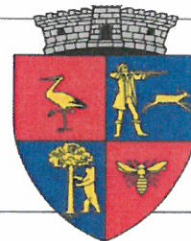




**ROMÂNIA**  
**Județul Timiș**  
**Comuna Moșnița Nouă**  
**Consiliul local**



**HOTĂRÂRE NR. 168**  
**DIN 30.05.2024**

**pentru modificarea pct. 4 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 223/25.09.2023 privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local “Dezvoltarea infrastructurii de transport verde- Piste biciclete în Comuna Moșnița Nouă, județul Timiș “**

**Consiliul Local al comunei Moșnița Nouă,**  
**Având în vedere:**

- dispozițiile HCL nr. 223/25.09.2023 privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local “Dezvoltarea infrastructurii de transport verde- Piste biciclete în Comuna Moșnița Nouă, județul Timiș “
- Adresa inregistrata cu numar 16324/30.05.2024 inaintata de S.C. PROMETER M&G S.R.L
- raportul Comisiei I economică- financiară , juridică, disciplină și agricultură din cadrul Consiliului Local al Comunei Moșnița Nouă;
- În conformitate cu prevederile :
- art. 129 alin. (2), lit.b, alin.(4), lit.d, din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- art.2. alin. (1) lit.a, alin.(2), art.5, alin.(1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local și art. 4 alin.(2), alin.(5), alin.(7) din H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 25/2010,
- În temeiul art. 139 alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

**HOTĂRĂȘTE**

Art.1. Se modifica pct. 4 din Anexa nr. 2 la HCL nr. 223/25.09.2023 privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local “Dezvoltarea infrastructurii de transport verde- Piste biciclete în Comuna Moșnița Nouă, județul Timiș “, conform Raportului de Reevaluare si Tabelului ce formeaza Anexa 1 si Anexa 2 la prezenta hotarare.

Art. 2. Prezenta se comunică :

- Instituției Prefectului- Județul Timiș
- Primarului Comunei Moșnița Nouă;
- Compartimentului Financiar Contabil,
- Cetățenilor prin afișare

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Cosmin SERACIN**



**Contrasemnează**  
**Secretar General U.A.T,**  
**Monika SZABO**

ANEXA NR. 1 la

HCL nr. 168/30.05.24

EVAL SUN SRL  
Nr. Reg. Com J35/124/2024  
CUI 49400280  
Nr. autorizație ANEVAR 0877  
Evaluator ANEVAR proprietăți imobiliare Cristina GALICIU  
Legitimație ANEVAR nr. 19506  
Tel: 0740014830

---

# RAPORT DE REEVALUARE

în vederea despagubirii pentru coridorul de expropriere al lucrării  
*Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete in  
com. Moșnița Nouă, jud. Timis*

Teritoriul UAT Moșnița Nouă,

Pozitia 4 – conform Anexei nr. 2

conform Legii nr. 255/2010 art. 11 alin. (7), aferente H.C.L.  
223/25.09.2023

Beneficiar: S.C. PROMETER M&G SRL  
Timișoara, str. Dafinului, nr.22, jud. Timiș

Utilizator: COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ

Mai 2024



## CUPRINS

Coperta	1
Cuprins	2
<b>Partea întâi - Sinteza</b>	<b>3</b>
Certificare	4
<b>Partea a doua – Termeni de referință</b>	<b>5</b>
Identificarea și competența evaluatorului	5
Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați	5
Scopul evaluării	5
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de prop. evaluate	6
Tipul valorii	6
Data evaluării. Data raportului. Data inspecției	7
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	8
Ipoteze și ipoteze speciale	8
Restricții de utilizare, difuzare și publicare	11
Declararea conformității cu SEV	11
Descrierea raportului	12
<b>Partea a treia – Perzentarea datelor</b>	<b>12</b>
Identificarea proprietății imobiliare. Descrierea juridică	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre zonă și vecinătăți	13
Informații despre amplasament. Localizare și detaliu	13
<b>Partea a patra – Analiza pieței imobiliare</b>	<b>14</b>
<b>Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări</b>	<b>17</b>
Cea mai bună utilizare a proprietății	17
<b>Partea a șasea – Evaluarea proprietății</b>	<b>18</b>
Abordarea în evaluare și raționamentul	18
<b>Partea a șaptea – Estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarilor</b>	<b>21</b>
<b>Partea a opta – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</b>	<b>22</b>
Anexe	23

## Partea întâi – Introducere

### SINTEZA

<b>Obiectul evaluat:</b>	TEREN ARABIL PENTRU DRUM INTRAVILAN
<b>Tipul proprietății:</b>	Proprietate imobiliară din domeniul privat
<b>Proprietar:</b>	Persoana fizica (conf. Anexa nr. 2)
<b>Beneficiar:</b>	PROMETER M&G SRL Timișoara, str. Dafinului, nr.22
<b>Utilizator:</b>	COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ
<b>Localizare:</b>	comuna Moșnița Nouă, jud. Timiș
<b>Teren:</b>	232 m <sup>2</sup>
<b>Data inspecției:</b>	30.05.2024
<b>Data evaluării:</b>	30.05.2024
<b>Dreptul evaluat:</b>	dreptul de proprietate asupra imobilelor
<b>Scopul evaluării:</b>	Stabilirea valorii de despăgubire în temeiul Legii nr. 255/2010 a imobilului afectat de obiectivul de investiții <b>Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete in com. Moșnița Nouă, jud. Timis</b> , în vederea modificării și completării Anexei 2 la H.C.L. nr. 223/25.09.2023, în conformitate cu art.11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010 pe raza UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș.

#### Rezultatul evaluării:

UAT	Suprafața Mp	Cuquantum despăgubire lei
Moșnița Nouă	232	11.415,09

*Pentru imobilul cuprins în Anexa nr. 2 la H.C.L. 223/25.09.2024 pentru care documentațiile cadastrale avizate și recepționate de către O.C.P.I. prezintă modificari față de datele regăsite în Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 223/2023, valoarea de despăgubire se raportează la data transferului dreptului de proprietate, conform dispozițiilor art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare precum și precizărilor din Decizia nr. 380 /2015 a Curții Constituționale.*

#### Notă:

- Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin T.V.A.

Timișoara, la 30 mai 2024

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare  
Cons. Jr. Cristina Galiciu



## Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu legislația aplicabilă la data evaluării, valoarea de despăgubire fiind estimată conform Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare la data evaluării și Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010. Prezentul raport este întocmit cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de către ANEVAR, cu respectarea legislației specifice exproprierii din cauză de utilitate publică. Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic al Standardelor de Evaluare a Bunurilor. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului beneficiarului. Raportul de evaluare este întocmit conform Legii nr. 255/2010, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR - specializarea EPI – evaluarea proprietății imobiliare, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența necesară întocmirii acestui raport. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane cu excepția evaluatorului care semnează mai jos. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiunii și cu respectarea legislației în vigoare. Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către beneficiar pentru scopul precizat.

EVAL SUN SRL  
Nr. Reg. Com J35/124/2024  
CUI 49400280  
Nr. autorizație ANEVAR 0877  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare  
Cons. Jr. Cristina GALICIU  
Membru ANEVAR legitimație nr. 19506  
Mobil 0740014830  
E-mail [office@evalsun.ro](mailto:office@evalsun.ro)



## Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării

### Identificarea și competența evaluatorului

Raportul a fost întocmit de către EVAL SUN SRL – membru ANEVAR, autorizație nr. 0877, prin administrator Cons. Jr. Cristina Galiciu, **evaluator autorizat pentru proprietăți imobiliare**, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu legitimația nr. 19506, cu sediul în Timișoara, str. Anemonelor, nr.1, jud. Timiș, telefon 0740014830, e-mail: [office@evalsun.ro](mailto:office@evalsun.ro).

### Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

Beneficiarul prezentului raport de evaluare este: PROMETER M&G SRL, cu sediul în Timișoara, str. Dafinului, nr.22, județul Timiș, CUI RO 12911609;

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este: COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ, cu sediul în Com. Moșnița Nouă, nr. 51, județul Timiș.

### Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de despăgubire a imobilului afectat de lucrarea de utilitate publică: *Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete in com. Moșnița Nouă, jud. Timis*, teritoriul UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș.

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de Comuna Moșnița Nouă, prin adresa nr.16264/30.05.2024, în scopul estimării valorii de despăgubire a imobilului afectat de lucrarea de utilitate publică: *“Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete in com. Moșnița Nouă, jud. Timis”*, teritoriul UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș, pentru care datele regasite în documentațiile cadastrale avizate și recepționate de către O.C.P.I. nu concordă cu datele imobilelor regăsite în Anexa 2 la H.C.L. nr. 223/2023.

Prezentul raport de evaluare are ca scop rectificarea în conformitate cu dispozițiile art.11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare a Anexei 2 la H.C.L. nr.223/2023.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat anterior, imobilul poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul Raport.

Prin Valoare de despăgubire – în condițiile Legii nr. 255/2010, se înțelege:

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art 77 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

La care se adaugă precizările din Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, din 19.01.2011:

„Art. 11:

(7) „După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la

momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/Consiliului județean/Consiliului local, prevăzută la art.5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”

Terenul sau amplasamentul poate avea restricții asupra utilizării lui; ca urmare, orice astfel de restricții vor afecta valoarea terenului și a întregii proprietăți imobiliare.

Prezenta valoare va fi utilizată numai în scopul sus menționat.

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, prin prestatorii săi de specialitate, care a delimitat imobilele de teren afectate de lucrarea de utilitate publică „*Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete in com. Moșnița Nouă, jud. Timis*”, teritoriul UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș.

Imobilul care face obiectul evaluării aparține persoanei fizice indicate conform anexei la prezentul raport și se află în intravilanul UAT-ului Moșnița Nouă, categoria de folosință arabil-teren pentru drum.

#### **Tipul valorii**

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. 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 preț care ar putea fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb, dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea se efectuează în scopul estimării valorii de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică:

***„Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete in comuna Moșnița Nouă, jud. Timis”.***

Pentru oricare alt scop decât cel declarat anterior, imobilul poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

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

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

În cazul prezentului raport de evaluare proprietarul terenului este obligat să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de obiectivul de investiții: „*Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete in com. Moșnița Nouă, jud. Timis*”, teritoriul UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș.

În consecință, nu este respectată definiția valorii de piață, care prevede că „**fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri**”, ceea ce duce

la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o **valoare specială** a terenurilor.

În procedura de expropriere, nu putem vorbi de tranzacții sau de cerere de ofertă, deoarece exproprierea nu reprezintă un act de voință al expropriatului, ci reprezintă o măsură forțată, cu titlu oneros, pentru utilitatea publică în vederea realizării unor obiective de interes național.

O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare (Legea 255/2010), de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.

Conform legislației actuale despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite - art. 34 din Legea nr. 255/2010.

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

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

#### **Data evaluării. Data raportului. Data inspecției**

Pentru imobilele cuprinse în Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 223/2023, ale căror date se modifică urmare avizării documentațiilor cadastrale de către O.C.P.I., data evaluării este cea care derivă din dispozițiile art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, precum și din dispozițiile Deciziei nr.380/2015 a CCR, respectiv cea prin care evaluarea trebuie efectuată prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate și anume cel al emiterii dispoziției de expropriere, respectiv Dispoziția nr.466/27.11.2023.

Cursul valutar la data emiterii dispoziției de expropriere este de 1€ este de 4, 9702 lei.

#### **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Raportul de evaluare s-a realizat pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului, respectiv tabelul cu imobilele ale căror date regăsite în documentațiile cadastrale nu concordă cu datele din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 223/2023, precum și documentațiile cadastrale, întocmite de către executantul identificărilor topo-cadastrale, categoria de folosință din planul de amplasament – este în responsabilitatea primăriei.



Suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament – este în responsabilitatea executantului identificărilor topo-cadastrale și a O.C.P.I. Timiș iar proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea – este în responsabilitatea personalului de specialitate juridică.

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

#### ***A. Informații primite de la client :***

##### **➤ informații certe :**

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – documentațiile cadastrale individuale recepționate de către O.C.P.I;
- informații privind situația juridică a proprietăților, puse la dispoziție de către client - documentațiile cadastrale individuale recepționate de către O.C.P.I;
- Dispoziția de expropriere nr.466/27.11.2023;
- Adresa Comuna Moșnița Nouă nr.16264/30.05.2024;
- istoricul proprietății; scopul evaluării.

Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate.

#### ***B. Informații colectate de evaluator :***

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 , Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ;
- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes specific, județean și local, cu modificările și completările ulterioare la data evaluării;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes specific, județean și local;

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

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### **Ipoteze și ipoteze speciale**

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, imobilele sunt afectate de lucrarea de utilitate „**Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete in comuna Moșnița Nouă, jud. Timis**”, teritoriul UAT Moșnița Nouă, jud. Timiș. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către executantul identificărilor topo cadastrale, care a întocmit lista cu imobilele afectate.

- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilelor este bun și marketabil;
- Imobilele sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini;
- S-au pus la dispoziția evaluatorului tabelul cu imobilele ale căror date regăsite în documentațiile cadastrale nu concordă cu datele din Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 223/2023, precum și documentațiile cadastrale, întocmite de către executantul identificărilor topo-cadastrale;

- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a imobilelor;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilele se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenurile aferente UAT-ului. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii lor, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

*Ipoteze speciale:*

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (dacă există);
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare

să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;

- Pentru scopul prezentei evaluări, estimarea valorii de despăgubire este imperativ conexasă la valoarea din expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și art. 8 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010, această valoare constituie în baza de calcul pentru estimarea valorii de despăgubire;

- Datele și informațiile prezentate în tabelul anexă la prezentul raport, intră în responsabilitatea evaluatorului autorizat numai în ceea ce privește estimarea valorii unitare de despăgubire (lei/mp), în funcție de categoria de folosință, baza de calcul pentru valoarea despăgubirii terenului conform Legii nr. 255/2010; toate celelalte informații intrând în responsabilitatea elaboratorilor (documentații cadastrale cu informații legate de proprietar/deținător, categorie de folosință, număr cadastral, suprafață de expropriat etc).

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor:

- Art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010: *„După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ/teritorială, pe fiecare categorie de folosință”;*

- Art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010: *„Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...]”.*

- Art. 8 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011: *„Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”*

Notă: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): *„Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”.*

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

*Raportul de evaluare a fost efectuat în conformitate cu :*

- *Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare pentru declanșarea*

procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate pecifi care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică pentru determinarea despăgubirilor – art. 11 alin. (7) și alin. (8);

- *Hotărârea nr. 53/2011* pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes pecific, județean și local – art. 8;

- *L 33/1994* privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică art.26;

- *Hotărârea Consiliului Local al Comunei Mosnita Noua nr.223/2023*;

- *Adresa Comunei Mosnita Noua nr.16264 din 30.05.2024*.

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

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

### **Declararea conformității cu SEV**

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, astfel:

- SEV 100 Cadrul general;
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 Documentare și Conformare;
- SEV 103 Raportare;
- SEV 104 Tipuri ale valorii;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 400 Verificarea evaluărilor;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar 2022

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform art. 11 alin. (7) și (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

- Art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010: *„După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ/teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”*

- Art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010: *„Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].”*

- Art. 8 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011: *„Expertul evaluator specializat în evaluarea*

*proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”*

Notă: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111 alin. (5): Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

### **Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

Raportul se va transmite în format electronic către client și/sau utilizatorul desemnat și în format letric în 1 (un) exemplar, pentru client.

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

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

Proprietatea care se expropriează este teren intravilan categoria de folosință arabil-teren pentru drum, din UAT Moșnița Nouă.



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

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

### **Date despre zonă și vecinătăți**

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic, județul Timiș este unul dintre cele cu foarte multe firme cu capital străin. Cu o tradiție importantă industrială și comercială, Timișul împreună cu Aradul formează una din cele mai dezvoltate regiuni din România. Principalele ramuri industriale sunt; automotive, IT-ul, industria alimentară.

Situat în vestul țării, județul Timiș este amplasat între județele Arad la Nord, Hunedoara la Est, Caraș-Severin a Sud-Est, țara Serbia la Sud-Vest și țara Ungaria la Vest. Organizarea administrativ-teritorială a județului cuprinde un municipiu (Timișoara), 9 orașe (Lugoj, Sânnicolau Mare, Jimbolia, Buziaș, Deta, Gătaia, Ciacova, Recaș și Făget) și 89 comune.

Proprietatea subiect este terenuri intravilan – arabil-teren pentru drum, în UAT Moșnița Nouă.

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

Terenurile cu destinație agricolă au cinci categorii de folosință: arabil, pășuni, fânețe, vii și livezi.

**Arabilul** cuprinde terenuri ce se ară în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6) și care sunt cultivate cu plante anuale sau perene: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, legume sau zarzavaturi, flori, plante furajere ș.a.

Proprietatea care se expropriează este **teren intravilan** categoria de folosință **arabil-teren pentru drum**, în suprafață de 232 mp, conform Listei imobilelor proprietate care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - "Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete în comuna Mosnita Noua, jud. Timis".

Moșnița Nouă (în germană Neumoschnitza, în maghiară Újmosnica) este o comună în județul Timiș, Banat, România, formată din satele Albina, Moșnița Nouă (reședința), Moșnița Veche, Rudicica și Urseni.

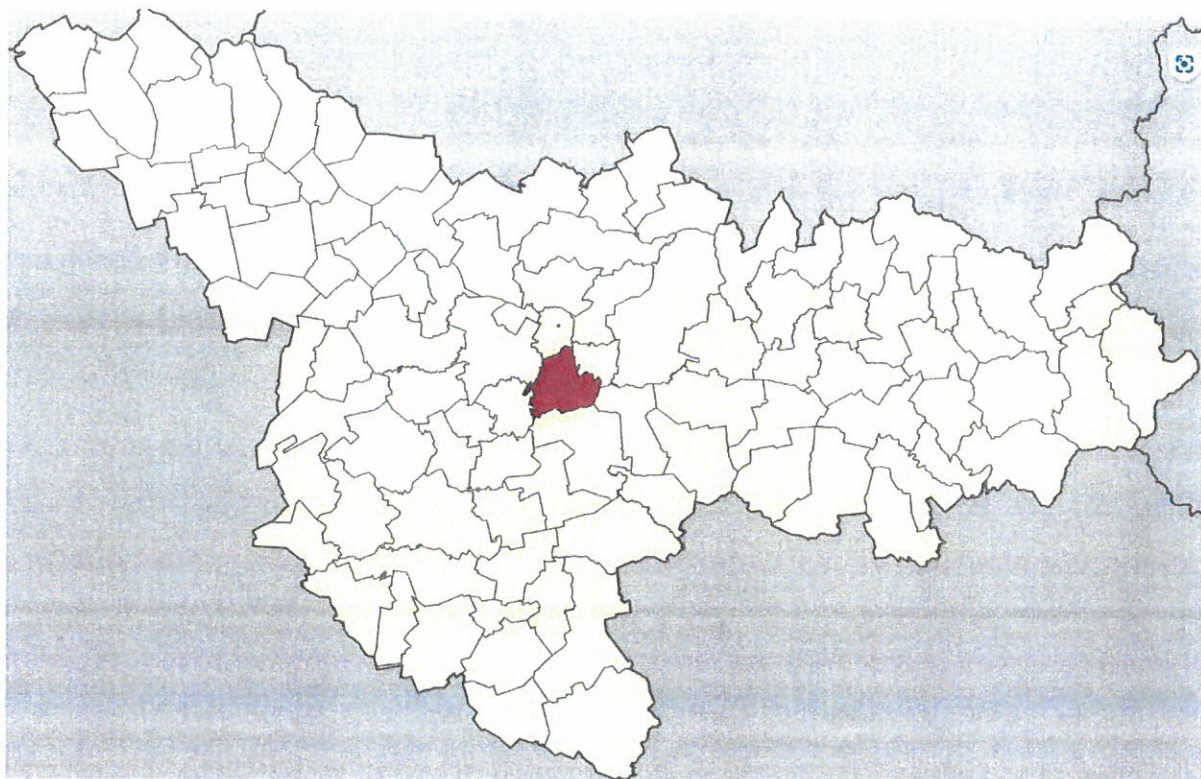
Moșnița Nouă este situată pe drumul județean DJ592 care leagă Timișoara de Buziaș la aproximativ 8 km de centrul Timișoarei, însă recent practic adiacent de limitele acesteia, zona despărțitoare dintre Moșnița Nouă și reședința de județ cunoscând în ultimii ani o puternică dezvoltare edilitară. Distanța față de celelalte sate componente ale comunei este mică iar Moșnița Nouă se află în centrul teritoriului comunei, legată de celelalte localități cu drumuri comunale, cu Moșnița Veche 1,8 km mai la nord, Urseni 3 km mai la sud, Albina 3 km la est și Rudicica la sud-vest. Dezvoltarea urbanistică a condus la micșorarea distanței reale dintre localitățile componente, între cele mai apropiate cladiri din Moșnița Nouă și Veche există mai puțin de 250 m.

Așa cum sugerează și numele ei, localitatea Moșnița Nouă este relativ nou înființată, având puțin peste 100 de ani. Ea a fost fondată la 1902 de coloniști maghiari veniți din Comitatul Bekes și din orașul ungar Szentes. Aceștia au fost aduși aici de administrația austro-ungară care a dispus deposedarea vechilor moșnițeni de pământurile necesare,

defrișarea pădurii de pe actualul amplasament și construirea noului așezământ exclusiv de etnici maghiari. Cu timpul Moșnița Nouă a depășit ca importanță mai vechea așezare Moșnița Veche (atestată încă din anul 1332) și a devenit reședința comunei cu același nume.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Moșnița Nouă se ridică la 16.424 de locuitori.

Comuna Moșnița Nouă este administrată de un primar și un consiliu local compus din 17 consilieri.



Pe amplasamente nu se găsesc utilități. La data evaluării, terenul este liber.

## Partea a patra – Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice), care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a aduce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglementează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme, care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare, care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. O piață imobiliară este alcătuită din participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul tranzacției este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- piața imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și numărul locurilor de muncă;
- nivelul prețurilor, care este influențat de tipul de finanțare oferit – valoarea creditului, dobânzile practicate, durata rambursării și mărimea avansului;
- decalaj între cerere și ofertă;
- informația nu este întotdeauna promptă și sigură, dezinformarea influențând atât vânzătorul cât și cumpărătorul;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil în timp, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea în cele mai multe cazuri, neputând fi asigurată imediat.

#### Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au examinat o serie de factori, începând cu tipul de proprietate. Majoritatea terenurilor evaluate sunt proprietăți intratravilane de categorie arabil.

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate, am investigat aspecte legate de situația economică a județului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

#### Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de proprietăți imobiliare. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilităților, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. Terenul (pământul), prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și în același timp mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia. Printre factorii care influențează mai mult sau mai puțin valoarea pământului sunt: calitatea terenului, posibilități de creștere a valorii acestuia prin dezvoltarea infrastructurii din zona și a pieței locale; apropierea de căile de comunicații și centrele populate; mărimea, organizarea, parcelarea; forma sub care este exploatat; etc.

#### Analiza ofertei competitive

Analiza concurenței pe piața imobiliară datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul,



consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”. Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Având în vedere cele menționate, lucrarea de față reprezintă un studiu de piață și propune utilizarea unor valori minimale orientative ale proprietăților, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora, precum și scopul pentru care a fost întocmit acest studiu.

Importanța economică a pământului este evidențiată de următoarele aspecte:

- pământul este sursa cea mai sigură și cea mai importantă de venituri a statului;
- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cerințele de hrană și de locuință pentru populație;
- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultură și silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor.

Pământul, prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și, în același timp, mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Întrucât nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu, a cărui valoare a crescut continuu.

Evaluarea pământului în cadrul economiei de piață este o operație importantă, întrucât valoarea lui are pondere în capitalul proprietății agricole. Ea trebuie să țină seama de faptul că terenurile agricole au o multitudine de clasificări, destinații, categorii. Ca urmare, valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia.

Principalii factori care pot influența, mai mult sau mai puțin, valoarea pământului sunt:

- calitatea terenului agricol;
- posibilitățile creșterii valorii prin efectuarea unor lucrări de îmbunătățiri funciare (drenaje, irigații, fertilizări);
- avantajele oferite de apropierea de căile de comunicație, sursele de comunicație și centrele populate;
- gustul și aspirațiile populației atrase sau nu de activitățile agricole;
- forma sub care este exploatat pământul (personal, în arenda, în parte);
- mărimea, organizarea-parcelarea, natura pământului;
- sistemul de cultură practicat (extensiv - intensiv);
- mâna de lucru disponibilă în localitate sau în zonă.

### Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

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

### **Analiza celei mai buna utilizări (CMBU)**

În viziunea SEV 100 — Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, CMBU este definită astfel: „*Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*”

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

### ***Analiza CMBU a terenului considerat liber***

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a:

- permisibilității juridice;
- posibilității fizice;
- fezabilității financiare;
- profitabilității maxime.

### ***Analiza CMBU a terenului considerat construit***

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului.

**Având în vedere scopul evaluării nu se poate realiza analiza CMBU.**

## Partea a șasea – Evaluarea proprietății

### Abordarea în evaluare și raționamentul

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de expropriere – despăgubire, așa cum a fost ea definită mai sus, cât și de precizările exprese din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.

Pentru estimarea valorii de despăgubire a fost utilizată metoda recomandată de art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010.

Se evaluează terenurile a căror situație juridică este clarificată, ele fiind proprietatea persoanelor fizice și/sau a persoanelor juridice, iar dreptul de proprietate este transferabil integral la data evaluării.

Evaluarea a fost realizată prin raportare la starea de fapt existentă la data inspecției, la categoria de folosință a imobilului – conform documentațiilor cadastrale avizate de O.C.P.I., precum și la nivelul valorilor estimate în Studiul de piață pentru uzul notarilor publici (parțial, numai pentru categoriile de folosință regăsite în acest Studiu).

Procedura de evaluare este conformă și cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

**Evaluarea terenurilor** presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă;
- Metode alternative:
  - Extracția
  - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
  - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
  - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
    - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

Conform prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed.2022 mai precis în – SEV 105 Abordări și metode de evaluare, se specifică faptul că:

40.4. *”Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare”.*

Având în vedere această recomandare coroborat cu prevederile art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010, valoarea de despăgubire se va estima, având în vedere: *”Studiul de piață pentru anul 2023 privind valorile minime imobiliare în județul Timiș”.*

Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la ”Studiul de piață pentru anul 2023 privind valorile minime imobiliare în județul Timiș”.

**Pentru imobilele cuprinse în Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 223/2023 ale căror date se modifică urmare avizării documentațiilor cadastrale de către O.C.P.I.:**

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (8) ”raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Având în vedere adeverința nr.16264 din 30.05.2024, emisă de Primăria Comunei Moșnița Nouă, terenurile expropriate se calculează conform notei 4 a grilei/expertizei actualizate pe anul 2023 a Notarilor Publici Timiș anexele 14 și 27.

*„4. Valorile pentru terenurile încadrate în categoria de folosință spații verzi sau drum se vor calcula la 10% din valorile de mai sus.”*

*Notă:*

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

Conform Studiului de piață întocmit și actualizat pentru Camera Notarilor Publici din județul Timiș aferent anului 2023, valorile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Tabul centralizator cu valorile de despagubire aferente imobilelor cuprinse în Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 223/2023 ale căror date se modifică urmare svizării documentațiilor cadastrale de către O.C.P.I. aferent obiectivului de investiții "Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete în com. Moșnița Nouă, Jud. Timiș"

Anexa nr. 2 revizuita, continand imobilele care au suferit modificari fata de starea initiala																								
Situatia conform HCL NR. 223/2023																								
Situatia conform documentatiilor cadastrale individuale																								
Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea definatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan / Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Valoarea de despagubire	Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea definatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/ Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan / Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Valoarea Lcd	Valoarea teren	Valoarea prejudiciu	Valoarea totala
4	Timiș	Moșnița Nouă	ROSS IOANA ALINA GRAMA CORINA LUCIA	A101/27/18	410077	S masa=3736 S acte=3883	Arabil	Extravilan	232	5048	4	Timiș	Moșnița Nouă	ROSS IOANA ALINA GRAMA CORINA LUCIA	A101/27/18	410077	S masa=3736 S acte=3883	Arabil	Intravilan	232	44,73	10377,36	1037,73	11415,05

Intocmit

Cons. Jr. Cristina GALICIU

Evaluator Autorizat ANEVAR



## Partea a șaptea – Estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarilor

Dauna reprezintă excedentul valorii de piață corespunzător valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar.

Principiul pentru estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite are în vedere conceptele, procesele și metodele aplicabile în cazul evaluării afacerilor.

Având în vedere prevederile Legii nr. 33/1994, considerentele de mai sus și situația specifică (la data exproprierii) din fiecare cauză, evaluatorul a identificat următoarele posibile tipuri de daune:

1. Cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu:

- a. exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură;
- b. apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole;
- c. exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților;
- d. chiriile pentru ocuparea terenului și/sau a clădirilor.

2. Clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora, cum ar fi:

- a. penalizări și/sau penalități, de orice natură;
- b. dobânzi și majorări la dobânzi;
- c. altele.

3. Activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate prin:

- a. încetarea definitivă a activităților (desființare);
- b. întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată;
- c. diminuarea activităților pe o perioadă de timp nedeterminată;
- d. strămutarea activităților și revenirea, într-o perioadă de timp determinată.

4. Altele specifice și/sau neprevăzute:

- a. divizarea parcelei (lotului de teren);
- b. mărirea distanței până la parcela rămasă;
- c. drumuri secundare necesare;
- d. schimbarea destinației terenului rămas (sau interdicția de a se construi pe acesta);
- e. perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până, la data achitării despăgubirii);
- f. taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație;
- g. restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului.

Conform prevederilor art. 26 alin. (3) și alin. (4) din Legea nr. 33/1994, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare urmare a lucrărilor ce se vor

realiza, se va face o reducere a daunelor: „(3) Experții vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale”.

„(4) În cazul exproprierii parțiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experții, ținând seamă de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanței o eventuală reducere numai a daunelor.

## **Partea a opta– Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Pentru estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare în cauză, s-au abordat metode de evaluare acceptate de cea mai bună practică în domeniu și în conformitate cu legislația în vigoare, metode și abordări recunoscute și adoptate de către ANEVAR.

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (piață) și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Pentru estimarea valorii de despăgubire s-au aplicat prevederile din Legea nr. 255/2010, Conform SEV 100- Cadru general 60.1 O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

Valoarea estimată este una globală conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv ”pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință”, valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectațiune și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificat în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționalităților legale sus menționate.

La întocmirea prezentului raport, a primat condiționalitatea impusă de cadrul legal aplicabil în materie de expropriere, în speță Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, anume raportarea la expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici și valorile de despăgubire obținute din analiza de piață prin raportare la anul 2023 conform dispozițiilor art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, categoria de folosință a terenului fiind selectată în consecință.

În opinia evaluatorului, valoarea de despăgubire aferentă imobilelor pentru care documentațiile cadastrale avizate și recepționate de O.C.P.I. și prezintă neconcordanțe față de datele regăsite în Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 223/2023, este cea înscrisă în tabelul centralizator anexat prezentului raport de evaluare.

Timișoara, la 30 mai 2024

EVAL SUN SRL  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare  
Cons. Jr. Cristina Galiciu

## ANEXE

1. Anexa nr. 2 revizuita, continand imobilele care au suferit modificari fata de situatia initiala prevazuta in H.C.L. nr. 223/2023 ca urmare a avizării documentațiilor cadastrale de către O.C.P.I.
2. Grila notarilor publici județul Timiș 2023 – Anexa 14
3. Adresa Comunei Mosnita Noua
4. Hotararea Consiliului Local al Comunei Mosnita Noua nr. 223/2023
5. Dispoziția de expropriere nr.466/27.11.2023
6. Plan încadrare în zonă



**ANEXA NR. 2**

**Label centralizator cu valorile de despăgubire aferente imobilelor cuprinse în Anexa nr. 2 la H.C.J. nr. 169/2019 ale căror date se modifică urmare a vizării documentațiilor cadastrale de către O.C.F.I. aferent obiectivului de investiții "Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete în com. Moșnița Nouă, jud. Timiș".**

Anexa nr. 2 revizuită, conținând imobilele care au suferit modificări fata de stundin inițială																			
Situția conform H.C.L. NR. 223/2023					Situția conform documentului cadastral individual														
Nr Crt	Județ	UAT	Numele si denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Funciara /Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Nr Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Funciara/ Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)
4	Timiș	Moșnița Nouă	ROSS IOANA ALINA GRAMA CORINA LUCIA	A101/2718	410077	S mwa=3736 S act=3883	Ambil	Extravilan	232	4	Timiș	Moșnița Nouă	ROSS IOANA ALINA GRAMA CORINA LUCIA	A101/2718	410077	S mwa=3736 S act=3883	Ambil	Intravilan	232

**Intocmit:**

S.C. FROMETER M& S.R.L.-Clasa I. Certificat de autorizare seria RO-B-J, nr. 1850/03.06.2019  
Ing. Sorina PALEU  
Categ. B. Certificat de autorizare Seria RO-B-F, nr. 0364/2024



## Teren Intravilan Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia zona A	35	Iecsa Mică	7	≥ 10000 mp	22	Remetea Mică	3
alte zone	14	Cenei	7	Giarmata	35	Moșnița Nouă zona A	85
Receaș	18	Bobda	6	≥ 10000 mp	18	zona B	70
≥ 10000 mp	11	Checea	6	Cerneteaz	30	zona C	85
Bazoș	7	Chevereșu Mare	11	Giroc zona A	130	zona D	30
Izvin	18	Dragșina	19	zona B	80	≥ 10000mp zona C, D	15
Hemesova	11	Vucova	5	≥ 10000mp zona B	80	Albina	22
Nadăș	3	Dudeștii Noi	29	zona C	40	Moșnița Veche A	70
Petrovaselo	6	Dumbravița zona A	160	≥ 10000mp zona C	22	zona B	55
Stanciova	5	zona B	125	zona D	25	zona C	30
Becicherecu Mic	24	zona C	85	≥ 10000mp zona D	15	zona D	20
Biled	16	zona D	45	Chișoda zona A	100	≥ 10000mp zona C, D	12
Bogda	6	≥ 10000mp zona D	25	zona B	35	Rudicica	25
Atrâșen	5	Fibiș	7	≥ 10000 mp	22	Urșeni zona A	45
Buzad	5	Foeni	4	Giulvaz	7	zona B	55
Charlottenburg	8	Cruceni	3	Crai Nou	3	zona C	30
Corneal	3	Ghiroda zona /	90	Ivanda	3	alte zone	20
Sintar	3	zona B	60	Rudina	3	≥ 10000 mp	10
Bucoviiș	28	alte zone	30	Iecsa Mare	8	Orșova	24
Bazoșu Nou	21	≥ 10000 mp	25	Mașloc	7	Călacea	8
Carpiniș	15	Giarmata VII	35	Aloș	4	Cornești	10

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro, tel: 0769688908, 0726109790, fax: 0356422720  
www.romprice.ro

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Seceseni	6	Remetea Mare	30	Hodoni	6	Urvin	40
Otelec	4	≥ 10000 mp	12	Săclăz	35	Urvin ≥ 10000 mp	15
Pașa	22	Ianova	15	Săclăz ≥ 10000 mp	11	Șag zona	85
Peciu Nou	15	Sacoșu Turcesc	10	Bereșău Mare	17	zona B	80
Diniș	8	Boșni	5	Bereșău Mic	7	alte zone	30
Sărmășinu Sărbesc	7	Ioloda	5	Sărmășinu zona A	45	≥ 10000 mp	12
Pișchia	19	Oveșți	5	alte zone	25	Șandra	9
Bencecu de Jos	7	Stămora Română	5	≥ 10000 mp	12	Litel	4
Bencecu de Sus	7	Uluc	6	Carani	17	Ulvar	4
Murani	8	Unip	5	Covad	30	Ionel (Iohannisfeld)	3
Sălcia Nouă	5	Sălcineț	9	Sărmășinu Roman	35	Pustiniș	3
		Bărbăntez	6	Sărmășinu German	17	Răuți	2
						Sărmășinu Maghiar	2

**Notă:**

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

ROMPRICE

e-mail: office@romprice.ro, tel: 0769688908, 0726109790, fax: 0356422720  
www.romprice.ro

88	Diana (între str. Maria și str. Valeria)	A
89	Doamnei	A
90	Dognecea	C
91	Domasnea	C
92	Dorina	C
93	Dr. Dumitru Cristea (între str. Surduc și str. Măruia Liviu Ioan)	B
94	Dr. Dumitru Cristea (între str. Verde și str. Surduc)	A
95	Drogheriei	C
96	Drumul Boilor	A
97	Dublin	A
98	Egretei	B
99	Elena	B
100	Erou Briciu Leontin	A
101	Eugenia	C
102	Farmaciei	C
103	Fântânilor	A
104	Făruș	D
105	Fecioarei	A
106	Fleming	A
107	Florenta	A
108	Florentina	B
109	Gabriela	B
110	Gârâna	C
111	Georgeta	B
112	Ghiocelului	C
113	Ghionoaiei	D
114	Ghirlandei	B
115	Graurelui	D
116	Grădinilor	A
117	Grânelor	C
118	Grăului	D
119	Greuceanu	C
120	Hameiului	C
121	Harap Alb	C
122	Hoidei	D
123	Horezu	B
124	Hortensiei	C
125	Horticultorului	D
126	Ialomicioara	C
127	Iasoniei	C
128	Idilei	A
129	Iederei	D
130	Ielelor	A
131	Intrare Nouă	A
132	Intrarea Carului	C
133	Intrarea tatecului	A
134	Inuului	C
135	Iris	B
136	Istria	D



Nr.16264/30.05.2024

Către,

PROMETER M&G S.R.L.

Referitor: Exproprieri în temeiul Legii 255/2010 pentru obiectivul de investiție

„Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete în com. Mosnita Noua, jud. Timis”,

Subiect: Intocmire raport de evaluare nr. 2

Comuna Mosnita Noua, cu sediul în comuna Mosnita Noua, nr. 5, jud. Timis, Cod Fiscal 4548570, prin Consiliu Local al comunei Mosnita Noua, reprezentata prin Primar dl. Florin Octavian Bucur, în calitate de expropriator al lucrării „Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete în com. Mosnita Noua, jud. Timis”, prin prezenta vă solicităm să ne puneți la dispoziție Raportul de evaluare întocmit în conformitate cu art. 11, alin. (7) din Legea 255/2010 pentru parcela cu nr. cad. 410077, înscrisă în CF nr. 410077 cuprinsă la nr. crt 4 din anexa nr. 2 la HCL nr. 223/25.09.2023 privind aprobarea declansării procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării antementionate.

Mentionăm că această solicitare survine în urma faptului că imobilul cu nr. cad. 410077, înscris în CF nr. 410077 are categoria de folosință „arabil – teren pentru drum – intravilan” și nu „arabil - extravilan” conform anexei nr. 2 la HCL nr. 223/25.09.2023.

Conform Legii 255/2010, art. 11(7) *După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.*

Totodată, dorim să vă informăm că imobilul antementionat a rezultat în urma întocmirii și aprobării documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului prin H.C.L. cu nr. 32/26.02.2009 destinația terenului la momentul transferului dreptului de proprietate fiind arabil – teren pentru drum – intravilan.

*În consecință, vă rugăm să ne transmiteți cu celeritate, Raportul de evaluare întocmit în conformitate cu art. 11, alin. (7) din Legea 255/2010.*

Secretar General U.A.T,  
Mădălina SZABO



**ROMÂNIA**  
**Județul Timiș**  
**Comuna Moșnița Nouă**  
**Consiliul local**



## **HOTĂRÂRE NR. 223** **DIN 25.09.2023**

**Privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local “Dezvoltarea infrastructurii de transport verde- Piste biciclete în Comuna Moșnița Nouă, județul Timiș “**

**Consiliul Local al comunei Moșnița Nouă,**

**Având în vedere:**

- referatul de aprobare nr. 26216/19.09.2023 al Primarului Comunei Moșnița Nouă, domnul Florin Octavian BUCUR,
- raportul de specialitate al Biroului de Urbanism nr. 26408/21.09.2023;
- raportul Comisiei I economică- financiară , juridică, disciplină și agricultură din cadrul Consiliului Local al Comunei Moșnița Nouă;
- H.C.L. nr. 93/30.03.2023 privind aprobarea Studiului de fezabilitate, a indicatorilor tehnico-economici și a devizului general actualizat pentru obiectivul de investiții ”Dezvoltarea infrastructurii de transport verde – Piste pentru biciclete în Comuna Moșnița Nouă, județul Timiș” ,
- Documentația cu nr. 830/18.08.2023 elaborată de S.C. PROMETER M&G S.R.L.și Raportul de evaluare cu nr. 218/03.08.2023 întocmit de către P.F.A. Belea Gh. Gheorghe, evaluator autorizat Anevar,

În conformitate cu prevederile :

- art. 129 alin. (2), lit.b, alin.(4), lit.d, din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- art.2. alin. (1) lit.a, alin.(2), art.5, alin.(1) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local și art. 4 alin.(2), alin.(5), alin.(7) din H.G. nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr.25/2010,
- În temeiul art. 139 alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

### **HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se declară lucrarea „ Dezvoltarea infrastructurii de transport verde- Piste biciclete în Comuna Moșnița Nouă, județul Timiș “ ca fiind de utilitate publică de interes local și se aprobă amplasamentul lucrării „ Dezvoltarea infrastructurii de transport verde- Piste biciclete în Comuna Moșnița Nouă, județul Timiș “, cu suprafața măsurată a zonei studiate de 1.671 mp, potrivit planului de amplasament prevăzut în documentația întocmită de către S.C. PROMETER M&G S.R.L.

**Art.2. (1)** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local “Dezvoltarea infrastructurii de transport verde- Piste biciclete în Comuna Moșnița Nouă, județul Timiș în suprafață de 1.671 mp, expropriator fiind Comuna Moșnița Nouă prin Consiliul Local Moșnița Nouă.

(2) Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii, proprietarii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor sunt cele prevăzută în Anexa nr. 1 și Anexa nr.2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Sumele individuale stabilite în baza raportului de evaluare a imobilelor, raport întocmit și însoțit, de către P.F.A. Belea Gh. Gheorghe, expert evaluator membru ANEVAR, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică prevăzute la Art.1, sunt în cuantum de 36.358 lei.

**Art.4.** Sumele individuale prevăzute la Art.3. se vor aloca din bugetul local al Comunei Moșnița Nouă și se vor vira în termen de cel mult 30 de zile de la data publicării pe site-ul comunei a prezentei hotărâri într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile în vederea acordării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere în condițiile legii.

**Art.5.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către aparatul de specialitate al Primarului Comunei Moșnița Nouă.

**Art. 6.** Prezenta se comunică :

- Instituției Prefectului- Județul Timiș – Direcția Controlul Legalității Actelor și Contencios Administrativ;
- Primarului Comunei Moșnița Nouă;
- Compartimentului de Achiziții Publice și dezvoltare locală
- Biroului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Compartimentului Financiar Contabil,
- Cetățenilor prin afișare

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Simona Loredana MURĂȘAN**



**Contrasemnează  
Secretar General U.A.T,  
Monika SZABO**

ANEXA NR. 1 la HCL Nr. 223/25.09.2023

Nr.Crt.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața transferată (mp)
1	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	HC 85	-	-	Ape	Extravilan	51
2	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	DE98/17	421991	5767	Drum	Extravilan	21
3	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	HC 100	-	-	Ape	Extravilan	36
4	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		422407	4496	Arabil	Extravilan	84
5	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		422406	1504	Arabil	Extravilan	921
6	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		422149	3337	Arabil	Intravilan	176
7	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		422057	6647	Arabil	Intravilan	184
8	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		422057	6647	Arabil	Intravilan	90
9	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		422058	4880	Arabil	Intravilan	0
10	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	Lot 30	418283	7184	Arabil	Intravilan	5
11	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	149	420599	12161	Drum	Intravilan	3369
12	Timiș	Moenita Noua	Județul Timiș - domeniul public AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare	DJ 592	419200	63556	Drum	Extravilan	105
13	Timiș	Moenita Noua	Județul Timiș - domeniul public AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare	HC109	-	-	Ape	Extravilan	48
14	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	A115/1	421511	1607	Arabil	Intravilan	255
15	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	Nr.cad.50187	403843	6307	Arabil	Intravilan	302
16	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		423505	5971	Arabil	Intravilan	142
17	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		401232	6040	Arabil	Intravilan	262
18	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	A115/625	409962	6984	Arabil	Intravilan	300
19	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		425163	4804	Arabil	Intravilan	146
20	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		407698	A Din acte: 4.896 Măsurat: 5.411	Arabil	Intravilan	260
21	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public		419247	7943	Drum	Intravilan	380
22	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	DC 97	-	-	Drum	Intravilan	2223
23	Timiș	Moenita Noua	AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATĂȚIRI FUNCiare COMUNA MOSNIȚA NOUA - domeniul public	Lot 32	419182	5317	Arabil	Intravilan	12

24	Timiș	Moșnița Nouă	COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ- domeniul public	34	409803	8412	Carti Construcții	Intravilan	152
25	Timiș	Moșnița Nouă	COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ- domeniul public		415736	6406	Arhivi	Intravilan	181
26	Timiș	Moșnița Nouă	COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ- domeniul public		415887	134	Arhivi	Intravilan	90
27	Timiș	Moșnița Nouă	AGENTIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRE FUNCȚIARE	FC114	-	-	Ape	Extravilan	50
28	Timiș	Moșnița Nouă	COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ- domeniul public		418441	2595	Carti Construcții	Intravilan	958
29	Timiș	Moșnița Nouă	COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ- domeniul public	DE179	-	-	Drum	Intravilan	60
30	Timiș	Moșnița Nouă	COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ- domeniul public	DS712	423187	24478	Drum	Intravilan	2641
31	Timiș	Moșnița Nouă	Județul Timiș-domeniul public		423188	9642	Drum	Intravilan	R

Intocmit:

S.C. FROMETER M&S S.R.L.-Clasa I, Certificat de autorizare seria RO-R4, nr. 155003.06.2019

Ing. Adrian GALICIU

Categ. D, Certificat de autorizare, Seria RO-B-F, nr. 15072004

Recepționat:

PRIMĂRIA COMUNEI MOȘNIȚA NOUĂ





Lista imobilelor proprietate privata care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul - Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Faza pentru biciclete in com. Moesita Noua, jud. Timis.  
 Calculul despagubirii

La RCL M. 223/25.09.  
 '23

Anexa nr. 2

Nr Crt	Judet	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Carte Funciara/Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Valoare de circulație lei/mp	Daune %	Valoarea de desp. conf. L. 255/2010 lei
1	Timis	Moesita Noua	LUCA RODICA	415096	19300	Arabil	Extravilan	1331	19,78	10	28960
2	Timis	Moesita Noua	VIRILAN ELSONORA	417435	1667	Arabil	Extravilan	39	19,78	10	849
3	Timis	Moesita Noua	SOCIETATEA "ALEX ESTIATE 2016" S.R.L.	417434	3333	Arabil	Extravilan	69	19,78	10	1501
4	Timis	Moesita Noua	ROSS IOANA ALINA GRAMA CORINA LUCIA	410077	3736	Arabil	Extravilan	232	19,78	10	5048
1671											
36358											

12.08.2023

Evaluator autorizat

Dr. ing. Ghorghe BELBA





## DISPOZIȚIA

nr. 466 din 27.11.2023

privind **exproprierea** imobilelor situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „ *Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete în com. Mosnita Noua, jud. Timis* ”

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile,

- Legii nr.50/1991, republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare,
- Luând în considerare prevederile art.2 alin (1), lit a și alin (2), art.5 alin (1) din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,
- Luând în considerare prevederile art.4 alin (2), alin (5) și alin (7) din HG 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,
- Potrivit Art. 5 alin (1) din H.G. nr.53/2011 s-a consemnat suma aferentă reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere, conform O.P. nr. 2354/02.09.2021,
- Potrivit Art.9 din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, coroborat cu Art.6 din H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,
- Dispozițiile Art.129, alin (2) lit.b și c coroborat cu alin.4 lit.d din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

**Ținând cont de :**

- Hotărârea Consiliului Local Moșnița Nouă nr.93/30.03.2023 privind aprobarea Studiului de Fezabilitate , a indicatorilor tehnico-economici și a deviziului general actualizat pentru obiectivul de investiții „ Dezvoltarea infrastructurii de transport verde – Piste pentru biciclete în Comuna Moșnița Nouă, județul Timiș “,
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Mosnita Noua, cu nr. 223 din data 25.09.2023, prin care s-a aprobat declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică de interes local *Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete în com. Mosnita Noua, jud. Timis*
- Luând act de Raportul de specialitate cu nr. 66755/ 27.11.2023,
- În temeiul prevederilor Art.196, alin (1), lit.b din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

**Primarul comunei Moșnița Nouă:**

**Art.1. (1)** Se expropiază imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică „ *Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete in com. Mosnita Noua, jud. Timis* „, suprafață măsurată de 1.671 mp expropriator fiind Comuna Moșnița Nouă, prin Consiliul Local Moșnița Nouă.

**(2)** Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor este cea prevăzută în Anexa nr.1 și nr.2 din HCL 223/25.09.2023.

**Art.2.** Sumele individuale estimate în baza raportului de evaluare a imobilelor întocmit de către expert evaluator ANEVAR Belea Gheorghe, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică prevăzute la art.1.(2), sunt în cuantum de 36.358 lei.

**Art.3.** Prezenta dispoziție de expropriere constituie titlu executoriu fără alte formalități, pentru predarea imobilelor expropriate prevăzute al art.1.(2), atât împotriva celor expropriați , cât și împotriva celor ce pretind vreun drept legat de aceste imobile.

**Art.4.** Transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor cuprinse în Anexă din proprietatea privată a persoanelor fizice în proprietatea publică a comunei Moșnița Nouă și în administrarea comunei Moșnița Nouă, operează de drept de la data emiterii prezentei dispoziții.

**Art.5.** Prezenta dispoziție produce efecte de la data emiterii și în situația în care proprietarii imobilelor cuprinse în Anexă nu s-au prezentat în termenul stabilit la art.8, alin.2 din Legea 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, care nu au prezentat titlul valabil sau nu sunt cunoscuți proprietarii, precum și în situația succesiunilor nedeschise, a succesorilor necunoscuți ori când nu se ajunge la o înțelegere privind valoare despăgubirii.

**Art.6.** Prezenta dispoziție va fi afișată la sediul primăriei comunei Moșnița Nouă și pe pagina de internet a instituției.

**Art. 7.** Prezenta dispoziție se comunică:

- Instituției Prefectului județului Timiș, Direcția Controlul Legalității Actelor, Juridic, Relații Publice și Secretariat – Compartimentul Controlul Legalității Actelor și Contencios,
- Primarului comunei Moșnița Nouă;
- Compartimentului Achiziții Publice din cadrul primăriei;
- Compartimentului Financiar – Contabilitate din cadrul primăriei;
- PROMETER M&G,
- O.C.P.I TIMIȘ

**PRIMAR,**  
**Florin Octavian BUCUR**



**AVIZEAZĂ,**  
**Secretar,**  
**Monika SZABO**

**PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**





## AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

**Nr. 0877**

Se acordă societății:

**Eval SUN SRL**

Cu sediul în județul TIMIS, cod unic de înregistrare 49400280

Data emiterii: 29.01.2024  
Valabil până la: 31.12.2024



Președinte,  
Adrian Ioan Popa Bochiș

2024

ANEXA NR. 2 la HCL nr. 168/30.05.24

Tabel centralizator cu valorile de despăgubire aferente imobilelor cuprinse în Anexa nr. 2 la H.C.J. nr. 169/2019 ale căror date se modifică urmare avizării documentațiilor cadastrale de către O.C.P.I. aferent obiectivului de investiții "Dezvoltarea infrastructurii de transport verde - Piste pentru biciclete în com. Moșnița Nouă, Jud. Timiș"

Situatia conform HCL NR. 223/2023												Anexa nr. 2 revizuita, continand imobilele care au suferit modificari fata de stuatia initiala							
Situatia conform documentatiilor cadastrale individuale																			
Nr Crt	Judet	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului i terenului	Nr. Parcela	Nr. Funciara /Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)	Nr Crt	Judet	UAT	Numele si prenumele / denumirea detinatorului terenului	Nr. Parcela	Nr. Funciara/ Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata expropriata (mp)
4	Timis	Moșnița Nouă	ROSS IOANA ALINA GRAMA CORINA LUCIA	A101/27/18	410077	S mas=3736 S acte=3883	Arabil	Extravilan	232	4	Timis	Moșnița Nouă	ROSS IOANA ALINA GRAMA CORINA LUCIA	A101/27/18	410077	S mas=3736 S acte=3883	Arabil	Intravilan	232

Intocmit:

S.C. PROMETER M& S.R.L.-Clasa I, Certificat de autorizare seria RO-B-I, nr. 1550/03.06.2019

Ing. Sorina PALEU  
Categ. B, Certificat de autorizare: Seria RO-B/F, nr. 0364/2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



*[Handwritten signature in blue ink]*