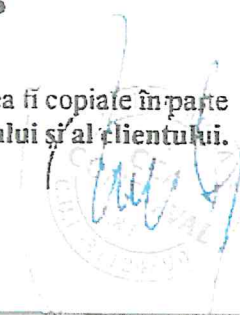
TEREN INTRAVILAN situat
în comuna Dumbravita, loc. Dumbravita, jud. Timis
în scopul determinării valorii despăgubirilor conform L255/2010 aferente
imobilelor expropriate în vederea realizării obiectivului
**„MODERNIZARE DRUMURI ÎN COMUNA DUMBRAVITA - str.
CREATIEI”**



Proprietari: JUCUT ANDREEA-ANCA
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. CREATIEI.

La cererea dumneavoastra am evaluat terenul intravilan-drum situat in comuna Dumbravita, loc. Dumbravita, str. CREATIEI in vederea estimarii valorii despagubirilor aferente imobilelor expropriate in vederea realizarii obiectivului „**MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - str. CREATIEI**” 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: 177.749 lei, respective 35.880 euro**

(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 categorie de 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. 77 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.

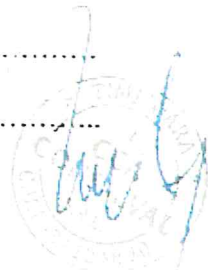
✓ Raportul de evaluare este intocmit conform Legii nr. 255/2010 cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022.

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

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

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

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

2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

Clientul/beneficiarul prezentului raport de evaluare : **Topo Mas SRL** Mosnita Noua, str. Harp-Alb, nr. 11, ap.1, judetul Timis, CUI 19241034.

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

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării se efectueaza in scopul estimarii valorii de despagubire in vederea exproprierei pentru lucrarea de utilitate publica: **MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - str. CREATIEI** pentru imobilul compus din teren intravilan - drum in suprafata de 2.500 mp afectat de expropriere, situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, str. CREATIEI, 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 2.500 mp afectat de expropriere, situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, str. CREATIEI, Jud. Timis, precizate in lista cuprinzand imobile afectate de expropriere al lucrarii de utilitate publica de inters local "MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - STR. CREATIEI", 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. 401158/parcela DE 175/1/1/1/1/1, CF nr. 406846/parcela DE 175/1/1/1/1/2, CF nr. 406847/parcela DE 175/1/1/1/1/3, CF nr. 402514/parcela DE 175/1/1/1/1/4 - suprafata totala teren 2.500 mp (718mp + 670 mp + 670 mp + 442 mp) din care se expropriaza 2.500 mp conform plan situatie si lista imobile proprietate privata.

Imobilul apartine d-nei: JUCUT ANDREEA-ANCA, in conformitate cu extrasul de carte funciara pentru informare nr. 411558; nr.4064846; nr. 406847; nr. 402514.

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 dterminat 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. CREATIEI

pentru imobilul compus din teren intravilan - drum in suprafata totala de 2.500 mp afectat de expropriere, situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, str. CREATIEI.

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 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 evaluării : 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 pieței; pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 , Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR ;
- Studiu de piata pentru privind valorile minime imobiliare din Judetul Timis, anul 2024 intocmit de catre S.C. ROMPRICE S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Timis;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile 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 proprietatii imobiliare similare, din presa locala si de pe site-urile specializate (www.publi24.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lege5.ro). Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

2.9 Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune 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 totală de 2.500 mp afectat de exproprieri situat pe teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, loc. Dumbravita, Jud. Timiș, precizat în "Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de exproprieri pentru obiectivul - MODERNIZARE DRUMURI ÎN COMUNA DUMBRAVITA - str. CREATIEI", 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

2.10 Restricții 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 indeplinit 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 20 pagini -fara anexe, este tiparit pe hartie si a fost transmis pe cale electronica.

3. Prezentarea datelor

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informațiilor solicitate clientului;
- inspecția 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 indicației asupra valorii finale.

3.1 Situația juridică și surse de informații

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

- tabel proprietari str. Phoenix – Anexa 2-3
- plan de situație întocmit de SC TOPO MAS SRL -Anexa 1 ;

Sursele de informare utilizate sunt Studiul de piață întocmit de SC ROMPRICE SRL pentru Uniunea Notarilor Publici 2024, oferte pentru proprietăți imobiliare similare, din presa locală și de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

- ➔ În concluzie, după studierea tuturor actelor și documentelor puse la dispoziție, se constată *dreptul de proprietate deplin- în ipoteza specială*, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

3.2 Date despre localizare, oraș și vecinătăți

Imobilele se afla în intravilanul comunei Dumbravita, în satul Dumbravita, str. CREATIEI .

Câteva date generale despre comuna Dumbravita, județul Timiș :

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 loesiare provenite din măcinarea dealurilor piemontane estice spălate de ape. Principalele tipuri de sol întâlnite sunt: brun roșcat de pădure, cernoziom, argiluvisoluri.

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

Studiile geotehnice efectuate au etalat următoarele condiții de fundare:

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

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

- Perimetrul proprietății imobiliare se afla în intravilanul comunei Dumbravita, str. CREATIEI, .





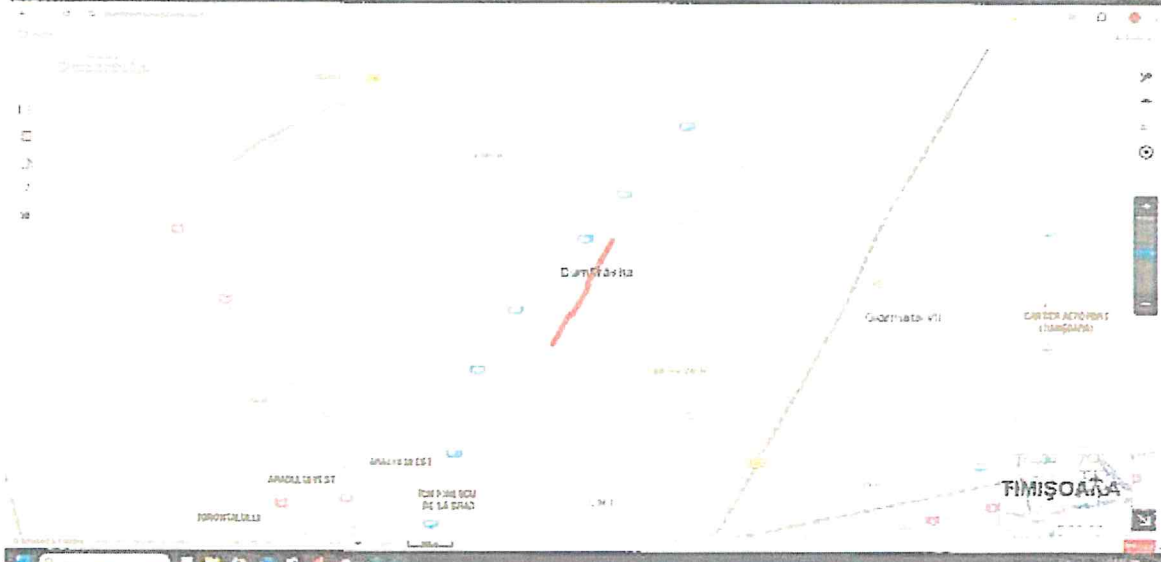
1:22500
Aerial photograph satellite, 2022



1:22500
Aerial photograph satellite, 2022



1:22500
Aerial photograph satellite, 2022



Handwritten signature and a circular official stamp are present in the bottom right corner of the page.

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

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

3.3 Descrierea terenului

Terenul de evaluat are suprafeta totala de 2.500 mp – conform plan situatie. Este situata in intravilanul comunei Dumbravita in loc. Dumbravita, str. CREATIEI, . Categoria de folosinta : - drum .

Planurile aferente suprafetelor de teren sun prezentate in anexa.





Caracteristicile zonei

Zona in care se afla terenul este circulata de catre locatari, iar nivelul fonic este relative scazut. In zona se gascsc 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 imobiliară este unică 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 piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

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

4.1 Analiza 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 cc sunt cuprinse in intervalul 150-250 euro/mp functie de utilitati, suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal, utilizare.

Pentru terenuri cc 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 determinată de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când 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, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

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

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

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

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

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

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

CMBU a terenului considerat liber

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

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

În acest caz se presupune că terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizări ale terenului, prin comparație cu alte proprietăți, rezultând valoarea terenului. Se are în vedere faptul că terenul este situat într-o zonă cu clădiri/case cu regim de construire continuu sau discontinuu.

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

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările 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 rezultă că 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 piață 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 bună 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.

Tinând cont de scopul evaluării – despăgubire- și legislația în vigoare evaluatorul va estima și o valoare unitară pe tipul terenului (extravilan/ intravilan) și categoria de folosință (curți construcții, drum, arabil, pasune) aplicând abordarea prin piață cât și prin valorile unitare conform grilei notariilor pentru anul 2024 emise de Uniunea Natională a Notarilor Publici Timis.

6.1 Abordarea prin piața-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 preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitate.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criterii de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

➤ Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

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

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

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 Balcescu	Dumbravita Str. Silvana
Suprafata	1.740.00	1.410.00	2.630.00	661.00
Preț oferta (€/mp)	135.06	177.30	190.11	190.00
Utilitati	gaz metan: da,	gaz metan: da,	gaz metan: da,	gaz metan: da,
	apa curenta: da, electricitate: da.	apa curenta: da, electricitate: da	apa curenta: da, electricitate: 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	https://www.publi24.ro/anunt-uri/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-dumbravita-langa-padurea-verde/501037fd433h77g8217_4460d34h8l3e.html	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-dumbravita-1410mp-212778555	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-dumbravita-2630mp-203617559	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcii-de-vanzare-dumbravita-661mp-1232490

Comparabilele și fișa de calcul pentru teren se regăsesc în anexele la prezentul raport de evaluare.

Observații privind ajustările realizate pentru teren

o Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETĂȚII, CONDIȚII DE FINANȚARE, CONDIȚII DE VANZARE și CONDIȚII 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 expropriii 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 "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, 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 ultara grila notarilor euro/mp (Anexa 14)	Valoar ultara grila notarilor lei/mp	Valoare despagubire grila notarilor euro	Valoare despagubire grila notarilor lei
1	DE 175/1/1/1/1/1	401158	718	718	13.31	66.18	9,556.58	47,515.32
2	DE 175/1/1/1/1/2	406846	670	670	13.31	66.18	8,917.70	44,338.80
3	DE 175/1/1/1/1/3	406847	670	670	13.31	66.18	8,917.70	44,338.80
4	DE 175/1/1/1/1/4	402514	442	442	13.31	66.18	5,883.02	29,250.38
TOTAL							32,500.00	161,590.00

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 ultara grila notarilor euro/mp (Anexa 14)	Valoar ultara grila notarilor lei/mp	Valoare despagubire grila notarilor euro	Valoare despagubire grila notarilor lei	Daune lei	Valoare despagubire lei	Valoare despagubire euro
1	718	13.00	64.64	9,334.00	46,409.00	4,640.90	51,049.90	10,305
2	670	13.00	64.64	8,710.00	43,306.00	4,330.60	47,636.60	9,616
3	670	13.00	64.64	8,710.00	43,306.00	4,330.60	47,636.60	9,616
4	442	13.00	64.64	5,746.00	28,569.00	2,856.90	31,425.90	6,344
TOTAL				32,500.00	161,590.00	16,159.00	177,749.00	35,880.00

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: 177.749,00 lei, respectiv 35.880 euro
(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 eel 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 (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 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.

8.1. 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)	718	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	Dumbravita	Dumbravita	Dumbravita
	Dumbravita, str. Creatiei	str. Creatiei	Eminescu	Balcescu	Str. Silvana
Comparativ cu subiectul inferioară		locație similară	locație similară	locație similară	locație similară
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)	718	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			
	9,556.58	euro			
	47,515.32	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-a efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. (Curs valutar BNR: 4,9720 lei/€)

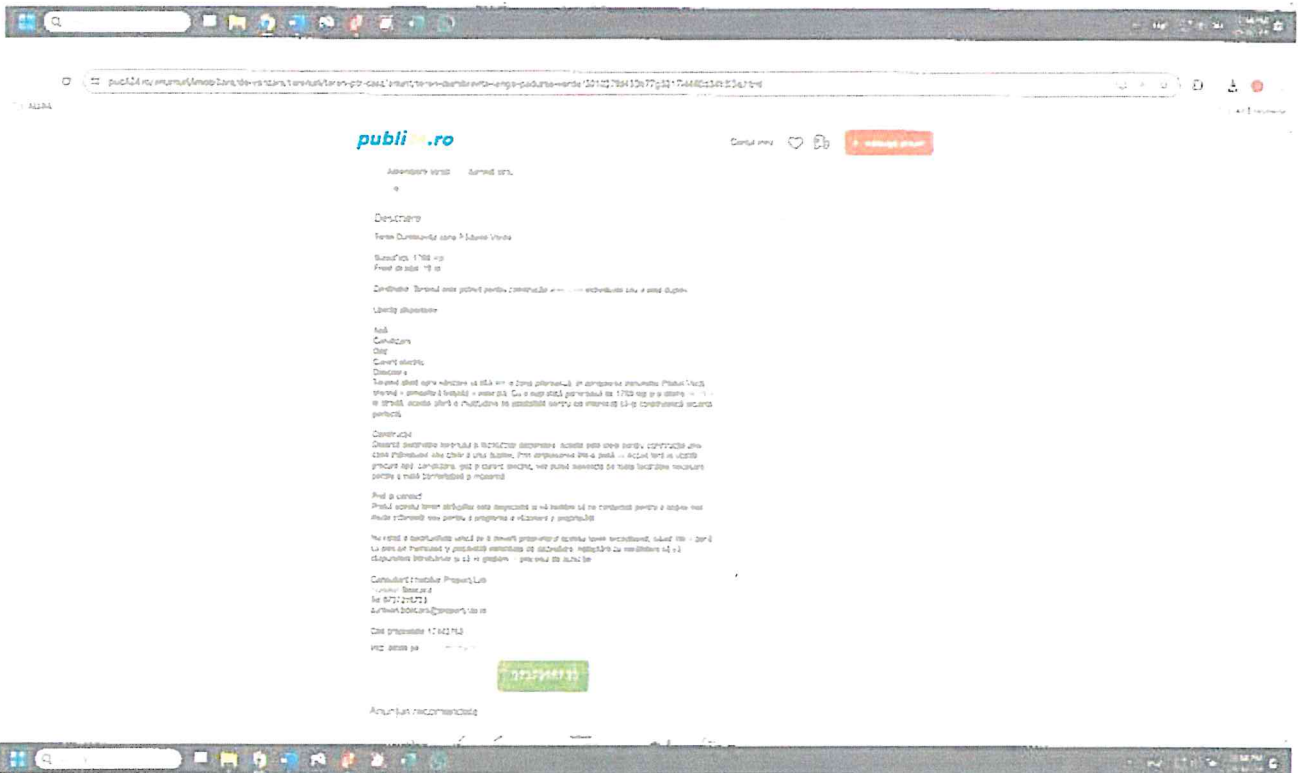
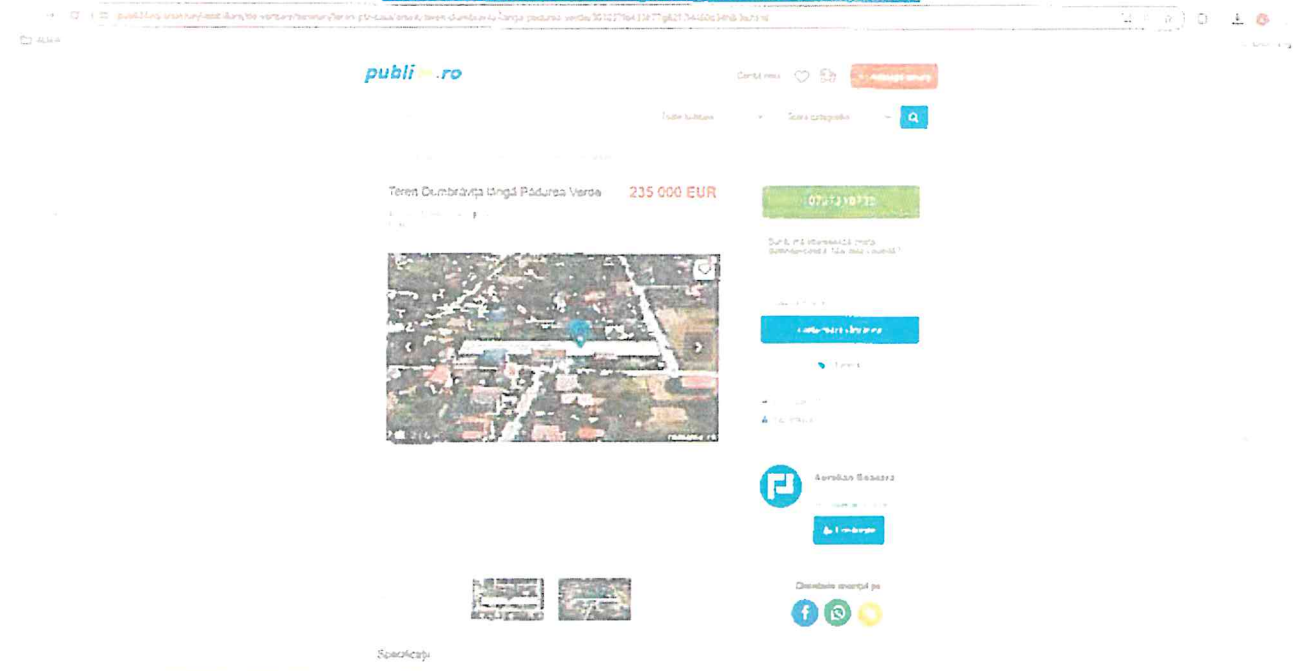
Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - STR. CREATIEI

CALCUL CONFORM ABORDARII PRIN PIATA

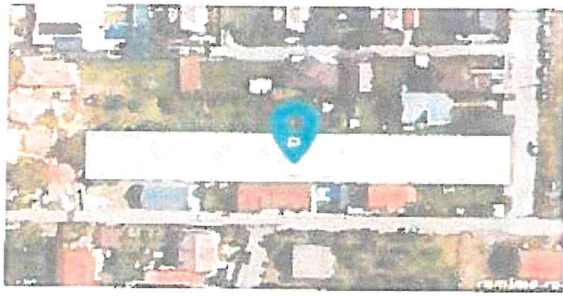
Nr. Crt.	Județ	UAT	Denumire	Numele și prenume proprietar /deținător teren	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Suprafața de expropriat (mp)	Valoar unitara euro/mp	Valoar unitara lei/mp	Valoare despagubire total euro	Valoare despagubire total lei
1	Timiș	Dumbravita	Teren	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/1	401158	718	718	13.31	66.18	9,556.58	47,515.32
2	Timiș	Dumbravita	Teren	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/2	406846	670	670	13.31	66.18	8,917.70	44,338.80
3	Timiș	Dumbravita	Teren	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/3	406847	670	670	13.31	66.18	8,917.70	44,338.80
4	Timiș	Dumbravita	Teren	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/4	402514	442	442	13.31	66.18	5,883.02	29,250.38
Total											33,275.00	165,443.30

COMPARABILE

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-dumbravita-langa-padurea-verde/501037fd433h77q8217i4460d34h8i3e.html>



Handwritten signature and a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNA DUMBRĂVIȚA' and 'Județul Buzău'.



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

imobiliare.ro

Teren Construcții Intravilan de 1410 mp, în Dumbrăvița

250.000 €

0742155825

Trimitte mesaj

ACTUAL

Verifica

[Handwritten signature and stamp]

imobiliare.ro

Teren Construcții intravilan de 1410 mp, în Dumbrăvița 740 000 €

0742155925

Descriere

Vandem teren 1410 mp Dumbrăvița centru

teren intravilan de 1410 mp, în zona de construcții, în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, județul Giurgiu, în apropierea școlii și a magazinului. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este înscris în cartea funciară. Terenul este potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de construcții. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul nostru.

Specificații

Tipul terenului	Intravilan	Suprafața terenului	1410 mp
Tipul construcției	Construcții	Suprafața construită	100 mp
Tipul construcției	Construcții	Tipul construcției	100 mp
Tipul construcției	Intravilan	Tipul construcției	100 mp

imobiliare.ro


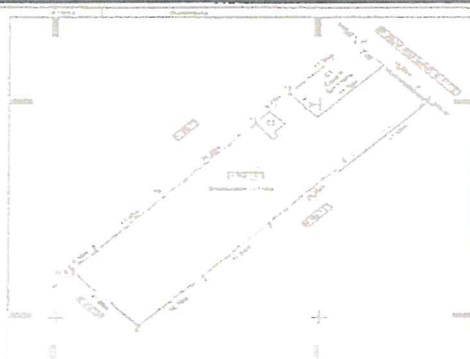
Teren Construcții intravilan de 1410 mp, în Dumbrăvița 740 000 €

0742155925

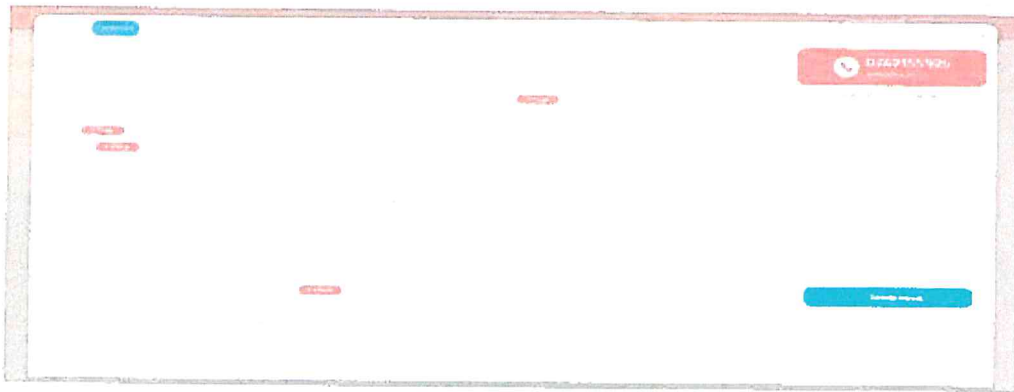
Calculator de credit ipotecar

Valoarea locuinței: 740 000 €

Durată credit: 10 ani

27



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

imobiliare.ro

Teren Construcții Intravilan de 2630 mp, în Dumbrăvița

499.900 €

Cherman Mihai

0788233357

11 m la mers

imobiliare.ro

Teren Construcții Intravilan de 2630 mp, în Dumbrăvița 499.900 €

0788233357

Descriere

2630 mp teren construcție aproape de centru, concept de proiect de vânzare

Specificații

Tipul terenului	2630 mp	Suprafață teren	18 m x 145 m
Destinație	Construcții	Stare	100%
Localitate	Intravilan	Tipul terenului	100%

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

imobiliare.ro

Teren Construcții intravilan de 661 mp în Dumbrăvița

125.590 € TVA

0741240406

Descriere

Teren intravilan situat în comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, județul Buzău.

Specificații

Caracteristică	Valoare	Unitate
Suprafață teren	661 mp	mp
Suprafață construită	103 mp	mp

Destinație

ALTE DETALII ZONĂ

imobiliare.ro

Teren Construcția intravilan de 661 mp, în Dumbrăvița 121.500 € IVA

0741240405

Construcția 28.10 m

DESCRIȚIE

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Industria

Calc. lună: 1.000,00

Calculator de credit ipotecar

Valoarea locuinței	121.500 €
Durată credit	10 Ani
Rate (18.839 €)	15%



[Handwritten signature]

[Circular stamp]

8.2. CALCUL GRILA NOTARILOR

Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - MODERNIZARE DRUMURI IN COMUNA DUMBRAVITA - STR. CREATIEI														
CALCUL CONFORM GRILEI NOTARILOR DIN ROMANIA 2024														
Nr. Inchei Crt.	Județ	UAT	Denumire	Numele și prenumele proprietar /destinatar teren	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Suprafata de expropriat cf. grilei notariilor	Valoarea unitara notariilor euro/imp (Anexa 14)	Valoarea unitara grilei notariilor lei/imp	Valoarea despagubire grilei notariilor euro	Valoarea despagubire grilei notariilor lei	Valoarea despagubire e lei	Valoarea despagubire e euro
1	Timis	Dumbravita	Teren	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/1	401158	718	718	13,00	64,64	9.334,00	46.489,00	51.049,90	10.305
2	Timis	Dumbravita	Teren	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/2	406846	670	670	13,00	64,64	8.710,00	43.306,00	47.636,60	9.616
3	Timis	Dumbravita	Teren	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/3	406847	670	670	13,00	64,64	8.710,00	43.306,00	47.636,60	9.616
4	Timis	Dumbravita	Teren	JUCUT ANDREEA-ANCA	DE 175/1/1/1/4	402514	442	442	13,00	64,64	5.746,00	28.569,00	31.425,90	6.344
Total											37.500,00	161.590,00	177.749,00	35.860,00

Nota 1 : Conform Grilei notarilor publici -2022 - ANEXA 14 calculul valorii terenului se calculeaza din a cum tarifeaza : se aplica 10% din valoarea terenului pentru zona B

Teren intravilan Circumscripția Judecătorească Timișoara

Îmboșta	zona A	38	Ieșea Mică	7	Glarmata Veche	45	Iocna Mare	9
	alte zone	15	Cenei	7	≥ 10000 mp	27	Alajloc	8
Recas	20	Bobda	6	Glarmata	40	Aliny	5	
	≥ 10000 mp	12	Checea	6	≥ 10000 mp	20	Rebetea Mică	3
Bazaj	10	Cheveseșu Mare	11	Cernetez	35	Mosnița Nouă	zona A	100
Izvin	20	Drăgășina	22	Gioc	zona A	130	zona B	70
Hermeacova	13	Vucova	5	zona B	90	zona C	60	
Hădăș	5	Dudleylil Poni	30	≥ 10000 mp zona B	50	zona D	35	
Petrovaselo	7	Dumbravita	zona A	170	zona C	45	≥ 10000 mp zona C, D	15
Stănciova	5	zona B	130	≥ 10000 mp zona C	25	Alpina	27	
Bechereșu Mic	26	zona C	95	zona D	25	Mosnița Veche	A	70
Biled	19	zona D	55	≥ 10000 mp zona D	12	zona B	60	
Bogda	6	zona E	30	Chisoda	zona A	120	zona C	35
Aclrinjen	5	≥ 10000 mp zona D, E	25	zona B	85	zona D	20	
Buzad	5	Fibiș	8	alte zone	40	≥ 10000 mp zona C, D	14	
Charlottenburg	8	Foeni	4	≥ 10000 mp alte zone	22	Rudica	35	
Comșat	3	Cruceni	3	Giubraz	8	Urșeni	zona A	55
Sintar	3	Ghâroada	zona A	95	Crai Nou	3	zona B	50
Bucovăț	28	zona B	55	Ivanca	3	zona C	35	
Băroșu Nou	23	alte zone	30	Rudna	3	zona D	20	
Cărpiniș	16	≥ 10000 mp	25			≥ 10000 mp zona C, D	12	

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro tel: 0759688998, 0726199799 fax: 0356422720

www.romprice.ro

Anexa nr. 14

Circumscripția Judecătorească Timișoara
2002

Orșopara	25	Rebetea Mare	33	Săcălaz	40	Șag	zona A	65
Călăcea	9	≥ 10000 mp	13	Săcălaz ≥ 10000 mp	11	zona B	50	
Comșat	12	Ianova	16	Beregșu Mare	18	alte zone	30	
Secani	6	Sacoșu Turcesc	11	Beregșu Mic	7	≥ 10000 mp	12	
Oțelac	5	Berici	6	Sănzandrei	zona A	50	Sandra	10
Parța	25	Icloda	6	alte zone	25	Urșeni	4	
Peciu Nou	17	Oțvești	6	≥ 10000 mp	12	Ușar	5	
Dinaș	9	Stămora Română	6	Carani	18	Ionel (Iohannisfeld)	4	
Sărmășaru Sârbesc	7	Uluc	7	Covaș	35	Pustarni	4	
Pischița	20	Uino	5	Sărmășaru Român	45	Răuți	2	
Bencecu de Jos	7	Satchinez	9	Sărmășaru German	18	Sărmășaru Uzavir	3	
Bencecu de Sus	7	Bărășez	6	Urșin	50			
Murari	8	Hedoni	6	Urșin ≥ 10000 mp	15			
Sălcina Nouă	5							

Nota:

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat.
2. Valorile pentru teren intravilan cu suprafața mai mare sau egală cu 10000 mp vor fi calculate la 35% din valoarea pentru fiecare localitate (excepter fac localitățile unde este exprimat separat).
3. Invențiile de la punctul 2 se aplică și pentru parcele de teren agricole, care au cel puțin o lotul comună, fac obiectul unei singure tranzacții și a unor suprafețe cumulate de până la sau este egală cu 10000 mp.
4. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință locuți vor fi dintr-un set pentru orice alt teren pentru care există invențiile locale de construire permanente, se vor calcula la 10% din valoarea pentru toate celelalte categorii de folosință se vor utiliza valorile de mai sus.
5. Pentru stările de fapt se va utiliza încadrarea în zonă.

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro tel: 0759688998, 0726199799 fax: 0356422720
www.romprice.ro

anexa 23

Comuna Dumbravita, jud. Vaslui

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	Crețeni		B
96	Crinului	sunt 2 obiecte cu aceeași denumire, se va solicita localitate	
97	Cristofor Columb	Dumbravita Vest	C
98	Cris	Dumbravita Vest	C
99	Crîșan	Vatra Veche	A
100	Crîșunilor	Dumbravita Vest	C
101	Crsunilor II	Dumbravita Vest	C
102	Crizantemelor	Lacului	D
103	Danaide	Padurea Verde	B
104	Dâmbovita	Cora	C
105	Delfinilor		B
106	Dimineața	Primaverii	A
107	Dimitrie Cantemir		B
108	Dorului	Primaverii	B
109	Dr. Răduț Mihai	Banat	A
110	Dunărea	Dumbravita Vest	C
111	Dvořák	Dumbravita Vest	C
112	Ecoului	Dumbravita Vest	C
113	Eftimie Murgu	Vatra Veche	A
114	Emil Cioran	Cora	C
115	Ensel Moor	Vatra Veche	A
116	Eroilor	Vatra Veche	A
117	Eroia	Banat, Vatra Veche	A
118	Eugen Barbu	Dumbravita Vest	C
119	Fagului	Primaverii	A
120	Făgăraș	Padurea Verde	B
121	Ferencs	Primaverii	A
122	Ferwența I (de la nr 0 la 200 respectiv nr 11 până la 200)		A
123	Ferwența II (de la nr 2 până la 4 respectiv nr 1 până la 3)		B
124	Ferwența III (de la ad. LNM Redreanu spre vest)		C
125	Ferwența IV (de la str Ferwența până la ad. LNM Redreanu)		B
126	Filarmonicii		C
127	Fizicii	Dumbravita Vest	C
128	Florența	Kauffand	A
129	Florilor	Primaverii	A
130	Franyo Zoltan	Vatra Veche	A
131	Frații Grimm	Vatra Veche	C
132	Frezier		B
133	Gabor Aron	Dumbravita Vest	B
134	Gabriel Lițeanu	Cora	C
135	Galileo Galilei	Dumbravita Vest	C
136	Gardony Geza	Dumbravita Vest	D
137	George Coșbuc	Dumbravita Vest	C
138	George Enescu	Cora	C
139	Gheorghe Doja	Vatra Veche	A

ROMPRICE

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

www.romprice.ro

anexa 23

Comuna Dumbravita, Municipiul de Timisoara
2004

240	Molidulu		B
241	Mora Ferenc	Cora	D
242	Monet Zsigmond	Cora	D
243	Mosilor	Cora	C
245	Mures (de la str. Crisurilor)		C
246	Mures (de la str. Tudor Vladimirescu pana la str. Crisurilor)		B
247	Muscaterlor		C
248	Muzicii	Cora	C
249	Naiului	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 Balcescu (dupa intersectia cu str. Cora)		B
256	Nicolae Balcescu (pana la intersectia 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	Oltul	Banat Vatra Veche	A
266	Oltul 2	Banat Vatra Veche	A
267	Opal	Banat Padurea Verde	A
268	Oslo	Cora	C
269	Oxigen	Cora	B
270	Paganini	Dumbravita Vest	C
271	Paltinului	Banat	A
272	Pansofetelor	Dumbravita Vest	C
273	Parcului		B
274	Părului	Padurea Verde	B
275	Pelicanelui	Lacului	D
276	Percușiei	Lacului	C
277	Perlei		A
278	Pescărușului	Lacului	D
279	Petofi Sandor		A
280	Petre Țuțea (ntre Casa Aradului și str. Mures)		C
281	Petre Țuțea (ntre str. Mures și stația de centură)		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	Platinei	Dumbravita Vest	B
289	Ploșilor	Cora	C
290	Piuto	Banat	A

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro, tel: 0769688998, 0726199799 fax: 0356422721
www.romprice.ro

8.3. DOCUMENTE

Anexa nr 2

Lista imobilelor proprietate privata care constituie certificatele de expropriere pentru obiectivele - MODERNIZARE DRUMULUI IN COMUNA DUMBRAVITA - SI- CREATIEI

Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea beneficiarului terenului	Nr. Parcela	Nr Carte Funciara/Nr Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Catig. de folosinta	Intrare/In/ Extras/In	Suprafata ocupata (mp)
1	Teleh	Imobilis	BUCUR ANDREEA-ANCA	DE 17000002	4779	1	Drum	Intrare/In	718
2	Teleh	Imobilis	BUCUR ANDREEA-ANCA	DE 17000002	4840	1	Drum	Intrare/In	670
3	Teleh	Imobilis	BUCUR ANDREEA-ANCA	DE 17000002	5446	1	Drum	Intrare/In	670
4	Teleh	Imobilis	BUCUR ANDREEA-ANCA	DE 17000004	4224	1	Drum	Intrare/In	642
									2700

Inregistrat

TOPO MAS SRL

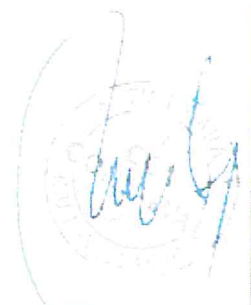
Recepționat:

Prințesa Comunei Dumbravita

Clasa III, Certificat de autorizare ANI PI, cu nr 804/15.10.2010

GALICIU ADRIAN-ZORIO CATEGORIA DE
Certificat de autorizare Scara 1:500, nr. 44, 17.10.2010



A blue ink signature is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature but appears to be an official seal or stamp.



COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ
307160 - DUMBRĂVIȚA, str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272, FAX: 0256/401095, CUI: 4663480
e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: http://www.primaria-dumbravita.ro



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:

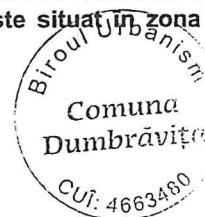
- **SITUAREA IMOBILELOR:** Intravilan
- **NATURA PROPRIETĂȚII/TITLUL ASUPRA IMOBILELOR:** Sirca Aurica, Jucuț Andreea-Anca, Barabas Ludovic și Barabas Lidia, Grigore Tibi și Grigore Gabriela, Martin Lavinia-Ramona și Martin Bogdan, Istrati Vasile-Gabriel, Comuna Dumbrăvița
- **SERVITUȚI ASUPRA IMOBILELOR:** 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:**
 - o asigurarea siguranței circulației inclusiv în perioada de execuție a lucrărilor;
 - o asigurarea semnalizării zonelor periculoase pe timp de zi și noapte;
 - o asigurarea continuității traficului pe tronsoanele în lucru sau modalitatea de deviere a circulației;
 - o conservarea și protecția mediului înconjurător, - noxe, zgomot etc.;
 - o aducerea la cotă a capacelor căminelor, grătarelor, răsuflătorilor 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. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/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 Gestiune Deșeuri

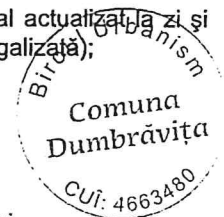
Aviz Comisia de circulație

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

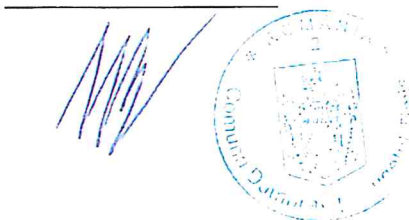
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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 Soutec.*



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. _____

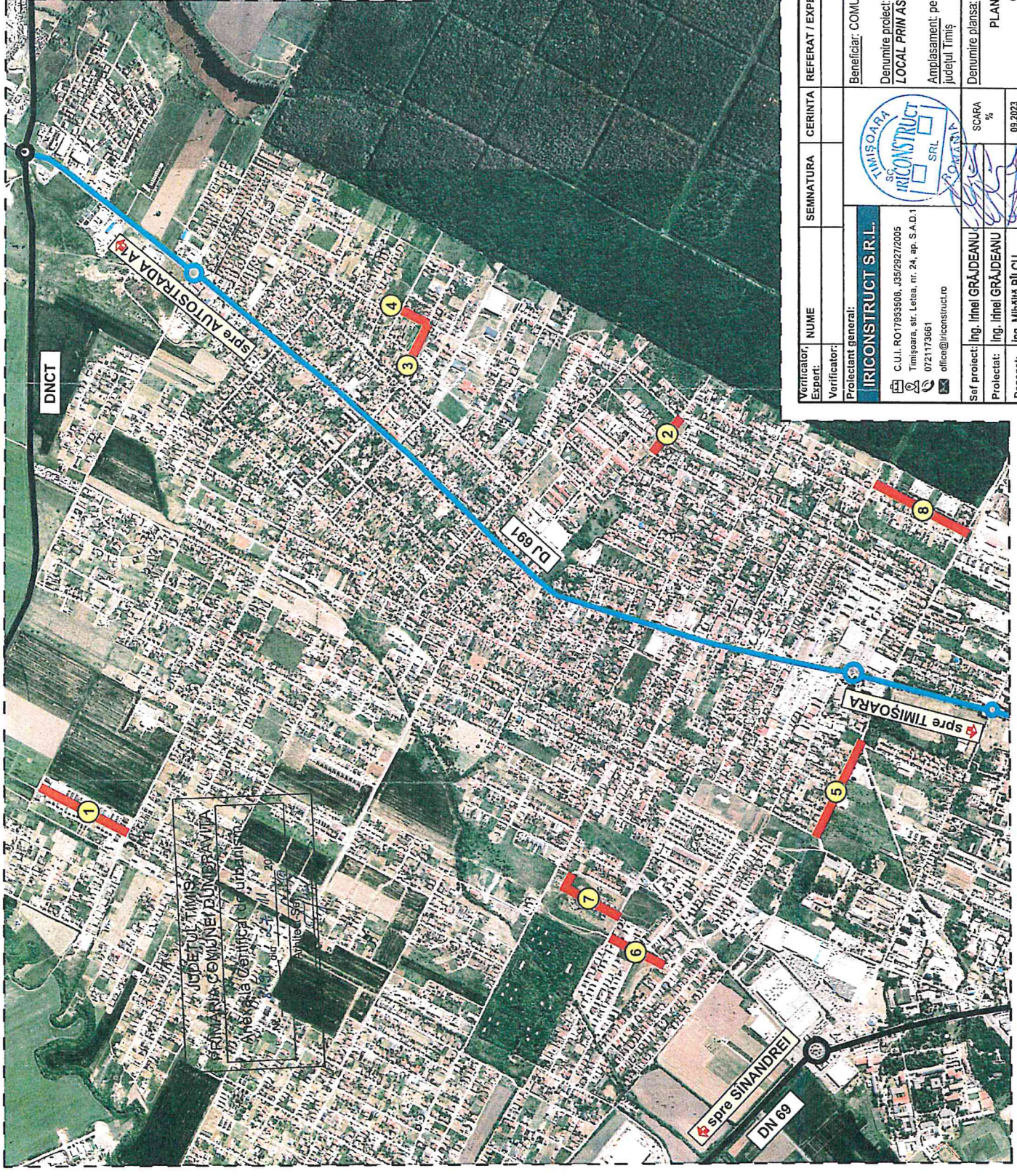
SECRETAR GENERAL U.A.T.,

ARHITECT-ȘEF/URBANIST-ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____._____._____

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

PLAN GENERAL STRĂZI PROPUSE COMUNA DUMBRĂVIȚA



Lungime străzi propuse spre modernizare (conf. Temă de proiectare):

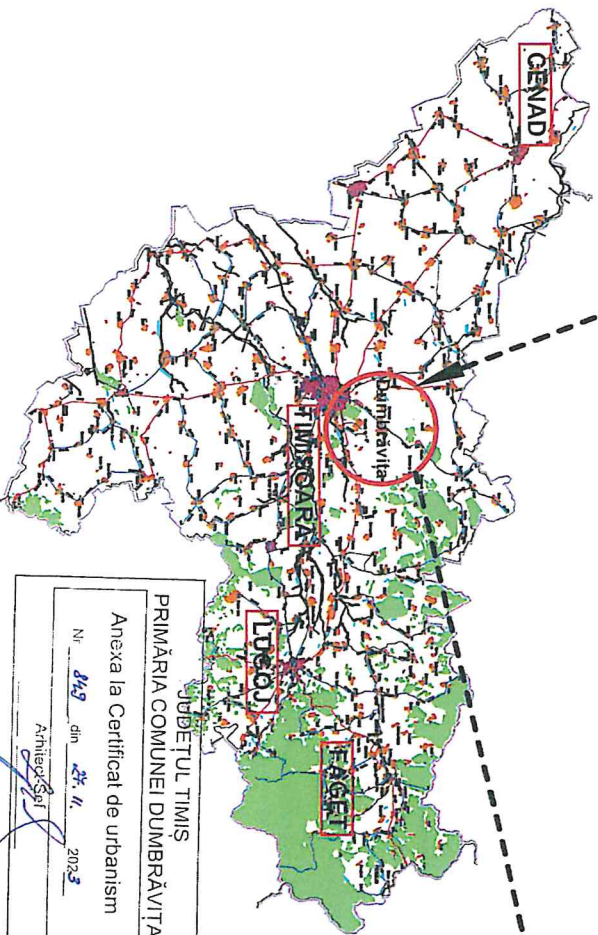
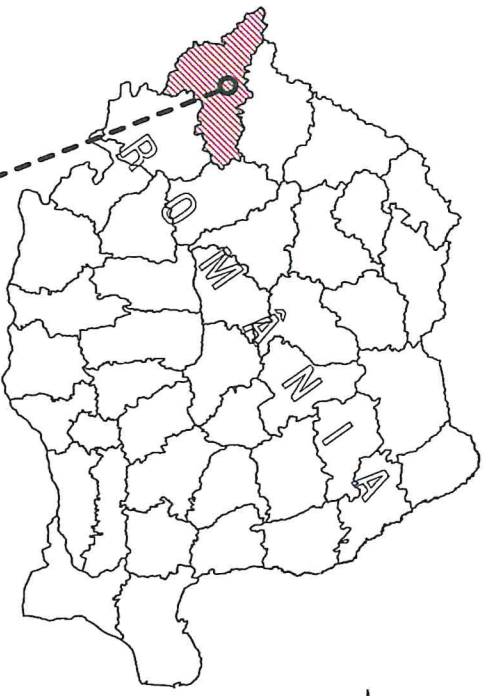
- 1 - Kalman (5,50 m)	= 380 m
- 2 - O. Goga (5,50 m)	= 200 m
- 3 - Fagaras (5,50 m)	= 130 m
- 4 - Creatiei (5,50 m)	= 120 m
- 5 - Phoenix (5,50 m)	= 460 m
- 6 - Rebreanu II (5,50 m)	= 269 m
- 7 - Terra II (5,50 m)	= 300 m
- 8 - Tiblesului (4,00 m)	= 390 m
TOTAL	= 2.249 m

LEGENDĂ

- - străzi propuse spre modernizare
- - drum județean DJ 691
- - drum național DN 69 și DNCT

CLASA DE IMPORTANTAȚA: - III
 CATEGORIA DE IMPORTANTAȚA: - C

Verificator:	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Expert:				
Proiectant general:	IRICONSTRUCT S.R.L. C.U.I. RO179535006, J35/2927/2005 Timișoara, str. Lalea, nr. 24, ap. S.A.D.1 072173661 office@iriconstruct.ro			
Sef proiect:	Ing. Irfel GRĂDEANU	SCARA	Beneficiar: COMUNA DUMBRĂVIȚA	
Proiectat:	Ing. Irfel GRĂDEANU	%	Denumire proiect: "MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE - LOT II"	
Desenat:	Ing. Mihăiță BILCU	09.2023	Amplasament: pe trasee străzi existente, comuna Dumbrăvița județul Timiș	
			Denumire planșă: PLAN GENERAL STRĂZI PROPUSE COMUNA DUMBRĂVIȚA	
			P.R.N.R. 166/2023 FAZA C.U.	
			NR. PLANȘA 02	

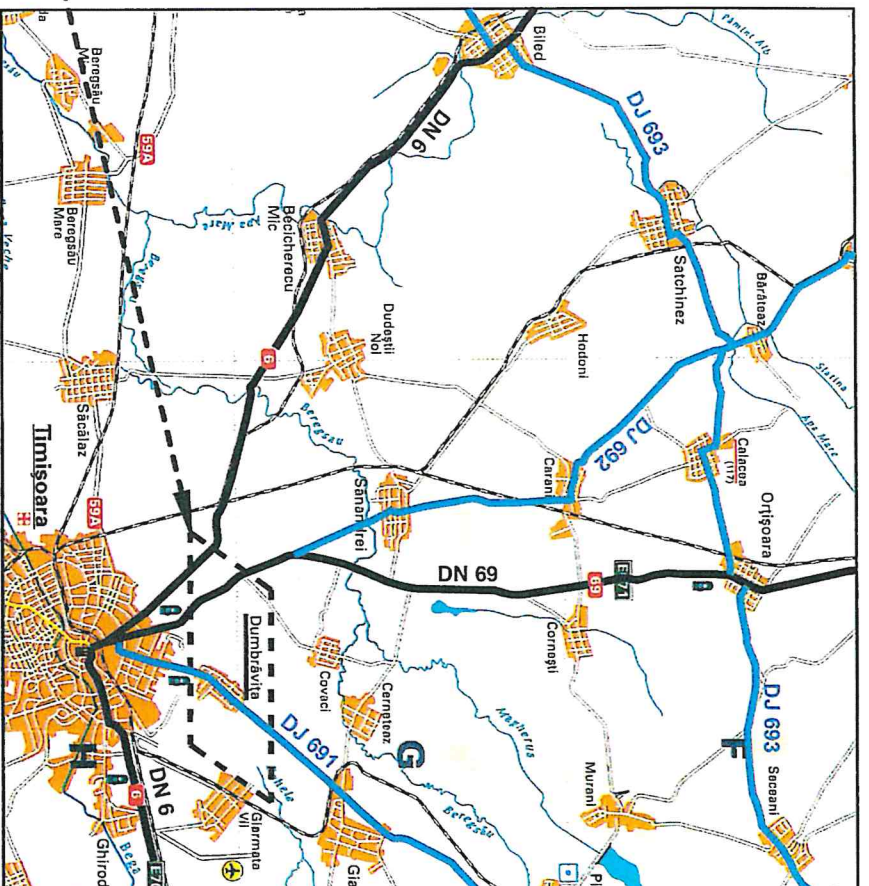


JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

Anexa la Certificat de urbanism

Nr. 343 din 25.11.2023

Arhitect Șef



LEGENDĂ

- drum județean DJ 691, DJ 692 și DJ 693
- drum național DN 6 și DN 69

CLASA DE IMPORTANȚĂ: - III
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: - C

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
Expert:				
Proiectant general:				
C.U.I. RO17933508_35129272005 Timișoara, str. Lalea, nr. 24, ap. S.A.D-1 0721173661 office@iconstructio.ro				
Beneficiar: COMUNA DUMBRĂVIȚA				
Denumire proiect: "MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE - LOT II" Amplasament: pe trasee situate existențe, comuna Dumbrăvița, județul Timiș				
P.R.N.R. 168/2023 FAZA C.U.				
Set proiect: Ing. Iliina GRĂUDEANU Proiectat: Ing. Iliina GRĂUDEANU Desenați: Ing. Mihaela BILCU				SCARA % 09.2023
PLAN DE AMPLASARE ÎN ZONĂ				NR. PLANSA 01



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 calitate 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.

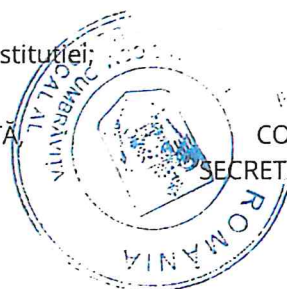
Art.4. Prezenta hotărâre se comunică conform prevederilor art.197 și art.243, alin.(1), lit e) din OUG

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

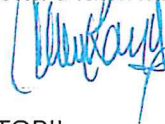
Ioan PET



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	
HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității simple a consilierilor locali prezenți	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	3
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

DEVIZUL GENERAL				
al obiectivului de investiții				
"MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PRIN ASFALTARE - LOT II"				
(conf. HG 907/29.11.2016)				
Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA 19%	Valoare (cu TVA)
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
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
TOTAL CAPITOL 1		196.702,00	8.873,38	205.575,38
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
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
TOTAL CAPITOL 3	362.500,00	68.856,00	431.356,00
CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază			
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
TOTAL CAPITOL 4	7.529.608,00	1.430.625,52	8.960.233,52
CAPITOLUL 5: Alte cheltuieli			
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
TOTAL CAPITOL 5	496.602,44	78.551,13	575.153,57
CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste			
6.1 Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2 Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6	0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 7: Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț			
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
TOTAL CAPITOL 7	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	8.585.412,44	1.586.906,03	10.172.318,47
Din care C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)	7.562.921,50	1.436.955,09	8.999.876,59

* 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

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

Nr. inregistrare TOPOMAS: 342/13.11.2024

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.1. din contract:

- 1) identificarea amplasamentului proiectat, conform proiectului, solicitarea listei proprietarilor, precum și a planurilor parcelare afectate de culoarul de expropriere de la O.C.P.I. și Primăria comunei Dumbravita;
- 2) afisarea unui anunț la consiliul local ce va cuprinde amplasamentul și calendarul activităților pentru care detinatorii de imobile sunt obligați să permită accesul pentru măsurători topografice;
- 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, judetean 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:
p. PRIMARUL COMUNEI DUMBRAVITA
GRIG. NEMESIU
VICEL PRIMAR



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3876 / 2024

Întocmit astăzi, **09/08/2024**, privind cererea **194516** 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 (401158, 406846, 406847, 402514), 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 1	07.08.2024	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS
DOC	02.08.2024	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS
Anexa 2	02.08.2024	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS
Anexa 1	02.08.2024	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS
C.U.849	23.07.2024	act administrativ	COMUNA DUMBRAVITA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3876 au fost recepționate 1 propuneri:

* Documentație tehnică pentru emiterea Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii nr. 255/2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare drumuri de interes local prin asfaltare - LOT 2 ", conform certificat de urbanism nr. 849/27.11.2023.

Ridicarea topografică privește imobilele având nr.cadastral/IE De 175/1/1/1/1/1 (CF nr. 401158), De 175/1/1/1/1/2 (CF nr.406846), De 175/1/1/1/1/3 (CF nr.406847) și De 175/1/1/1/1/4 (CF nr.402514), localitatea Dumbrăvița, U.A.T. Dumbrăvița, județul Timiș.

Suprafața măsurată a ridicării topografice supusă recepției tehnice este 2500 mp.

Documentația se încadrează în prevederile normativelor în vigoare.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 4980297: Imobilul TR-2864-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
LENUTA RODINA

Lenuta
Rodina

Semnat digital de Lenuta
Rodina
DN: cn=RO, l=TIMISOARA,
o=ANCPI, cn=Lenuta Rodina,
serialNumber=RL12, st=TIMIS,
givenName=Lenuta,
sn=Rodina