

Nr. înregistrare: 62800 /05.08.2025

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

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

*Privind trecerea din domeniul public al comunei Dumbrăvița, în domeniul public al statului, a unui imobil teren intravilan înscris în CF 415712 Dumbrăvița cu suprafața de 23947 mp, în vederea dării în administrarea Ministerului Educației și Cercetării, pentru Universitatea de Vest din Timișoara, pe care îl înaintez spre analiză, dezbatere și adoptare în forma redactată, însoțit de referatul de aprobare nr. 62806/05.08.2025*

**Consiliul Local al comunei Dumbrăvița, județul Timiș, întrunit în ședința extraordinară din data de 08.08.2025;**

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- 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;
- art. 129, alin. (1), alin. (2) lit a), alin (14), art. 139, alin. (3), lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- art. 293, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- art. 858 din Codul Civil Român;

Luând act de:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Dumbrăvița în calitatea sa de inițiator, înregistrat cu nr. 62806/05.08.2025, la prezentul proiect de hotărâre prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării acestuia;
- Raportul de specialitate al compartimentului Patrimoniu-GIS-Cadastru înregistrat cu nr. 62907/05.08.2025;
- Nota de fundamentare a Universității de Vest din Timișoara cu nr. UVT2025-004545/29.01.2025, înregistrată la sediul primăriei comunei Dumbrăvița cu nr. 24136/30.01.2025;

- Cererea Guvernului României prin Secretariatul General al Guvernului nr. 621/21425/24.07.2025, înregistrată la sediul primăriei comunei Dumbrăvița cu nr. 61552/29.07.2025;
- H.C.L. nr. 140 din 25.10.2023 privind aprobarea P.U.G. elaborat pentru U.A.T. Comuna Dumbrăvița, emisă de Consiliul Local al comunei Dumbrăvița;

În temeiul art. 139, alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul Administrativ,  
Consiliul Local al comunei Dumbrăvița

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă trecerea din domeniul public al comunei Dumbrăvița, în domeniul public al statului a următoarelor bunuri imobile:

- terenul înscris în CF 415712 Dumbrăvița, situat în intravilanul localității, cu suprafața de 23947 mp, cu acces din bd. Blaise Pascal, cu valoarea de 3.951.050,19 lei;

**Art.2.** Predarea-primirea imobilului teren identificat la art.1, se face pe bază de protocol de predare-primire, încheiat între părți;

**Art.3.** Se împuternicește Primarul comunei Dumbrăvița jud. Timiș să semneze protocolul de predare-primire;

**Art.4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul comunei Dumbrăvița- domnul Bugarin Horia Grigore;

**Art.5.** 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 județului Timiș;
- Primarului comunei Dumbrăvița;
- Consiliului Local al comunei Dumbrăvița;
- Compartimentului Urbanism și Planificare Teritorială;
- Serviciului Economic din cadrul primăriei comunei Dumbrăvița;
- Compartimentului Dezvoltare Proiecte;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- Secretariatului General al Guvernului;

- Universității de Vest din Timișoara;
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul instituției.

**Inițiator,  
Primarul comunei Dumbrăvița**

✍ .....  
**Horia Grigore BUGARIN**

L.S.

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

✍ .....  
**Ramona Diana MARINCHI**

**Nr. 62806/05.08.2025**

Primarul Comunei Dumbrăvița, în conformitate cu prevederile art. 136, alin.(1), coroborat cu alin. (8) lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, am inițiat și elaborat următorul:

### **REFERAT DE APROBARE**

La Proiectul de Hotărâre nr. 62800/05.08.2025, privind trecerea din domeniul public al comunei Dumbrăvița, în domeniul public al statului, a unui imobil teren intravilan înscris în CF 415712 Dumbrăvița, în vederea dării în administrarea Ministerului Educației și Cercetării, pentru Universitatea de Vest din Timișoara, pe care îl înaintez odată cu proiectul de hotărâre spre a fi avut în vedere la dezbaterea și adoptarea acestuia în plenul ședinței consiliului local

Luând act de:

Cererea Guvernului României prin Secretariatul General al Guvernului nr. 621/21425/24.07.2025, înregistrată la sediul primăriei comunei Dumbrăvița cu nr. 61552/29.07.2025;

Hotărârile Consiliului Local se inițiază, se elaborează, se adoptă și se aplică în conformitate cu prevederile Constituției României, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu principiile ordinii de drept. La inițierea și elaborarea proiectelor de hotărâri se va avea în vedere caracterul de acte administrative de autoritate subordonate legii, hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, altor acte de nivel superior sau de același nivel, cu care se află în conexiune, precum și cu reglementările comunitare.

Reglementările cuprinse în hotărârile consiliului local nu pot contraveni unor prevederi din acte normative de nivel superior și nici nu pot contraveni principiilor și dispozițiilor acestora.

Hotărârile Consiliului Local se adoptă pentru organizarea executării ori executarea în concret a legilor și a celorlalte acte normative de nivel superior cu respectarea termenelor stabilite de acestea, precum și a propriilor hotărâri.

Ținând cont de prevederile art. 293, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prin care:

“(1) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz”, s-a constatat oportunitatea însușirii aprobării trecerii unui teren din domeniul public al comunei Dumbrăvița în domeniul public al Statului, în vederea realizării unui obiectiv de investiții prin accesarea de fonduri europene de către Universitatea de Vest din Timișoara, instituție aflată în coordonarea Ministerului Educației și Cercetării.

Drept urmare, față de cele menționate și constatate mai sus, în conformitate cu prevederile art. 109, art. 129, alin. (1), alin. (2) lit a), alin (14), art. 196 alin. (1) lit a), susțin și propun Consiliului Local să supună dezbaterii și să adopte proiectul de hotărâre nr. 62800/05.08.2025, în forma redactată.

Anexez la prezentul referat:

- extrasul de carte funciară al imobilului cu nr. cad. 415712;
- extrasul din planul cadastral pe ortofotoplan al imobilului;
- planul de amplasament și delimitare al imobilului.

**Inițiator,  
Primarul comunei Dumbrăvița**

 .....  
**Horia-Grigore BUGARIN**



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



Nr. 62907/05.08.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnatul Blaga Lucian Marius, în calitate de inspector superior la compartimentul Patrimoniu-GIS-Cadastru, prin prezentul raport supun atenției dumneavoastră:

- Proiectul de Hotărâre nr. 62800/05.08.2025, privind trecerea din domeniul public al comunei Dumbăvița, în domeniul public al statului, a unui imobil teren, în vederea dării în administrarea Ministerului Educației și Cercetării, pentru Universitatea de Vest din Timișoara.

În urma verificărilor efectuate asupra imobilului menționat, s-a constatat că acesta aparține domeniului public al comunei Dumbăvița și este înscris în cartea funciară nr. 415712 a localității Dumbăvița, fiind situat în intravilanul comunei Dumbăvița, jud. Timiș, având o suprafață totală de 23947 mp.

Trecerea acestuia din domeniul public al comunei Dumbăvița în domeniul public al statului este necesară în vederea dării acestuia în administrarea Ministerului Educației, pentru Universitatea de Vest din Timișoara, instituție aflată în coordonarea Ministerului Educației și Cercetării care a propus edificarea mai multor obiective de investiții, inclusiv prin accesarea de fonduri europene.

Unul dintre aceste obiective se dorește a fi edificat în comuna Dumbăvița, jud. Timiș, iar una dintre condiții o reprezintă apartenența bunului imobil la domeniul public al statului.

Pentru realizarea unui astfel de obiectiv de interes nu doar local, ci și regional ori național, a fost identificat imobilul-teren înscris în CF nr. 415712, care aparține actualmente domeniului public al comunei Dumbăvița, jud. Timiș.

Conform punctului 30 din Anexa nr. 2 la Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, domeniul public al statului este alcătuit din "(...) terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea: Parlamentul, Președenția, Guvernul, ministerele și celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale și instituțiilor publice subordonate acestora; instanțele judecătorești și parchetele de pe lângă acestea; unități ale Ministerului Apărării Naționale și ale Ministerului Administrației și Internelor, ale serviciilor publice de informații, precum și cele



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



ale Direcției generale a penitenciarelor; serviciile publice descentralizate ale ministerelor și ale celorlalte organe de specialitate ale administrației publice centrale, precum și prefecturile, cu excepția celor dobândite din venituri proprii extrabugetare, care constituie proprietatea privată a acestora.”

Având în vedere faptul că Universitatea de Vest din Timișoara este o instituție publică aflată în subordonarea Ministerului Educației și Cercetării și ținând cont de prevederile mai sus menționate potrivit cărora terenurile instituțiilor publice aflate în subordonarea ministerelor fac parte din domeniul public al statului, pentru realizarea obiectivului propus de această instituție publică, este necesară trecerea din domeniului public al comunei Dumbrăvița în domeniul public al statului a următorului imobil:


- teren intravilan înscris în Cartea Funciară nr. 415712 Dumbrăvița - valoare 3.951.050,19 lei

Astfel, bunul imobil teren în suprafață de 23947 mp, situat în intravilanul localității Dumbrăvița, jud. Timiș, cu acces din bd. Blaise Pascal, având valoarea contabilă de 3.951.050,19 lei, va fi predat doar în baza unui protocoal cu proces-verbal de predare-primire între părți.

Așadar, în vederea înscrierii definitive în cartea funciară a dreptului de proprietate în favoarea statului român - domeniul public a imobilului în cauză cu suprafața totală de 23947 mp, consider utilă, necesară, oportună și legală promovarea prezentului Proiect de Hotărâre prezentat.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art. 293 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, art. 858 din Codul Civil și în temeiul art. 129 alin. 14, art. 139, alin.3, lit. g din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propun Consiliului Local al comunei Dumbrăvița ca Proiectul de Hotărâre astfel redactat să poată fi dezbătut și adoptat în ședința extraordinară din data de 08.08.2025.

inspector superior,  
Blaga Lucian Marius

  
.....



SECRETARIATUL GENERAL AL GUVERNULUI

Nr. 201... 21.7.25... /S.R.O.  
DATA 24.07.2025

COMUNA DUMBRĂVIȚA  
INTRARE / IEȘIRE  
Nr. înreg. 61552  
DATA 24.07.2025

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA  
JUDEȚUL TIMIȘ**

20D Nr. 621 / COM  
Data 24.07.2025

În ședința Guvernului din data de 24 iulie 2025 a fost aprobată **Nota cu tema: Aprobarea transmiterii de către Guvern, prin Secretariatul General al Guvernului, a unei cereri către Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița, județul Timiș, privind emiterea unei hotărâri care are ca obiect trecerea imobilului, teren în suprafață de 23.947 mp, intabulat în Cartea Funciară nr. 415712 Dumbrăvița din domeniul public al comunei Dumbrăvița în domeniul public al statului în vederea dării acestuia în administrarea Universității de Vest din Timișoara, instituție aflată în coordonarea Ministerului Educației și Cercetării, anexată în copie.**

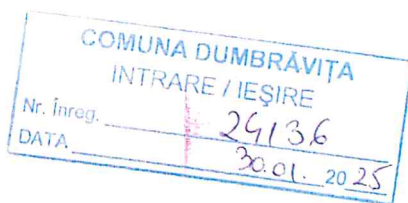
Potrivit dispozițiilor art. 293 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, „*trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz*”.

În consecință, prin prezenta adresă, vă transmitem cererea Guvernului, formulată în temeiul art. 293 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, de a dispune măsurile necesare pentru adoptarea unei hotărâri a Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița privind trecerea imobilului, teren în suprafață de 23.947 mp, intabulat în Cartea Funciară nr. 415712 Dumbrăvița, din domeniul public al comunei Dumbrăvița în domeniul public al statului în vederea dării acestuia în administrarea Universității de Vest din Timișoara, instituție aflată în coordonarea Ministerului Educației și Cercetării.

SECRETARUL GENERAL AL GUVERNULUI

ȘTEFAN-RADU OPREA





MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII  
UNIVERSITATEA DE VEST DIN TIMIȘOARA

UVT2025-004545/29.01.2025

**Către**  
**Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș,**  
**În atenția Domnului Primar Horia Bugarin**

***Stimate Domnule Primar,***

*Subscrisa, UNIVERSITATEA DE VEST DIN TIMIȘOARA, cu sediul în Timișoara, Bd. Vasile Pârvan nr. 4, jud. Timiș, având cod fiscal nr. 4250670, cont nr. RO60TREZ62120F355000XXXX deschis la Trezoreria Timișoara, telefon +40.256.592.111, fax +40.256.592.310, vă înaintăm prezenta*

### **Notă de Fundamentare**

Consecvență rolului asumat, acela de instituție vitală pentru regiunea de vest a țării, care participă activ la marile provocări sociale și economice regionale și naționale, Universitatea de Vest din Timișoara își propune ca activitatea proprie să reflecte importanța acordată creșterii calității educației și dezvoltării comunității.

În acest spirit se plasează și preocuparea pentru transfer de inovație și de *know-how* infuzat spre învățământul preuniversitar, fapt dovedit prin demersurile întreprinse și concretizate de înființarea viitoarei Grădinițe a UVT. Continuarea firească a acestui demers este preocuparea pentru asigurarea continuității formării prin acces la nivelul de școlaritate primar, gimnazial și liceal oferit de aceeași instituție educațională, denumită generic Școală,.

În acest context, înființarea unei Școli primare/Școli gimnaziale/Liceu și a unui Centru integrat de formare și inovație în educația timpurie se doresc a fi un *hub de inovație și expertiză* la nivel local, regional și național.

Centrul și Școala vor aborda integrat domeniul educației (naștere - debutul educației antepreșcolare, preșcolare, vârsta școlară mică – mijlocie – mare) și își propun să opereze simultan pentru creșterea calității educației în trei direcții strategice: formare, cercetare și inovare. Astfel, Centrul și Școala vor deveni o comunitate de învățare și dezvoltare profesională prin atragerea de specialiști și oferire de expertiză de înaltă calitate tuturor celor implicați în educația timpurie, primară și gimnazială, închizând ciclul cu pregătirea liceală axată pe competențe și aptitudini necesare pentru continuarea ciclului formal sau informal de dezvoltare profesională.

Activitățile pe care intenționăm să le dezvoltăm sunt:

- a. În cadrul Școlii UVT, activități educaționale propriu-zise de predare, învățare și evaluare pentru educația timpurie și școlară;
- b. Activități de formare a specialiștilor care lucrează în educația timpurie și școlară: formare inițială și formare profesională continuă; servicii de consultanță pentru diferite entități publice și private; organizare de școli de vară; cursuri predefinite sau personalizate pentru personalul de conducere al instituțiilor de învățământ;
- c. Activități de cercetare și inovare pedagogică: dezvoltarea unui laborator pedagogic, dezvoltarea de activități specific integrate prin implicarea și colaborarea cu cadre didactice de la diferite facultăți din UVT; rezidențe pedagogice: oferirea de contexte de dezvoltare/creare/design de produse educaționale/literatură specifică/concepte educaționale specifice; generare de politici publice; accelerator de bune practici și diseminare la nivel național.

Dorim să dezvoltăm în cadrul Centrului și al Școlii un spațiu educațional în care cele mai noi practici, resurse și materiale educaționale care vor fi diseminate și vor avea rol de etalon în domeniu printr-o abordare *evidence-based research* și *evidence-based practice* a predării – învățării – evaluării de care să beneficieze întreaga comunitate.

Constituind o inițiativă unică până în acest moment la nivel național, cele două entități organizaționale care se vor dezvolta sub egida unei instituții de învățământ superior, UVT, își propun să desfășoare activități care vor avea la bază principiile non-discriminării, echității și excelenței, care capătă noi modalități de exprimare și acțiune, inclusiv coagularea unei

comunității profesionale în jurul unui ideal educațional național, ideal care are în centrul său educarea și dezvoltarea potențialului fiecărui copil, începând din primii ani de viață.

În acest context, vă înaintăm solicitarea de a identifica suprafețele de teren necesare pentru edificarea bazei materiale necesare pentru funcționarea Școlii și Centrului și de a demara procedurile necesare pentru trecerea în proprietatea Ministerului Educației, în administrarea UVT.

Prorector responsabil cu legislația, conformitatea, patrimoniul UVT,  
relația cu Senatul UVT și comunitatea Alunni UVT

Lect. univ. dr. Alexandru POPA





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

Nr. cerere 215676  
Ziua 05  
Luna 08  
Anul 2025

Cod verificare  
100192670202



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 415712 Dumbravita

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	415712	23.947	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>68340 / 11/03/2025</b>	
Act Administrativ nr. 13, din 26/02/2025 emis de Comuna Dumbravita;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 415712 a imobilului cu numarul cadastral 415712 / UAT Dumbravita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 415652 inscris in cartea funciara 415652;
Act Administrativ nr. TP 1/18, din 01/04/2010 emis de OCPI TIMIS;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior HCL nr. 13/2006, dobandit prin Lege, cota actuala 27977/70348
1) <b>COMUNA DUMBRAVITA DOMENIUL PUBLIC</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 74262 din 27/05/2010; pozitie transcrisa din CF 403139/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 26464 din 24/02/2010;</i>	
Act Administrativ nr. 197, din 20/12/2022 emis de Consiliul Local Dumbravita;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1432/70348
1) <b>COMUNA DUMBRAVITA, domeniu public</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 414502/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 5472 din 12/01/2023;</i>	
Act Administrativ nr. 41, din 30/03/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Dumbravita;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 40939/70348
1) <b>COMUNA DUMBRAVITA, domeniul public</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 414543/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 112228 din 04/05/2023;</i>	

### C. Partea III. SARCINI .

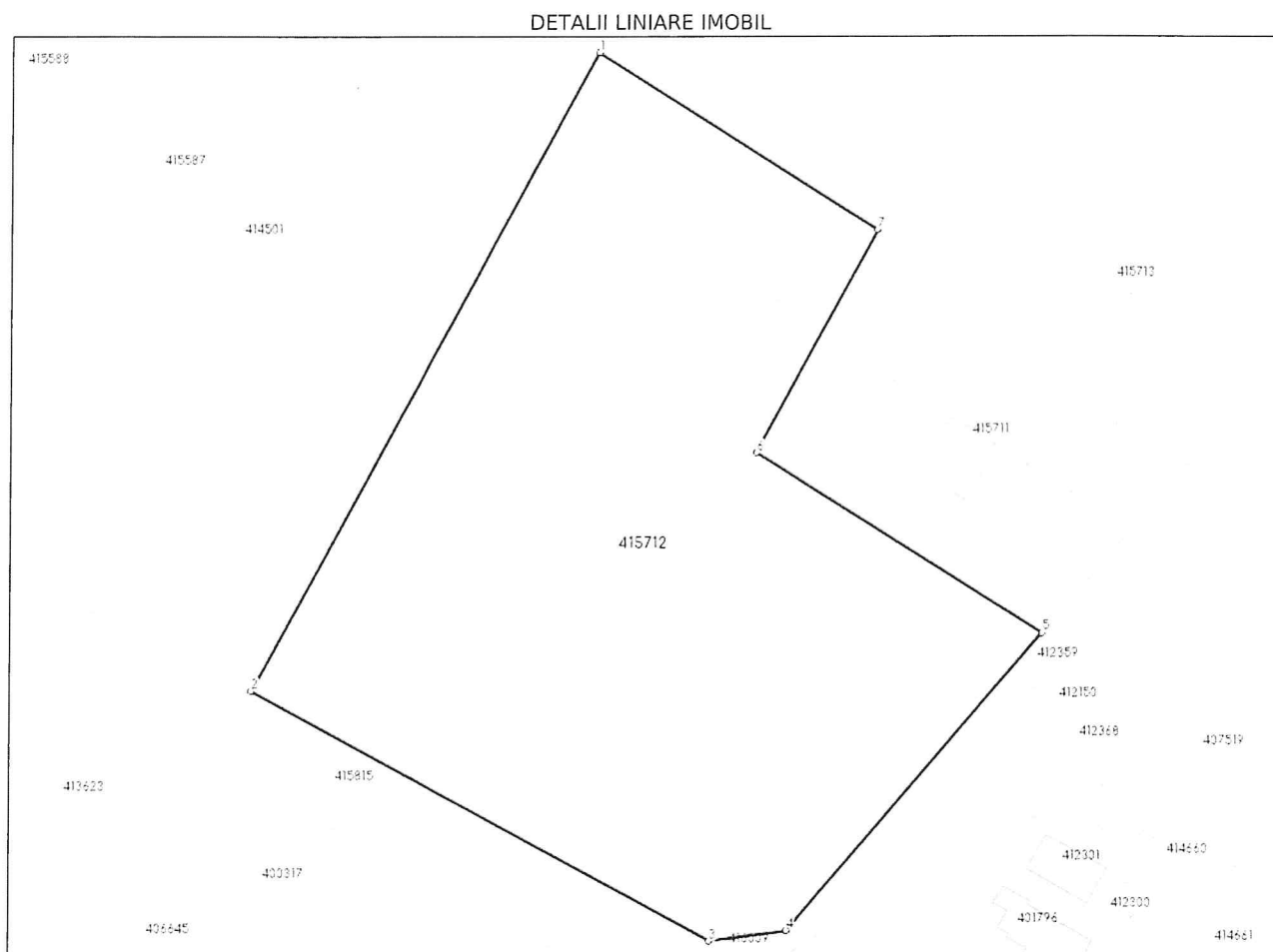
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
415712	23.947	

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	23.445	-	-	-	
2	drum	DA	502	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	186.087
2	3	134.135
3	4	20.106
4	5	100.407
5	6	86.897

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	65.0
7	1	85.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

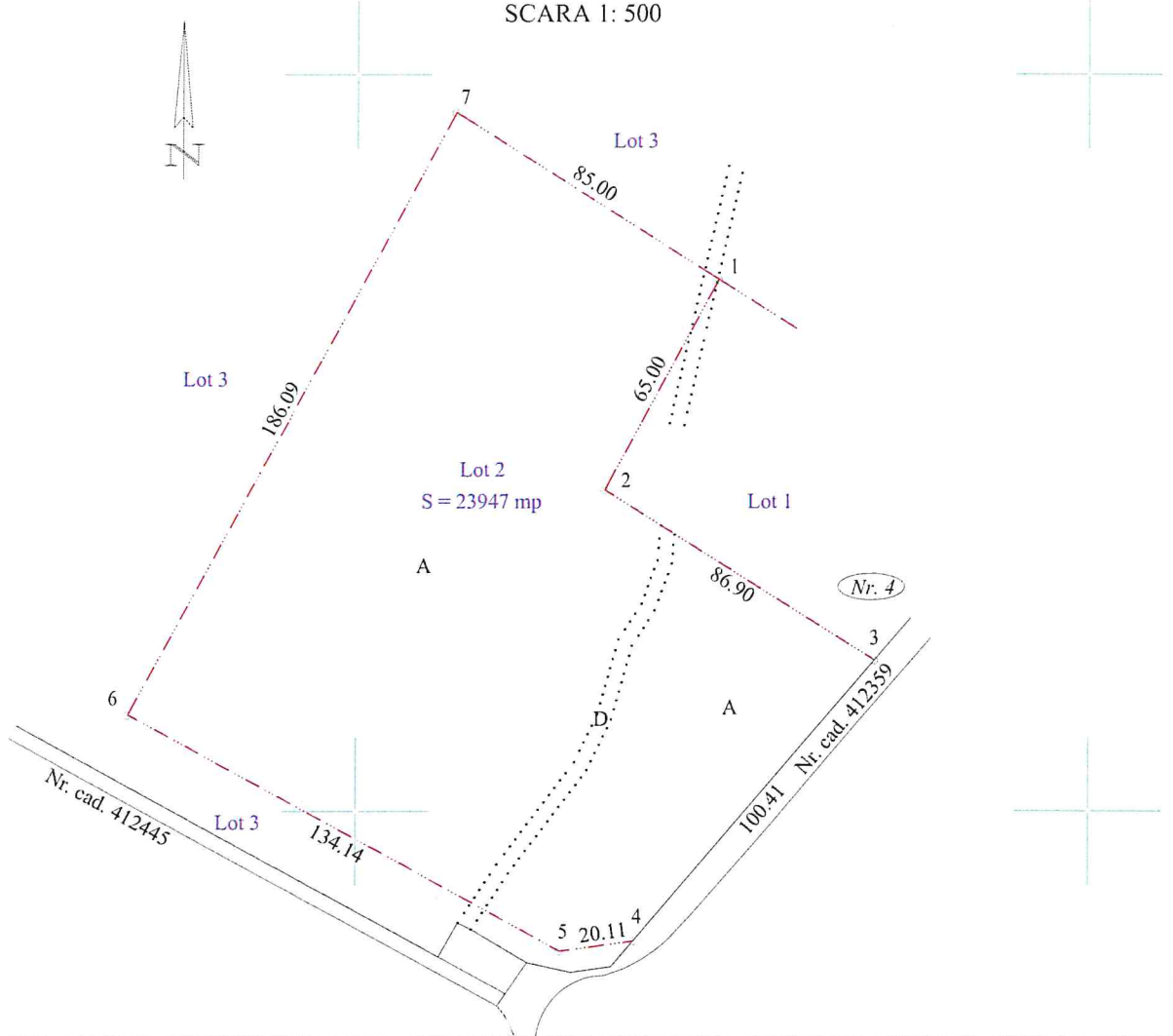
05/08/2025, 11:46

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Nr. cad.	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
Lot 2 Nr. cad. nou: 415712	23947	Intravilanul loc. Dumbravita, jud. Timis
Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		DUMBRAVITA

## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 500



### A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	arabil	23445	Teren intravilan neimprejmuit
2	drum	502	
Total		23947	

### B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 23947 mp

Suprafata din act = 23947 mp

#### Executant:

TOP-AS SRL, Autorizatie Seria RO-B-J  
Nr. 3057/21.11.2024 Clasa III  
ALBULESCU CONSTANTIN, Autorizatie Seria RO-B-F  
Nr. 0479/04.11.2010 Categoria A

Confirm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si  
corespondenta acestora cu realitatea din teren

**Constantin  
Albulescu**

Constantin Albulescu  
RO-B-F 0479/04.11.2010 Categoria  
A, ANCPI, TOP-AS RO-B-J  
3057/21.11.2024 Clasa III ANCPI  
2025.02.12 10:02:12 +02'00'

Data: 12.02.2025

#### Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
si atribuirea numarului cadastral  
Semnatura electronica

**Popa  
Ariadna-Alina** Semnat digital  
de Popa  
Ariadna-Alina

Documentatie nr:

38225/2025

Cod verificare



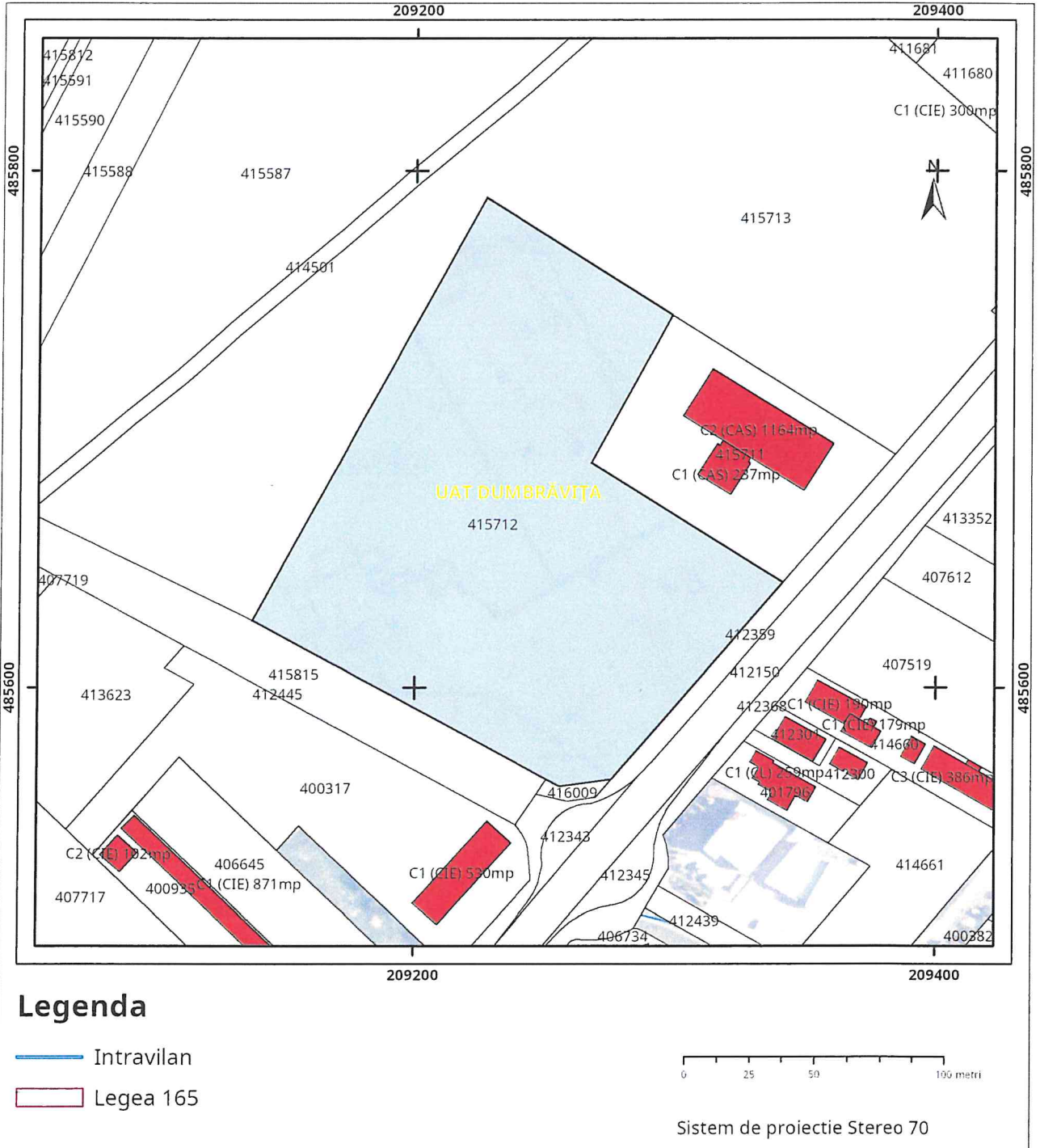
100192670254

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

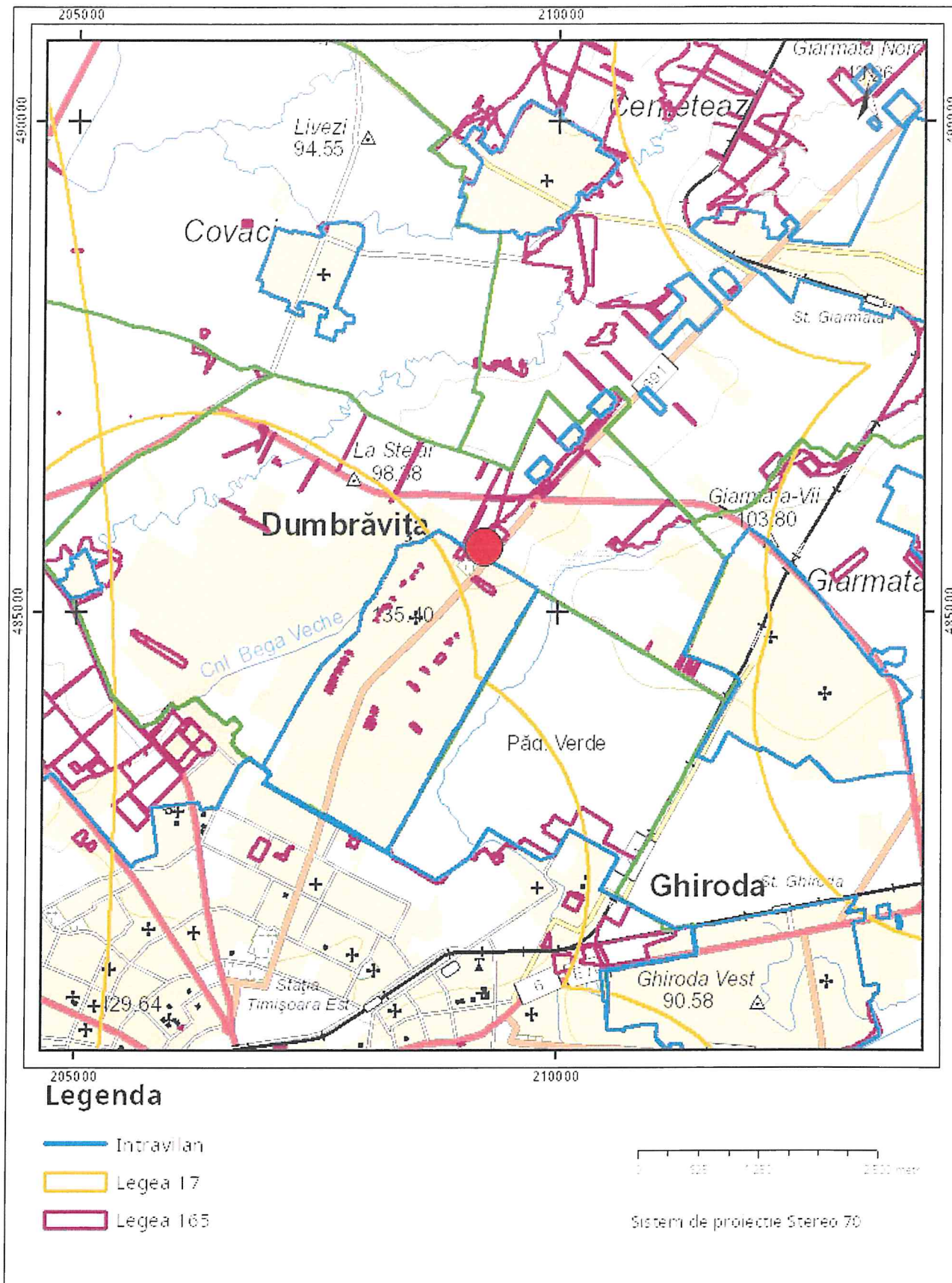
pentru imobilul cu IE 415712, UAT Dumbravita / TIMIS,  
 Loc. Dumbravita

Nr.cerere	215682
Ziua	05
Luna	08
Anul	2025

Teren: 23.947 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 23445mp, Drum 502mp  
**Plan detaliu**



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-02-2025  
Data și ora generării: 05-08-2025 11:47

Denumirea		Fișa mijlocului fix			Categoria: Terenuri		
TEREN INTRAVILAN - CF 415712					Codul de clasificare: 9.2.1		
Date tehnice de identificare (marca, număr de fabrică, serie etc.)					Data dării în folosință: <b>August 2025</b>		
Numar carte funciara (CF): 415712					Data amortizării complete:		
Suprafata (mp): 23947					Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC		
Gestiunea: <b>MF PUBLIC</b>							
Magazia: <b>Terenuri</b>							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
2121216	05/08/25, NIR, 6	Nota de receptie	1	3.951.050,19	0,00	3.951.050,19	0,00

Contabil

Contabil

**CONTABIL ȘEF**  
SANDOR MIHAELA ROȘICA

Director

Director

**PRIMAR**  
HORIA GRIGORE BUGARIN



COMUNA DUMBRĂVIȚA	
INTRARE / IEȘIRE	
Nr. înreg.	62790
DATA	05-08-2025

## PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE

Prezentul proces verbal este încheiat între Comuna Dumbrăvița și CCA CONS-EVAL SRL cu ocazia predării raportului de evaluare realizat conform achiziție cod DA38642546/04.08.2025.

Am predat,  
CCA CONS-EVAL S.R.L



Am primit,  
Comuna Dumbrăvița



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

## RAPORT DE EVALUARE TERENURI INTRAVILANE

IN VEDEREA INREGISTRARII IN CONTABILITATE



**PROPRIETAR** : COMUNA DUMBRAVITA,  
Str. Petofi Sandor, nr.31, Jud. Timis

**BENEFICIAR**: COMUNA DUMBRAVITA,  
Str. Petofi Sandor, nr.31, Jud. Timis

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.

August 2025



## Scrisoarea de transmitere

### Către COMUNA DUMBRAVITA

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru proprietatile imobiliare formate din terenuri intravilane situate in loc. Dumbravita, Județul Timis, ce apartine Comunei Dumbravita- domeniu Public conform CF 415711, CF 415712, CF 415713 in suprafata de 6.089mp, 23.947mp si 36.783 mp.

**Scopul** Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare in vederea **inregistrarii in contabilitatea institutiei.**

In acceptiunea **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

- „**valoarea justa**” este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară.

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea justa** a proprietatilor imobiliare analizate, **la cursul valutar BNR de 5,0742lei/1euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (04.08.2025) este:

• **Valoare Teren Dupa Alipire:**

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA			Valoare euro	Valoare lei
					cc	drum	arabil		
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok , nr.4	CF 415652	70,348	3,212	1,432	65,704	2,394,400.80	12,149,668.54

• **Valoare Teren Dupa Dezipire:**

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA			Valoare euro	Valoare lei
					cc	drum	arabil		
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok, nr.4	CF 415711	6,089	3,212	245	2,632	301,273.50	1,528,721.99
2	Teren intravilan	str. Blaise Pascal colt cu Str Bela Bartok	CF 415712	23,947		502	23,445	778,654.80	3,951,050.19
3	Teren intravilan	str. Blaise Pascal si Str Bela Bartok	CF 415713	36,783		660	36,123	1,198,593.00	6,081,900.60
<b>Total</b>				<b>66,819</b>	<b>3,212</b>	<b>1,407</b>	<b>62,200</b>	<b>2,278,521.30</b>	<b>11,561,672.78</b>

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul inspectiei;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei august 2025;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Pieseile anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

Destinatar/Beneficiar,  
COMUNA DUMBRAVITA

Cu stimă,  
**CCA CONS-EVAL SRL**

Evaluator autorizat – Ing..Cioc Cristina Almia ,  
Membru titular ANEVAR - EI, EPI, EBM  
Legitimatie nr. 11453



## Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea
- 1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

### 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati
- 2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.6. Tipul de valoare si definirea acesteia
- 2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii
- 2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii
- 2.10. Identificarea evaluatorului si competenta
- 2.11. Clauza de nepublicare

### 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea situatiei juridice
- 3.2. Date despre piata imobiliara
- 3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

### 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU
- 4.2. Evaluarea
- 4.3. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

### 5. ANEXE ... – comparabile, CF, plan



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru ANEVAR si Raportul poate fi verificat (la cerere) in conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025**.

Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

- **EI** – Evaluarea de Întreprinderi, de fond de comerț si alte active necorporale ;
- **EPI** – Evaluarea Proprietății Imobiliare ;
- **EBM** – Evaluarea Bunurilor Mobile,

a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat 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.

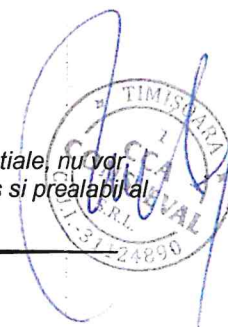
Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.



Cu stimă,  
**CCA CONS-EVAL SRL**

Evaluator autorizat – Ing. Cioc Cristina Almia ,  
Membru titular ANEVAR - **EI, EPI, EBM**  
Legitimatie nr. 11453

*Datele, informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.*



**1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)**

OBIECTUL EVALUARII	Terenuri intravilane in suprafata de 6.089mp, 23.947mp si 36.783 mp situate in
LOCALIZARE:	Loc. Dumbravita, str. Bela Bartok/str. Blaise Pascal, Județul Timis
PROPRIETAR:	<b>COMUNA DUMBRAVITA-domeniu public</b>
BENEFICIAR:	<b>COMUNA DUMBRAVITA</b>
Adresa beneficiar:	Dumbravita, str. Petofo Sandor, nr.31, Jud. Timis
Drept de proprietate	Drept real principal
SCOPUL EVALUARII	Estimarea <b>Valorii juste</b> in vederea <b>inregistrarii in contabilitatea institutiei</b>

Data inspectiei: 04.08.2025    Data evaluarii: **04.08.2025**    Curs valutar 5,0742 lei/1 euro

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia evaluatorului** referitoare la **valoarea justa** a proprietatii imobiliare analizate, tinand seama de prevederile prezentului Raport, este urmatoarea:

**Valoare Teren Dupa Alipire:**

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA			Valoare euro	Valoare lei
					cc	drum	arabil		
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok , nr.4	CF 415652	70,348	3,212	1,432	65,704	2,394,400.80	12,149,668.54

**Valoare Teren Dupa Dezipire:**

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA			Valoare euro	Valoare lei
					cc	drum	arabil		
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok, nr.4	CF 415711	6,089	3,212	245	2,632	301,273.50	1,528,721.99
2	Teren intravilan	str. Blaise Pascal colt cu Str Bela Bartok	CF 415712	23,947		502	23,445	778,654.80	3,951,050.19
3	Teren intravilan	str. Blaise Pascal si Str Bela Bartok	CF 415713	36,783		660	36,123	1,198,593.00	6,081,900.60
<b>Total</b>				<b>66,819</b>	<b>3,212</b>	<b>1,407</b>	<b>62,200</b>	<b>2,278,521.30</b>	<b>11,561,672.78</b>

In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025 „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”



## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatari.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** :

- **SEV 100** - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** - Informații și date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** - Modele de evaluare (IVS 105)
- **SEV 106** - Documentare și raportare (IVS 106)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 430** - Evaluarea pentru raportarea financiară
- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Evaluarea tine cost si de reglementarile legale prevazute de OG 81/2003, actualizată, Legea 79/08/04.2008 privind aprobarea OG nr. 103/2007 pentru modificarea și completarea OG 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu Ordinul 3.471 din 25.10.2008 pentru aprobarea normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, Legea contabilitatii cu modificarile ulterioare si Codul Fiscal cu modificarile ulterioare, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare (IVS) editia a VIII-a 2007, respectiv Ordinul ministerului economiei si finantelor nr. 2374/2007 privind modificarea si completarea Ordinului ministrului finantelor publice nr. 1.752/2005 pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene , publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 25 din 14.01.2008.

Referitor la baza de evaluare, recomandarile acestui standard sunt:

Evaluari conform IAS 16 – paragraf 5.4 - (active corporale imobilizate detinute in scopul productiei sau furnizarii de bunuri si servicii sau in scopuri administrative) – „atunci cand o entitate adoptă optiunea de reevaluare pe baza valorii juste conform IAS16, activele sunt incluse in bilantul contabil la valoarea justă , dupa cum urmează :

Valoarea justă a construcțiilor este stabilită de regulă pe baza informațiilor de piață prin evaluarea efectuată, in mod normal, de evaluatori calificați profesional. Valoarea justă a elementelor de imobilizari corporale este, de regula, *valoarea de piață* determinată prin evaluare.

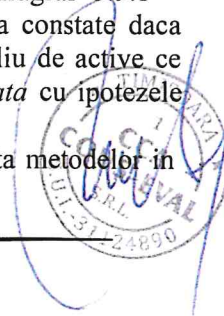
In cazul in care informațiile de piață privind valoarea justă a unui element specializat de imobilizări corporale nu sunt disponibile, iar elementul este rar tranzacționat, cu exceptia cazului in care face parte din activitatea continuă de afaceri, entitatea va trebui să estimeze valoarea justă a activului specializat prin abordarea prin venit sau prin abordarea prin costul de inlocuire net.

IVSC considera ca un evaluator calificat trebuie sa raporteze valoarea de piata a activului, atunci cand efectueaza o evaluare cu acest scop.”

Evaluari conform IAS 40 – Investitii imobiliare –paragraf 5.5 – (proprietati imobiliare detinute mai degraba in scopul inchirierii sau pentru cresterea valorii capitalului) – in cazul in care entitatea alege pentru contabilitatea investitiilor imobiliare modelul bazat pe valoarea justa , IVSC considera ca cerintele acestui model sunt indeplinite de evaluator in adoptarea *valorii de piata*.

Imobilizari detinute in scopul tranzactionarii si activitati intrerupte –paragraf 5.9.1 – conform IVSC, activele in surplus vor fi identificate separat. Evaluatorii trebuie sa constate daca activele in surplus vor fi evaluate ca elemente individuale sau ca grup ori portofolii de active ce urmeaza a fi cedate in cadrul unei tranzactii unice si sa raporteze *valoarea de piata* cu ipotezele corespunzatoare.

In continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.



Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza: Scrisoarea de transmitere; 1 – Introducere; 2 - Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4 - Analiza datelor si concluziile; 5 - Anexe.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

## 2.2. Identificarea clientului

Clientul raportului (beneficiarul) este **COMUNA DUMBRAVITA** CUI 15267880, cu sediul in Dumbravita, Str. Petofi Sandor, nr.31, jud. Timis.

## 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorul raportului (destinatarul) este **COMUNA DUMBRAVITA** CUI 15267880, cu sediul in Dumbravita, Str. Petofi Sandor, nr.31, jud. Timis.

## 2.4. Identificarea proprietatilor imobiliare de evaluat

Proprietatile imobiliare evaluate sunt situate in com. Dumbravita si sunt formate din: "terenuri intravilane Cc, drum si agricol" – situate in Dumbravita, str. Bartok Bela/str. Blaise Pascal, Județul Timis.

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator in prezenta reprezentantului comunei in calitate de beneficiar, la data de 04.08.2025.

## 2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatilor imobiliare de evaluat

**Proprietatile imobiliare evaluate** –apartine COMUNEI DUMBRAVITA.

Dreptul de proprietate asupra proprietatilor imobiliare evaluate rezulta din:

- Extras CFI 415711, CFI 415712, CFI 415713;

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA		
					cc	drum	arabil
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok, nr.4	CF 415711	6,089	3,212	245	2,632
2	Teren intravilan	str. Blaise Pascal colt cu Str Bela Bartok	CF 415712	23,947		502	23,445
3	Teren intravilan	str. Blaise Pascal si Str Bela Bartok	CF 415713	36,783		660	36,123
<b>TOTAL</b>				<b>66,819</b>	<b>3,212</b>	<b>1,407</b>	<b>62,200</b>

- Extras CFI 415652;

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA		
					cc	drum	arabil
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok, nr.4	CF 415652	70,348	3,212	1,432	65,704

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatilor evaluate.

**A fost evaluat intregul drept de proprietate** apartinand COMUNEI DUMBRAVITA care se presupune ca are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.** Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

## 2.6. Tipul de valoare si definitia acesteia

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

In SEV 100- Cadrul general din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** sunt cunoscute doua tipuri ale valorii : - valoarea de piata ; - tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii justa** a bunurilor imobile asa cum este aceasta definita in SEV 100 **Cadrul general** si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

- „**valoarea justa** ” este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară.

## 2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (**data evaluarii**) este **04.08.2025**.

Data inspectiei: 04.08.2025.

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 5,0742LEI**.

## 2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

### Surse de informare

- Toate informatiile legate de proprietate, starea terenului si titlul de proprietate asupra acestora au fost furnizate de catre client
- Informatii suplimentare au fost culese dintr-un numar de surse considerate corecte si de incredere. Se considera ca nu a fost omisa in mod deliberat nicio informatie relevanta si care a fost disponibila
- Atat timp cat verificarea acestora nu a fost posibila, se presupune ca toate informatiile obtinute sunt corecte
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii datelor furnizate de client si terte persoane
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii

### Dreptul de proprietate

- Opinia asupra dreptului deplin de proprietate a fost exprimata de evaluator in urma analizarii actelor de proprietate prezentate in copie de catre beneficiar
- Evaluatorul nu a intreprins alte investigatii cu privire la titlul de proprietate, neavand competenta necesara pentru aceasta
- Nicio opinie exprimata in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o opinie legala referitoare la titlul de proprietate



### **Litigii**

- Acest raport este realizat plecand de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, ca nu au fost ridicate cereri de restituire, neexistand niciun fel de problema de ordin legal
- In cazul in care ar aparea astfel de probleme, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica in consecinta raportul si concluziile acestuia

### **Zonare**

- Evaluatorul nu a purtat discutii cu autoritatile locale referitoare la zonare, la respectarea cerintelor legale privind standardele de constructie, normelor sanitare, etc., altele decat cele specificate in mod expres in acest raport
- Proprietatea imobiliara analizata trebuie sa se supuna acestor norme si reglementari si, in cazul cand acestea nu sunt respectate, valoarea estimata va fi de asemenea afectata
- Evaluarea prezenta se bazeaza pe faptul ca proprietatile intrunesc toate cerintele legale in vigoare si ca nu exista conflicte cu autoritatile municipale, cu vecinii sau alte parti

### **Masuratori, conditii structurale**

- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale constructiilor care sunt inaccesibile sau acoperite; in consecinta, acele parti au fost considerate a fi in stare tehnica buna
- Prezentul raport de evaluare nu exprima nicio opinie cu privire la conditiile structurale; in cazul in care studii ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport isi pierd valabilitatea
- Nu s-au efectuat masuratori ale imobilului evaluat (teren si constructie). Toate dimensiunile si detaliile s-au considerat a fi corecte si se bazeaza pe informatiile furnizate de catre client

### **Analiza geodezica**

- Evaluatorul nu a efectuat un studiu asupra capacitatii portante a solului, neavand calificarile necesare pentru asemenea analize

### **Probleme de mediu**

- Evaluatorul nu are calificarea de a comenta sau actiona in vreun fel asupra problemelor de mediu
- Evaluatorul a presupus ca bunurile evaluate nu sunt contaminate si ca imbunatatirile nu contin materiale periculoase

### **Conflict de interese**

- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunostintele si competenta necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de proprietate
- Evaluatorul actioneaza ca evaluator independent si nu are niciun conflict de interese legat de pregatirea acestei evaluari
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivul evaluat

### **Riscuri macro-economice**

- La realizarea raportului nu s-a tinut seama de efectele induse de eventuale schimbari socio-politice si/sau ale politicilor economice din Romania si SE Europei. S-a presupus ca se vor continua reformele economice si transferul liber de capital
- Evaluatorul a luat in considerare factorii care influenteaza valoarea la momentul evaluarii si de care el a avut cunostiinta; modificarea acestora in timp poate duce la modificarea valorii estimate

### **IPOTEZE SPECIALE**

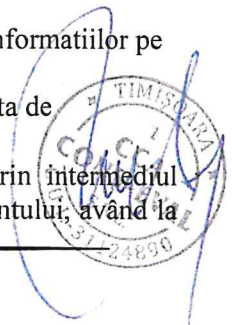
- Avand in vedere faptul ca Cartile Funciare puse la dispozitie nu sunt la data evaluarii, acestea fiind puse la dispozitie de beneficiar se considera valabile la data evaluarii;
- Pentru bunurile mobile se considera ca sunt libere de sarcini si nu sunt afectate de leasing;

### **CONDITII SPECIALE**

Evaluatorul declara ca prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza datelor si informatiilor pe care le-a avut la dispozitie si pe care el le-a considerat corecte si demne de incredere.

Evaluatorul isi asuma raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de beneficiarul lucrarii si declara ca:

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de catre CCA CONS-EVAL SRL, prin intermediul colaboratorilor sai, evaluatori autorizati ANEVAR si in calitate de consultant al clientului, avand la



baza informatiile puse la dispozitie de catre acesta si urmeaza a fi folosit in vederea raportarii financiare

- O evaluare este inerent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elementele ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii
- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta pentru estimarea valorii
- Proprietatile imobiliare au fost vazute si inspectate de catre Cioc Cristina Almia, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
- Evaluarea proprietatii a fost efectuata in ipoteza ca de la data inspectiei si pâna la data evaluarii nu au avut loc schimbari de nicio natura care ar fi putut duce la modificarea valorii estimate.
- Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti si/sau a unor factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competentele necesare
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta competitudinii si corectitudinii lor, nefiind verificate din surse independente
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil si nu exista sarcini asupra bunurilor la data evaluarii, altele decât cele mentionate eventual in prezentul raport
- Evaluatorul a presupus ca bunurile se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detin toate licentele, autorizatiile si certificatele necesare utilizarii lor si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor daca va fi necesar
- Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente) privind constructiile si/sau factorii externi care ar putea influenta in vreun fel valoarea estimata. Evaluatorul nu a efectuat o analiza a constructiei, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate intr-o stare tehnica buna. Evaluatorul nu isi poate exprima opinia asupra starii tehnice a acelor parti neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii
- Previziunile si estimarile privind exploatarea terenurilor ca active sunt bazate pe informatiile primite de la „operatori”, in conditiile curente ale pietei. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile economice ce pot aparea ulterior evaluarii
- Valorile estimate in raport se aplica bunurilor - ca intregi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport
- Crizele macroeconomice neprevazute au un efect brusc si dramatic asupra pietei. Acesta se poate manifesta fie prin panica la vânzare sau cumparare sau pur si simplu neintrare in tranzactie pâna când devine clar cum vor fi afectate preturile pe termen lung. Daca data evaluarii este in aceasta perioada, rezultatul evaluarii are un grad de certitudine scazut
- Proprietatea imobiliara, nu a fost masurata de evaluator, toate dimensiunile se presupun a fi in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar. In analiza realizata, evaluatorul a luat in considerare suprafetele care au rezultat din documentele puse la dispozitie
- Nici o informatie continuta in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o consultanta fiscala, juridica sau contabila
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor in legatura cu bunurile evaluate sau cu orice parti interesate in vreo tranzactie viitoare
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil
- Valorile estimate in acest raport nu pot fi utilizate pentru asigurare
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara
- Evaluatorul isi asuma responsabilitatea pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare



La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

#### **Surse de informare**

- Toate informatiile legate de proprietate, starea terenului si titlul de proprietate asupra acestora au fost furnizate de catre client
- Informatii suplimentare au fost culese dintr-un numar de surse considerate corecte si de incredere. Se considera ca nu a fost omisa in mod deliberat nicio informatie relevanta si care a fost disponibila
- Atat timp cat verificarea acestora nu a fost posibila, se presupune ca toate informatiile obtinute sunt corecte
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii datelor furnizate de client si tertе persoane
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii

#### **Dreptul de proprietate**

- Opinia asupra dreptului deplin de proprietate a fost exprimata de evaluator in urma analizarii actelor de proprietate prezentate in copie de catre beneficiar
- Evaluatorul nu a intreprins alte investigatii cu privire la titlul de proprietate, neavand competenta necesara pentru aceasta
- Nicio opinie exprimata in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o opinie legala referitoare la titlul de proprietate

#### **Litigii**

- Acest raport este realizat plecand de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, ca nu au fost ridicate cereri de restituire, neexistand niciun fel de problema de ordin legal
- In cazul in care ar aparea astfel de probleme, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica in consecinta raportul si concluziile acestuia

#### **Zonare**

- Evaluatorul nu a purtat discutii cu autoritatile locale referitoare la zonare, la respectarea cerintelor legale privind standardele de constructie, normelor sanitare, etc., altele decat cele specificate in mod expres in acest raport
- Proprietatea imobiliara analizata trebuie sa se supuna acestor norme si reglementari si, in cazul cand acestea nu sunt respectate, valoarea estimata va fi de asemenea afectata
- Evaluarea prezenta se bazeaza pe faptul ca proprietatile intrunesc toate cerintele legale in vigoare si ca nu exista conflicte cu autoritatile municipale, cu vecinii sau alte parti

#### **Masuratori, conditii structurale**

- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale constructiilor care sunt inaccesibile sau acoperite; in consecinta, acele parti au fost considerate a fi in stare tehnica buna
- Prezentul raport de evaluare nu exprima nicio opinie cu privire la conditiile structurale; in cazul in care studii ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport isi pierd valabilitatea
- Nu s-au efectuat masuratori ale imobilului evaluat (teren). Toate dimensiunile si detaliile s-au considerat a fi corecte si se bazeaza pe informatiile furnizate de catre client

#### **Analiza geodezica**

- Evaluatorul nu a efectuat un studiu asupra capacitatii portante a solului, neavand calificarile necesare pentru asemenea analize

#### **Probleme de mediu**

- Evaluatorul nu are calificarea de a comenta sau actiona in vreun fel asupra problemelor de mediu
- Evaluatorul a presupus ca bunurile evaluate nu sunt contaminate si ca imbunatatirile nu contin materiale periculoase

#### **Conflict de interese**



- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunostintele si competenta necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de proprietate
- Evaluatorul actioneaza ca evaluator independent si nu are niciun conflict de interese legat de pregatirea acestei evaluari
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivul evaluat

#### **Riscuri macro-economice**

- La realizarea raportului nu s-a tinut seama de efectele induse de eventuale schimbari socio-politice si/sau ale politicilor economice din Romania si SE Europei. S-a presupus ca se vor continua reformele economice si transferul liber de capital
- Evaluatorul a luat in considerare factorii care influenteaza valoarea la momentul evaluarii si de care el a avut cunostiinta; modificarea acestora in timp poate duce la modificarea valorii estimate

#### **IPOTEZE SPECIALE**

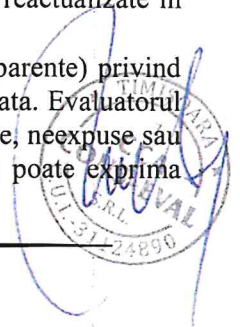
- Avand in vedere faptul ca Cartile Funciare puse la dispozitie nu sunt la data evaluarii, acestea fiind puse la dispozitie de beneficiar se considera valabile la data evaluarii;
- Pentru bunurile mobile se considera ca sunt libere de sarcini si nu sunt afectate de leasing;

#### **CONDITII SPECIALE**

Evaluatorul declara ca prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza datelor si informatiilor pe care le-a avut la dispozitie si pe care el le-a considerat corecte si demne de incredere.

Evaluatorul isi asuma raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de beneficiarul lucrarii si declara ca:

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de catre CCA CONS-EVAL SRL, prin intermediul colaboratorilor sai, evaluatori autorizati ANEVAR si in calitate de consultant al clientului, având la baza informatiile puse la dispozitie de catre acesta si urmeaza a fi folosit in vederea raportarii financiare
- O evaluare este inerent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elementele ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii
- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta pentru estimarea valorii
- Proprietatile imobiliare au fost vazute si inspectate de catre Cioc Cristina Almia, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
- Evaluarea proprietatii a fost efectuata in ipoteza ca de la data inspectiei si pâna la data evaluarii nu au avut loc schimbari de nicio natura care ar fi putut duce la modificarea valorii estimate.
- Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti si/sau a unor factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competentele necesare
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta competitudinii si corectitudinii lor, nefiind verificate din surse independente
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale bunurilor. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil si nu exista sarcini asupra bunurilor la data evaluarii, altele decât cele mentionate eventual in prezentul raport
- Evaluatorul a presupus ca bunurile se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detin toate licentele, autorizatiile si certificatele necesare utilizarii lor si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor daca va fi necesar
- Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente) privind constructiile si/sau factorii externi care ar putea influenta in vreun fel valoarea estimata. Evaluatorul nu a efectuat o analiza a constructiei, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate intr-o stare tehnica buna. Evaluatorul nu isi poate exprima



opinia asupra starii tehnice a acelor parti neinspectate si acest raport nu trebuie Inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii

- Previziunile si estimarile privind exploatarea terenurilor ca active sunt bazate pe informatiile primite de la „operatori”, In conditiile curente ale pietei. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile economice ce pot aparea ulterior evaluarii
- Valorile estimate in raport se aplica bunurilor - ca intregi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, In afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport
- Crizele macroeconomice neprevazute au un efect brusc si dramatic asupra pietei. Acesta se poate manifesta fie prin panica la vânzare sau cumparare sau pur si simplu neintrare in tranzactie pâna când devine clar cum vor fi afectate preturile pe termen lung. Daca data evaluarii este in aceasta perioada, rezultatul evaluarii are un grad de certitudine scazut
- Proprietatea imobiliara, nu a fost masurata de evaluator, toate dimensiunile se presupun a fi in concordanta cu informatiile puse la dispozitie de beneficiar. In analiza realizata, evaluatorul a luat in considerare suprafetele care au rezultat din documentele puse la dispozitie
- Nici o informatie continuta in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o consultanta fiscala, juridica sau contabila
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor in legatura cu bunurile evaluate sau cu orice parti interesate in vreo tranzactie viitoare
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil
- Valorile estimate in acest raport nu pot fi utilizate pentru asigurare
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara
- Evaluatorul isi asuma responsabilitatea pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare

## 2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii

**Etapele misiunii de evaluare:** parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea valorilor sunt urmatoarele:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional** si prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantitatii si calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

**Sursele de informații** care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/proprietar;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro); [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)
- Cursul de referinta al monedei nationale publicat pe site-ul BNR;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** , Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR ;
- [www.anevar.ro](http://www.anevar.ro). [www.analizeimobiliare.ro](http://www.analizeimobiliare.ro) - alte date si informatii culese de pe piata.



## 2.10. Identificarea evaluatorului si competenta

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

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua, are asigurare de risc profesional, nu are nici un fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

## 2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

## 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate asupra proprietatilor imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de client/ proprietar:

- plan propunere alipire;
- CF 415652 - sistat; plan inainte de dezmembrare in 3 parcele;
- Extras CFI 415711, CFI 415712, CFI 415713;
- HCL nr. 10 din 30.01.2024 \_alipire 3 imobile;
- HCL nr. 13 din 26.02.2025;
- HCL 5-30.01.2025 \_solicitare PCD;
- HCL 110-11.03.2025 \_predare PMT

#### *Situație inițială amplasament:*

- Teren Ps204, fără CF, S: 41215 mp, nr. inv. 2110226, extravilan;
- Teren De205, fără CF, S: 1492 mp, nr. inv. -, extravilan;
- Teren incubator afaceri, CF 403868, S: 27977 mp, nr. inv. 2110113, intravilan;

Conform HCL 10/30.01.2024 si documentatie se alipesc cele 3 terenuri, se sistează și devine CF 415652, cu S: 70348 mp și trece în intravilan;

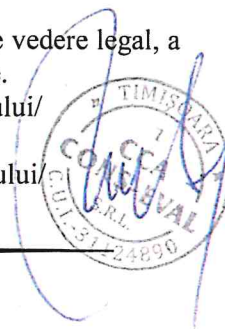
Conform HCL 13/26.02.2025 se dezmembrează CF 415652 în 3 loturi distincte:

- CF 415711, S: 6089 mp, teren intravilan cu cele 2 constructii: 415711-C1 și 415711-C2;
- CF 415712, S: 23947, teren intravilan;
- CF 415713, S: 40312 mp, teren intravilan

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

**LITIGII:** Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii la data identificarii proprietatii.

**SARCINI:** Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista sarcini la data identificarii proprietatii.



**A fost evaluat intregul drept de proprietate** aparținând COMUNA DUMBRAVITA care se presupune ca are **intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare**. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

### 3.2. Date despre piata imobiliara

Economia României intră în 2025 cu perspective pozitive pe termen lung, dar și cu provocări semnificative, compania de consultanță imobiliară Colliers estimând pentru piața imobiliară o cerere scăzută pe segmentul de birouri, temperarea pieței industriale și revenirea pe creștere a zonei de retail.

Optimismul legat de potențialul de creștere economică pe termen lung este susținut de factori precum investițiile în infrastructură, aderarea la Schengen, ecartul favorabil între productivitate și costuri pe piața muncii, precum și de indiciile care sugerează că o parte a românilor plecați în străinătate încep să revină înapoi în țară. Cu toate acestea, riscurile rămân ridicate, având în vedere creșterea economică modestă, deficitul bugetar foarte mare, instabilitatea politică și contextul global dominat de incertitudini geopolitice și economice.

Consultanții Colliers estimează o creștere economică de puțin peste 2% în 2025, dar avertizează că riscurile rămân semnificative și sunt mai degrabă orientate către un rezultat mai slab. În 2024, economia României a înregistrat un ritm de creștere lent, de sub 1%, mult sub așteptările inițiale de la începutul anului, de peste 3%. Deși perspectiva pentru 2025 este moderat optimistă, susținută de investiții și de un sector de consum încă stabil, vulnerabilitățile economice persistă. Cererea externă slabă, influențată în special de situația economică din Germania, dar și riscurile interne, precum un deficit fiscal ridicat și un deficit de cont curent problematic, au un efect advers asupra percepției externe a României în rândul investitorilor. În cazul unei crize economice globale, România ar putea traversa un proces de ajustare dificil, comparabil cu cel din perioada 2009-2010.

**Instabilitatea politică și incertitudinile rămân ridicate în 2025**, subliniază consultanții Colliers. România se confruntă cu o situație politică fără precedent, după ce Curtea Constituțională a anulat alegerile prezidențiale și a ordonat reluarea acestora, proces care va avea loc în această primăvară. Zgomotul politic și incertitudinile sunt așteptate să rămână la cote ridicate, mai ales că noul guvern va trebui să gestioneze cel mai mare deficit fiscal structural din UE, într-un context economic extern complicat. Această combinație face ca România să fie vulnerabilă la schimbări bruște.

**Geopolitica rămâne în prim-plan, iar adaptabilitatea devine cheia pentru a face față unui mediu internațional aflat într-o continuă transformare.** „Nicio clipă de liniște” descrie cu acuratețe scena geopolitică actuală, afirmă consultanții Colliers. De la noua administrație Trump în SUA și posibilele tensiuni comerciale între marile blocuri economice, la încetinirea economiei Chinei, războiul din Ucraina, crizele din Orientul Mijlociu și incertitudinile din Asia de Sud-Est, lumea se confruntă cu un peisaj global extrem de provocator, definit de variabile imprevizibile. Regula nescrisă a ultimilor ani - „așteaptă-te la evenimente neașteptate” - rămâne mai valabilă ca oricând, iar 2025 nu face excepție, avertizează experții Colliers. În acest context global volatil, România își păstrează orientarea strategică fermă către blocul UE/SUA. Totuși, ca economie mică și deschisă, influența sa asupra marilor decizii globale este limitată, ceea ce impune o adaptabilitate constantă pentru a naviga printre schimbările rapide și complexe ale peisajului internațional.

**Aderarea deplină la spațiul Schengen începând cu 2025 și dezvoltarea infrastructurii alimentează optimismul economic al României** într-o perspectivă pe termen mai lung. Totodată, intrarea în programul de scutire a vizelor SUA impulsionează poziția României la scară globală, în condițiile în care, deja de anul trecut, România era pe poziția a 7-a în clasamentul global al puterii pașaportului, alături de țări precum Canada, Singapore și Regatul Unit. Din punct de vedere economic, aderarea completă la Schengen este așteptată să stimuleze un nou val de investiții și inițiative de producție pe termen mediu. În paralel, infrastructura rutieră continuă să se extindă semnificativ, atingând aproape 1.200 de kilometri de drumuri de mare viteză până la începutul lunii decembrie 2024. În plus, aproximativ 700 de kilometri sunt în construcție, iar alți 700 de kilometri se află în fazele pregătitoare, în timp ce investițiile în căi ferate nu au fost uitate nici ele. Potrivit consultanților Colliers, aceste realizări reprezintă factori determinanți pentru optimismul economic

pe termen lung, contribuind atât la reducerea discrepanțelor regionale, cât și la consolidarea potențialului de creștere al României.

**Cererea relativ scăzută pentru închiriere redefiniște piața birourilor.** Creșterea economică modestă din majoritatea țărilor occidentale, incertitudinile interne și momentumul nefavorabil moștenit din 2024 prefigurează un an 2025 dificil pentru piața locală de birouri. Cererea nouă de închiriere ar putea rămâne la niveluri scăzute, comparabile cu anii anteriori sau chiar să atingă noi minime într-un scenariu economic advers, departe de recordurile din perioada 2017-2019. Un aspect pozitiv pentru proprietarii de clădiri este absența unor livrări semnificative de noi spații de birouri în 2025, atât în București (cu excepția proiectului de mici dimensiuni One Gallery), cât și în alte orașe. Acest context favorizează o scădere treptată a ratei de neocupare pentru clădirile de calitate superioară, amplificând diferențele dintre proiectele moderne, eficiente energetic și bine poziționate, și cele mai puțin competitive.

**Piața industrială din România se temperează ușor în 2025, pe fondul activității economice relativ slabe pe plan extern.** Factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial rămân valabili pentru un orizont lung de timp: diferența favorabilă dintre salarii și productivitate va continua să atragă companii interesate de relocarea producției, iar România continuă să aibă un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țări vecine. În plus, dezvoltările de infrastructură vor continua să sprijine operațiunile industriale și logistice în diverse regiuni ale țării pentru mulți ani de aici înainte. Totuși, veștile mai puțin optimiste din sectorul industrial german, în special din industria auto, influențează negativ încrederea dezvoltatorilor și chiriașilor din România, determinând o abordare mai prudentă. Consultanții Colliers anticipează o temperare ușoară a cererii de închiriere în sectorul industrial și logistic, cu un declin față de nivelurile record atinse în perioada post-pandemie. Cu toate acestea, cererea ar trebui să rămână peste valorile înregistrate în perioada 2017-2019. În ceea ce privește chiriile, acestea sunt așteptate să rămână în mare parte stabile.

**Expansiunea în retail accelerează în 2025, după câțiva ani de creștere mai lentă.** Conform estimărilor preliminare, peste 200.000 de metri pătrați de spații moderne de retail sunt programate pentru livrare în acest an, o creștere semnificativă față de cei aproximativ 160.000 de metri pătrați finalizați în 2024, potrivit cifrelor preliminare. În perspectivă, consultanții Colliers anticipează o intensificare a proiectelor de anvergură, iar 2027-2028 ar putea aduce livrări semnificative, inclusiv câteva malluri de mari dimensiuni. Cele mai importante investiții au în prim-plan jucători precum NEPI Rockcastle și joint venture-ul Prime Kapital/MAS REI, cărora i s-a alăturat compania britanică M Core, după achiziția portofoliului Mitiska la sfârșitul anului 2023. În paralel, dezvoltatorii mai mici, precum și investitorii locali sunt și ei foarte activi și vizează orașele de dimensiuni reduse, unde răspund cererii neacoperite prin proiecte precum parcuri de retail și strip malluri, sprijinind astfel expansiunea rețelei de spații comerciale moderne la nivel național.

**Recuperarea investițiilor imobiliare continuă într-un context complex.** Previziunile pentru tranzacții cu active imobiliare în 2025 sunt marcate de incertitudini, în contextul unor factori care acționează în direcții opuse. Pe de o parte, sectorul imobiliar european ar putea beneficia de o recuperare, susținută de atingerea unui posibil vârf al randamentelor în 2024 și, în cazul României, există și un impuls favorabil după un 2024 destul de reușit din prisma activității tranzacționale. Pe de altă parte, creșterea economică modestă din Europa, inclusiv din România, riscurile interne și contextul extern plin de incertitudini complică perspectivele. Pe termen lung, România își menține un potențial semnificativ pentru investitorii care privesc dincolo de riscurile pe termen scurt. Randamentele din sectorul imobiliar comercial rămân atractive dintr-o perspectivă istorică, ceea ce continuă să facă țara interesantă pentru investitori. Cu toate acestea, justificarea acestor randamente poate deveni dificilă pentru unii cumpărători, în condițiile unui cost suveran ridicat și al tensiunilor regionale. Astfel, piața investițiilor se anunță a fi în continuare una provocatoare pentru finalizarea tranzacțiilor în 2025.

**Prețurile locuințelor ar putea crește în perioada următoare,** însă evoluția acestora depinde de mai mulți factori. Dacă un scenariu economic negativ se va concretiza într-o deteriorare semnificativă a pieței muncii, o creștere bruscă a șomajului ar putea avea un impact major, ducând la o scădere a prețurilor locuințelor și la o prăbușire a vânzărilor. Pe de altă parte, prețurile actuale nu sunt atât de deconectate de realitate precum erau în perioada 2007-2008, ceea ce reduce riscul unei

corecții majore. În cazul în care activitatea economică va fi pe plus, chiar și cu un avans mai modest, perspectivele în zona rezidențială rămân pozitive. O piață a muncii relativ stabilă și cu avans salarial, scăderea ratelor dobânzilor și încrederea consumatorilor - care se află la niveluri apropiate de recordurile din 2007-2008 - ar putea susține un alt an solid pentru piața rezidențială. Mai mult, dacă oferta va rămâne limitată și economia generală va înregistra chiar și o ușoară îmbunătățire (excluzând eventuale modificări fiscale negative semnificative), există posibilitatea ca prețurile să accelereze pe termen mediu. În acest context, consultanții Colliers preconizează tot mai multe discuții, atât din partea clienților, cât și a dezvoltatorilor și investitorilor, privind implementarea unor scheme PRS (Private Rented Sector), un model care ar putea deveni din ce în ce mai popular în viitorul apropiat.

**Revenirea românilor din diaspora devine tot mai evidentă.** Consultanții Colliers semnaleză o tendință în creștere: tot mai mulți români care au emigrat, în special în Europa de Vest, încep să revină în țară sau iau în considerare această opțiune. Acest fenomen este determinat în principal de factori precum dificultățile economice din țări precum Germania, Italia sau Spania, dar și de îmbunătățirea standardelor de viață în România. După decenii de scădere constantă, populația rezidentă a țării a înregistrat o ușoară creștere în 2023, marcând un punct de cotitură important. Monitorizarea atentă a acestui trend este esențială, deoarece o accelerare a revenirii românilor din diaspora ar putea deveni o sursă semnificativă de creștere economică pe termen lung pentru România.

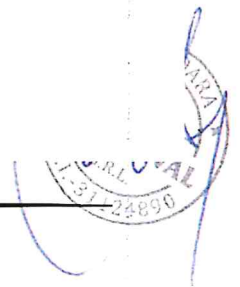
<https://www.zf.ro/zf-24/colliers-cum-va-arata-piata-imobiliara-in-2025-creste-retailul-se-22659385>

În vederea analizei ofertei competitive sunt căutate proprietăți imobiliare a căror dimensiuni, utilizare, zonă să fie similare cu proprietatea evaluată. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

S-au găsit pe piață oferte a căror caracteristici pot fi comparate cu cele ale proprietăților imobiliare situate în Dumbravita și care au fost scoase spre vânzare:- vezi anexele.



Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	Comparabila F	Comparabila G
Localizare	Dumbravita Str. Bela Bartok/ str. Blaise Pascal	Dumbravita Zona Dunca, intrare pe partea dreapta	Dumbravita Zona Lukoil	Dumbravita str. Blaise Pascal/Centura Nord	Dumbravita Zona Ikea	Dumbravita Zona Cora	Dumbravita Centura/ Simfoniei	Dumbravita Zona Dunca, intrare pe partea
Sursa date	<a href="https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-casa/anunt/teren-intravilan-industrial-12-000-mp-dumbravita/4d13e997210177h1130250429h3630ie.html">https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-casa/anunt/teren-intravilan-industrial-12-000-mp-dumbravita/4d13e997210177h1130250429h3630ie.html</a>	<a href="https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/sx513-dumbravita-lukoil-zona-industrial-teren-intravilan/728075e826702g2e0121g1729hig43.html">https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/sx513-dumbravita-lukoil-zona-industrial-teren-intravilan/728075e826702g2e0121g1729hig43.html</a>	<a href="https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-casa/anunt/49-euro-mp-intravilan-teren-13397-mp-dumbravita-centura-rezidential-servicii/9fec7f282375h3e49h2i4gic011778.html">https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-casa/anunt/49-euro-mp-intravilan-teren-13397-mp-dumbravita-centura-rezidential-servicii/9fec7f282375h3e49h2i4gic011778.html</a>	<a href="https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-casa/anunt/teren-de-5-ha-zona-ikea/0215e5151h46737de0h15f088h431398.html">https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-casa/anunt/teren-de-5-ha-zona-ikea/0215e5151h46737de0h15f088h431398.html</a>	<a href="https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-pit-casa/anunt/teren-de-vanzare-zona-sora-dumbravita/d1eh84f56167g92dfth04i48ig71f3.html">https://www.publ24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-pit-casa/anunt/teren-de-vanzare-zona-sora-dumbravita/d1eh84f56167g92dfth04i48ig71f3.html</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-13933mp-261243147">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-13933mp-261243147</a>		
Suprafață (mp)	62,200	12,000	9,100	13,397	50,000	15,209	7,144	13,933
Pret oferta euro/mp	73.00	35.00	49.00	100.00	118.00	70.00	50.00	50.00
Destinația (utilizarea terenului)	industrial/ servicii	industrial/ servicii	industrial/ servicii	industrial/ servicii	industrial/ servicii	rezidential/ servicii	industrial/ servicii	industrial/ servicii
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Formă în plan și deschidere	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar



Pe piețele imobiliare, **cererea** reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să depindă direct de schimbările de cerere, fiind astfel influențată decisiv de cerere. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. Piața imobiliară este în momentul de față activă. Cererea este destul de ridicată, oferta de proprietăți similare este mare, ceea ce face ca piața imobiliară să fie o piață a vânzătorului.

**În concluzie cererea de proprietăți imobiliare în zona analizată dar și în județ este destul de ridicată** fiind afectată de criza în sensul creșterii interesului pentru tranzacții/inchirieri cu astfel de imobile.

Punctul de **echilibru al pieței** este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În concluzie, raportul dintre oferta și cererea de proprietăți imobiliare de tipul celei evaluate este într-un **dezechilibru total, oferta surclasând cererea, deci este o piață a vânzătorului.**

### 3.3. Descrierea proprietății imobiliare evaluate

#### *Localizare. Căi de acces. Vecinătăți*

##### *Localizare*

Proprietățile ce constituie obiectul evaluării sunt poziționate în zona industrială/servicii a loc. Dumbravita apropierea centurii de nord a municipiului Timisoara.

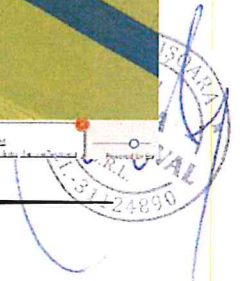
##### *Căi de acces*

Accesul la proprietate se poate realiza cu mașina prin intermediul str. Bela Bartok și str. Blaise Pascal. Prin intermediul aeroportului Traian Vuia există și posibilitatea accesului la transport aerian.

##### *Vecinătăți*

În vecinătatea proprietății evaluate sunt terenuri libere. Localizarea terenurilor de evaluat este una relativ bună, dat fiind faptul că este într-o zonă de servicii și cu acces stradal.







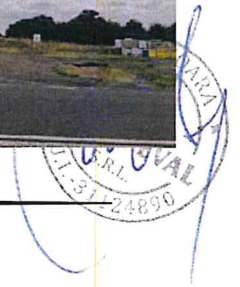
### Descrierea amplasamentului

Proprietatile imobiliare evaluate sunt situate in Dumbravita, la iesire pe partea stanga, inainte de senul giratoriu cu Centura de Nord a municipiului Timisoara, cu un doua fronturi stradale si sunt in proprietatea COMUNA DUMBRAVITA.

Din punct de vedere topografic, terenurile sunt plane și nu prezintă probleme legate de drenaj.

Utilitățile cu care este dotată proprietatea sunt:

- Instalații de iluminat: la gard/bransat;
- Instalații de apă: la gard/bransat;
- Instalații de canalizare: la gard/bransat;
- Instalatiile de gaz: la gard/bransat;
- Sunt posibile de asemenea instalate și rețele de telefonie, internet și cablu TV.



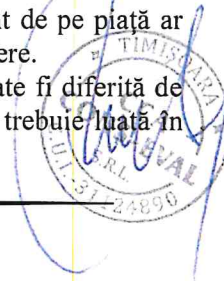


#### 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

##### 4.1. Cea mai buna utilizare CMBU

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

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



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

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

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

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

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

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

#### CMBU a terenului considerat liber

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

- suprafața terenului;
- forma terenului (regulata);
- amplasarea terenului (în zona circulata);
- utilitățile cu care este dotat terenul (are la gard energie electrica, apa, canal);
- analiza pietei imobiliare.

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

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

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

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

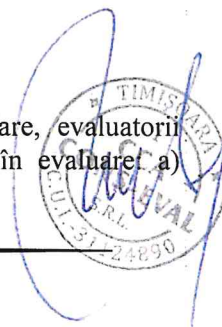
În consecința rezulta ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea industrială/servicii.

#### CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat în considerare, ca utilizare pentru construcții industriale/servicii.

## **4.2. METODE DE EVALUARE**

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;



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.

Având în vedere **scopul evaluării**, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piață**. Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piață** a proprietăților imobiliare respective are la bază contextul și segmentul economic în care acestea sunt plasate.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-a ales ca fiind cea mai adecvată: metoda comparației directe.

#### ABORDAREA PRIN PIAȚA –

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 specificatiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zona pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitată.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

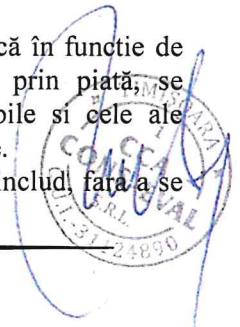
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

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 criteriile 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, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

**Pentru terenuri:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

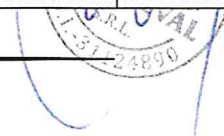
Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

S-au folosit 3 comparabile din surse diferite, preluate din presa de specialitate precum si de pe site-uri imobiliare specifice ([www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)).

*Comparabilele pentru teren se regasesc in anexele la prezentul raport de evaluare.*

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE								
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	Comparabila F	Comparabila G
Suprafata (mp)	62200	12000	9100	13397	50000	15209	7144	13933
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	73.00	35.00	49.00	100.00	118.00	70.00	50.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII								
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7.30	-3.50	-4.90	-10.00	-11.80	-7.00	-5.00
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		65.70	31.5	44.10	90.00	106.2	63.00	45.00

DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		65.70	31.5	44.10	90.00	106.2	63.00	45.00
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		65.70	31.5	44.10	90.00	106.2	63.00	45.00
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		65.70	31.5	44.10	90.00	106.2	63.00	45.00
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		65.70	31.5	44.10	90.00	106.2	63.00	45.00
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		65.70	31.5	44.10	90.00	106.2	63.00	45.00
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>								
Localizare	Dumbravita	Dumbravita	Dumbravita	Dumbravita	Dumbravita	Dumbravita	Dumbravita	Dumbravita
Comparativ cu subiectul	Str. Bela Bartok/ str. Blaise Pascal	Zona Dunca, intrare pe partea dreapta	Zona Lukoil	str. Blaise Pascal/ Centura Nord	Zona Ikea	Zona Cora	Centura/ Simfoniei	Zona Dunca, intrare pe partea dreapta
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	0%	-15%	-15%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		3.29	1.575	0	-13.50	-15.93	3.15	2.25
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		68.99	33.075	44.10	76.50	90.27	66.15	47.25
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>								
SUPRAFAȚA (mp)	62,200	12,000	9,100	13,397	50,000	15,209	7,144	13,933
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	Intravilan, arabil	industrial/ servicii	industrial/ servicii	industrial/ servicii	industrial/ servicii	rezidential/ servicii	industrial/ servicii	industrial/ servicii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	-25%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	-22.5675	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	stradă asfaltata/ pietruita	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%



Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0	0	0
UTILITĂȚI DISPONIBILE	curent, apa, canal, gaz - la gard	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0.00	0	0	0.00	0	0
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	0%	-25%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0.00	0	0.00	0.00	-22.5675	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		68.99	33.08	44.10	76.50	67.70	66.15	47.25
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		68.99	33.08	44.10	76.50	67.70	66.15	47.25
Ajustare totală brută absolută	(€)	3.285	1.575	0.00	13.5	38.4975	3.15	2.25
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	40.00%	0.00%	0.00%
Număr de ajustări	(buc.)	1	1	1	1	1	1	1
<b>VALOARE DE PIAȚĂ INTRAVILAN Cc : Comp F</b>					<b>66.00</b>	<b>euro/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIAȚĂ INTRAVILAN DRUM (15% din val intravilan) :</b>					<b>9.90</b>	<b>euro/mp</b>		
<b>VALOARE DE PIAȚĂ INTRAVILAN AGRICOL : Comp B</b>					<b>33.00</b>	<b>euro/mp</b>		

#### Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor pentru teren:

##### Marja de negociere:

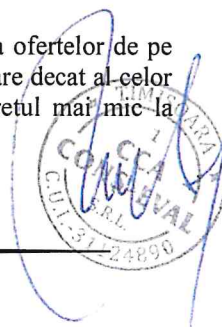
S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

##### Localizare:

S-au aplicat ajustari negative ofertelor pozitionate mai bine decat subiectul, respectiv pozitive ofertelor pozitionate mai slab decat subietul - ajustare rezultata din analiza ofertelor de pe piata din care rezulta concluzia ca pretul unitar al terenurilor situate in zone mai putin atractive sunt mai mici , respectiv mai mari in zone mai atractive;

##### - Suprafata:

S-au aplicat ajustari negative ofertelor cu suprafete mai mici- ajustare rezultata din analiza ofertelor de pe piata din care rezulta concluzia ca pretul unitara al terenurilor de suprafata mica este mai mare decat al celor cu suprafata mai mare, respectiv pozitive pentru comprabilele cu suprafete mai mari- pretul mai mic la suprafete mai mari decat subiectul;



În concluzie, valoarea de piață/justa a proprietati imobiliare rotunjită estimată de evaluator, la data de 04.08.2025, prin abordarea prin piata - analiza pe perechi de date este de:

**Valoare Teren Dupa Alipire:**

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA			Valoare euro	Valoare lei
					cc	drum	arabil		
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok , nr.4	CF 415652	70,348	3,212	1,432	65,704	2,394,400.80	12,149,668.54

**Valoare Teren Dupa Dezipire:**

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA			Valoare euro	Valoare lei
					cc	drum	arabil		
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok, nr.4	CF 415711	6,089	3,212	245	2,632	301,273.50	1,528,721.99
2	Teren intravilan	str. Blaise Pascal colt cu Str Bela Bartok	CF 415712	23,947		502	23,445	778,654.80	3,951,050.19
3	Teren intravilan	str. Blaise Pascal si Str Bela Bartok	CF 415713	36,783		660	36,123	1,198,593.00	6,081,900.60
<b>Total</b>				<b>66,819</b>	<b>3,212</b>	<b>1,407</b>	<b>62,200</b>	<b>2,278,521.30</b>	<b>11,561,672.78</b>



### 4.3. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Proprietatile evaluate sunt proprietatea Comunei Dumbravita conform actelor de proprietate prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport. Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piata/justa a proprietatii mentionate in vederea **inregistrarii in contabilitatea institutiei.**

Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultata **este cea mai adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea estimata si recomandata** pentru proprietatile imobiliare analizate, rezultata din aplicarea **abordarii prin piata este urmatoarea :**

#### Valoare Teren Dupa Alipire:

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA			Valoare euro	Valoare lei
					cc	drum	arabil		
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok , nr.4	CF 415652	70,348	3,212	1,432	65,704	2,394,400.80	12,149,668.54

#### Valoare Teren Dupa Dezipire:

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Carte funciara	Suprafata	Categ. FOLOSINTA			Valoare euro	Valoare lei
					cc	drum	arabil		
1	Teren intravilan	str. Bela Bartok, nr.4	CF 415711	6,089	3,212	245	2,632	301,273.50	1,528,721.99
2	Teren intravilan	str. Blaise Pascal colt cu Str Bela Bartok	CF 415712	23,947		502	23,445	778,654.80	3,951,050.19
3	Teren intravilan	str. Blaise Pascal si Str Bela Bartok	CF 415713	36,783		660	36,123	1,198,593.00	6,081,900.60
<b>Total</b>				<b>66,819</b>	<b>3,212</b>	<b>1,407</b>	<b>62,200</b>	<b>2,278,521.30</b>	<b>11,561,672.78</b>

Criteriile luate in calcul sunt :

- **adecvarea:** tipul proprietatii se incadreaza cel mai bine ca proprietate generatoare de venituri;
- **precizia:** are in vedere corectitudinea datelor, calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare sau oferta a proprietatilor comparabile; Tine cont de scopul evaluarii;
- **cantitatea si calitatea informatiilor:** se refera la informatiile evidentiate de elementele de comparatie ale unor bunuri echivalente, certificarea si omologarea acestora in conformitate cu normele si reglementarile legale din domeniu, marimea tranzactiilor sau ofertelor de bunuri similare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției)
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori obtenabile posibile in cazul inregistrarii in contabilitatea comunei;
- Valoarea se referă la intregul drept de proprietate;
- Valoarea proprietatii imobiliare nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea unor impozite sau taxe.

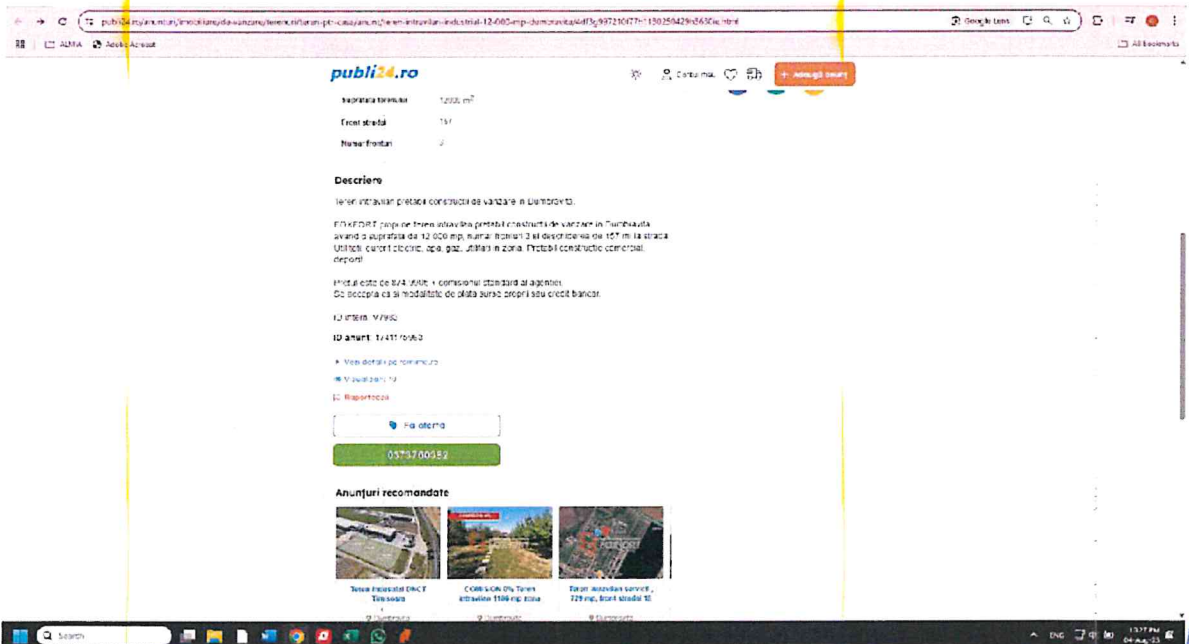
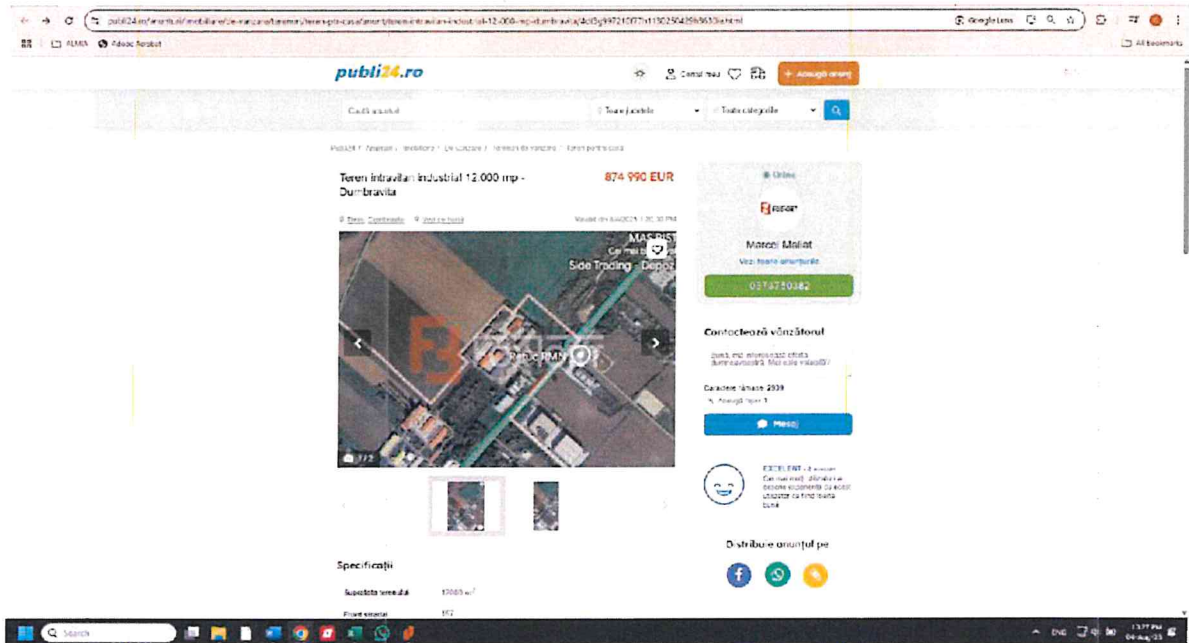
Raportul a fost pregatit pe baza **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2025** și a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



1. ANEXE

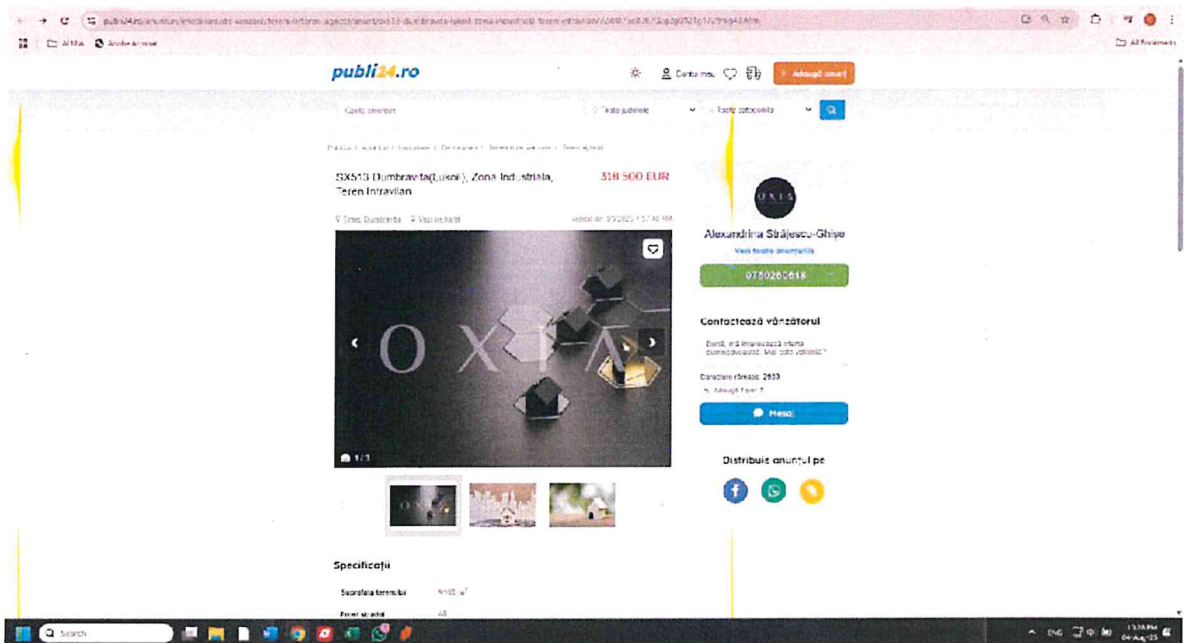
COMPARABILE

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-industrial-12-000-mp-dumbravita/4df3g997210f77h1130250429h3630ie.html>

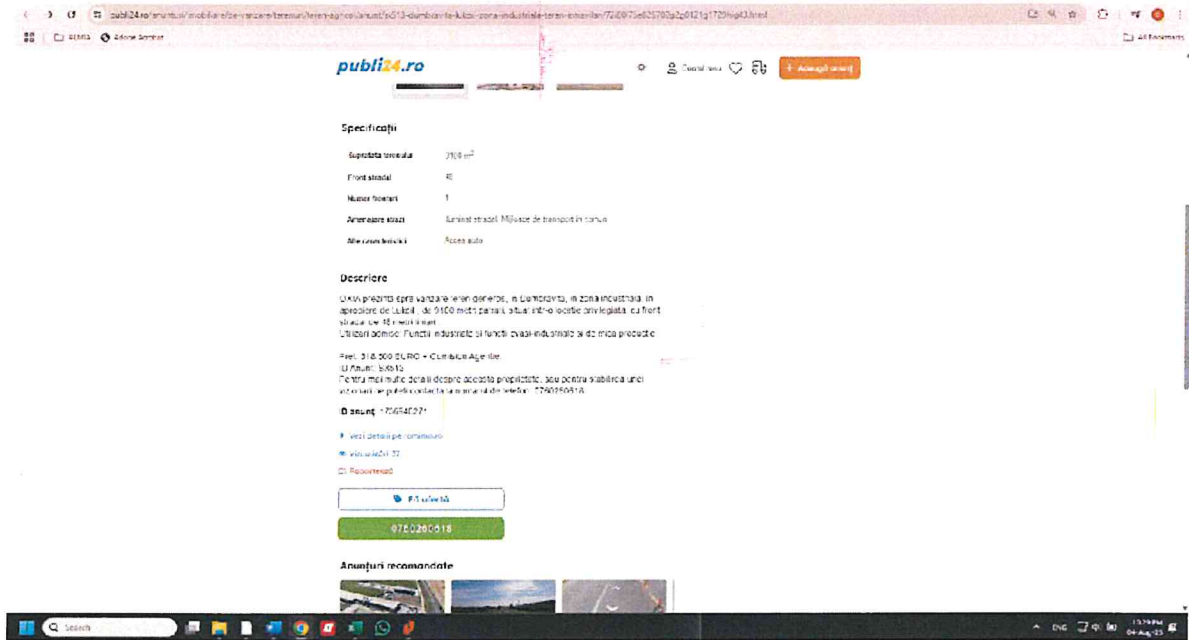




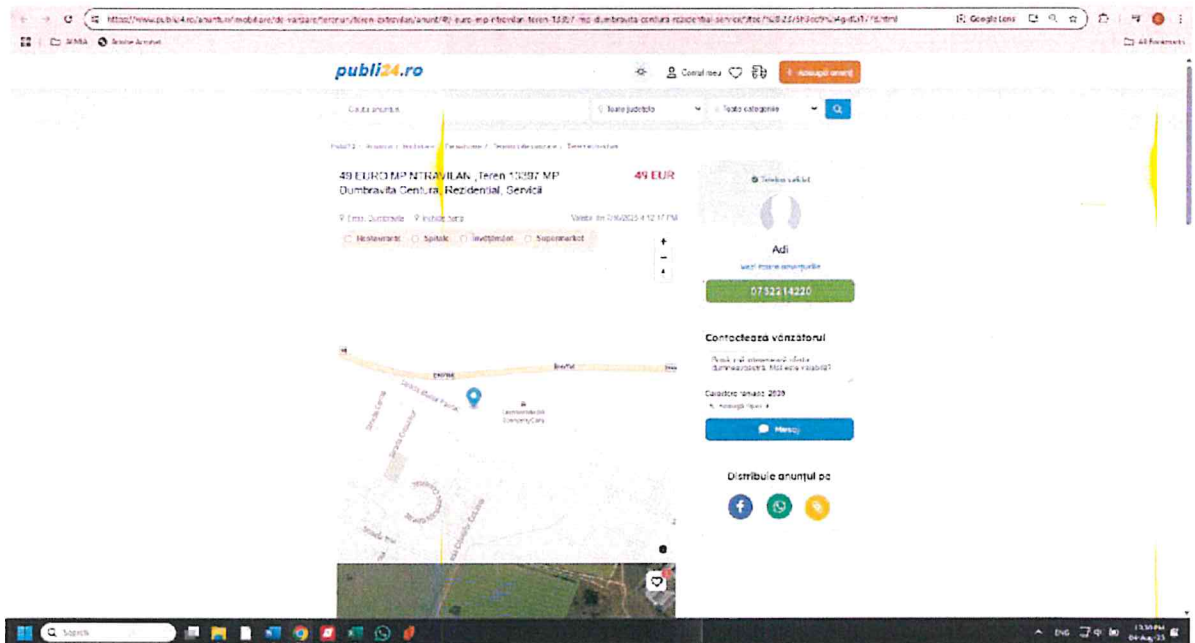
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/sx513-dumbravita-lukoil-zona-industrial-a-teren-intravilan/72i80i75e826702g2g0121g1729hig43.html>



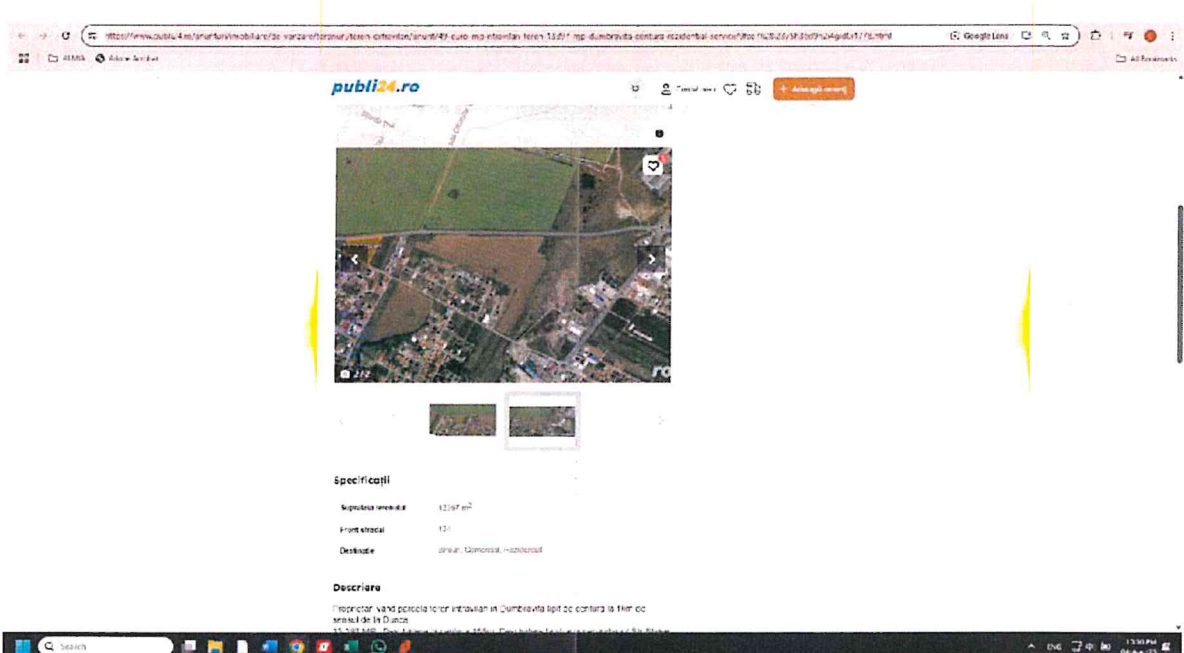
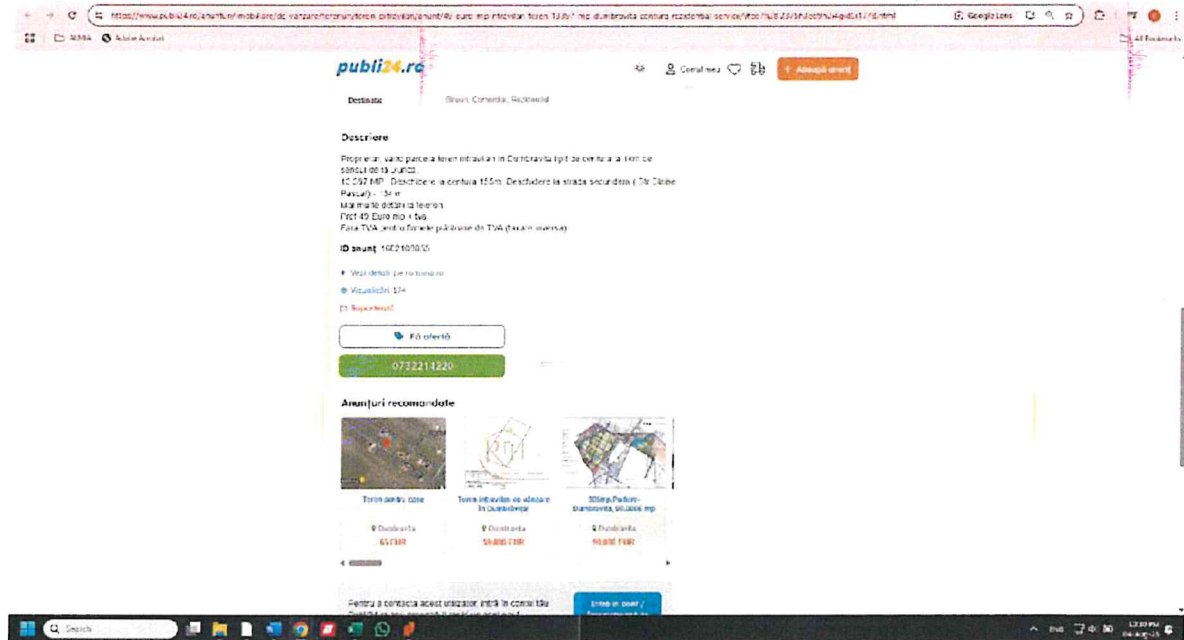
*[Handwritten signature]*  
TIMIȘOARA  
CASA DE EVALUARE  
IMOBILIARĂ  
CUIE-31124890



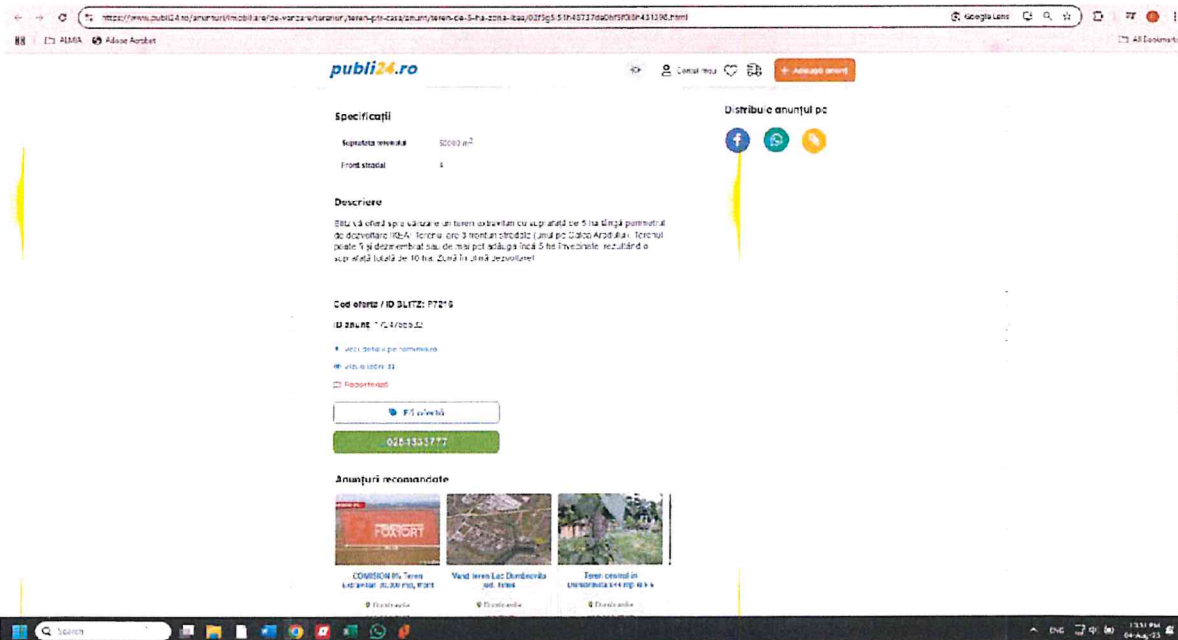
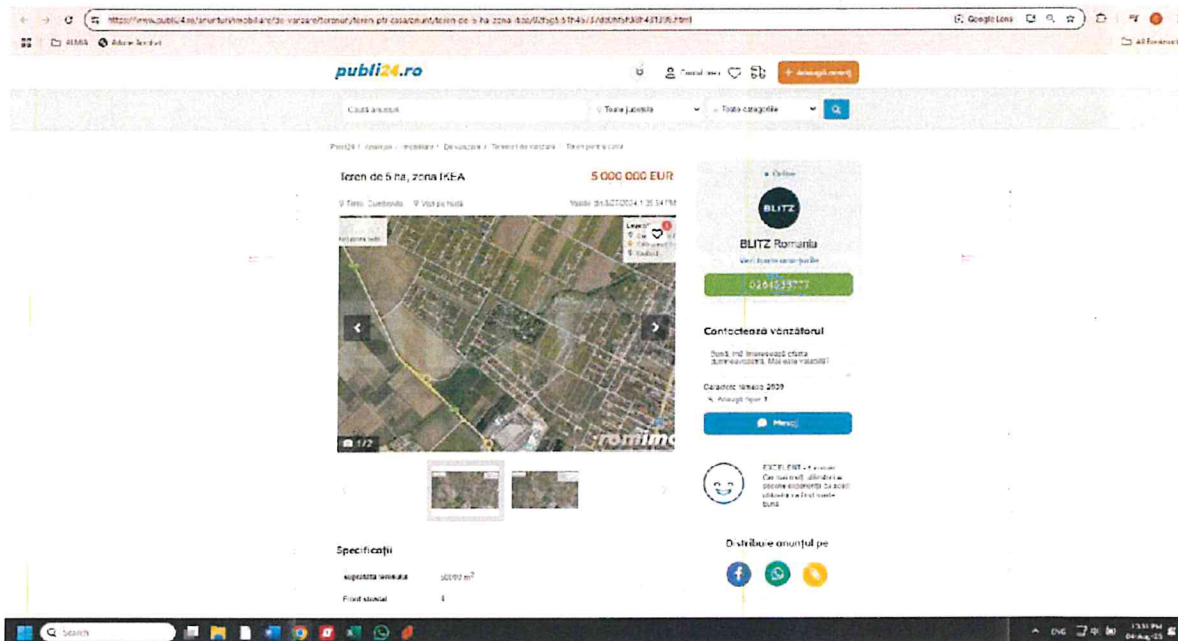
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/49-euro-mp-ntravilan-teren-13397-mp-dumbravita-centura-rezidential-servicii/9fee7fi28i2375h3ed9h2i4gid0i1778.html>



Handwritten signature and a circular stamp. The stamp contains the text: 'TIMISOARA', 'CONSILIUL LOCAL', and '082481124899'.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-5-ha-zona-ikea/02f5g5i51h46737de0hf5f0i8h431398.html>





<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-zona-cora-dumbravita/d1gh84fi56f67g92dffh0di48ig7i7f3.html>

**publi24.ro**

Teren de vanzare, zona Cora, Dumbravita **1 800 000 EUR**

1000 m<sup>2</sup> teren, 1000 m<sup>2</sup> teren, 1000 m<sup>2</sup> teren

**BLITZ Romania**  
Vizitează profilul agentului

0264038777

**Conectează-vă**

Caracteristici: 2533

**Specificații**

Suprafață teren: 1000 m<sup>2</sup>  
Front strada: 100 m

**Descriere**

Vânzare teren - zona Cora Dumbravita

**publi24.ro**

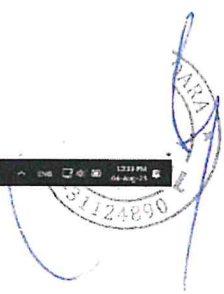
Vânzare teren - zona Cora Dumbravita

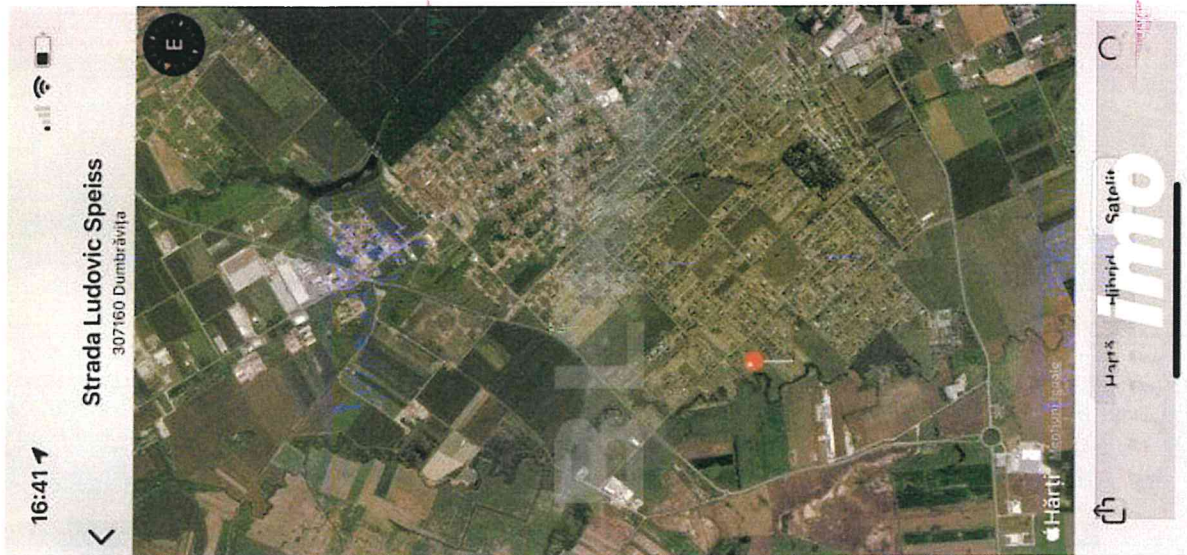
Suprafață: 1000 mp  
Front strada: 100 m  
Destinație: Curs constructiv  
Utilitate: 1000 mp teren sunt disponibile în zona  
Vicență: Încadrare în zone de case cu regim de înălțime C+2 (denivel + 2 etaje)  
Creație originală  
Acest teren, situat în zona Cora Dumbravita, oferă o oportunitate excelentă pentru dezvoltarea și investiții. Cu o suprafață totală de 1000 mp și un front strada impresionant de 100 m, terenul este ideal pentru dezvoltarea și construirea de construcții.  
Zona este bine conectată și este cu totul utilă și necesară, ceea ce simplifică procesul de dezvoltare. Încadrat de case cu regim de înălțime C+2, terenul se află într-o zonă rezidențială stricte și în continuă dezvoltare.  
Avantaje:  
Locație strategică în apropiere de Cora Dumbravita  
Acces facil la toate serviciile  
Fracțiune din 100% teren, proiect de construcție  
Zona rezidențială bine dezvoltată și caldă

Cu o suprafață de **BLITZ P12826**  
ID anunț: 174753765

0264038777

Anunțuri recomandate





<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-7144mp-251131643>

**500.000 €**  
500.000 €/mp

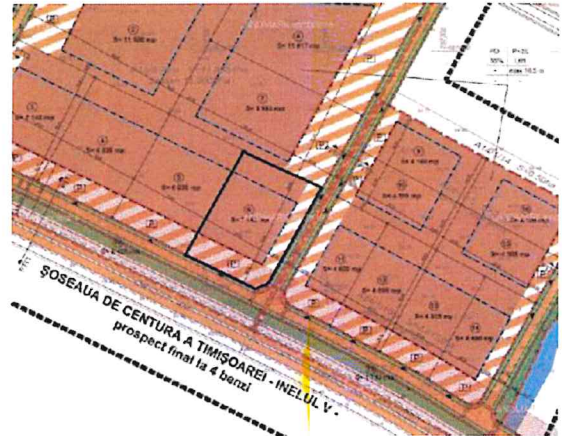
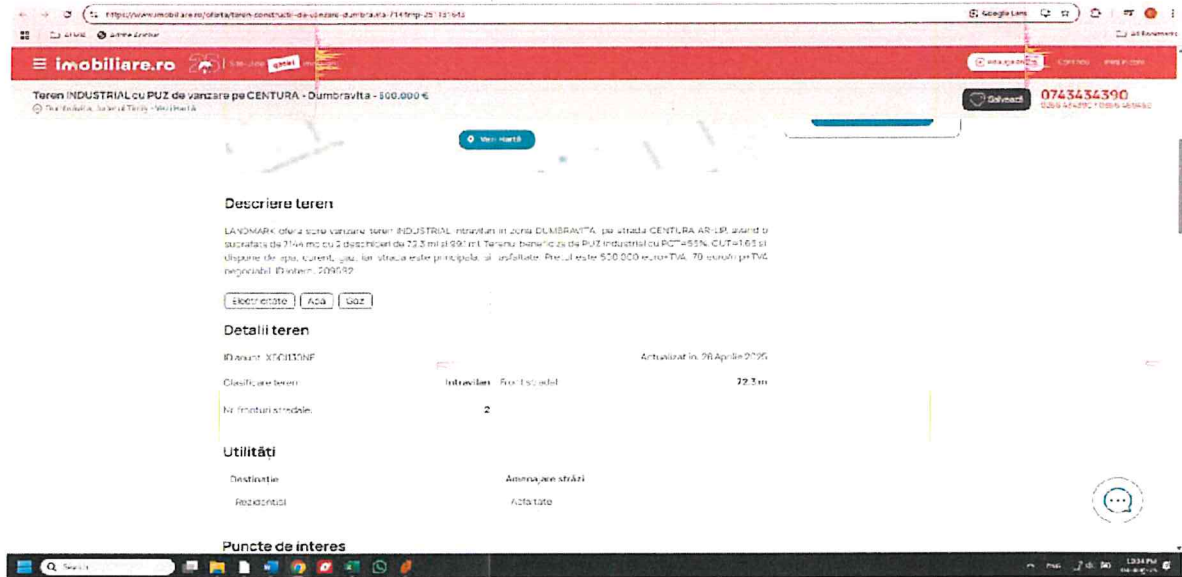
**Teren INDUSTRIAL cu PUZ de vanzare pe CENTURA - Dumbravita**  
Dumbrăvița, Județul Timiș - Valul lui Morii

7144 mp

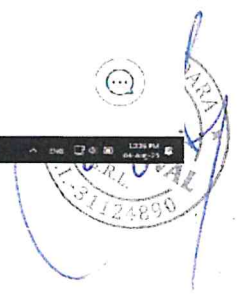
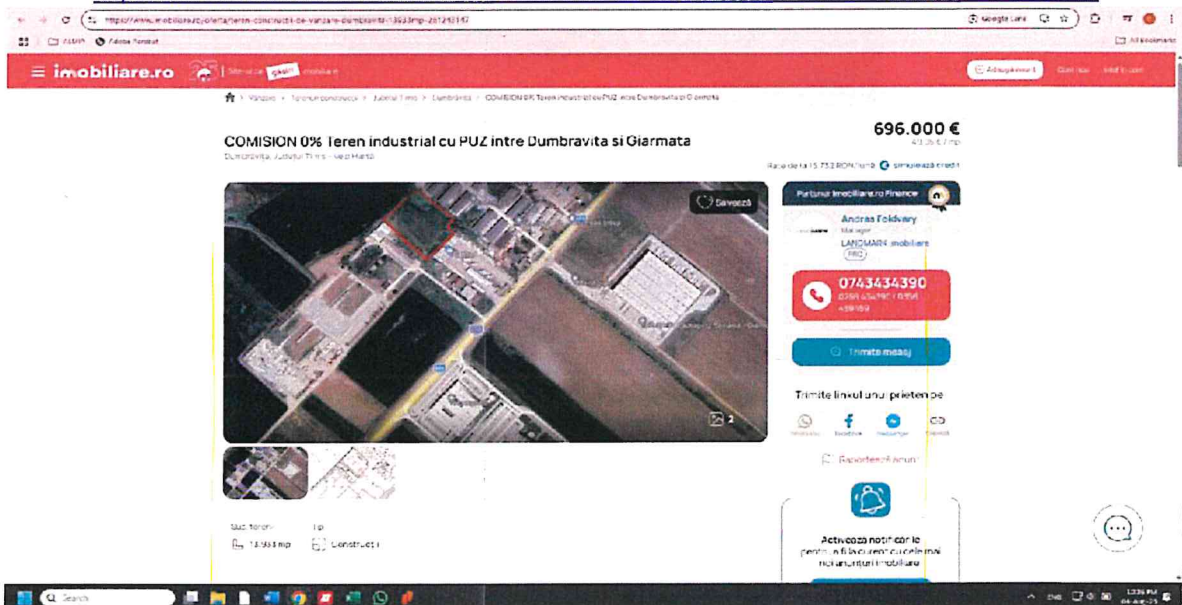
Tip: Constructii

Andras Foldvary  
Agent Imobiliar  
0743434390  
Trimiti mesaj

Activități noi în care  
pentru a fi la curent cu cele mai  
noi anunțuri imobiliare



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-dumbravita-13933mp-261243147>



http://www.imobiliare.ro/tereni/tereni-construcii-de-vanzare-dumbravita-3/9/2/np-29124/141

ALMA

**imobiliare.ro**

CCMISION 0% Teren industrial cu PUZ intre Dumbravita si Giarmata - 896.000 €

Dumbravita, Judetul Timis - vezi harta

0743434390

0256 424332 / 0956 430450

Descriere teren

LANDMARK ofera spre vanzare cu COMISION 0% teren tip pavilion in zona DUMBRAVITA - GIARMATA, langa de Fierria 4, avand o suprafata de 3933 mp cu o deschidere de 125.8 m. Terenul dispune de curent, iar strazile sunt asfaltate. Pretul este 800.000 € TVA negociabil in termeni 2022/2023

Estimare

Detalii teren

ID Anunț: X5C13074 Actualizat în 28 Mar 2025

Clasificarea teren: Intravilan - Front strada 135.8 m



Nr. fronturi strada: 1

Utilități

Destinat e: Amenajare străzi

Residential: Piețară

Comision negociabil


  
 TIMISOARA  
 REAL ESTATE OFFICE  
 0256 424332 / 0956 430450

DOCUMENTE



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



**HOTĂRÂREA NR.10/30.01.2025**

**Privind aprobarea documentației tehnice de alipire a 3 imobile cu numerele cadastrale: 403868, 414502 și 414543 situate în intravilanul localității, rezultând imobilul cu nr. cad. nou 415652, cu suprafața totală de 70348 mp,**

**Consiliul Local al comunei Dumbrăvița, județul Timiș, întrunit în ședință ordinară din data de 30.01.2025;**

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- 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;
- art. 129, alin. (1), alin. (2) lit.a), alin. (14), art. 196, alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul nr. 600/08.02.2023 al A.N.C.P.I., cu modificările și completările ulterioare.

Luând act de:

- Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 24083/29.01.2025 însoțit de referatul de aprobare al primarului comunei Dumbrăvița în calitate sa de inițiator, înregistrat cu nr. 24084/29.01.2025, la prezentul proiect de hotărâre prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării acestuia;
- Certificatul de urbanism nr. 11/29.01.2025, privind alipire/dezlipire imobile;
- Documentația cadastrală de alipire imobile înregistrată și avizată de OCPI Timiș cu nr. 22802/29.01.2025, întocmită de TOP-AS SRL prin inginer geodez autorizat ANCPI – Albulescu Constantin;
- H.C.L. nr. 140 din 25.10.2023 privind aprobarea P.U.G. elaborat pentru U.A.T. Comuna Dumbrăvița, emisă de Consiliul Local al comunei Dumbrăvița;
- Avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local al comunei Dumbrăvița;

1 | 3





COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ  
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SANDOR, nr. 31  
TEL: 0256/214272. FAX:0256/401095, CUI: 4683480  
e-mail: [contact@primaria-dumbravita.ro](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)  
website: <https://www.primaria-dumbravita.ro>



În temeiul art. 139, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**Consiliul Local al comunei Dumbrăvița**

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă alipirea a 3 imobile, având numerele cadastrale: 403868, 414502 și 414543, rezultând un imobil cu nr. cad. nou 415652, în suprafață totală de 70348 mp, conform referatului de admitere la lucrarea cu numărul 22802/29.01.2025 avizată de O.C.P.I. Timiș.

**(2)** Dimensiunile, suprafața, vecinătățile și categoria de folosință a lotului rezultat sunt prezentate în planurile anexă nr. 1 și 2, ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se solicită Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș înființarea unei cărți funciare pentru imobilul cu număr cadastral nou 415652, rezultat în urma operațiunii cadastrale de alipire.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se mandatează domnul primar al comunei Dumbrăvița Bugarin Horia-Grigore, prin Biroul Urbanism al primăriei comunei Dumbrăvița.

**Art.4.** 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 la comunei Dumbrăvița;
- Biroului Urbanism;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- S.C. TOP-AS S.R.L. – ing. Albulescu Constantin
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul instituției.

Președinte de ședință  
Consilier local

Alexandru Caplat



contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar General al U.A.T. Dumbrăvița

Ramona Diana MARINCHI

Nr. 10 / 30.01.2025

Nr. de consilieri prezenți: 19

Adoptată cu 19 voturi „pentru”,

nr. voturi „abținere” – 0;

nr. voturi „împotrivă” – 0 ;

Nr. de mandate în funcție: 19 consilieri;





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



CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRĂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA		
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA NR. 10/2025		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii <sup>1)</sup>	30.01.2025	
Comunicarea către primarul comunei <sup>2)</sup>	2025	
Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	2025	
Aducerea la cunoștință publică <sup>4,5)</sup>	2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4,5)</sup>	2025	
Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	2025	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

<sup>1)</sup> art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

<sup>2)</sup> art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

<sup>3)</sup> art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

<sup>4)</sup> art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;

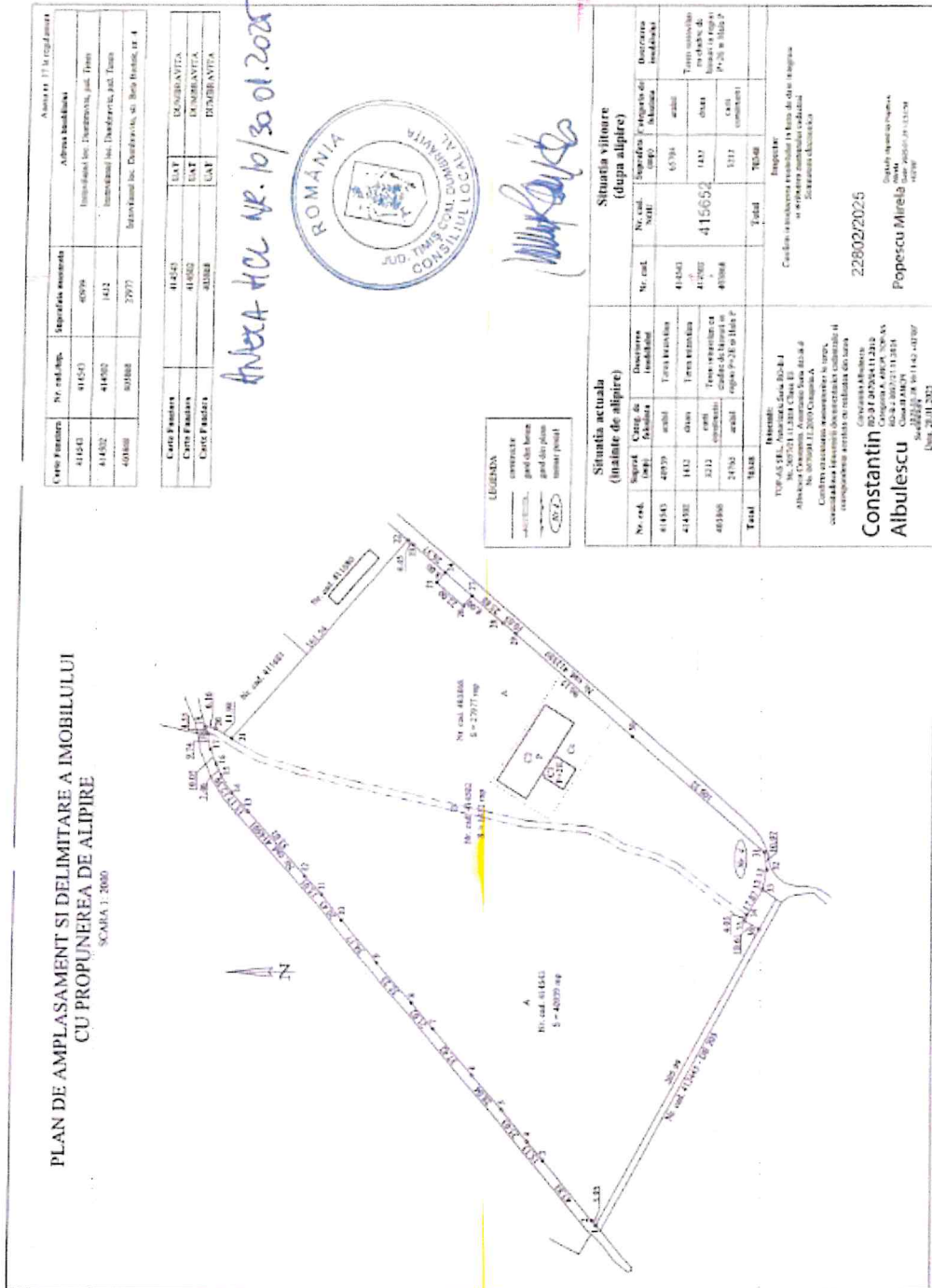
<sup>5)</sup> art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor .... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

<sup>6)</sup> art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică.”;

<sup>7)</sup> art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

3 | 3





*Handwritten signature*





ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA



## HOTĂRÂREA

nr.13 din 26.02.2025

*privind aprobarea dezmembrării terenului înscris în CF 415652 Dumbrăvița, cu nr. cad. 415652, teren intravilan, categoria de folosință arabil, drum și curți-construcții, aflat în domeniul public al comunei Dumbrăvița, județul Timiș,*

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. 43 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 25 alin. (2) din Legea nr. 7/1996, a Cadastrului și a Publicității Imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 132 alin. (1), art. 133 alin. (1), art. 134 și art. 135 alin. (1) din Ordinul nr. 600/2023 al directorului ANCPPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- f) art.7, alin. (2), art. 879 și art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil (\*\*republicat\*\*);
- g) art.230, pct. b) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;

Ținând cont de:

- a) Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 27877/17.02.2025 însoțit de referatul de aprobare al primarului comunei Dumbrăvița în calitate sa de inițiator, înregistrat cu nr. 27892/17.02.2025, prin care se prezintă, se susține și se motivează necesitatea adoptării proiectului de hotărâre;

Luând act de:

- a) Documentația tehnică realizată de S.C.TOP-AS S.R.L. prin autorizat Albulescu Constantin, privind întocmirea documentației de dezmembrare imobil înscris în CF 415652 Dumbrăvița, cu nr. cad. 415652, cu referat de admitere OCPI favorabil;

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 a 4-a ședință ordinară a mandatului 2024 - 2028, adoptă prezenta hotărâre:

**Art. 1.** (1). Se aprobă și se însușește documentația tehnică de dezmembrare a imobilului înscris în CF 415652 Dumbrăvița, cu nr. cad. 415652, întocmită de ing. geodez autorizat Albulescu Constantin, care este parte integrantă a prezentei hotărâri;

(2) Se aprobă dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 415652, teren intravilan categoria de folosință arabil,



drum și curți-construcții, în suprafață de 70348 mp, în 3 loturi distincte, astfel:

- a) lot 1 - situat în intravilanul loc. Dumbrăvița, jud. Timiș, UAT Dumbrăvița domeniul public, cu suprafața de 6089 mp și nr. cad. 415711;
- b) lot 2 - situat în intravilanul loc. Dumbrăvița, jud. Timiș, UAT Dumbrăvița domeniul public, cu suprafața de 23947 mp și nr. cad. 415712;
- c) lot 3 - situat în intravilanul loc. Dumbrăvița, jud. Timiș, UAT Dumbrăvița domeniul public, cu suprafața de 40312 mp și nr. cad. 415713.

**Art.2.** - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul comunei Dumbrăvița prin Biroul Urbanism;

**Art.3.** - Prezenta Hotărâre se comunică conform prevederilor art.197 și art.243 alin.(1), lit.e) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Primarului comunei Dumbrăvița;
- compartimentul patrimoniu, GIS, cadastru;
- Serviciului Economic;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- S.C. TOP-AS S.R.L.
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul instituției.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Ildiko DENES



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

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,

anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 13 / 26.02.2025

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ


Vot prin ridicarea mâinii individual

HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV

0	Hotărâre care se adoptă cu votul: <b>majorității simple a consilierilor locali prezenți</b>	Voturi necesare	10
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		19
2	Numărul consilierilor locali în funcție		19
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		19
4	Numărul voturilor „PENTRU”		19
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
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. 13 / 26.02.2025

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	26.02.2025	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	11.03.2025	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Aducerea la cunoștință publică		
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu		



Anexă la H.C.L. nr. 13 / 26.02.2025

COMUNA DUMBRAVITA	
INTRARE / IESIRE	
nr. inreg.	26925
DATA	13.02.2025

DOCUMENTATIE CADASTRALA PENTRU EMITEREA  
HOTARARII DE CONSILIU LOCAL IN VEDEREA  
APROBARI DEZLIPIRII IMOBILULUI INSCRIS IN  
CF 415652 DUMBRAVITA



**BENEFICIAR**

**COMUNA DUMBRAVITA**

Autor  
SC TOP-AS SRL, prin  
Ing. ALBULESCU CONSTANTIN  
PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ DE ANCP  
Clasa III  
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J NR. 3057/24.11.2024

**FEBRUARIE 2025**



COMUNA DUMBRAVITA  
 INTRARE / IESIRE  
 Nr. Inscr. 26636  
 DATA 17.02.2025 ANEXA NR. 13

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMIȘ  
 BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMISOARA

Nr. de înregistrare ..... /2025

**CERERE DE RECEPȚIE ȘI ÎNSCRIERE**

Subscrisa, **COMUNA DUMBRAVITA** – cu sediul în loc. Dumbravita str. Petofi Sandor, nr. 31, jud. Timiș, identificată prin CIF 4663480, împuternicește persoana juridică SC TOP-AS SRL, conform contract/angajament nr. 31 din 2025, pentru înregistrarea documentației la OCPI și vă rog să dispuneți:

**I. OBIECTUL RECEPȚIEI:**

- prima înregistrare în sistemul integrat de cadastru și carte funciara
  - recepție cadastrală și înființare carte funciara
  - recepție cu alocare număr cadastral
  - înființare carte funciara
  - recepție cadastrală și înființare carte funciara pentru imobile situate în regiunile de carte funciara supuse Decretului-lege nr. 115/1938

actualizare informații cadastrale:

- înscriere construcție
- extindere/radiera construcții
- modificarea limitei de proprietate
- modificarea suprafeței imobilului
- actualizare categorii de folosință/destinații
- reperiționare
- anulare operațiuni cadastrale
- alte informații tehnice cu privire la imobil – înscriere număr postal

înregistrarea în planul cadastral a imobilelor situate în regiunile de carte funciara supuse Decretului- L.nr. 115/1938

- înregistrarea în planul cadastral
- înregistrarea în planul cadastral și efectuarea altor operațiuni
- înregistrarea în planul cadastral și înscriere construcție
- înregistrarea în planul cadastral și extindere/radiera construcție

documentația de identificare a amplasamentului imobilului situat pe un alt UAT

- documentație de atribuire număr cadastral
- documentație pentru dezlipire teren
- documentație de primă înregistrare UI
- documentație pentru apartamentare
- documentație pentru dezlipire/alipire UI
- documentație pentru reapartamentare
- documentație pentru suprațarare
- documentație pentru descrierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate
- documentație pentru reconstituirea cărții funciara pierdute, distruse sau sustrate
- îndreptarea erorii materiale a persoanei autorizate

**II. OBIECTUL ÎNSCRIERII:**

- intabularca\*)
- înscrierea provizorie\*\*)
- notarea\*\*\*)
- radierea\*\*\*\*)
- îndreptarea erorii materiale \*\*\*\*\*)

Imobilul: **UAT DUMBRAVITA**

Adresă imobil						Nr. CF/Nr. cad. (IE)
Localitate	Strada (Taria)	Număr (Parcelă)	Bloc	Scara	Etaj	Ap.
Dumbravita	Bela Bartok	Nr. 4				
						415652

Actul juridic care justifică cererea, anexat în original sau copie legalizată: Certificat urbanism nr. 11/29.01.2025

Solicit comunicarea răspunsului:

Semnătura persoana autorizata

- prin posta; **TOP-AS SRL, Autorizație Seria RO-B-J Nr. 3057/24.11.2024 Clasa III**
- la sediul biroului teritorial; **Albulescu Constantin, Autorizație Seria RO-B-F Nr. 0479/04.11.2010 Categoria A**
- prin fax...;  prin email...;

online în sistemul integrat de cadastru și carte funciara;

Semnătura proprietarului/persoanei interesate

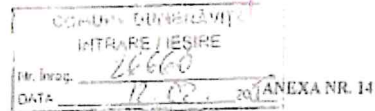
**Constantin  
Albulescu**

Constantin Albulescu  
 RO-B-F 9479/04.11.2010 Categoria  
 A, ANCI, TOP-AS RO-B-J  
 3057/24.11.2024 Clasa III ANCI  
 2025.02.11 08:50:50 -02'00'

Persoana care păstrează originalul sau copia legalizată a înscrisurilor certificate în condițiile art. 281alin. (2) din Legea nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare\*\*\*\*\*), este: **Comuna Dumbravita**

Serviciu achitat cu chitanța nr.	Data	Suma	Cod serviciu
-	-	0	221





OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMIȘ  
BIRoul DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMISOARA

**DECLARAȚIE**

Subscrisa, COMUNA DUMBRAVIȚA – cu sediul în loc. Dumbrăvița, str. Petofi Sandor, nr. 31, jud. Timiș, identificată prin CIF 4663480, prin prezenta declar pe propria răspundere, în calitate de proprietar/posesor/deținător/reprezentant legal al imobilului situat în Com. Dumbrăvița str. Bela Bartok, nr. 4, cu nr. cad. 415652, sub sancțiunile prevăzute de Codul penal, cu privire la falsul în declarații, că:

- am indicat persoanei autorizate limitele și vecinii imobilului, în vederea întocmirii documentației cadastrale;
- am fost informat(ă) și solicit înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară a suprafeței rezultate din măsurători de 70348 mp, comunicată de persoana autorizată;
- am fost informat(ă) și sunt de acord cu poziționarea incertă a imobilului și a consecințelor ce decurg din acest lucru;
- am adus la cunoștința tuturor proprietarilor informațiile mai sus menționate, aceștia fiind de acord cu întocmirea documentației și înregistrarea ei la OCPI;
- imobilul nu se află în litigiu/se află în litigiu - cu imobilul ID ....., nr. dosar ....., instanța ....., obiect .....
- titularii drepturilor reale asupra imobilelor vecine, ....., au fost convocați și nu s-au prezentat la convocare.

Îmi asum întreaga răspundere pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate Ing. Albulescu Constantin, mandat al SC TOP-AS SRL, autorizatie categoria III seria RO-B-J Nr. 3057/2024, a următoarelor acte doveditoare ale dreptului de proprietate: Extras de Carte Funciara nr. 415652 Dumbrăvița, Certificat urbanism nr. 11/2025, în vederea identificării limitelor bunului umobil măsurat, pentru executarea documentației cadastrale, participând la măsurătoare.

Data: 12.02.2025

Proprietar/posesor/deținător/reprezentant

Semnatura

Persoana autorizata

TOP-AS SRL, Autorizatie Seria RO-B-J Nr. 3057/21.11.2024 *Clasa III*  
Albulescu Constantin, Autorizatie Seria RO-B-F Nr. 0479/04.11.2010 *Categoria A*

Constantin  
Albulescu


Constantin Albulescu  
RO-B-F 0479/04.11.2010 *Categoria A*  
ANEXA TOP-AS RO-B-J  
3057/21.11.2024 *Clasa III* ANEXA  
2025.02.13 09:50:17 +0200

Prin semnarea prezentei cereri mă oblig să respect dispozițiile Legii nr. 190/2018 privind măsurile de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), cu modificările ulterioare, în sensul nedivulgării informațiilor cu caracter personal despre care am luat cunoștință.

Notă: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, instituție publică cu personalitate juridică aflată în subordinea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră: nume, prenume, serie și număr act de identitate, cod numeric personal, adresa poștală etc.

Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către operator în vederea îndeplinirii competențelor legale privind evidențele de cadastru și carte funciară și pot fi comunicate numai destinatarilor abilitați prin acte normative (Codul civil, Codul de procedură civilă, Codul fiscal, alte legi speciale), inclusiv organelor de poliție, parchetelor, instanțelor sau altor autorități publice, în condițiile legii. În acest sens vă informăm și vă asigurăm că am luat măsurile tehnice și organizatorice adecvate pentru protejarea datelor dumneavoastră. În exercitarea drepturilor dumneavoastră prevăzute de Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei nr. 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), dar și pentru orice alte informații suplimentare legate de protecția datelor cu caracter personal vă puteți adresa responsabilului cu protecția datelor, la adresa [im@anp.ro](mailto:im@anp.ro), furnizând o cerere scrisă, datată și semnată sau la telefon: 0236/201089




 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară: TIMIS  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară: Timisoara  
 CUI/CIF: 10149310  
 Cont: RO96TREZ621501503X022840  
 Banca: TREZORERIA TIMISOARA



**NOTĂ DE ÎNREGISTRARE**

Cod de înregistrare: 20251144128TM  
 Numărul din Registrul General de Intrare: 38225  
 Data înregistrării: 12.02.2025  
 Termen de eliberare: 17.02.2025  
 Obiectul cererii: Dezmembrare/Comasare  
 Nr. anexe: 14  
 Deponent: Albulescu Constantin  
 Solicitant: COMUNA DUMBRAVITA  
 CNP/CUI Solicitant: 4663480

**Identificatori imobile:**

CF: -  
 CAD: -  
 TOPO: -  
 IE: 415652

UAT: Dumbravita  
 Judet: TIMIS  
 Localitatea: Dumbravita

**Servicii solicitate:**

Nr. Crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	Valoarea
1	Receptie dezmembrare / comasare	0 lei
	TOTAL:	0 lei
	Taxă Urgență:	0 lei
	<b>VALOARE TOTALĂ:</b>	0 lei

**Acte:**

Nr. Crt.	Tip document	Număr Documentație	Data	Emitent	Descriere
1	insoris sub semnatura privata	11	12.02.2025	Albulescu Constantin	anexe
2	insoris sub semnatura privata	11	12.02.2025	Albulescu Constantin	Planuri
3	act administrativ	11	29.01.2025	Comuna Dumbravita	urbanism



Referat de admitere, cerere nr. 38225 / 12-02-2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara  
Adresa: Localitate: Timisoara, str. Armoniei nr. 1C, 0256201089

Nr.cerere	38225
Ziua	12
Luna	02
Anul	2025

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Dezmembrare Imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA DUMBRAVITA  
Domiciliul \_\_\_\_\_

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 38225 din data 12-02-2025, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Dumbravita, Str BELA BARTOK, Nr. 4, Jud. Timis, UAT Dumbravita având numărul cadastral 415652 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 415711 situat în Loc. Dumbravita, Str BELA BARTOK, Nr. 4, Jud. Timis, UAT Dumbravita având suprafața măsurată 6089 mp;
- 2) 415712 situat în Loc. Dumbravita, Jud. Timis, UAT Dumbravita având suprafața măsurată 23947 mp;
- 3) 415713 situat în Loc. Dumbravita, Jud. Timis, UAT Dumbravita având suprafața măsurată 40312 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI TIMIS la data: 12-02-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector  
ARIADNA-ALINA POPA



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 415652 / UAT Dumbravita



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

Localitate: Timisoara, str. Armoniei nr. 1C, 0256201089

Nr. cerere	38225
Ziua	12
Luna	02
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 415652 / UAT Dumbravita

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dumbravita, Str Bela Bartok, Nr. 4, Jud. Timis

Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
415652	70348	

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 415652 / UAT Dumbravita

## Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vitan	Suprafata (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	65.704			
2	drum	DA	1.432			
3	curti constructii	DA	3.212			
<b>TOTAL:</b>			<b>70.348</b>			

## Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	415652-C1	construcții administrative și social culturale	237	Cu acte	regim de inaltime P+2E, suprafata construita 237mp, suprafata desfasurata 711mp. Construit intre anii 2012-2014, din zidarie cu beton armat, constructie fara lift. Destinatie: birouri.
2	415652-C2	construcții administrative și social culturale	1.164	Cu acte	regim de inaltime P, constructie usoara pe structura metalica, construit intre anii 2012-2014. Destinatie: Hala.

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	26.37	2	3	4.446
3	4	161.543	4	5	11.98
5	6	8.16	6	7	4.552
7	8	9.736	8	9	10.053
9	10	7.455	10	11	12.394
11	12	15.169	12	13	53.021
13	14	15.008	14	15	20.426
15	16	34.173	16	17	32.226
17	18	21.021	18	19	37.416
19	20	28.038	20	21	25.029
21	22	15.129	22	23	47.831
23	24	3.946	24	25	205.993
25	26	10.608	26	27	4.033
27	28	17.866	28	29	12.131
29	30	10.97	30	31	109.325
31	32	96.151	32	33	10.032
33	34	25.883	34	35	7.999
35	36	21.999	36	1	8.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mic decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	38225	12.02.2025	17.02.2025	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 38225 înregistrată la data de 12.02.2025, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	415711	6089	Loc. Dumbravita, Str Bela Bartok, Nr. 4, Jud. Timis
2	415712	23947	Loc. Dumbravita, Jud. Timis
3	415713	40312	Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI TIMIS la data: 12-02-2025

Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.



## CALCULUL SUPRAFETEI

Judetul: Timis

Denumirea unitatii administrativ - teritoriale: DUMBRAVITA

**Lot 1**  
 $2S = SX_i(Y_{i+1} - Y_i - 1)$   
 $S_{mas} = 6089$  mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	485690.278	209383.912
2	485640.781	209341.014
3	485687.135	209267.512
4	485744.250	209295.542

**Lot 2**  
 $2S = SX_i(Y_{i+1} - Y_i - 1)$   
 $S_{mas} = 23947$  mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	485744.250	209295.542
2	485687.135	209267.512
3	485640.781	209241.014
4	485564.652	209275.547
5	485561.940	209255.625
6	485626.158	209137.861
7	485789.671	209226.696

**Lot 3**  
 $2S = SX_i(Y_{i+1} - Y_i - 1)$   
 $S_{mas} = 40312$  mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	485659.188	209091.779
2	485661.648	209044.864
3	485692.392	209081.505
4	485702.264	209092.969
5	485718.029	209112.410
6	485756.776	209133.259
7	485760.949	209161.818
8	485774.585	209177.817
9	485795.909	209201.978
10	485817.690	209228.310
11	485830.724	209244.037
12	485840.758	209255.215
13	485876.070	209294.747
14	485886.132	209306.099
15	485892.726	209316.593
16	485895.580	209323.481
17	485892.429	209312.768
18	485901.296	209342.323
19	485902.854	209346.600
20	485896.761	209345.897
21	485886.682	209339.221
22	485780.958	209461.363
23	485777.566	209458.488
24	485757.476	209441.407
25	485762.658	209435.312
26	485745.898	209421.063
27	485760.716	209427.156
28	485720.997	209410.390
29	485713.344	209403.003
30	485690.278	209383.912
31	485744.250	209295.542
32	485789.671	209226.696
33	485626.158	209137.861
34	485561.940	209255.625
35	485564.652	209275.547
36	485557.794	209269.649
37	485556.314	209258.779
38	485558.920	209246.931
39	485567.985	209231.535
40	485569.766	209227.917
41	485560.569	209222.631

Executant:

TOP-AS SRL, Autorizatie Seria RO-B-I

Nr. 3057/21.11.2024 Clasa III

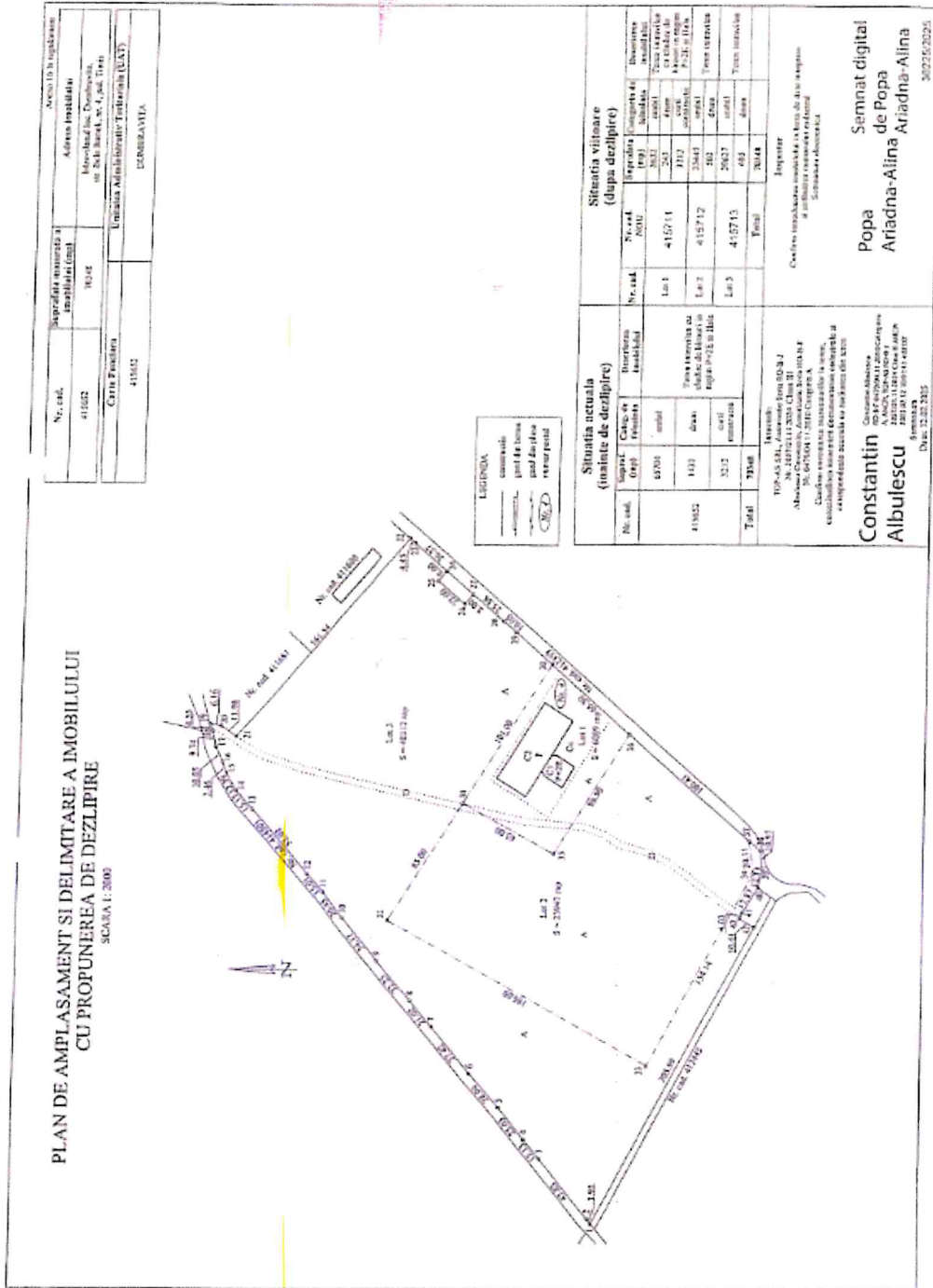
ALBULESCU CONSTANTIN, Autorizatie Seria RO-B-F

Nr. 0479/04.11.2019 Categoria A

Constantin  
AlbulescuConstantin Albulescu  
RO-B-F 0479/04.11.2019 Categoria  
A, ANCP, TOP-AS RO-B-I  
2023/21.11.2024 Clasa III ANCP  
2015.02.12 085024 +0200'

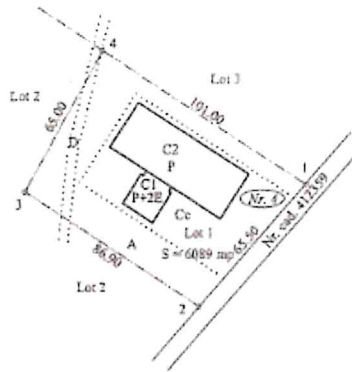
Data: 12.02.2025





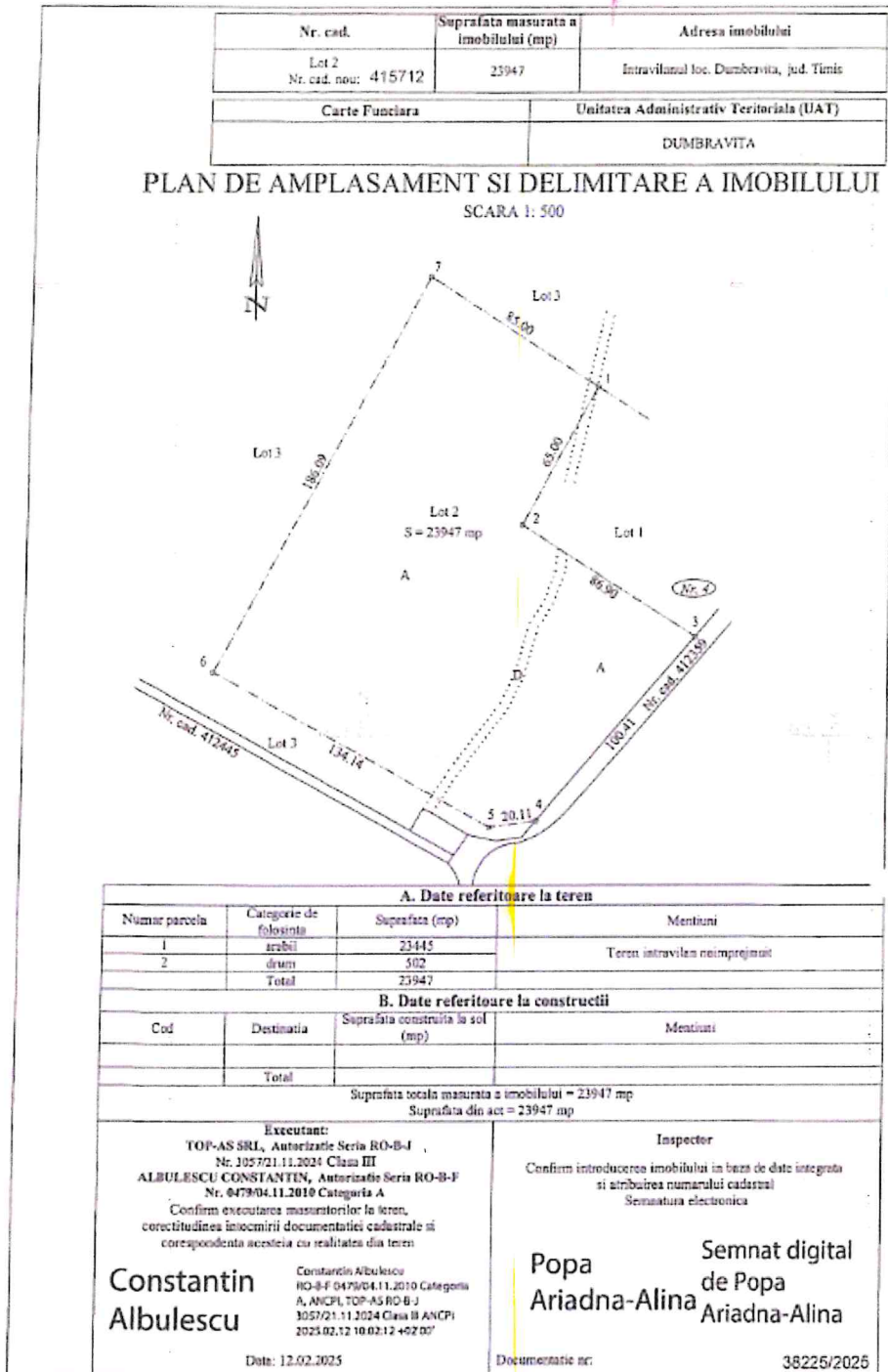
Nr. cad.	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
Lot 1 Nr. cad. nou: 415711	6089	Intravilanul loc. Dumbavita, str. Bela Bartok, nr. 4, jud. Timis
Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	DUMBRAVITA	

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
SCARA 1: 500



A. Date referitoare la teren			
Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	arabil	2632	Teren intravilan neimprejuriat
2	drum	245	
3	curti constructii	3212	
Total		6089	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
C1	CAS	236.6	Cladire birouri in regim de inaltime P+2E, S desf. = 711 mp, construita intre anii 2012-2014 din zidarie cu beton armat, constructie fara lift
C2	CAS	1163.9	Hala - regim de inaltime P, S desf. = 1163.9 mp, constructie usoră pe structura metalică, construita intre anii 2012-2014
Total		1400.5	
Suprafata totala masurata a imobilului = 6089 mp Suprafata din act = 6089 mp			
<b>Executant:</b> TOP-AS SRL, Autorizatie Seria RO-B-J Nr. 305721.11.2024 Clasa III <b>ALBULESCU CONSTANTIN</b> , Autorizatie Seria RO-B-F Nr. 047904.11.2010 Categoria A Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informatiilor documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren  <b>Constantin Albulescu</b> Constantin Albulescu RO-B-F 0479/04.11.2010 Categoria A, ANCP, TOP-AS RO-B-J 3057/21.11.2024 Clasa III ANCP 2025.02.12 10:01:59 +02'00'		<b>Inspector</b> Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura electronica  <b>Popa Ariadna-Alina</b> Semnat digital de Popa Ariadna-Alina	
Data: 12.02.2025		Documentatie nr: 38225/2025	









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



**HOTĂRÂREA NR.5/30.01.2025**

**privind solicitarea de trecere a unor bunuri imobile, din domeniul public al Municipiului Timișoara, în domeniul public al Comunei Dumbrăvița.**

**Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița, județul Timiș, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01.2025;**

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- 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;
- art.249 alin.(1), alin.(5)-alin.(7) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129, alin. (1), alin. (2), lit.c), alin.(14) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere :

- Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr.21201/16.01.2025 însoțit de referatul de aprobare nr. 21202 din 16.01.2025, întocmit de primarul Comunei Dumbrăvița, domnul Horia-Grigore Bugarin, în calitate de initiator;
- Raportul de specialitate nr. 21203 din 16.01.2025 al Compartimentului Dezvoltare Proiecte, care însoțesc și susțin prezentul proiect de hotărâre, se evidențiază necesitatea și justificarea adoptării acestuia;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate a Consiliului local Dumbrăvița;

Ținând cont de :

- interesul prioritar al Comunei Dumbrăvița pentru sprijinirea învățământului și îmbunătățirea calității educației, prin transformarea Incubatorului de Afaceri într-un corp de cladire al Scolii Gimnaziale comuna Dumbrăvița, pentru a răspunde cerințelor crescânde ale comunității;

În temeiul art.139, alin(1), alin.(2), art.196 alin (1) lit. a) din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

1 | 4





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



**Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița**

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă solicitarea de trecere a bunurilor imobile din domeniul public al Municipiului Timișoara, în domeniul public al Comunei Dumbrăvița, prevăzute în **Anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

**Art.2.** Trecerea bunurilor din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul public al Comunei Dumbrăvița se face în scopul sprijinirii învățământului și îmbunătățirea calității educației.

**Art.3.** Predarea-primirea bunurilor imobile se face pe baza de proces-verbal încheiat între Municipiul Timișoara și Comuna Dumbrăvița.

**Art.4.** Municipiul Timișoara și Comuna Dumbrăvița își vor actualiza în mod corespunzător, datele din evidența faptică și valorică.

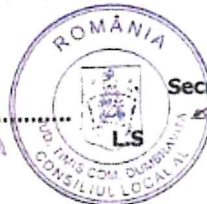
**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentului Patrimoniu-GIS-Cadastru, Compartimentului Contabilitate, Buget și Finanțe și Compartimentul Dezvoltare Proiecte din cadrul Primăriei comunei Dumbrăvița.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică conform art.197 și art.243 alin. (1) lit.e) din OUG nr.57/2019, privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare:

- Instituției Prefectului – Județul Timiș;
- Primarului comunei Dumbrăvița;
- Consiliului local la comunei Dumbrăvița;
- Municipiului Timișoara;
- Compartimentului Patrimoniu-GIS-Cadastru;
- Compartimentului Contabilitate, Buget și Finanțe;
- Compartimentului Dezvoltare proiecte;
- Cetățenilor prin afișare pe site-ul instituției.

Președinte de ședință  
Consilier local

Alexandru Caplat



contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar General al U.A.T. Dumbrăvița

Ramona Diana MARINCHI

**Nr. 5 / 30.01.2025**

**Nr. de consilieri prezenți: 19**

**Adoptată cu 19 voturi „pentru” ,**

**nr. voturi „abținere” – 0;**

**nr. voturi „împotrivă” – 0 ;**

**Nr. de mandate în funcție: 19 consilieri;**





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



## Anexa la HCL nr.5/30.01.2025

**DATELE DE IDENTIFICARE**  
**ale bunurilor imobile pentru care se solicită trecerea din domeniul public al**  
**Municipiului Timișoara, în domeniul public al Comunei Dumbrăvița**

Nr. crt.	Descriere bunuri imobile	Adresa	Persoana juridica de la care se solicita trecerea bunurilor imobile	Persoana juridica la care se transmit bunurile imobile	Carte funciara/Nr cadastral Nr. topografic	Suprafata din Cartea Funciara
1	Birouri	Dumbrăvița, str. Bela Bartok, nr.4, jud. Timiș	Municipiul Timișoara, drept de proprietate, dobândit prin Construire, cota 1/2	Comuna Dumbrăvița	403868 - C1	cota 1/2 din 237 mp
2	Hala	Dumbrăvița, str. Bela Bartok, nr.4, jud. Timiș	Municipiul Timișoara, drept de proprietate, dobândit prin Construire, cota 1/2	Comuna Dumbrăvița	403868 - C2	cota 1/2 din 1.164 mp

3 | 4





COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ  
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETOFI SĂNDOR, nr. 31  
TEL: 0256/214272, FAX:0256/401095, CUI: 4663460  
e-mail: [contact@primaria-dumbravita.ro](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)  
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>



CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRĂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA		
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA NR. 5/2025		
OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii <sup>1)</sup>	30.01.2025	
Comunicarea către primarul comunei <sup>2)</sup>	2025	
Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	2025	
Aducerea la cunoștință publică <sup>4+5)</sup>	2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4+5)</sup>	2025	
Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	2025	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

- <sup>1)</sup> art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;
- <sup>2)</sup> art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;
- <sup>3)</sup> art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;
- <sup>4)</sup> art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;
- <sup>5)</sup> art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor .... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;
- <sup>6)</sup> art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică.”;
- <sup>7)</sup> art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”





**HOTĂRĂREA nr. 110**  
din data de 11.03.2025

privind trecerea din domeniul privat al Municipiului Timișoara în domeniul public al Municipiului Timișoara a cotei de ½ din construcțiile situate în Dumbrăvița, str. Bela Bartok nr.4, înscrise în CF 403868 Dumbrăvița și trecerea în domeniul public al Comunei Dumbrăvița

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

Având în vedere Referatul de aprobare a Proiectului de hotărâre nr. TMI2025-009163/07.03.2025, al Primarului Municipiului Timișoara, domnul Dominic Fritz;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. TMI2025-008762/06.03.2025 al Direcției Generale Valorificare Drepturi de Proprietate ale UAT din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara;

Având în vedere Avizul Serviciului Juridic din data de 25.02.2025 - Anexă la Raportul de specialitate nr. TMI2025-006359/21.02.2025;

Având în vedere Procesele Verbale de avizare ale Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finanțe, impozite și taxe, Comisiei pentru dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului și patrimoniului, Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, servicii publice și comerț, regii autonome și societăți comerciale, Comisiei pentru cultură, știință, învățământ, sănătate, protecție socială, turism, ecologie, sport și culte din cadrul Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local nr. 208/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Timișoara;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița nr. 5/30.01.2025 privind solicitarea de trecere a unor bunuri imobile din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul public al Comunei Dumbrăvița;

Luând în considerare prevederile art.294 alin.(1) și art. 296 alin. (2) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139 alin.(1) și (3), art.196 alin.(1) lit.a) și din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1:** Se aprobă trecerea din domeniul privat al Municipiului Timișoara în domeniul public al Municipiului Timișoara a cotei de ½ din construcțiile C1 și C2, situate în str. Bela Bartok nr. 4, comuna Dumbrăvița, înscrise în CF 403868 Dumbrăvița, incluse în inventarul mijloacelor fixe ale



Municipiului Timișoara cu denumirea "Incubator de afaceri-Dumbrăvița", nr. de inventar 101475.01 și valoarea de inventar 3,165,525.00 lei.

**Art.2:** Se aprobă trecerea din domeniul public al Municipiului Timișoara în domeniul public al Comunei Dumbrăvița a cotei de ½ din construcțiile C1 și C2, cu datele de identificare prezentate în art.1, în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița nr. 5/30.01.2025.

**Art.3:** Se radiază din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Timișoara cota de ½ din construcțiile C1 și C2, situate în str. Bela Bartok nr. 4, comuna Dumbrăvița, înscrise în CF 403868 Dumbrăvița.

**Art.4:** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Generală Valorificare Drepturi de Proprietate ale UAT din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

**Art.5:** Prezenta hotărâre se publică pe site-ul propriu și totodată, se comunică:

- Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- Primarului Municipiului Timișoara;
- Direcțiilor, Serviciilor, Compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Timișoara;
- Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș;
- Comunei Dumbrăvița;
- Mass-media locale.

*Hotărârea a fost adoptată cu 21 de voturi pentru și 3 voturi împotriva.*

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
PAULA-ANA ROMOCLEAN



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
ADINA POKKER





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

**CARTE FUNCIARĂ NR. 415652**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 415652 Dumbravita

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dumbravita, Str. Bela Bartok, Nr. 4, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	415652	70.348	Teren neimprejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	415652-C1	Loc. Dumbravita, Str. Bela Bartok, Nr. 4, Jud. Timis	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:237 mp; regim de inaltime P+2E, suprafata construita 237mp, suprafata desfasurata 711mp.Construit intre anii 2012-2014, din zidarie cu beton armat,construcție fara lift. Destinație: birouri.
A1.2	415652-C2	Loc. Dumbravita, Str. Bela Bartok, Nr. 4, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1164 mp; regim de inaltime P, construcție usoara pe structura metalica, construit între anii 2012-2014, Destinație: Hala.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>33091 / 07/02/2025</b>	
Act Administrativ nr. 10, din 30/01/2025 emis de Comuna Dumbravita;	
B1 Se infiinteaza cf. 415652 a Imobilului cu nr. cad. 415652/Dumbravita ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: -- nr.cad.403868/cf.403868; -- nr.cad.414502/cf.414502; -- nr.cad.414543/cf.414543;	A1
Act Administrativ nr. TP-1/18, din 01/04/2010 emis de OCPI TIMIS;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior HCL nr. 13/2006, dobandit prin Lege, cota actuala 27977/70348, cota initiala 27977/70348 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA DOMENIUL PUBLIC</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 74262 din 27/05/2010; pozitie transcrisa din CF 403139/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 26464 din 24/02/2010;	A1
Inscris sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 74262, din 27/05/2010 emis de BCPI TIMISOARA;	
B3 Se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 74262/2010 formulate de către Muller Alexandru OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 67363 din 25/04/2013;	A1
Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 282, din 23/08/2010 emis de Comuna Dumbravita;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA</b> , CIF:4663480 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 211859 din 19/12/2014;	A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 282, din 23/08/2010 emis de Comuna Dumbravita (autorizatie de construire nr. 385/06.12.2012., certificat de atestare a edificării construcției nr. 15231/21.10.2014. emis de Primăria Comunei Dumbravita, proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/24.01.2014., acord de parteneriat);	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) <b>MUNICIPIUL TIMISOARA</b> , CIF:14756536	A1.1, A1.2

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa: [eapay.ancppi.ro](http://eapay.ancppi.ro)

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 415652 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, Inscrisa prin incheierea nr. 211859 din 19/12/2014;</i>		
Act Administrativ nr. 197, din 20/12/2022 emis de Consiliul Local Dumbravita;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1432/70348, cota initiala 1432/70348	A1
	1) <b>COMUNA DUMBRAVITA</b> , CIF:4663480, domeniu public	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 414502/Dumbravita, Inscrisa prin incheierea nr. 5472 din 12/01/2023;</i>		
Act Administrativ nr. 41, din 30/03/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Dumbravita;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 40939/70348, cota initiala 40939/70348	A1
	1) <b>COMUNA DUMBRAVITA</b> , CIF:4663480, domeniul public	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 414543/Dumbravita, Inscrisa prin incheierea nr. 112228 din 04/05/2023;</i>		
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>		
Înscrieri privind dezmbrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Neutilizabil în Circulații  
Civil

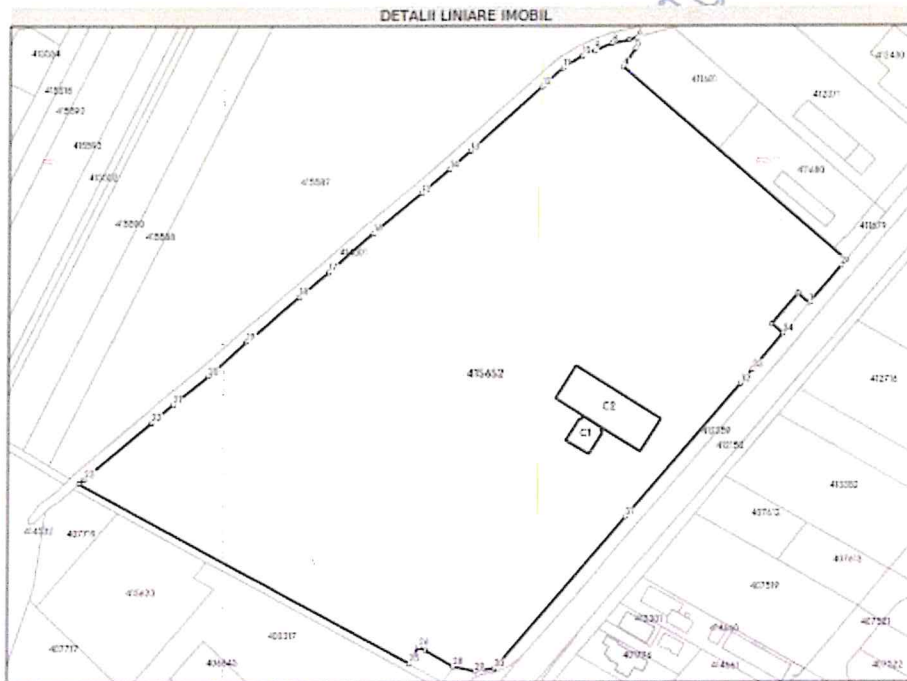


Carte Funciară Nr. 415652 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
415652	70.348	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	65.704	-	-	-	
2	drum	DA	1.432	-	-	-	
3	curti constructii	DA	3.212	-	-	-	

## Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	415652-C1	constructii administrative si social culturale	237	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:237 mp; regim de inaltime P+2E. suprafata construita 237mp, suprafata desfasurata 711mp.Construit intre anii 2012-2014, din zidarie cu beton armat,constructie fara lift. Destinatia: birouri.
A1.2	415652-C2	constructii administrative si social culturale	1.164	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1164 mp; regim de inaltime P, constructie usoara pe structura metalica , construit intre anii 2012-2014. Destinatia: Hala.



Carte Funciară Nr. 415652 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	26.37	2	3	4.446
3	4	161.543	4	5	11.98
5	6	6.16	6	7	4.552
7	8	9.736	8	9	10.053
9	10	7.455	10	11	12.394
11	12	15.169	12	13	53.021
13	14	15.008	14	15	20.426
15	16	34.173	16	17	32.226
17	18	21.021	18	19	37.416
19	20	28.038	20	21	25.029
21	22	15.129	22	23	47.831
23	24	3.946	24	25	205.993
25	26	10.608	26	27	4.033
27	28	17.866	28	29	12.131
29	30	10.97	30	31	109.325
31	32	96.151	32	33	10.032
33	34	25.883	34	35	7.999
35	36	21.998	36	1	8.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara, imobil nr. cadastral 415652 / UAT Dumbravita



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS**  
**Bloul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara**

Localitate: Timisoara, str. Armoniei nr. 1C, 0256201089

Nr.cerere	22802
Ziua	29
Luna	01
Anul	2025

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 415652 / UAT Dumbravita**

**TEREN** Intravilan

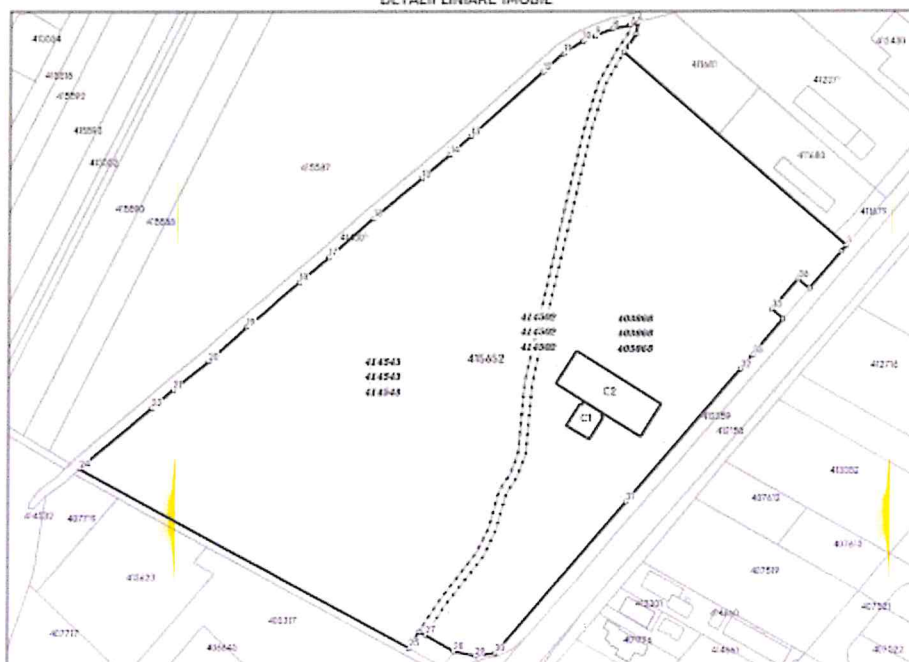
**Adresa:** Loc. Dumbravita, Str Bela Bartok, Nr. 4; jud. Timis

Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
415652	70348	

\* Suprafata este determinată in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 415652 / UAT Dumbravita

Incadrare in zonă  
scara 1:5000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 415652 / UAT Dumbravita

## Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	65.704			
2	drum	DA	1.432			
3	curti constructii	DA	3.212			
<b>TOTAL:</b>			<b>70.348</b>			

## Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	415652-C1	construcții administrative și social culturale	237	Cu acte	regim de înaltime P+2E, suprafața construită 237mp, suprafața desfășurată 711mp. Construit între anii 2012-2014, din zidarie cu beton armat, construcție fara lift. Destinație: birouri.
A1.2	415652-C2	construcții administrative și social culturale	1.164	Cu acte	regim de înaltime P, construcție usoară pe structură metalică, construit între anii 2012-2014. Destinație: Hala.

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.37	2	3	4.446
3	4	161.543	4	5	11.98
5	6	6.16	6	7	4.552
7	8	9.736	8	9	10.053
9	10	7.455	10	11	12.394
11	12	15.169	12	13	53.021
13	14	15.008	14	15	20.426
15	16	34.173	16	17	32.226
17	18	21.021	18	19	37.416
19	20	28.038	20	21	25.029
21	22	15.129	22	23	47.831
23	24	3.946	24	25	205.993
25	26	10.608	26	27	4.033
27	28	17.866	28	29	12.131
29	30	10.97	30	31	109.325
31	32	96.151	32	33	10.032
33	34	25.883	34	35	7.999
35	36	21.999	36	1	8.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	22802	29.01.2025	03.02.2025	Dezmembreare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 22802 înregistrată la data de 29.01.2025, s-a propus înscrierea imobilului în urmă alipirii următoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafața (mp)	Adresa
1	403868	27977	Loc. Dumbravita, Str Bela Bartok, Nr. 4, Jud. Timis
2	414502	1432	Loc. Dumbravita, Jud. Timis
3	414543	40939	Loc. Dumbravita, Jud. Timis

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI TIMIS la data: 29-01-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 415652 / UAT Dumbravita

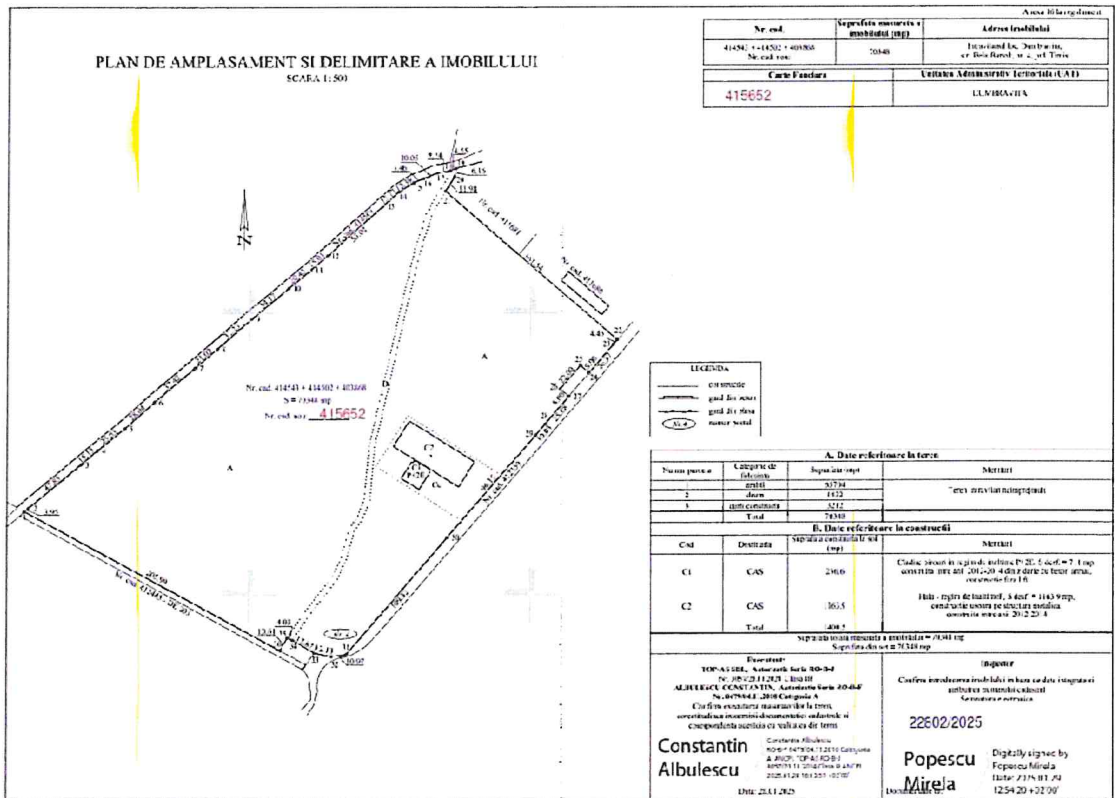
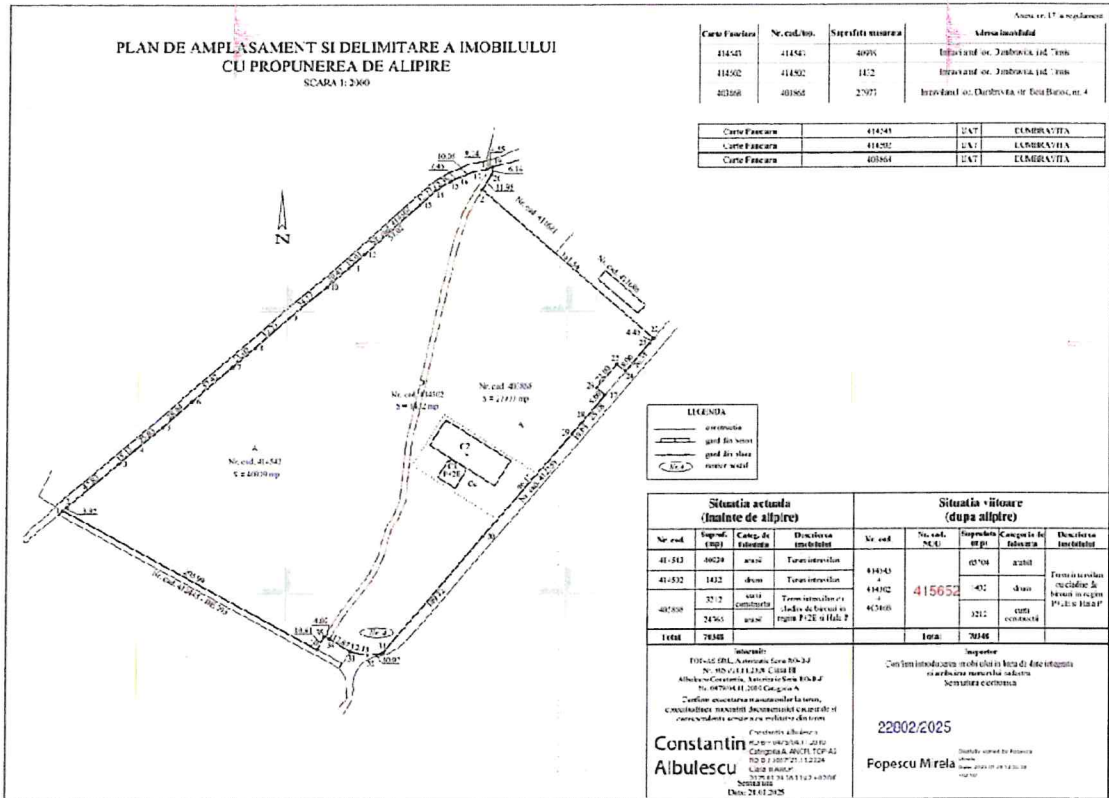
Consilier/Inspector de specialitate,

**MIRELA POPESCU**

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

Pagina 4 din 4







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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 415711**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 415711 Dumbravita

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita, Str. Bela Bartok, Nr. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	415711	6.089	Teren neimprejmuit;

**Construcții**

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	415711-C1	Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita, Str. Bela Bartok, Nr. 4	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:237 mp; regim de inaltime P+2E; suprafata construita 237mp, suprafata desfasurata 711mp.Construit intre anii 2012-2014, din zidarie ca beton armat,constructie fara lift. Destinatie: Birouri.
A1.2	415711-C2	Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita, Str. Bela Bartok, Nr. 4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1164 mp; regim de inaltime P, constructie usoara pe structura metalica, construit intre anii 2012-2014, Destinatia: Hala

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>68340 / 11/03/2025</b>		
Act Administrativ nr. 13, din 26/02/2025 emis de Comuna Dumbravita;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 415711 a imobilului cu numarul cadastral 415711 UAT Dumbravita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 415652 inscris in cartea funciara 415652;	A1
Act Administrativ nr. 10, din 30/01/2025 emis de Comuna Dumbravita;		
B2	Se infiinteaza cf. 415652 a imobilului cu nr. cad. 415652/Dumbravita ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.403868/cf.403868; -- nr.cad.414502/cf.414502; -- nr.cad.414543/cf.414543;	A±
<i>OBSEVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025;</i>		
Act Administrativ nr. TP 1/18, din 01/04/2010 emis de OCPI TIMIS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior HCL nr. 13/2006, dobandit prin Lege, cota actuala 27977/70348, cota initiala 27977/70348 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA</b> , domeniu public <i>OBSEVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 74262 din 27/05/2010; pozitie transcrisa din CF 403139/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 26464 din 24/02/2010;</i>	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 74262, din 27/05/2010 emis de BCPI TIMISOARA;		
B4	Se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 74262/2010 formulate de către Muller Alexandru <i>OBSEVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 67363 din 25/04/2013;</i>	A±
Act Administrativ nr. autorizatie de construire nr. 282, din 23/08/2010 emis de Comuna Dumbravita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA</b> , domeniu public	A1.1, A1.2

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legea 190/2018

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



Carte Funciara Nr. 415711 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B6	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 211859 din 19/12/2014; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 A1.1, A1.2 / B-12 1) <b>MUNICIPIUL TIMISOARA</b> , domeniu public
Act Administrativ nr. 197, din 20/12/2022 emis de Consiliul Local Dumbravita:	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1432/70348, cota initiala 1432/70348 A1 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA</b> , domeniu public
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 414502/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 5472 din 12/01/2023;	
Act Administrativ nr. 41, din 30/03/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Dumbravita:	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 40939/70348, cota initiala 40939/70348 A1 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA</b> , domeniul public
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 414543/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 112228 din 04/05/2023;	
<b>72771 / 14/03/2025</b>	
Act Administrativ nr. HCL NR. 110, din 11/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL TIMISOARA:	
B9	Se notează apartenența imobilului la domeniu public al Municipiului Timisoara a cotei de sub B6 A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. HCL NR. 110, din 11/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL TIMISOARA; Act Administrativ nr. HCL NR. 5, din 30/01/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRAVITA;	
B10	Se notează trecerea din domeniul public al Municipiului Timisoara in domeniul public al Comunei Dumbravita a cotei de 1/2 din constructiile C1 și C2. A1.1, A1.2
<b>72928 / 14/03/2025</b>	
Act Administrativ nr. cerere indreptare, din 14/03/2025 emis de COMUNA DUMBRAVITA:	
B11	Se indreapta eroarea materiala savarsita la operarea dosarului 72771/2025 in sensul inscrierii dreptului de proprietate in favoarea Comunei Dumbravita. A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. HCL NR. 110, din 11/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL TIMISOARA; Act Administrativ nr. HCL NR. 5, din 30/01/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRAVITA, in rangul incheierii nr. 72771/14.03.2025;	
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 A1.1, A1.2 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA</b> , domeniu public
<b>97127 / 08/04/2025</b>	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.110(MAIL), din 11/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA:	
B13	se respinge cererea de trecere din domeniul privat in domeniul public al Municipiului Timisoara și respectiv de trecere din domeniul public al Municipiului Timisoara in domeniul public al Comunei Dumbravita a cotei de 1/2 parte din Constructiile C1 și C2 -"Incubator de afaceri", ca fiind fara obiect, operatiunea a fost efectuată cu incheierea nr. 72928/2025 A1, A1.1, A1.2
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

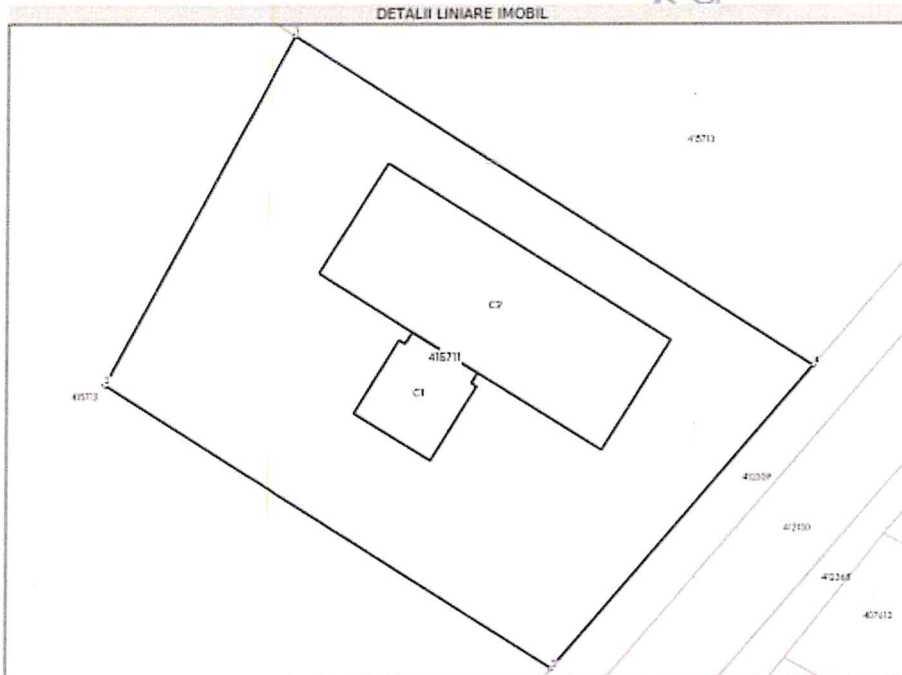


Carte Funciară Nr. 415711 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
415711	6.089	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vilen	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	2.532	-	-	-	
2	drum	DA	245	-	-	-	
3	curti constructii	DA	3.212	-	-	-	

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	415711-C1	constructii administrative si social culturale	237	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:237 mp; regim de inaltime P+2E, suprafata construita 237mp, suprafata desfasurata 711mp.Construit intre anii 2012-2014, din zidarie cu beton armat,constructie fara lift. Destinatie: birouri.
A1.2	415711-C2	constructii administrative si social culturale	1.164	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1164 mp; regim de inaltime P, constructie usoara pe structura metalica, construit intre anii 2012-2014, Destinatie: Hala.



Carte Funciară Nr. 415711 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	65.0
2	3	86.897
3	4	65.5
4	1	101.0

\*\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul  
civil





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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 415712**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 415712 Dumbravita

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	415712		23.947	Teren neîmprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>68340 / 11/03/2025</b>		
Act Administrativ nr. 13, din 26/02/2025 emis de Comuna Dumbravita:		
B1	Se înființează cartea funciara 415712 a imobilului cu numărul cadastral 415712 / UAT Dumbravita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 415652 înscris în cartea funciara 415652;	A1
Act Administrativ nr. 10, din 30/01/2025 emis de Comuna Dumbravita:		
B2	Se înființează cf. 415652 a imobilului cu nr. cad. 415652/Dumbravita ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: nr.cad.403868/cf.403868; nr.cad.414502/cf.414502; nr.cad.414543/cf.414543;	A±
<b>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025;</b>		
Act Administrativ nr. TP 1718, din 01/04/2010 emis de OCPI TIMIS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior HCL nr. 13/2006, dobandit prin Lege, cota actuala 27977/70348, cota initiala 27977/70348 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA DOMENIUL PUBLIC</b> <b>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 74262 din 27/05/2010; pozitie transcrisa din CF 403139/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 26464 din 24/02/2010;</b>	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 74262, din 27/05/2010 emis de BCPI TIMISOARA:		
B4	Se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 74262/2010 formulate de către Muller Alexandru <b>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 67363 din 25/04/2013;</b>	A±
Act Administrativ nr. 197, din 20/12/2022 emis de Consiliul Local Dumbravita:		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1432/70348, cota initiala 1432/70348 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA, domeniu public</b> <b>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 414502/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 5472 din 12/01/2023;</b>	A1
Act Administrativ nr. 41, din 30/03/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Dumbravita:		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 40939/70348, cota initiala 40939/70348 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA, domeniul public</b> <b>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 414543/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 112228 din 04/05/2023;</b>	A1



Carte Funciară Nr. 415712 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Neutilizabil în circuitul  
Civil

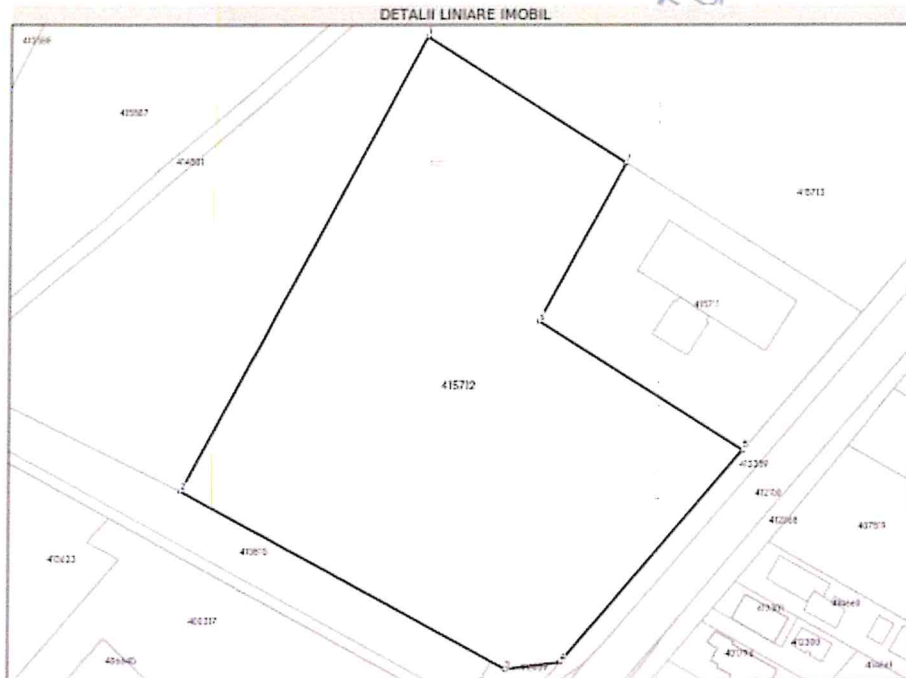


Carte Funciară Nr. 415712 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
415712	23.947	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	23.445	-	-	-	
2	drum	DA	502	-	-	-	

**Date referitoare la constructii****Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	186.087
2	3	134.135
3	4	20.106
4	5	100.407
5	6	86.897



Carte Funciară Nr. 415712 Comuna/Oras/Municipiu: Dumbravita

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
6	7	65.0
7	1	85.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul  
civil





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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 415713**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 415713 Dumbravita

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Timis, UAT Dumbravita, Loc. Dumbravita

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	415713		36.783	Teren neîmprejmuit, Arabil și Drum, Teren neîmprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>68340 / 11/03/2025</b>		
Act Administrativ nr. 13, din 26/02/2025 emis de Comuna Dumbravita;		
B1	Se înființează cartea funciara 415713 a imobilului cu numărul cadastral 415713 / UAT Dumbravita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 415652 înscris în cartea funciara 415652;	A1
Act Administrativ nr. 10, din 30/01/2025 emis de Comuna Dumbravita;		
B2	Se înființează cf. 415652 a imobilului cu nr. cad. 415652/Dumbravita ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: -- nr.cad.403868/cf.403868; -- nr.cad.414502/cf.414502; -- nr.cad.414543/cf.414543;	A2
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025;</i>		
Act Administrativ nr. TP_1/18, din 01/04/2010 emis de OCPI TIMIS;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior HCL nr. 13/2006, dobandit prin Lege, cota actuala 27977/70348, cota initiala 27977/70348 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA DOMENIUL PUBLIC</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 74262 din 27/05/2010; pozitie transcrisa din CF 403139/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 26464 din 24/02/2010;</i>	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. cerere de reexaminare a incheierii nr. 74262, din 27/05/2010 emis de BCPI TIMISOARA;		
B4	Se respinge cererea de reexaminare a incheierii nr. 74262/2010 formulate de către Muller Alexandru <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 403868/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 67363 din 25/04/2013;</i>	A2
Act Administrativ nr. 197, din 20/12/2022 emis de Consiliul Local Dumbravita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1432/70348, cota initiala 1432/70348 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA, domeniul public</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 414502/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 5472 din 12/01/2023;</i>	A1
Act Administrativ nr. 41, din 30/03/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Dumbravita;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 40939/70348, cota initiala 40939/70348 1) <b>COMUNA DUMBRAVITA, domeniul public</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 415652/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 33091 din 07/02/2025; pozitie transcrisa din CF 414543/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 112228 din 04/05/2023;</i>	A1
<b>113341 / 28/04/2025</b>		
Act Administrativ nr. referat de constatare, din 28/04/2025 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TIMIS;		



Carte Funciară Nr. 415713 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	Se noteaza suprapunerea imobilului de sub A1, pe o suprafata de 3387 mp, cu coridorul de expropriere a strazii Blaise Pascal inscrisa in CF 415815 Dumbravita.	A1 / B8
<b>175727 / 24/06/2025</b>		
Act Administrativ nr. HCL nr. 43, din 27/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRAVITA; Act Administrativ nr. Dispozitia nr. 115, din 25/04/2025 emis de PRIMARIA COMUNEI DUMBRAVITA; Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala nr. 175727, din 24/06/2025 emis de PFA PALEU SORINA-ELENA;		
B8	Se noteaza receptia documentatiei pentru actualizarea datelor tehnice, cu diminuare de suprafata de la 40312 mp la 36783 mp in urma exproprierei, diferenta de 3387 mp regasindu-se in CF 415815 Dumbravita	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>		
Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Neutilizabil în circuitul Civil



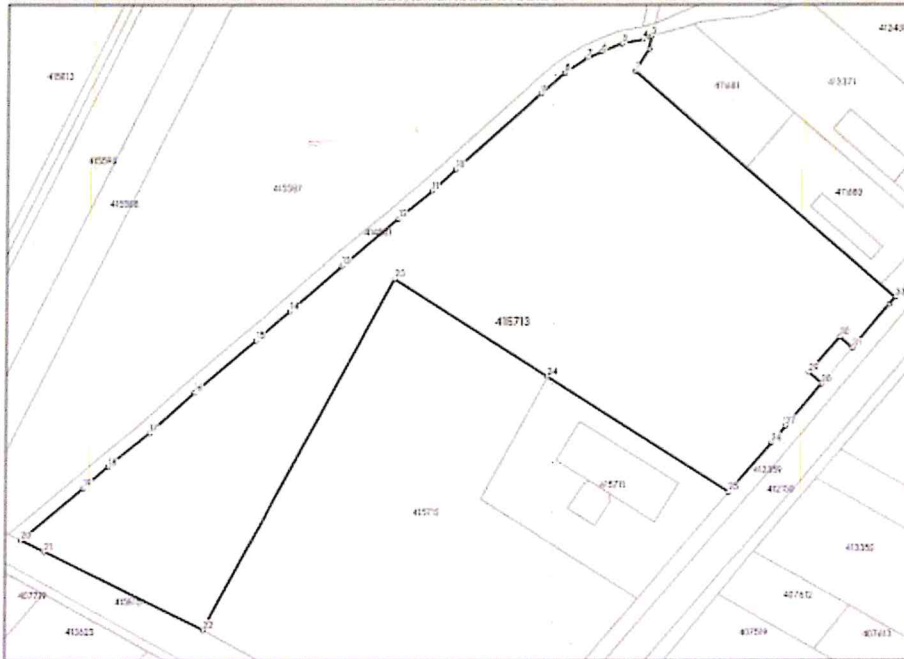
Carte Funciară Nr. 415713 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbrăvița  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
415713	36.783	Arabil și Drum ,Teren neimprejmuț

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	17.134	-	-	-	Arabil,Teren neimprejmuț
2	drum	DA	660	-	-	-	Drum ,Teren neimprejmuț
3	arabil	DA	18.989	-	-	-	Arabil,Teren neimprejmuț

## Date referitoare la construcții

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din protecție în plan.

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.98	2	3	6.16
3	4	4.552	4	5	9.736
5	6	10.053	6	7	7.455
7	8	12.415	8	9	15.104



Carte Funciară Nr. 415713 Comuna/Oraș/Municipiu: Dumbravita

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	53.021	10	11	15.008
11	12	20.426	12	13	34.173
13	14	32.226	14	15	21.021
15	16	37.416	16	17	28.038
17	18	25.029	18	19	15.129
19	20	38.148	20	21	12.02
21	22	83.184	22	23	186.087
23	24	85.0	24	25	101.0
25	26	30.523	26	27	10.027
27	28	25.889	28	29	8.005
29	30	22.002	30	31	7.655
31	32	26.37	32	33	4.447
33	1	161.543			

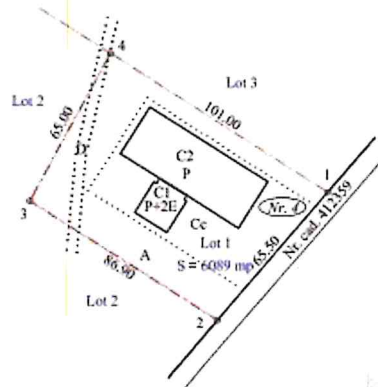
\*\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în Civil



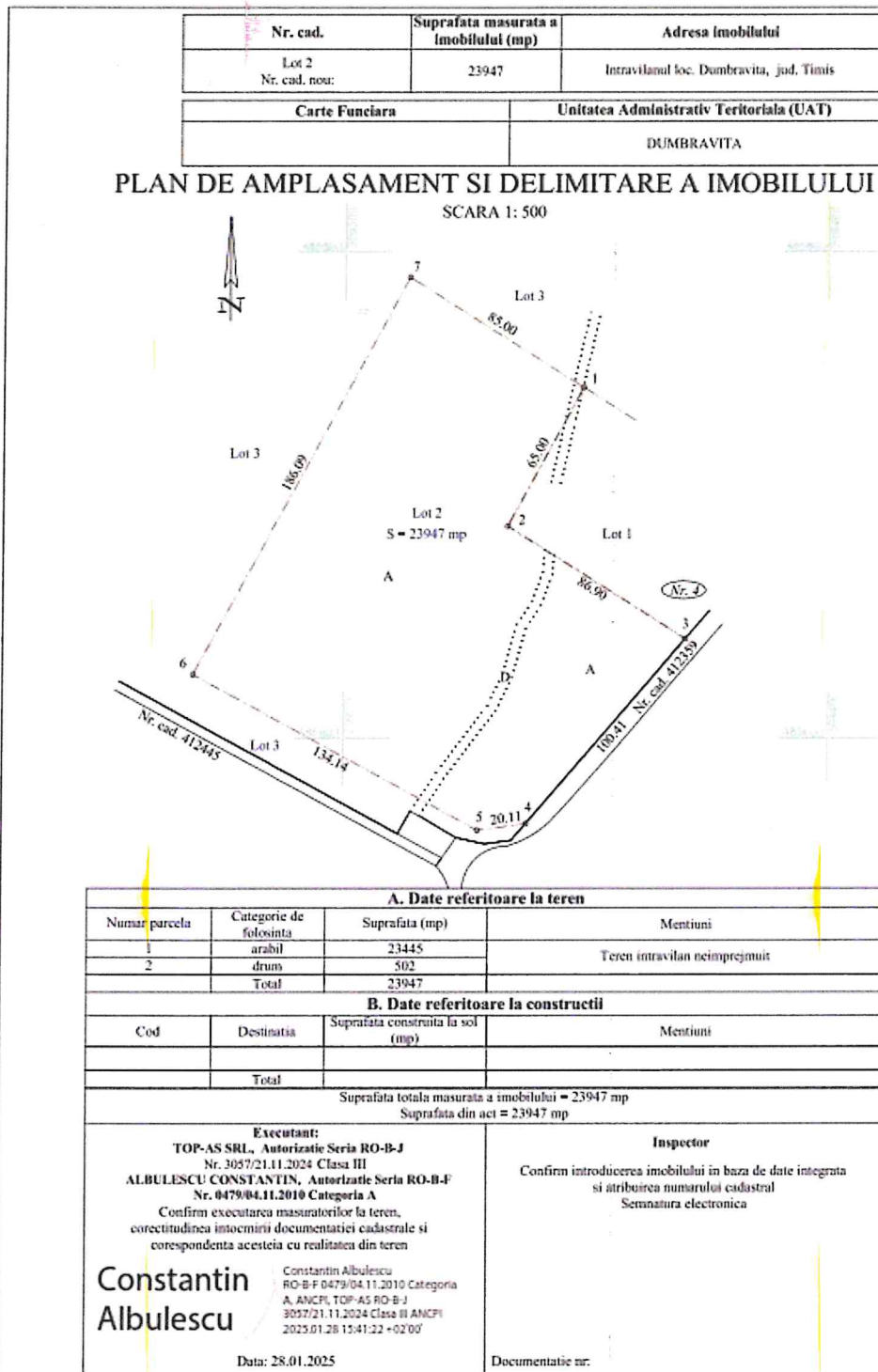
<b>Nr. cad.</b>	<b>Suprafata masurata a imobilului (mp)</b>	<b>Adresa imobilului</b>
Lot 1 Nr. cad. nou:	6089	Intravilanul loc. Dumbravita, str. Bela Bartok, nr. 4, jud. Timis
<b>Carte Funciara</b>		<b>Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)</b>
		DUMBRAVITA

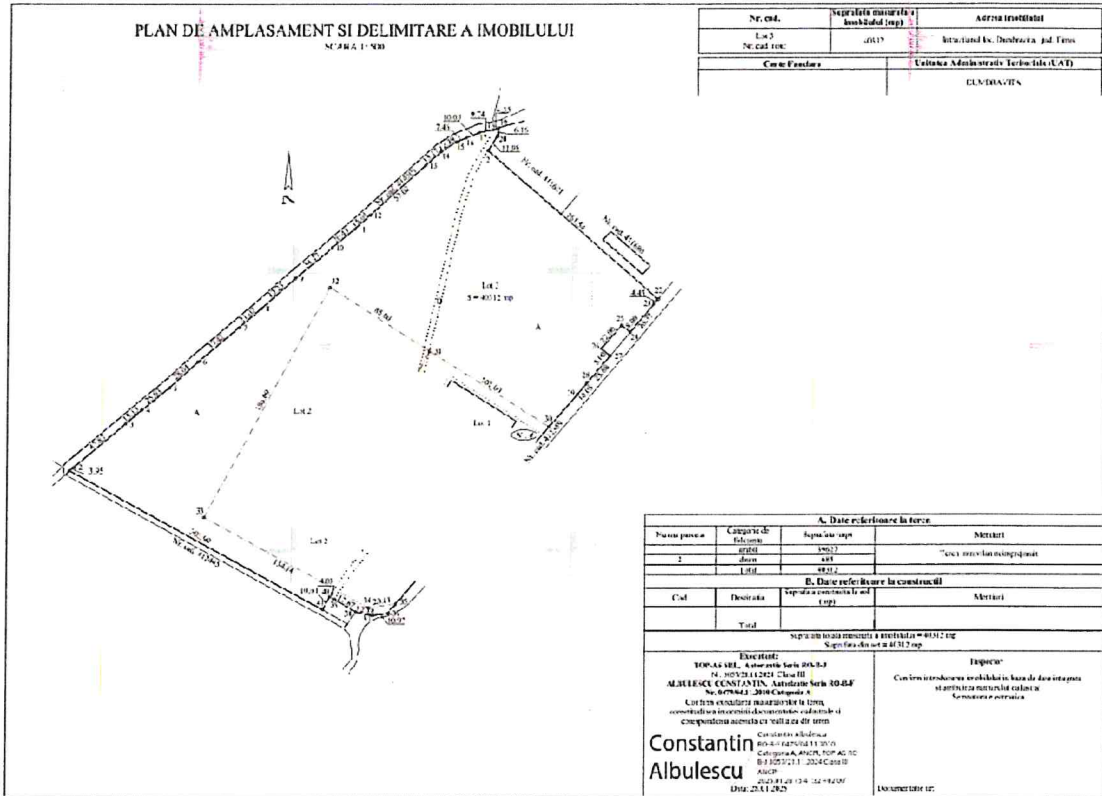
**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
SCARA 1: 500



A. Date referitoare la teren			
Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	arabil	2632	Teren intravilan neimprejmuit
2	drum	245	
3	curti constructii	3212	
Total		6089	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	236.6	Cladire birouri in regim de inaltime P+2E, S desf. = 711 mp, construita intre anii 2012-2014 din zidarie cu beton armat, constructie fara lift
C2	CAS	1163.9	Hala - regim de inaltime P, S desf. = 1163.9 mp, constructie usoara pe structura metalica, construita intre anii 2012-2014
Total		1400.5	
Suprafata totala masurata a imobilului = 6089 mp Suprafata din act = 6089 mp			
<b>Executant:</b> TOP-AS SRL, Autorizatie Seria RO-B-J Nr. 3057/21.11.2024 Clasa III ALBULESCU CONSTANTIN, Autorizatie Seria RO-B-F Nr. 0479/04.11.2010 Categoria A Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren  <b>Constantin Albuлесcu</b> Constantin Albuлесcu RO-B-F 0479/04.11.2010 Categoria A, ANCP, TOP-AS RO-B-J 3057/21.11.2024 Clasa III ANCP 2025.01.28 15:41:06 +02'00' Data: 28.01.2025		<b>Inspector</b> Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura electronica  Documentatie nr:	







COMUNA DUMBRAVITA

Pagina nr.1

Denumirea		<b>Fişa mijlocului fix</b>		Categorie: Terenuri			
TEREN DE205 - CF414502				Codul de clasificare: 9.2.1			
Date tehnice de identificare (marca, număr de fabrică, serie etc.)				Data dării în folosință: August 2025 Data amortizării complete:			
Numar carte funciara (CF): 414502				Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC			
Suprafata (mp): 1432							
Gestiunea MF PUBLIC Magazia.Terenuri							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
2121213	04/08/25, N/R. 4	Nota de receptie	1	65.996,53	0,00	65.996,53	0,00

Contabil  
Contabil  
*CONTABIL ȘEF,*  
*SANDOR MIHAELA RODICA*

Director  
Director  
*PRIMAR,*  
*HORIA-GIOIORE BUSARIN*



COMUNA DUMBRAVITA

Pagina nr. 1

Denumirea	Fișa mijlocului fix		Categorie: Terenuri				
Teren Incubator Afaceri			Codul de clasificare: 9.2.1				
Date tehnice de identificare (marca, număr de fabrică, serie etc.)			Data dării în folosință:				
CF 403868 CAD 403868 27977 mp (3212 mp CC, 24765 mp arabil)			Ianuarie 2006				
			Data amortizării complete:				
			Amortizare lunară:				
			Val amortizată cumulată:				
			Val amortizată rămasă:				
			Domeniu: PUBLIC				
Gestiunea: MF PUBLIC							
Magazia: Terenuri							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
2110113	01/01/06, FI, 1	Procurare inițială	1	1.761.100,77	0,00	1.761.100,77	0,00
2110113	01/02/23, R, 1	Reevaluare	1	817.882,79	0,00	2.578.983,56	0,00
2110113	01/09/23, BM, 3R	Bon de mișcare din magazia TERENURI DOM PUBLIC în magazia Terenuri	1	0,00	0,00	2.578.983,56	0,00
2110113	23/06/25, AMFFS 345	Modificare valoare cf INCL 5/30.01.2025	1	44.200,00	0,00	2.623.183,56	0,00

Contabil  
Contabil  
**CONTABIL ȘEF,**  
GABRIEL MIHAELA - RODICA

Director  
Director  
**FRUMAR**  
HORIA - GRIGORE BUGARIN



COMUNA DUMBRAVITA

Pagina nr.1

Denumirea	Fişa mijlocului fix	Categoria: Terenuri					
Pasuno 204							
Date tehnice de identificare (marca, număr de fabrică, serie etc.)		Codul de clasificare: 9.2.1					
TEREN A204		Data dării în folosință: <b>Mal 1997</b> Data amortizării complete:					
Numar carte funciara (CF): 414543		Amortizare lunară:					
Suprafata (mp) 40939		Val amortizată cumulată:					
		Val amortizată rămasă:					
		Domeniul: PUBLIC					
Cestiunea MF PUBLIC Magazia Terenuri							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
2110226	01/05/97, P1, 1	Preluare inițială	1	594.588,83	0,00	594.588,83	0,00
2110226	01/02/23, R, 1	Reevaluare	1	23.036,06	0,00	607.603,89	0,00
2110226	01/09/23, BM, 38	Bon de mișcare din magazin TERENURI DOM PUBLIC în magazia Terenuri	1	0,00	0,00	607.603,89	0,00

Contabil  
Contabil  
**CONTABIL ȘEF**  
**GANDOR MIHAELA RODICA**

Director  
Director  
**PRIMAR**  
**HORITA GEORGE BUGARIN**



