

Proiect nr. 3933 din 15.04.2022

### HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei"

*Consiliul Local al Comunei Sânandrei, județul Timiș,*

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 3932/15.04.2022 al primarului Comunei Sânandrei, domnul Coman Claudiu-Florin pentru declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei",
- Raportul de specialitate nr. / al proiectului de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei",

Luând în considerare:

- Hotărârea Consiliului Local Sânandrei nr. 17 din 25.03.2021 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiție "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei"
- Documentația elaborată în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul Legii 255/2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare str. Teiului" UAT Sânandrei, Județul Timiș, întocmită de SC TOPO MAS S.R.L,
- Raportul de evaluare în vederea despăgubirii pentru imobilele care constituie cordiorul de expropriere pentru "Modernizare str. Teiului, sat Carani", UAT Sânandrei, întocmit de P.F.A. Belea Gheorghe

*Văzând Avizul Comisiei nr. 1 din cadrul Consiliului Local al Comunei Sânandrei,*

În conformitate cu prevederile:

- art. 2 alin (1), lit. a), alin (2<sup>1</sup>), art. 3 și ale art. 5 alin (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,
- art. 4 alin (2), alin (5) și ale alin (7) din HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,
- art. 863 lit. b) din Codul civil,
- art. 129 alin. (2) lit. c) și art. 286 alin (1) ale alin (4) OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul prevederilor art. 139 (1) și ale art. 196 (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei", potrivit planului de amplasament prevăzut de Anexa nr. 1.

**Art. 2** (1) Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică de interes local "

”Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sănandrei”, pentru suprafața de 21969 mp, expropriator fiind Comuna Sănandrei prin Consiliul Local al Comunei Sănandrei.

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

**Art. 3** Sumele individuale estimate în baza raportului de evaluare a imobiliară întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Belea Gheorghe, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică prevăzute la art. 1, sunt în cuantum de 141.563 lei.

**Art. 4** Sumele individuale prevăzute la art. 3 sunt alocate din bugetul local al Comunei Sănandrei și se virează în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere în condițiile legii.

**Art. 5** Anexele nr. 1-2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre și se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Comunei Sănandrei și pe pagina de internet a instituției.

**Art. 6** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Sănandrei.

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

- Instituției Prefectului-Jud. Timiș;
- Membrilor Consiliului Local Sănandrei;
- Cetățenilor prin afișare și publicare pe site-ul <http://www.primaria-sinandrei.ro/>.

Inițiator,  
**PRIMAR**  
Claudiu-Florin Coman

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu votul ”pentru” a ..... consilieri din cei ..... prezenți*

### RAPORT DE SPECIALITATE

La Proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei"

Lucrările de reparații ale străzii Teiului, din localitatea Carani, Comuna Sânandrei, s-au realizat, pornind de la inventarul domeniului public al Comunei Sânandrei, atestat prin HG nr. 977/2002, Anexa 67.

În urma cadastrului general realizat în comună s-au constatat suprapuneri ale imobilelor, cum este situația de față, iar aceste inadvertențe sunt în curs de clarificare.

În prezent, pentru imobilul înscris în CF 101022 Sânandrei, stradat Teiului, localitatea Carani, s-a realizat etapa prealabilă pentru realizarea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, prevăzută de Legea 255/2010, astfel fiind adoptată Hotărârea Consiliului Local Sânandrei nr. 17 din 25.03.2021 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiție "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei",

Pentru finalizarea demersurilor, s-a procedat la elaborarea documentației pentru emiterea hotărârii de consiliu local privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei" și întocmirea raportului de evaluare în vederea despăgubirii pentru imobilele care constituie coridorul de expropriere pentru "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei".

În susținerea proiectului, supun atenției următoarele prevederi legale:

L. 255/2010

ART. 2 Jurisprudență

(1) În sensul prezentei legi, sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări:

a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcări de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare, precum și a infrastructurii de transport naval;

(2<sup>1</sup>) Expropriatori sunt județele pentru obiectivele de interes județean, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public-privat ale administrației publice locale județene, iar municipiile, orașele și comunele, pentru obiectivele de interes local, inclusiv pentru obiectivele de investiții în parteneriat public-privat ale administrației publice locale.

ART. 5 Jurisprudență

(1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 și 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligația de a aproba prin

hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean și local, pe baza documentației tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de fezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanțare, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului și va fi comunicat spre avizare și recepție Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autoritățile administrației publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităților. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanțată și de către expropriator.

**Analizând cele de mai sus, consider că sunt îndeplinite condițiile pentru supunerea spre dezbatere și aprobarea Consiliului Local al Comunei Sânnandrei a Proiectului de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânnandrei".**

**INSPECTOR PRINCIPAL**  
Ghilezan Ovidiu-Mircea

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
COMUNA SÂNANDREI  
PRIMAR  
NR. ...3932...../15.04.2022

### REFERAT DE APROBARE

al Proiectului de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei"

Lucrările de reparații ale străzii Teiului, din localitatea Carani, Comuna Sânandrei, s-au realizat, pornind de la inventarul domeniului public al Comunei Sânandrei, atestat prin HG nr. 977/2002, Anexa 67.

În urma cadastrului general realizat în comună s-au constatat suprapuneri ale imobilelor, cum este situația de față, iar aceste inadvertențe sunt în curs de clarificare.

În prezent, pentru imobilul înscris în CF 101022 Sânandrei, stradat Teiului (partial), localitatea Carani, s-a realizat etapa preliminară pentru realizarea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, astfel adoptată Hotărârea Consiliului Local Sânandrei nr. 17 din 25.03.2021 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiție "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei",

Pentru finalizarea demersurilor, propun adoptarea proiectului de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului "Modernizare str. Teiului, sat Carani, Comuna Sânandrei"

**Primar**  
Claudiu-Florin Coman

# **TOPO MAS S.R.L.**

Sediul: Sat Mosnita Veche, nr. 1114, Judetul Timis  
C.U.I.: 19241037, J35/3768/2006,  
Tel.: 0256.305684, Fax: 0256.305689, E-mail: topomas.timisoara@gmail.com

**Documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Local privind exproprierea  
in temeiul Legii 255/ 2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului:  
„Modernizare Str. Teiului” - UAT Sanandrei, Judetul Timis**

**Executant:** *S.C. TOPOMAS S.R.L.*  
Mosnita Veche, nr. 1114, jud. Timiș

**Beneficiar:** *COMUNA SANANDREI*

---

**S.C. TOPO MAS S.R.L.**  
**CLASA III, Certificat de autorizare Seria RO-B-J, nr. 1549/03.06.2019**  
**GALICIU ADRIAN, CATEGORIA D,**  
**Certificat de autorizare, Seria RO-B-E, nr. 1501/2012**



# MEMORIU TEHNIC

## 1. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

**Metode de lucru:** Determinarea punctelor de stație S1, S2, ....., S4 s-a efectuat cu aparatură GPS de dublă frecvență Trimble SPS882 (L1,L2) în modul RTK (timp real) folosind corecțiile transmise de:

- stația permanentă TIM1 (ROMPOS) iar ca soft folosit Trimble Survey Controller care are încorporat parametri de transformare Transdat 4.01.

**Descrierea aparaturii:** Receptor GPS Trimble SPS882 (L1,L2) și unitate de control TSC2 cu softul Trimble Survey Controller

- Nr. de canale : 220 channels:
- GPS: L1C/A, L2C, L2E (Trimble method for tracking L2P), L5
- GLONASS: L1C/A, L1P, L2C/A (GLONASS), L2P
- SBAS: L1C/A, L5

Din punctele de stație S1, S2, ....., S4 s-au radiat punctele de contur ale imobilului și construcțiile existente. Sistemul de coordonate folosit este sistemul national Stereo '70. Zona de studiu pe care au fost realizate ridicările topografice, cuprinde și terenurile aflate în vecinătatea imobilului studiat, dar au fost realizate pentru a ușura munca proiectantului, fiind doar cu caracter informativ.

### Inventar de coordonate puncte de stație:

Nr.Crt.	X[m]	Y[m]	Z[m]
1	496924,773	202409,161	122,66
2	496936,721	202351,163	121,85
3	496773,276	202348,498	122,47
4	496737,407	202200,013	120,96

**Preciziile folosite la măsuratori:** Pentru efectuarea măsurătorilor topografice s-a folosit stația totală LEICA TC 805, care execută culegerea și prelucrarea datelor computerizată, folosind citirea electronică a distanțelor cu o precizie pe distanță de  $\pm 2$  mm la 1 km și precizia pe direcție de  $\pm 0.0005g$ , în orice anotimp, în limitele de temperatură de  $-40$  și  $+50$  grade C.

## 2. Date referitoare la imobil:

### Descriere generală a lucrării:

Prezenta documentație a fost întocmită în vederea emiterii Hotarării de Consiliu Local privind exproprierea în temeiul legii 255/2010, a imobilelor afectate de realizarea obiectivului „Modernizare Str. Teiului” - UAT Sanandrei, Județul Timis.

În prealabil s-a procedat la ridicarea topografică a zonei prevăzute pentru realizarea lucrării. Ridicarea topografică a fost făcută în sistem „Stereo 70”, plan de referință Marea Neagră 75.

Limita maximă până la care se fac aceste exproprieri a fost stabilită în urma analizării proiectului întocmit de către SC TRISKELE SRL.

Această limită suprapusă pe planurile de situație rezultate în urma măsurătorilor topo, cuprinzând detaliile planimetrice referitoare la proprietățile afectate, pe planurile parcelare de punere în posesie, precum și după verificarea

---

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

CLASA III, Certificat de autorizare Seria RO-B-J, nr. 1549/03.06.2019

GALICIU ADRIAN, CATEGORIA D,

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



informatiilor puse la dispozitie de catre O.C.P.I. si Primaria UAT Sanandrei conduce la stabilirea parcelelor de teren ce urmeaza a fi ocupate definitiv.

***Limitele Proiectului, varianta finala a fost furnizata de către Primaria Comunei Sanandrei.***

### **Date privind localizarea și identificarea imobilelor:**

In urma suprapunerii coridorului de expropriere cu informatiile furnizate de O.C.P.I. Timis catre prestator, a fost identificat un număr de 8 imobile afectate in total, din care 4 imobile proprietate privata si 4 imobile proprietate publica. Imobilele sunt situate in extravilanul localitatii Carani, comuna Sanandrei, judetul Timis.

Suprafata totala a coridorului de expropriere, respectiv 21969 mp, este alcatuita din terenuri in suprafata totala de 17874 mp aflate in proprietate privata si terenuri in suprafata totala de 4095 mp aflate in proprietate publica.

**3. Suprafata pe care se execută lucrarea: S măs = 21969 mp;**

**4. Date referitoare la situația existentă:** Imobilele conform anexei atasate se afla atat in proprietatea privata a SC EXCLUSIV AGRO LINE SRL cat si in proprietatea publica a Comunei Sanandrei.

**5. Date referitoare la situația propusă:** documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Local privind exproprierea in temeiul legii 255/2010, a imobilelor afectate de realizarea obiectivului „**Modernizare Str. Teiului** ” - UAT Sanandrei, Judetul Timis

**6. Modul de materializare a limitelor:**

- 1-2, 2-3,....., 79-80,80-1 - limita nematerializata.



## CALCULUL SUPRAFETEI

### Pentru coridorul de expropriere al obiectivului

#### **„Modernizare Str. Teiului ”- UAT Sanandrei, Judetul Timis**

Calculul suprafeței a fost realizat prin metode analitice, utilizând coordonatele stereografice ale punctelor de contur ale coridorului de expropriere, obținute în urma măsurătorilor efectuate. Coordonatele și suprafața calculată sunt prezentate în tabelul de mai jos:

$$2S = \sum X_i(Y_{i+1} - Y_{i-1})$$

$$S = 21969$$

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	496816.019	201874.385
2	496805.181	201933.946
3	496803.291	201957.070
4	496786.425	202076.934
5	496779.086	202110.376
6	496769.304	202160.523
7	496761.312	202202.611
8	496783.495	202206.421
9	496793.638	202208.102
10	496799.283	202208.992
11	496806.244	202210.188
12	496813.661	202211.463
13	496828.768	202214.314
14	496835.999	202215.791
15	496837.120	202216.252
16	496836.749	202218.425
17	496833.851	202228.776
18	496830.518	202240.488
19	496830.511	202240.515
20	496830.385	202240.481
21	496826.271	202254.782
22	496824.428	202261.334
23	496820.738	202274.181
24	496818.268	202282.597
25	496818.121	202283.646
26	496814.127	202296.896
27	496811.915	202304.656
28	496798.830	202350.187
29	496821.110	202356.161
30	496828.905	202358.237
31	496848.092	202363.250
32	496858.165	202366.139
33	496881.278	202372.272
34	496888.003	202374.138
35	496888.957	202374.231
36	496918.197	202381.427
37	496917.071	202398.455
38	496912.982	202411.993
39	496910.754	202411.615
40	496881.879	202406.590

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

**CLASA III, Certificat de autorizare Seria RO-B-J, nr. 1549/03.06.2019**

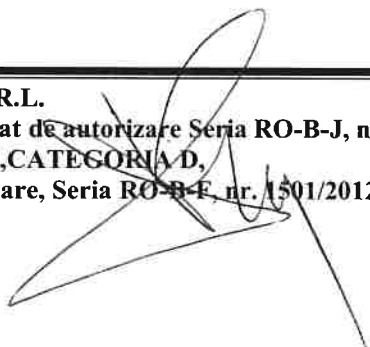
**GALICIU ADRIAN, CATEGORIA D,**

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

41	496878.175	202405.874
42	496874.713	202405.203
43	496871.103	202404.453
44	496856.899	202401.500
45	496853.424	202400.711
46	496846.958	202399.238
47	496838.722	202397.189
48	496799.214	202387.838
49	496776.219	202381.826
50	496761.323	202367.127
51	496758.305	202353.406
52	496758.305	202343.744
53	496760.391	202333.039
54	496764.819	202322.139
55	496777.403	202292.520
56	496780.081	202286.438
57	496785.220	202274.773
58	496785.611	202273.508
59	496789.785	202261.321
60	496790.779	202258.005
61	496794.212	202246.654
62	496795.028	202243.552
63	496795.363	202242.289
64	496792.829	202238.542
65	496781.100	202237.102
66	496771.309	202236.041
67	496764.697	202235.307
68	496760.013	202234.651
69	496754.567	202232.741
70	496746.568	202228.211
71	496739.691	202214.181
72	496740.658	202206.404
73	496746.880	202156.374
74	496748.432	202145.401
75	496766.292	202019.265
76	496768.420	202000.326
77	496771.637	201960.076
78	496773.843	201940.484
79	496775.408	201919.006
80	496777.260	201853.851
S=21969mp		

---

**S.C. TOPO MAS S.R.L.**  
**CLASA III, Certificat de autorizare Seria RO-B-J, nr. 1549/03.06.2019**  
**GALICIU ADRIAN, CATEGORIA D,**  
**Certificat de autorizare, Seria RO-B-E, nr. 1501/2012**



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 870 / 2022

Întocmit astăzi, **01/03/2022**, privind cererea **50703** din **28/02/2022**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** COMUNA SANANDREI

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

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Local privind exproprierea in temeiul Legii 255/ 2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului: „Modernizare Str. Teiului” - UAT Sanandrei, Judetul Timis

**4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Anexa 1	25.02.2022	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL
Anexa 2	25.02.2022	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL
103	21.02.2022	act administrativ	PRIMARIA COMUNEI
42-DOC	18.02.2022	inscris sub semnatura privata	TOPO MAS SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 870 au fost recepționate 1 propuneri:


\* Documentatie tehnica pentru obtinere aviz tehnic in scopul: emiterii Hotararii de Consiliu Local privind exproprierea in temeiul Legii 255/ 2010 a imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului: „Modernizare Str. Teiului” loc. Carani - UAT Sanandrei, Judetul Timis

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

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
100197	Avertizare	Receptia 1609101: Imobilul TR-530-1 se suprapune cu terenul 100197 din stratul permanent!
107884	Avertizare	Receptia 1609101: Imobilul TR-530-1 se suprapune cu terenul 107884 din stratul permanent!
101022	Avertizare	Receptia 1609101: Imobilul TR-530-1 se suprapune cu terenul 101022 din stratul permanent!
111728	Avertizare	Receptia 1609101: Imobilul TR-530-1 se suprapune cu terenul 111728 din stratul permanent!
107883	Avertizare	Receptia 1609101: Imobilul TR-530-1 se suprapune cu terenul 107883 din stratul permanent!
100221	Avertizare	Receptia 1609101: Imobilul TR-530-1 se suprapune cu terenul 100221 din stratul permanent!
111896	Avertizare	Receptia 1609101: Imobilul TR-530-1 se suprapune cu terenul 111896 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1609101: Imobilul TR-530-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
Viorel Boruga



Semnat digital de  
Viorel Boruga  
DN: c=RO,  
l=TIMISOARA,  
o=ANCPI, cn=Viorel  
Boruga,  
serialNumber=BV52,  
st=TIMIS,  
givenName=Viorel,  
sn=Boruga

TRASA NR. 1 LA PD. NOI. NR.

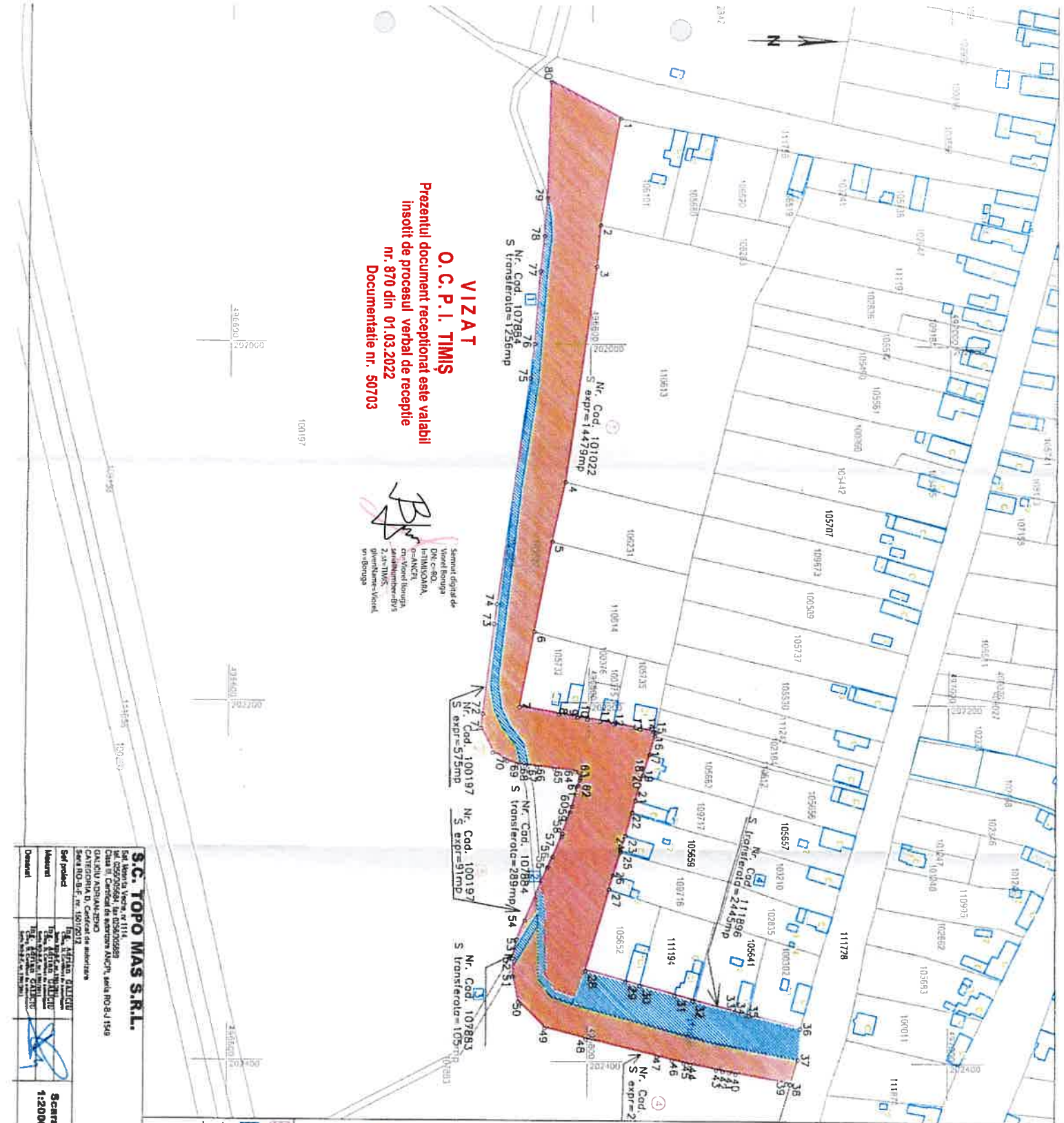
21.06.2022

Plan de situatie

Sc. 1:2.000

**VIZAT**  
**O.C.P.I. TIMIS**  
 Prezentul document receptionat este valabil  
 Insofit de procesul verbal de receptie  
 nr. 870 din 01.03.2022  
 Documentatie nr. 50703

Semanat deplinat de  
 D-ntul Topogra  
 I-tilnicul  
 GALICIU ADRIAN  
 cr-Volod Ilușiu,  
 seralchimier-BV's  
 2. de TIMIS  
 ghierName-Vielid  
 in-Bonaga



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

Sof. Maria Vener, nr.1114  
 Str. S. Sava, nr. 65588  
 Cluj Napoca, Romania  
 Codul de adresa ANCH, jude NO.84.156

GAICIU ADRIAN-ZENO  
 CATEGORIA: D, Certificat de autorizare  
 Seria NO.84.F. nr. 15072012

Ser. podiat  
 GALICIU ADRIAN  
 Ser. Topograf  
 GALICIU ADRIAN

Scara  
 1:2000

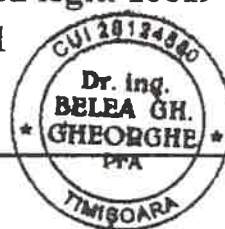
**GALICIU ADRIAN - ZENO**

ROMANIA  
 COMUNA SANANDREI  
 RECEPTIEI COMUNA SANANDREI

Teren in proprietate privata cuprins in coridorul de expropriere  
 Teren in proprietate publica cuprins in coridorul de expropriere  
 Limita de expropriere  
 Limita imobili  
 Numeratoare parcele otite in proprietate privata  
 Numeratoare parcele otite in proprietate publica

Documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Local privind exproprierea in temeiul Legii 255/ 2010 a Imobilelor necesare pentru realizarea obiectivului: Modernizare Str. Tenului - Sat Carani, Com. Sanandrei, judetul Timis.  
 Beneficiar: COMUNA SANANDREI

**BELEA GH. GHEORGHE P.F.A.**  
**Evaluator autorizat ANEVAR cu legit. 10619**  
**CRC F35/297/2011**  
**Tel. 0721/453529**



# **RAPORT DE EVALUARE**

**în vederea despăgubirii pentru imobilele care  
constituie coridorul de expropriere pentru  
„Modernizare str. Teiului, sat Carani”,  
UAT SÂNANDREI**

**Beneficiar: S.C. TOPO MAS SRL**

**Moșnița Veche, nr. 114, jud. Timiș**



**Februarie 2022**

**Evaluator autorizat proprietăți imobiliare:**

**Dr. Ing. Gheorghe BELEA – membru ANEVAR, legitimația nr. 10619**

**Prezentul raport a fost întocmit de**



**Gheorghe BELEA**  
**Membru ANEVAR, nr, 10619**



**Prezentul raport a fost întocmit conform Standardelor Internaționale de Evaluare, agreate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.**

**Prezentul raport este destinat doar scopului pentru care a fost întocmit.**

**Prezentul raport nu poate fi reprodus sau publicat, integral sau parțial, fără aprobarea scrisă a autorului.**

**Cuquantumul despăgubirii pentru fiecare proprietar s-a determinat prin însumarea valorii de piață, stabilită pe unitatea de suprafață, cu dauna apreciată ca fiind provocată de expropriere.**

## SINTEZA

**Obiectul evaluat:** TERENURI EXTRAVILANE  
**Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară din domeniul privat  
**Proprietar:** Persoane fizice și juridice (conf. Anexelor nr. 1 și 2)  
**Beneficiar:** S.C. TOPO MAS SRL  
Moșnița Veche, nr. 114  
**Localizare:** sat Carani, com. Sânanndrei, jud. Timiș  
**Teren:** 17.874 m<sup>2</sup>  
**Data inspecției:** 27 februarie 2022  
**Data evaluării:** 28 februarie 2022  
**Dreptul evaluat:** dreptul de proprietate asupra imobilelor  
**Scopul evaluării:** Estimarea cuantumului despăgubirii globale pentru terenurile extravilane în vederea exproprierii

### Rezultatul evaluării:

**Cuquantumul despăgubirilor pentru terenuri (anexa nr. 2) este:**

UAT	Suprafața mp	Cuquantumul despăgubire lei
Sânanndrei	17.874	141.563

Timișoara, la 28 februarie 2022

Evaluator autorizat în proprietăți imobiliare  
Dr. ing. Gheorghe BELBĂ



## CUPRINS

Foaie de capăt	1
Sinteza	3
Cuprins	4
Certificare	5
<b>Cap. 1. Generalități</b>	<b>6</b>
Valoarea estimată	6
Data evaluării	7
<b>Cap. 2. Analiza pieței imobiliare specifice</b>	<b>8</b>
Piața imobiliară a proprietății analizate	8
<b>Cap. 3. Analiza bunurilor, procedura de evaluare</b>	<b>10</b>
<b>Cap. 4. Determinarea valorii de piață a imobilelor</b>	<b>10</b>
a. Abordarea evaluării prin metoda comparației directe	10
b. Reconcilierea rezultatelor	11
<b>Cap. 5. Anrecierea daunelor</b>	<b>11</b>





## Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate: în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR și conform Legii 255/2010. Evaluatorul a respectat Codul deontologic. Suma ce-mi revine drept plată 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.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara celei care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos, este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurare de răspundere profesională (nivelul 1).

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

Dr. Ing. Gheorghe BELEA,

Membru ANEVAR, legitimația nr. 10619

Persoană Fizică Autorizată

CNP 1480408354728

Nr. Reg. Com. F35/297/2011, CUI 28124580

Mobil 0721453529

E-mail [gheorghe.belea@gmail.com](mailto:gheorghe.belea@gmail.com)



# Cap. 1 GENERALITĂȚI

## a. Scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul evaluării

Prezentul raport are ca obiect evaluarea terenurilor extravilane afectate de Modernizare str. Teiului, sat Carani, com. Sănandrei, în vederea exproprierii, în conformitate cu prevederile Legii 255/ 2010.

Proprietățile imobiliare care fac obiectul evaluării aparțin persoanelor juridice, așa cum se prezintă în Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2.

Beneficiarul raportului de evaluare este SC TOPO MAS SRL Moșnița Veche nr. 114, jud. Timiș.

Destinatarul evaluării este Primăria Comunei Sănandrei.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

## b. Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și condiții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

## c. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut cont în elaborarea raportului de evaluare sunt următoarele:

### Ipoteze:

Din informațiile evaluatorului proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotecă care ar putea influența sau îngreuna dreptul de folosință al bunului imobil.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și sunt prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate asupra proprietăților este bun.

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

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 a avut cunoștință.

### Condiții limitative:

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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

## d. Valoarea estimată

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care este, de fapt, o calitate a bunului. Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Pentru terenul evaluat care are destinația de teren agricol și este liber de orice dotare, având în vedere scopul evaluării, valoarea care se determină este valoarea de piață așa cum este definită în standardul SEV 100.

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 proprietarii terenurilor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de amenajarea intersecției și condițiile terenuri.



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.

**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**”.

#### **e. Data inspecției**

Proprietatea imobiliară a fost inspectată de către evaluatorul autorizat, Gheorghe Belea, la 27 februarie 2022, în prezența reprezentantului beneficiarului. Proprietățile au fost identificate în conformitate cu planul de situație anexat.

#### **f. Data evaluării**

La baza realizării evaluării au stat informațiile privind nivelul valorilor de circulație din grila Notarilor Publici și daunele estimate de evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de 28 februarie.2022 (curs BNR 1 euro = 4,9479 lei).

#### **g. Dreptul de proprietate**

Prin raportul de evaluare se estimează valoarea de piață a terenurilor incluse în Anexa 1 și Anexa 2, conform Legii 255/2010, și daunele provocate de expropriere, pentru **Modernizare str. Teiului, sat Carani, com. Sânanndrei, jud. Timiș**.

#### **h. Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI (RON).

#### **i. Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

#### **j. Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval limitat de timp după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate.

#### **k. Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare, sau orice altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus 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.

#### **l. Surse de informare**

Pentru elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Informații furnizate de beneficiar privind suprafețele afectate și proprietarii acestora. Beneficiarul își asumă întreaga răspundere pentru datele și informațiile furnizate evaluatorului;
- Inspecția amplasamentului.



- Informații de pe piața imobiliară locală:
  - de la agenții imobiliare locale,
  - din publicații imobiliare din zonă.
- Surse bibliografice:
  - Standardele ANEVAR de evaluare, ediția 2022;
  - Codul deontologic al profesiei de evaluator – ANEVAR;
  - Evaluarea proprietății imobiliare. Ediția a doua ANEVAR, București 2018;
  - Legea 255 / 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate public, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
  - HG nr. 53/2011, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;
  - Grila Notarilor Publici Timiș.

#### **m. Identificarea și declarația evaluatorului**

Raportul a fost întocmit de către dr. ing. Gheorghe BELEA, evaluator autorizat pentru proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Evaluatorul declară pe proprie răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor terenuri similare cu cele care fac obiectul prezentului raport.

Autorul își asumă întreaga responsabilitate a lucrării în sensul respectării Standardelor de evaluare.

## **Cap. 2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE**

### **a. Definirea pieței**

**Piața imobiliară** se definește 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 produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

În cazul prezentei proprietăți imobiliare, piața se definește ca **pieța proprietăților imobiliare agricole**. Localizare geografică a pieței este județul Timiș, respectiv UAT Sânnandrei.

### **b. Baza economică**

Pentru analiza bazei economice a zonei în care este situată proprietatea a fost necesară localizarea amplasamentului și a vecinătăților, cu implicațiile de ordin social și economic aferente.

Județul cuprinde 2 municipii (Timișoara și Lugoj), 5 orașe (Buziaș, Deta, Făget, Jimbolia și Sânnicolau Mare) și 76 comune cu 318 sate. Cea mai mare parte a teritoriului se găsește în zonă de câmpie care predomină centrul și vestul județului. Dealurile premontane ale Pogănișului și o parte din podișul Lipovei se desfășoară în estul județului. Rețeaua hidrografică este formată din râurile Aranca, Bega și Timiș, cu afluenții Bârzava Pogăniș și Timișana. Climatul este temperat continental de tranziție cu influențe ale climatului submediteranean.

Sporul natural negativ înregistrat în ultimii ani indică o scădere a populației pe termen lung, necesarul de forță de muncă fiind asigurat de migrația forței de muncă dinspre alte județe.

Migrația forței de muncă spre județul Timiș a înregistrat în ultimul an o scădere, dar este pozitivă, înregistrându-se în prezent o valoare pozitivă a mișcării intrajudețene de persoane.

Populația activă este în scădere ca urmare a procesului de îmbătrânire a populației. De aceea, în viitor se prognozează o creștere a migrației forței de muncă înspre Timiș, în paralel cu menținerea unei rate scăzute a șomajului.

Populația activă din județ lucrează în principal în domeniul serviciilor – 35,5 %, agricultura- 35,1 % și industrie cu 25,1 %. Aceste date sunt luate din surse statistice deci nu sunt riguros exacte și nu includ ultimele



modificări survenite în situația economică și de pe piața muncii, dar modificările survenite nu sunt semnificative în analiză.

#### **c. Analiza cererii**

Județul Timiș, în special Timișoara, a fost afectat de schimbările economice și a fost marcat de declinul economic, acesta resimțindu-se în scăderea puternică a construcțiilor și investițiilor.

În ultima perioadă, afectată de pandemie, după o creștere substanțială a investițiilor din anii anteriori, se observă o stagnare a investițiilor în domeniul proprietăților rezidențiale, a celor administrative și comerciale, cu implicații importante asupra cererii de terenuri și construcții.

Pe termen scurt și mediu, în conjunctura economică expusă mai sus, se prefigurează o evoluție constantă a cererii de proprietăți imobiliare, având în vedere tendințele actuale de dezvoltare zonală și regională, integrarea în UE.

Proprietățile de evaluat, având destinația de teren agricol și curs construcții, au o piață slabă în UAT Sănandrei.

#### **d. Piața imobiliară a proprietății analizate**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea piețelor imobiliare specifice s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Terenurile supuse evaluării sunt terenuri extravilane curs construcții. Comparativ cu cererea de astfel de terenuri din alte zone ale județului Timiș, în zona analizată, cererea de astfel de terenuri este aproximativ aceeași.

#### **e. Analiza ofertei competitive**

Atât cererea cât și oferta sunt incontestabil legate de conceptul de piață, în situația de față piața imobiliară.

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei a fost luat în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile, în privința destinației, cu cea evaluată:

- numărul de proprietăți existente;
- numărul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Un factor important care influențează valoarea este principiul substituției, care arată că un cumpărător al unei proprietăți imobiliare are două posibilități:

1. să cumpere teren și să construiască o proprietate;
2. să cumpere o proprietate care produce venituri egale cu aceleași riscuri.

În acest context se constată în zonă o ofertă mică de proprietăți imobiliare asemănătoare și foarte puține terenuri libere pentru construcții.

#### **f. Echilibrul pieței**

În prezent piața este inactivă, cererea fiind în stagnare, oferta fiind medie și uneori nepotrivită cu cererea pieței. Se constată o stagnare a prețurilor pentru proprietăți imobiliare, în special rezidențiale. În aceste condiții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care echilibrul pieței este afectat de finanțare și rata dobânzii.

## **Cap. 3. ANALIZA BUNURILOR, PROCEDURA DE EVALUARE**

#### **Descrierea bunurilor**

Terenurile evaluate sunt situate în Câmpia de Vest caracterizată prin cernoziomuri și prin soluri brune argiloiluvionare.



Majoritatea terenurilor sunt proprietate a persoanelor juridice, cu suprafețe mici. Unele terenuri sunt nelucrate de mai mulți ani..

#### **b. Analiza pieței bunurilor**

O piață reprezintă mediul în care bunurile, serviciile și mărfurile, sunt comercializate între cumpărători și vânzători. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Principiul cererii și ofertei arată că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu cererea.

#### **c. Procedura de evaluare**

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru evaluarea terenurilor s-a utilizat metoda comparației directe (vânzarilor).

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

## **Cap. 4. DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ A IMOBILELOR**

### **a. Abordarea evaluării prin metoda comparației (vânzarilor)**

Metoda comparației (vânzarilor) se bazează pe compararea terenurilor extravilane de evaluat cu oferte de vânzare prin preemțiune, din anul 2021 de pe raza UAT Sânaandrei, la care procedura a fost finalizată.

Etapete parcurse pentru aplicarea corectă a acestei metode:

- investigarea pieței asupra ofertelor de vânzare și a prețurilor la care au fost tranzacționate terenuri similare cu terenul evaluat, în vederea obținerii de informații pentru efectuarea comparațiilor;
- verificarea informațiilor obținute pentru a se reține numai datele nepărtinitoare și nedeterminate de interese speciale; verificarea presupune și consultarea participanților pe piață (vânzători și/sau cumpărători);
- stabilirea unității relevante de unitatea de suprafață pentru comparație (mp) și selectarea celor mai adecvate terenuri comparabile ;
- efectuarea evaluării propriu-zise prin ajustarea secvențială a prețului fiecărui teren selectat pentru comparație.

În abordarea prin comparația vânzării, informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după achiziționare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Anexa nr. 1 prezintă planul parcelelor cu suprafețele de teren care se expropriază;

În anexa nr. 2 se prezintă tabelul cu proprietarii parcelelor expropriate, suprafețele, categoriile de folosință și valoarea despăgubirii pentru fiecare proprietar;

În anexa nr. 3 se determină valoarea de piață pentru terenurile extravilane arabile din UAT Sânaandrei;



Anexa nr. 4 prezintă ofertele de vânzare prin preemțiune a terenurilor din UAT Sâandrei, la care procedura a fost finalizată;

Anexa nr. 5 Amplasarea parcelelor folosite la determinarea valorii de piață;

Anexa nr. 6 Extras din Grila Notarilor Publici;

Anexa nr. 7. Fotografii a terenurilor expropriate.

## RECONCILIAREA REZULTATELOR

Având în vedere particularitatea terenurilor expropriate nu se pot folosi și alte metode de evaluare astfel că se propune ca valoare de piață doar valoarea determinată prin abordarea prin comparația vânzărilor.

Conform anexei nr. 3 valoarea de piață pentru terenuri extravilane arabile, din UAT Sâandrei, este de 3,60 lei/m<sup>2</sup>, determinată ca medie ponderată a prețurilor de vânzare a parcelelor pentru care procedura a fost finalizată.

Deoarece terenurile expropriate au destinație „curți construcții”, conform Grilei Notarilor Publici, valoarea de piață este de 200 % deci

$$3,60 \text{ lei/m}^2 \times 200 \% = 7,20 \text{ lei/m}^2.$$

## Cap. 5. APRECIEREA DAUNELOR

Pentru despăgubirea proprietarilor, la valoarea de piață a terenului se adaugă o valoare estimată pentru prejudiciul adus proprietarilor, care constă dintr-o daună pentru redobândirea aceleiași suprafețe de teren.

În această categorie a daunelor intră taxele notariale și alte cheltuieli, plătite la societățile de intermediere pentru efectuarea tranzacțiilor imobiliare.

Se apreciază ca aceste taxe sunt egale cu 10 % din valoarea de piață a terenurilor.

Cuquantumul despăgubirilor pentru terenuri (anexa nr. 2) este:

UAT	Suprafața mp	Cuquantumul despăgubire lei
Sâandrei	17.874	141.563

Timișoara, la 28 februarie 2022

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

Dr. ing. Gheorghe Belea



## ANEXE

1. Planul de situație cu suprafețele de expropriat, conform SC TOPO MAS SRL
2. Lista terenurilor care constituie coridorul de expropriere cu valoarea despăgubirilor
3. Calculul valorii de piață pentru teren arabil extravilan, UAT Sânaandrei
4. Ofertele de vânzare pentru terenurile la care procedura a fost finalizată
5. Amplasarea parcelelor de teren, folosite pentru determinare, în UAT Sânaandrei
6. Extrase din Grila Notarilor Publici
7. Fotografii ale parcelelor expropriate.

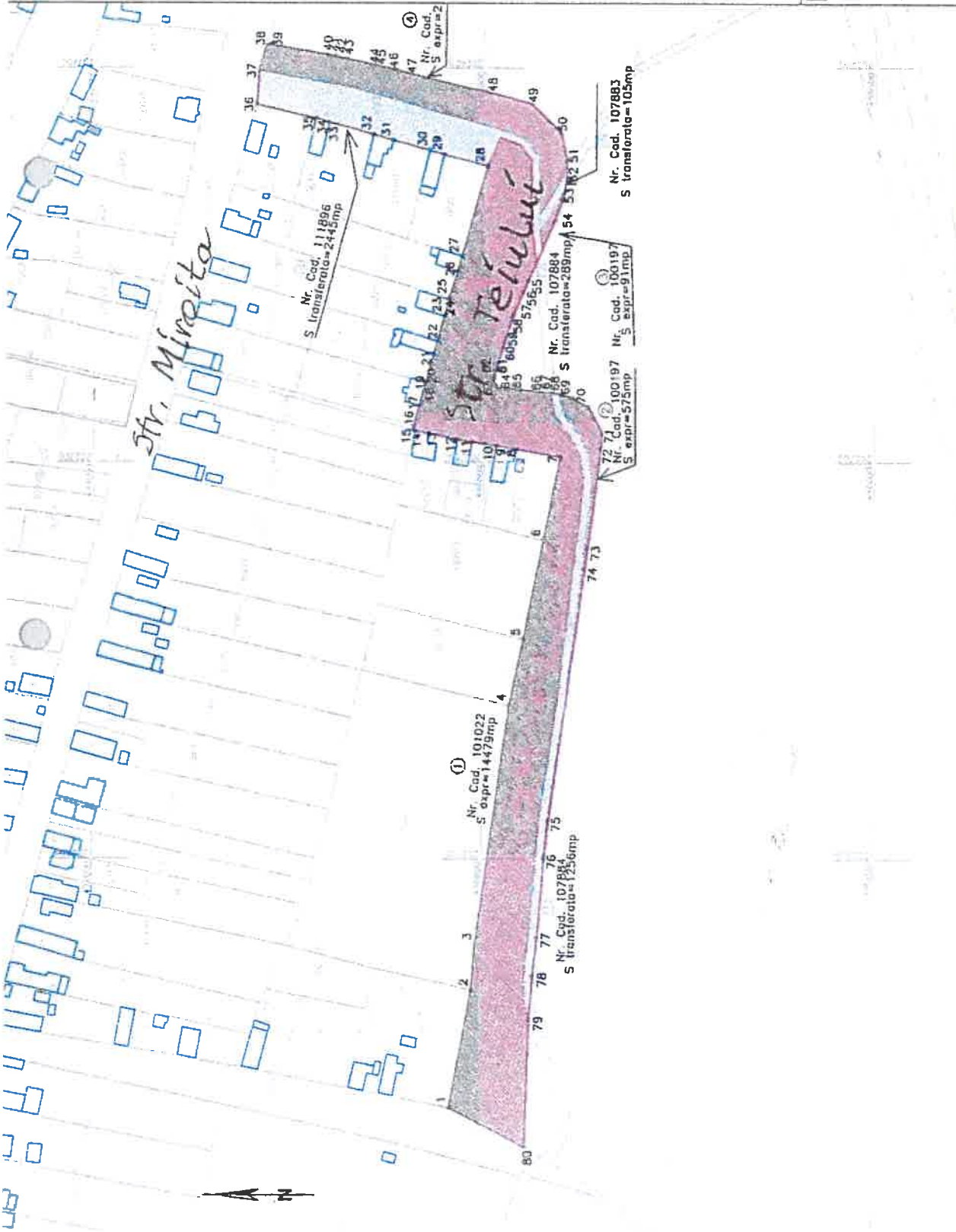
9. Belea



BELEA GHEORGHE  
Legitimă Nr. 10619  
Valabilă 2022  
Specializarea: E.I. EPI  
ANEXAR • ANEXAR • ANEXAR



Plan de situatie  
Sc. 1:2.000



Recepti-ant COMUNA SANANDREI

- Teren in proprietate privata cuprins in coridorul de expropriere
- Teren in proprietate publica cuprins in coridorul de expropriere
- Coridor de expropriere
- Limita imobil
- ① Numerotare parcele aflate in proprietate privata
- Numerotare parcele aflate in proprietate publica

<p><b>S.C. TOPO MAS S.R.L.</b>                  Str. Miraita Nr. 111                  Nr. CUI=202624, Nr. OSM=30229                  Clasa II, Certificat de autorizare ANCT, seria RO-B-1 1549                  CALUCI ADRIAN-ZEHO                  CATE DRAGU D. Cornelius de autorizare                  SIRE 100577/E-1010017</p>		<p><b>Scara</b> 1:2000</p>
<p><b>Red proiect</b>                  Ing. <i>[Signature]</i>  <b>Marcat</b>                  Ing. <i>[Signature]</i>  <b>Dezvolt</b>                  Ing. <i>[Signature]</i></p>	<p><b>Beneficiar:</b> COMUNA SANANDREI</p>	<p><b>PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL LUCRARIII</b></p>
		<p><b>2022</b></p>
		<p><b>Planşa nr. 1</b></p>

*Anexa 1*

Parcelle proprietate privata afectate de proiectul: Modernizare Str. Teiului, Sat Carani, Com. Sanandrei

Anexa nr. 2

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea proprietarului conform acte	Nr. Parcela	Nr. C.F./ Nr. Titlu de proprietate	Suprafața totală act (mp)	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața de expropriat (mp)	Valoare de piață lei/mp	Daune %	Valoare de despăgubire lei
1	Timis	Sanandrei	SC EXCLUSIV AGRO LINE SRL	101022	101022	16216	Curti constructii	Extravilan	14479	7,2	10	114674
2	Timis	Sanandrei	SC EXCLUSIV AGRO LINE SRL	100197	100197	148906	Curti constructii	Extravilan	575	7,2	10	4554
3	Timis	Sanandrei	SC EXCLUSIV AGRO LINE SRL	100197	100197	148906	Curti constructii	Extravilan	91	7,2	10	721
4	Timis	Sanandrei	SC EXCLUSIV AGRO LINE SRL	100221	100221	31358	Curti constructii	Extravilan	2729	7,2	10	21614
									17874			141563

28.feb.22

Evaluator autorizat

Dr. ing. Gheorghe BELEA



ANEXA NR 2  
L4. PR. HOT. NR...  
din 15.04.2022

**Determinarea valorii de piață pe baza ofertelor cu procedura finalizată**

Anexa nr. 3

Nr. Crt.	Nr. CF	Ofertant	Localitate	Extravilan	Categorie teren	Data oferta	Destinație (CMBU)	Zona în cadrul localității	Suprafata ha	Pret oferta vanzare lei	pret / ha lei	pret / ha euro
1	408440	Zicu Costel	Sânandrei	*	Arabil	19.08.2021	Agricol	nord-vest Sân	1,25	62.500 lei	50.000 lei	10.105 €
2	108508	Frățilescu Ion	Sânandrei	*	Arabil	13.06.2021	Agricol	est Sân	1	48.200 lei	48.200 lei	9.944 €
3	108687	SC BESSANT SRL	Sânandrei	*	Arabil	15.03.2021	Agricol	vest Sân	5	166.103 lei	33.220 lei	6.714 €
4	104059	SC BESSANT SRL	Sânandrei	*	Arabil	15.03.2021	Agricol	nord-vest Sân	1	33.221 lei	33.221 lei	6.714 €
5	108647	SC BESSANT SRL	Sânandrei	*	Arabil	15.03.2021	Agricol	vest Sân	5	166.103 lei	33.220 lei	6.714 €
6												
		Medie ponderată pe ha							13,25	477.127 lei	36.010 lei	7.278 €
		Medie ponderată pe mp									3.60 lei	0,73 euro/mp
		Minim ofertat								33.221 lei	33.220 lei	6.714 €
		Maxim ofertat								166.103 lei	50.000 lei	10.105,30 €
		Moda oferte								62.500 lei	33.221 lei	6.714,16 €
		Medie oferte								95.425 lei	39.772 lei	8.038,20 €

28.feb.22

Evaluator autorizat

Dr. ing. Gheorghe BELEA



## Detalii oferta 15 / 19.08.2021

### *Vanzator(i)*

**Nume si prenume / Denumire PJ**  
ZICU COSTEL

### *Date privind terenul*

**Comuna/Orasul/Municipiul : SANANDREI**  
**Suprafata : 1.2500 Ha**  
**Nr Cadastral : 408440**  
**Nr Carte Funciara : 408440**  
**Nr Tarla / Lot : 308/1**  
**Nr Parcela : 5**  
**Categoria de folosinta : ARABIL**  
**Pret/Suprafata : 62500.00 Lei**  
**Conditii de Vanzare :**

### *Lista Preemptori*

**Nume si prenume / Denumire PJ : GLIGOR VICTORIA**  
**Rang : 3 - VECIN**  
**Nr si data oferta de cumparare : /**  
**Pret oferit : 0.0 Lei**

**Nume si prenume / Denumire PJ : GLIGOR VIOREL -NICOLITA**  
**Rang : 3 - VECIN**  
**Nr si data oferta de cumparare : /**  
**Pret oferit : 0.0 Lei**

**Nume si prenume / Denumire PJ : ZICU MIHAI**  
**Rang : 3 - VECIN**  
**Nr si data oferta de cumparare : /**  
**Pret oferit : 0.0 Lei**

**Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS**  
**Rang : 7 - STATUL ROMAN**  
**Nr si data oferta de cumparare : /**  
**Pret oferit : 0.0 Lei**

**TOTAL : 4 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei**

### *Lista Potentiali Cumparatori*

**TOTAL : 0 potentiali cumparatori**

### *Rezolutie procedura*

**PROCEDURA FINALIZATA - la pretul de 62500.0 LEI**

Anexa 4.1

## Detalii oferta 12 / 14.06.2021

### *Vanzator(i)*

**Nume si prenume / Denumire PJ**  
FRĂȚILESCU ION  
FRATILESCU CRISTINA VALERIA

### *Date privind terenul*

**Comuna/Orasul/Municipiul : SANANDREI**  
**Suprafata : 1.0000 Ha**  
**Nr Cadastral : 108508**  
**Nr Carte Funciara : 108508**  
**Nr Tarla / Lot : 503**  
**Nr Parcela : 2**  
**Categoria de folosinta : ARABIL**  
**Pret/Suprafata : 49200.00 Lei**  
**Conditii de Vanzare :**

### *Lista Preemptori*

**Nume si prenume / Denumire PJ : CHIRILS CRACIUN**  
**Rang : 3 - VECIN**  
**Nr si data oferta de cumparare : /**  
**Pret oferit : 0.0 Lei**

**Nume si prenume / Denumire PJ : RUSU RAIMOND -OVIDIU**  
**Rang : 3 - VECIN**  
**Nr si data oferta de cumparare : 272 / 11.08.2021**  
**Pret oferit : 49200.0 Lei**

**Nume si prenume / Denumire PJ : STUPAR EMILIA**  
**Rang : 3 - VECIN**  
**Nr si data oferta de cumparare : /**  
**Pret oferit : 0.0 Lei**

**Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS**  
**Rang : 7 - STATUL ROMAN**  
**Nr si data oferta de cumparare : /**  
**Pret oferit : 0.0 Lei**

**TOTAL : 4 preemptori din care 1 a comunicat acceptarea ofertei**

### *Lista Potentiali Cumparatori*

**TOTAL : 1 potentiali cumparatori**

### *Rezolutie procedura*

**AVIZ FINAL POZITIV - nr 470 / 03.09.2021**

*Anexa 4.2*

## Detalii oferta 9 / 15.03.2021

### *Vanzator(i)*

**Nume si prenume / Denumire PJ**  
SC BESSANT SRL

### *Date privind terenul*

**Comuna/Orasul/Municipiul :** SANANDREI  
**Suprafata :** 5.0000 Ha  
**Nr Cadastral :** 108687  
**Nr Carte Funciara :** 108687  
**Nr Tarla / Lot :** 343  
**Nr Parcela :** 1  
**Categoria de folosinta :** ARABIL  
**Pret/Suprafata :** 166103.00 Lei  
**Conditii de Vanzare :**

### *Lista Preemptori*

**Nume si prenume / Denumire PJ :** SC RO AGRICULTURE INVESTMENT SICAC SRL  
**Rang :** 3 - VECIN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** STATUL - ADS  
**Rang :** 7 - STATUL ROMAN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**TOTAL :** 2 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

### *Lista Potentiali Cumparatori*

**TOTAL :** 0 potentiali cumparatori

### *Rezolutie procedura*

**PROCEDURA FINALIZATA - la pretul de 166103.0 LEI**

Anexa 4.3

## Detalii oferta 8 / 15.03.2021

### *Vanzator(i)*

**Nume si prenume / Denumire PJ**  
SC BESSANT SRL

### *Date privind terenul*

**Comuna/Orasul/Municipiul :** SANANDREI  
**Suprafata :** 1.0000 Ha  
**Nr Cadastral :** 104059  
**Nr Carte Funciara :** 104059  
**Nr Tarla / Lot :** 381  
**Nr Parcela :** 2  
**Categoria de folosinta :** ARABIL  
**Pret/Suprafata :** 33221.00 Lei  
**Conditii de Vanzare :**

### *Lista Preemptori*

**Nume si prenume / Denumire PJ :** SC ATON TRANSILVANIA SRL  
**Rang :** 3 - VECIN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** SC BESSANT SRL  
**Rang :** 3 - VECIN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** STATUL - ADS  
**Rang :** 7 - STATUL ROMAN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**TOTAL :** 3 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

### *Lista Potentiali Cumparatori*

**TOTAL :** 0 potentiali cumparatori

### *Rezolutie procedura*

**PROCEDURA FINALIZATA - la pretul de 33221.0 LEI**

Anexa 4.4

## Detalii oferta 7 / 15.03.2021

### *Vanzator(i)*

**Nume si prenume / Denumire PJ**  
SC BESSANT SRL

### *Date privind terenul*

**Comuna/Orasul/Municipiul :** SANANDREI  
**Suprafata :** 5.0000 Ha  
**Nr Cadastral :** 108647  
**Nr Carte Funciara :** 108647  
**Nr Tarla / Lot :** 337  
**Nr Parcela :** 4  
**Categoria de folosinta :** ARABIL  
**Pret/Suprafata :** 166103.00 Lei  
**Conditii de Vanzare :**

### *Lista Preemptori*

**Nume si prenume / Denumire PJ :** SC AGRIMONDO SRL  
**Rang :** 3 - VECIN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** SC FORMULA ECO SRL  
**Rang :** 3 - VECIN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** SC SIFI TM AGRO SA  
**Rang :** 3 - VECIN  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**Nume si prenume / Denumire PJ :** CRACIUNESCU SAVETA  
**Rang :** 6 - PF REZIDENTA UAT  
**Nr si data oferta de cumparare :** /  
**Pret oferit :** 0.0 Lei

**TOTAL :** 8 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

### *Lista Potentiali Cumparatori*

**TOTAL :** 0 potentiali cumparatori

### *Rezultate procedura*

**PROCEDURA FINALIZATA - la pretul de 166103.0 LEI**

Anexa 4.5





## Teren extravilan

## Circumscripția Judecătorei Timișoara

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Jimbolia	7500	Cenei	6000	Iecea Mare	7500	Muranl	6500
Recaș	7000	Bobda	6000	Mașloc	6000	Săclua Nouă	5500
Vie	9000	Checea	6000	Alloș	5500	Remetea Mare	7500
Izvin	7000	Chevereșu Mare	6000	Remetea Mică	5500	Ianova	6500
Bazoș	7000	Dragșina	6000	Moșnița Nouă	40000	Sacoșu Turcesc	6000
Hemeacova	6500	Vucova	5500	Albina	15000	Berlin	6000
Nadăș	5500	Dudeștii Noi	7000	Moșnița Veche	30000	Icloda	6000
Petrovaselo	6500	Dumbrăvița	70000	Rudicica	20000	Otvești	6000
Stanciova	5500	Fibiș	6000	Urseni	20000	Stamora Română	6000
Becicherecu Mic	7500	Foeni	5500	Orțișoara	6500	Uliuc	6000
Biled	7500	Cruceni	5500	Călacea	6500	Unip	6000
Bogda	5500	Ghiroda	50000	Cornești	6500	Satchinez	7000
Altringen	5500	Giarmata VII	45000	Seceani	6500	Bărăteaz	7000
Buzad	5500	Giarmata	7500	Otelec	6500	Hodonl	7000
Charlottenburg	5500	Cerneteaz	7000	Parța	6500	Săcălaz	7000
Comeal	5500	Gloc	35000	Peciu Nou	6500	Beregsău Mare	7000
Sintar	5500	Chișoda	35000	Diniaș	6000	Beregsău Mic	6500
Bucovăț	7000	Giulvăz	6000	Sânmartinu Săbăsc	6500	Sânandrei	7000
Bazoșu Nou	7000	Crai Nou	5500	Pișchia	6000	Carani	7000
Cărpiniș	7500	Ivanda	5500	Bencecu de Jos	6000	Covaci	7000
Iecea Mică	7500	Rudna	5500	Bencecu de Sus	6000		

Anexa 6.1

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Sânmihailu Roman	7000	Șag	10000	Uivar	6000
Sânmihailu German	6500	Șandra	7000	Ionel (Iohanisfeld)	6000
Utvin	7000	Uiheș	7000	Pustințiș	6000

**Pășuni, livezi, vii, păduri și curți construcții în extravilan**

Pășuni, fânețe	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Vii	200% din terenul arabil
Păduri	200% din terenul arabil
Curți construcții	200% din terenul arabil
Heleștee	500% din terenul arabil

Anexa 6.2

**Notă:**

1. Valorile sunt exprimate în euro pe unitatea de măsură, hectar.



3



1



2

Anexa 71



4

3

Parcele proprietate publica afectate de proiectul: Modernizare Str. Tetului, Sat Carani, Com. Sanandrei

Nr. Crt	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea proprietarului conform acte	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara/ Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Suprafata de expropriat (mp)
1	Timis	Sanandrei	Comuna Sanandrei	107884	107884	2169	Drum	Extravilan	1256
2	Timis	Sanandrei	Comuna Sanandrei	107884	107884	2169	Drum	Extravilan	289
3	Timis	Sanandrei	Comuna Sanandrei	107883	107883	890	Drum	Extravilan	105
4	Timis	Sanandrei	Comuna Sanandrei	111896	111896	2445	Drum	Extravilan	2445
									4095

Intocmit:

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

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

Receptionat COMUNA SANANDREI



Parcelle proprietate privata afectate de proiectul: Modernizare Str. Tului, Sat Carani, Com. Sanandrei

Nr. Crt.	Județ	UAT	Numele si prenumele / denumirea proprietarului conform acte	Nr. Parcela	Nr. Carte Funciara / Nr. Titlu de proprietate	Suprafata totala act (mp)	Categ. de folosinta	Intravilan / Extravilan	Suprafata de expropriat (mp)
1	Timis	Sanandrei	SC EXCLUSIV AGRO LINE SRL	101022	101022	16216	Curti constructii	Extravilan	14479
2	Timis	Sanandrei	SC EXCLUSIV AGRO LINE SRL	100197	100197	148906	Curti constructii	Extravilan	575
3	Timis	Sanandrei	SC EXCLUSIV AGRO LINE SRL	100197	100197	148906	Curti constructii	Extravilan	91
4	Timis	Sanandrei	SC EXCLUSIV AGRO LINE SRL	100221	100221	31358	Curti constructii	Extravilan	2729
									17874

Intocmit:

S.C. TOPO MAS S.R.L.-Clasa III,  
 Certificat de autorizare ANCPI,  
 seria RO-B-J 1549  
 Ing. Adrian D. I. I. I. U. - Categoria D,  
 Certificat de autorizare seria  
 RO-B-F, nr. 1501/2012

Receptionat COMUNA SANANDREI

