



HOTĂRÂREA nr. 68/29.03.2023
privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru obiectivul de
utilitate publică “Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)”

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 7247/10.03.2023 al vicepreședintelui Consiliului Județean Timiș, domnul Alexandru - Constantin Proteasa, precum și Raportul de specialitate nr. 7248/10.03.2023 al Serviciului de gestionare a patrimoniului, prin care se solicită aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru obiectivul de utilitate publică “Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)”,

ținând cont de Avizul nr. 297/13.03.2023 al Serviciului de consultanță și avizare juridică din cadrul Consiliului Județean Timiș,

având în vedere că modernizarea drumului județean DJ 609H Târgoviște - Babșa presupune un necesar de terenuri care nu fac parte din domeniul public al județului și care trebuie dobândite prin expropriere,

luând în considerare Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 48/28.02.2023 privind aprobarea documentației tehnico-economice cu principalii indicatori tehnico-economici pentru obiectivul de investiție publică “Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)”, lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul “Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)” semnată de primăriile comunelor Belinț și Balinț, precum și adresa Direcției de drumuri și transport nr. 7204/09.03.2023 prin care se precizează faptul că amplasamentul lucrărilor cuprinse în documentația cadastrală privind ocuparea de terenuri pentru proiectul “Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)”, este în conformitate cu varianta finală a Studiului de fezabilitate pentru care au fost aprobați indicatorii tehnico-economici,

ținând cont de Lista de investiții pe anul 2023 pentru bugetul local al Județului Timiș, a sumelor necesare acordării despăgubirilor pentru persoanele expropriate, capitol 84.02 - Transporturi, II. Proiecte cu fonduri din bugetul Județului Timiș, PNDL, alte programe - derulate de Direcția de drumuri și transport, C. Alte cheltuieli de investiții, poziția 19, din Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 28/31.01.2023,

având în vedere temeiurile juridice prevăzute de:

- a) art. 1 alin. (5) și art. 122 din Constituția României, republicată;
- b) art. 3, art. 4 și art. 6 paragraful 1 din Carta Europeană a Autonomiei Locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 173 alin. (1) lit. f), art. 296 alin. (6) și alin. (7) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 54 alin. (1) din Ordonanța de Guvern nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare; art. 2 alin. (2[^]1), art. 5 alin. (1), art. 8 alin (1), alin (2) și alin. (2[^]2), art. 9 alin. (1) și alin. (3) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor



obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
art. 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

e) art. 3, art. 82 și art. 84 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

f) Regulamentul cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale Consiliului Județean Timiș, aprobat prin Dispoziția nr. 65/2020;

g) Regulamentul privind organizarea și funcționarea Consiliului Județean Timiș aprobat prin Hotărârea nr. 91/2021, cu modificările și completările ulterioare;

fiind îndeplinite procedurile prevăzute de art. 124, art. 125, art. 136, art. 139 și art. 178 - art. 182 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, privind convocarea și avizarea proiectelor de hotărâri în comisiile de specialitate ale Consiliului Județean Timiș,

în temeiul prevederilor art.196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Județean Timiș adoptă următoarea HOTĂRÂRE:

Art. 1. - Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)", expropriator fiind județul Timiș, reprezentat de Consiliul Județean Timiș.

Art. 2. - Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)", potrivit planului topografic cu amplasamentul lucrării, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă menținerea indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 48/28.02.2023 pentru obiectivul de investiție publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)".

Art. 4. - Se aprobă lista imobilelor afectate de coridorul de expropriere, identificat conform planului topografic cu amplasamentul lucrării vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș sub nr. 5990/29.12.2022, precum și lista proprietarilor și a suprafețelor care urmează a fi expropriate, prevăzute în Anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. - Se însușește Raportul de evaluare elaborat de doamna economist doctor Pacioagă Simona Crenguța, evaluator autorizat ANEVAR, cuprins în Anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru fiecare imobil ce urmează a fi expropriat în vederea realizării obiectivului de investiții "Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)".



Art. 6. - Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică prevăzut la art. 1, suma totală de 13560,45 lei, compusă din sumele individuale aferente despăgubirii, prevăzute în Anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. - Sumele prevăzute la art. 6 a prezentei hotărâri vor fi alocate din bugetul județului Timiș, și se virează de către Direcția de buget-finanțe din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Timiș, în termen de 30 de zile de la data adoptării prezentei hotărâri, într-un cont bancar deschis pe numele Județului Timiș, la dispoziția proprietarilor de imobile afectate de exproprierea pentru realizarea lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște - Babșa (cca. 2,5 km)", în vederea plății despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

Art. 8. - Planul topografic cu amplasamentul lucrării de utilitate publică se aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul Consiliului Local al Comunei Belinț și Comunei Balinț și pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

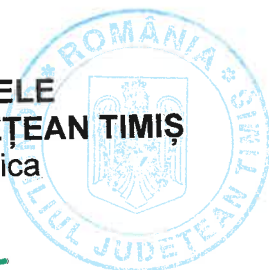
Art. 9. - Cu aducerea la îndeplinire se încredințează președintele consiliului județean prin Direcția de administrare a patrimoniului și Direcția de buget-finanțe.

Art. 10. - Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial al Județului Timiș și pe site - ul propriu la adresa www.cjtimis.ro, și se comunică:

- a) Instituției Prefectului - Județul Timiș;
- b) Direcției de administrare a patrimoniului;
- c) Direcției de buget - finanțe;
- d) Direcției de drumuri și transport;
- e) Instituției Arhitectului șef;
- f) Serviciului de investiții;
- g) Serviciului managementul proiectelor și strategii;
- h) Serviciului de administrație publică locală, monitor oficial și transparență decizională;
- i) Consiliului local al Comunei Belinț;
- j) Consiliului local al Comunei Balinț;
- k) Societății IRICONSTRUCT S.R.L.

PREȘEDINTELE
CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ

Alin-Adrian Nica

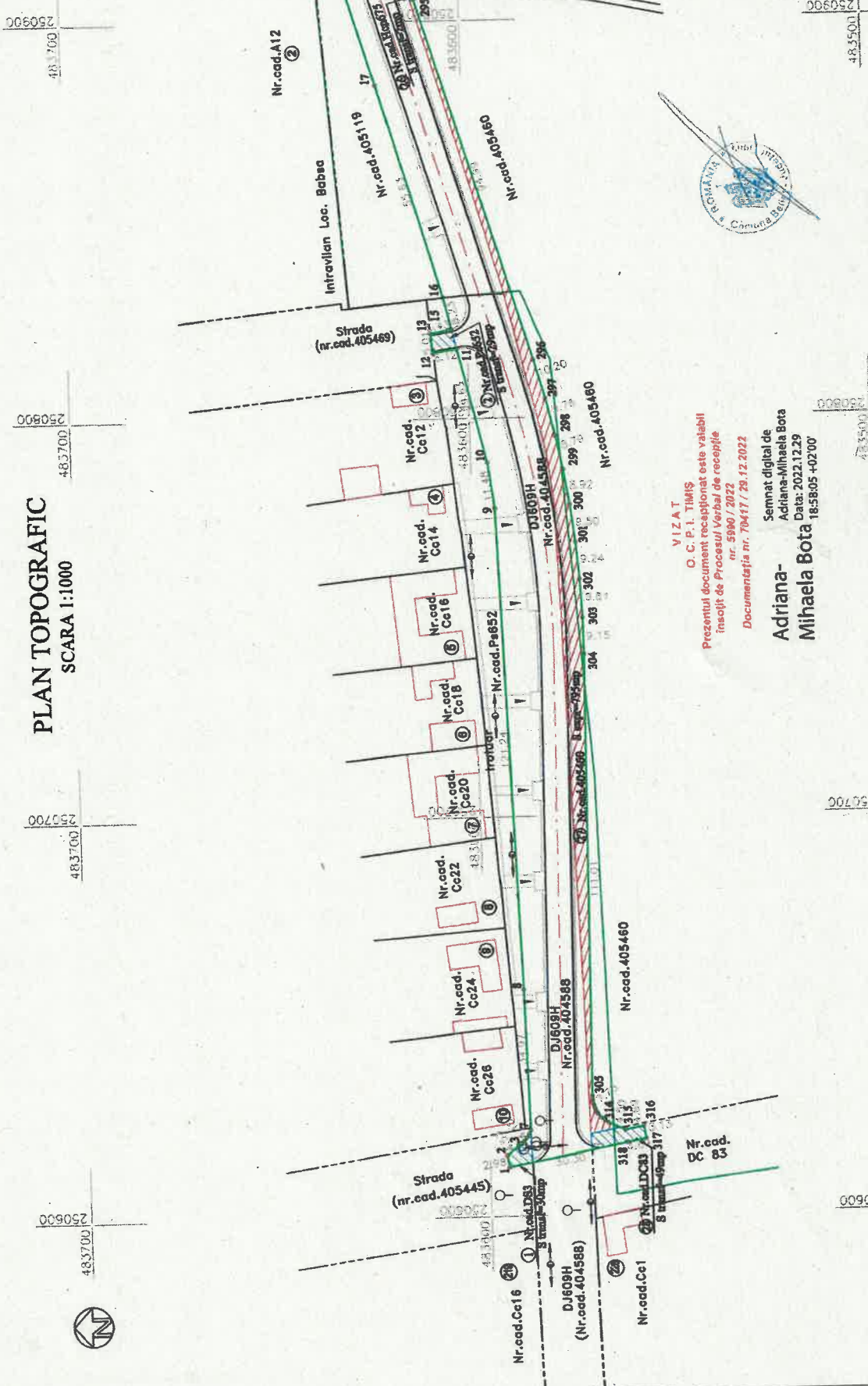


Contrasemnează
SECRETARUL GENERAL
AL JUDEȚULUI TIMIȘ
Ioan-Danut Ardelean

Anexa 1 la HG nr. 68/29.03.2022

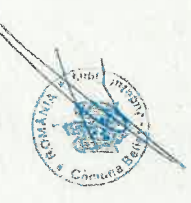
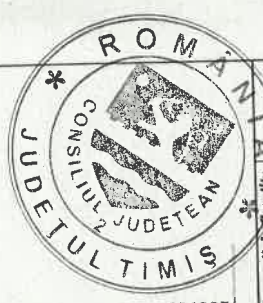
PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:1000



VIZAT
O. C. P. I. TIMIS
Prezentul document receptionat este valabil
insozit de Procesul Verbal de receptie
nr. 5900 / 2022
Documentatia nr. 70417 / 29.12.2022

Semnat digital de
Adriana-Mihaela Bota
Data: 2022.12.29
Mihaela Bota 18.58.05 +0200'



Capacitate fizica autorizata ANCP I
BOGDAN NICOLAE
Seriile 08-11-1978, 00-B-F, nr. 1776
Callas, G. G.
Ing. Bogdan N. Bogdan N.
Ing. Bogdan N. Bogdan N.
Ing. Bogdan N. Bogdan N.
Verificat

Denumire lucrare: Documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Judetean privind exproprierea in temeiul Legii 255/2010 a imobilelor necesare realizarii proiectului "Modernizarea DJ 609H Targarba-Babaa (seca 2,5 km)", UAT Babaa si UAT Balint, judetul Timis	
SCARA:	1:1000
Plan topografic cu amplasamentul lucrarii	
Verificat	12.2022
Plansa nr. 1	

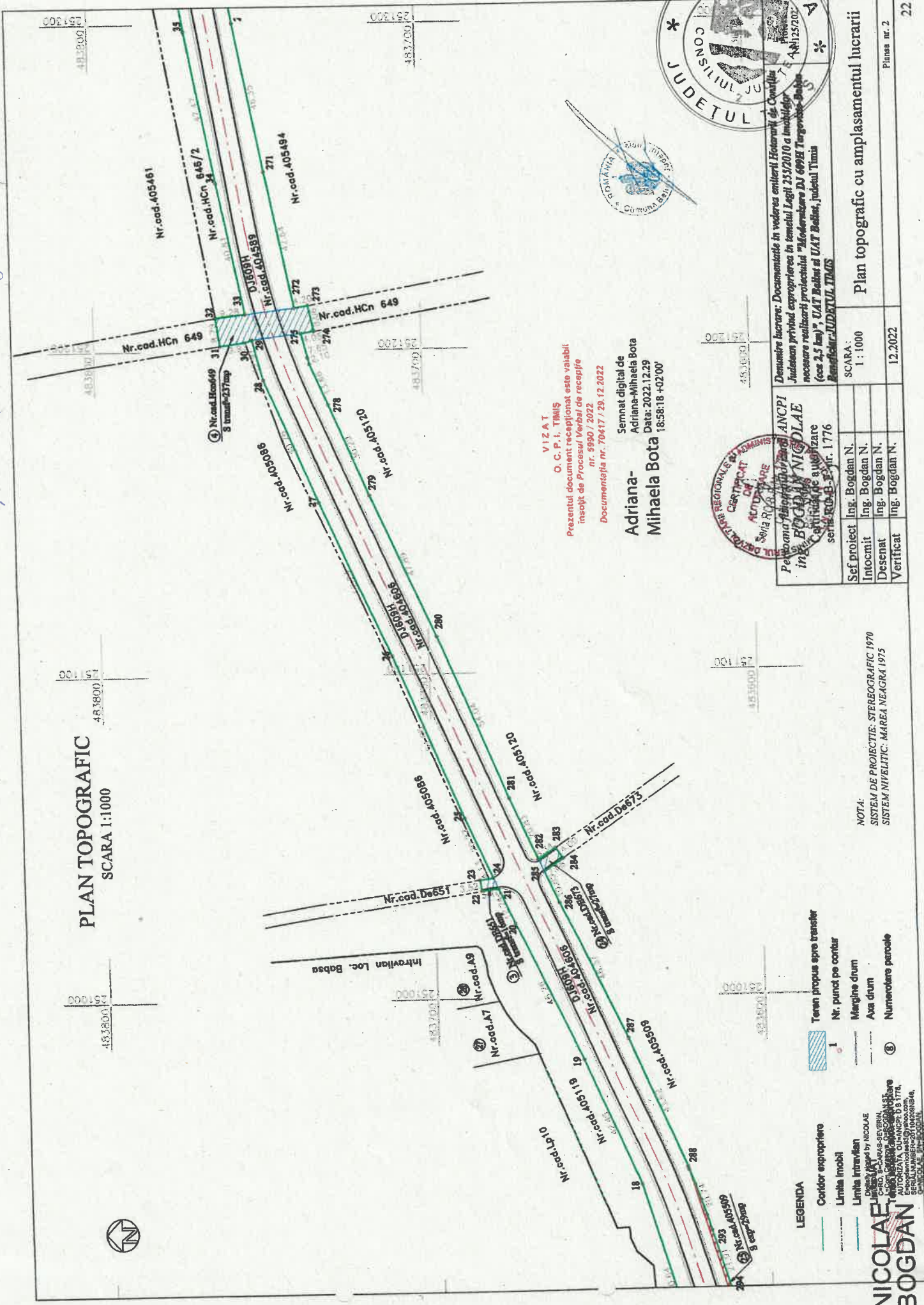
NOTA:
SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1979
SISTEM NIVELITIC: MAREA NEAGRA 1975

- LEGENDA**
- Teren propriu spre transfer
 - Nr. punct pe contur
 - Margine drum
 - Axis drum
 - Numerotare parcele

NICOLAE BOGDAN
Inchisă digitală de NICOLAE BOGDAN N. BOGDAN N.
C.C.A.M. 15398
AUTORIZAT SA SEMNEZE
SERIAL NUMER: 30110429N846
C.A.M. 15398
Certificata autentificata
2022.12.29 05:27

Amexa 1 la HGTT 68/29.03.2023

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000



VIZAT
O. C. P. I. TIMIȘ
Prezentul document receptional este valabil
însoțit de Procesul Verbal de recepție
nr. 5990 / 2022
Documentația nr. 70417 / 25.12.2022

Semnat digital de
Adriana-Mihaela Bota
Data: 2022.12.29
18:58:18 +02'00'



Peștana profesională nr. 10001 ANCP
BOGDAN NICOLAE
în calitate de autorizare
seria RCB-5-3-nr. 1776

- LEGENDA**
- Coridor exproprie
 - Limita imobii
 - Limita intravilan
 - Distanță față de intravilan
 - C.A.P.A.R. Timiș
 - AUTORIZAȚIA NR. 5990/2022
 - SERIA RCB-5-3-NR. 1776
 - C.A.P.A.R. Timiș
 - Certificat profesional
 - 2022.12.29 05:27
- Teren propus spre transfer
1
Nr. punct pe contur
Mărgine drum
Axa drum
Numerotare parcele

NOTA:
SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
SISTEM NIVELITIC: MAREA NEAGRĂ 1975

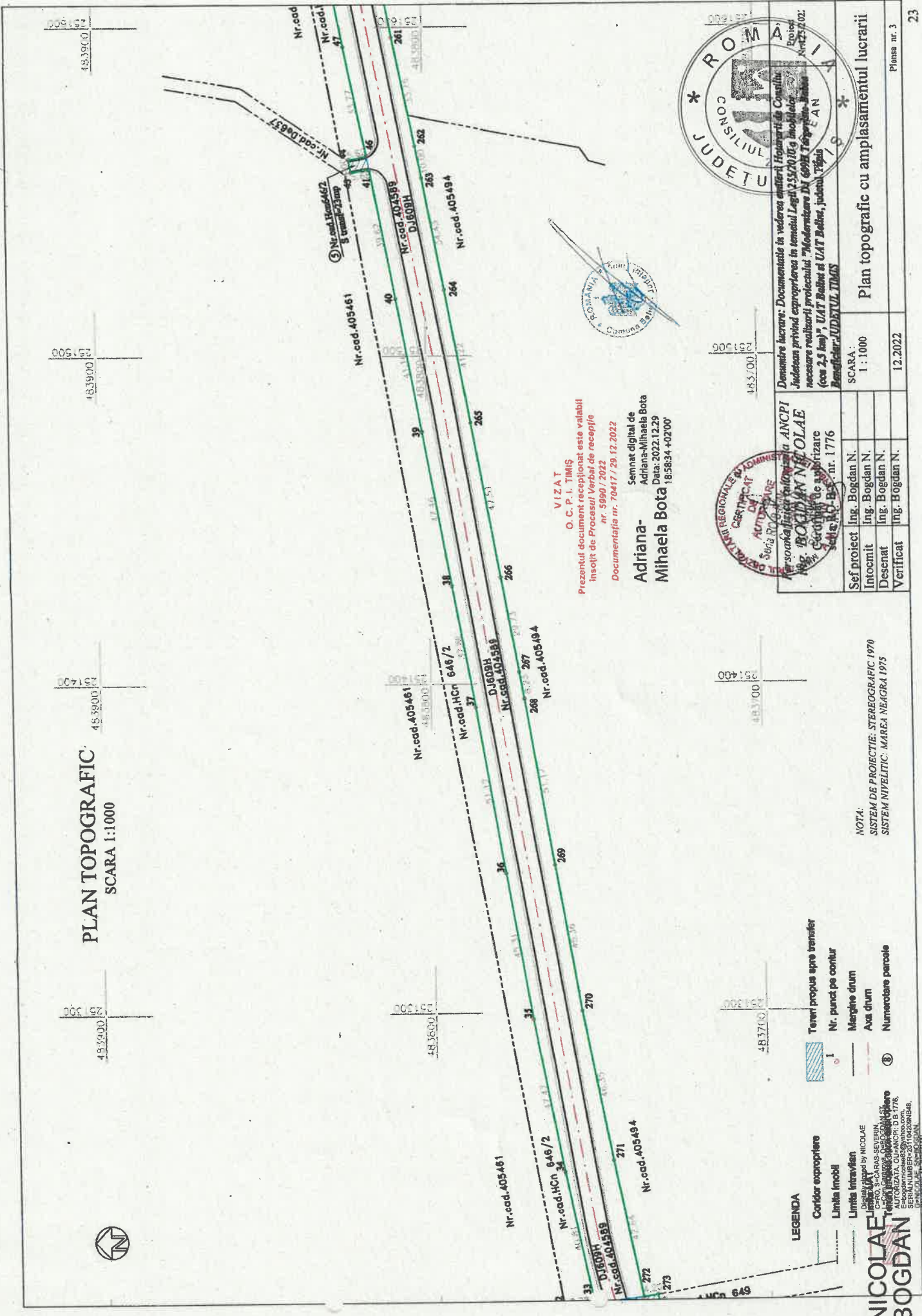
Sef proiect	Ing. Bogdan N.	SCARA: 1 : 1000	Plan topografic cu amplasamentul lucrării
Intocmit	Ing. Bogdan N.		
Desenat	Ing. Bogdan N.		
Verificat	Ing. Bogdan N.		
12.2022			Planșa nr. 2



NICOLAE BOGDAN

Anexa 1 la H.C.P.T. 68/29.03.2023

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000



VIZAT
O. C. P. I. TIMIȘ
Prezentul document recepționat este valabil
însoțit de Procesul Verbal de recepție
nr. 5990 / 2022
Documentația nr. 70417 / 29.12.2022

Semnat digital de
Adriana-Mihaela Bota
Data: 2022.12.29
185834 +02'00"



<p>Desumire lucrare: Documentație în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Județean privind aprobarea în temeiul Legii 255/2010, în vigoare, necesare realizării proiectului "Modernizarea DJ 699B Traseu prin județul Timiș (cu o lungime de 2,3 km)", UAT Bălnău și UAT Bălnău, județul Timiș. Beneficiar: JUDEȚUL TIMIȘ</p>	
SCARA:	1 : 1000
Sef proiect	Ing. Bogdan N.
Intocmit	Ing. Bogdan N.
Desenat	Ing. Bogdan N.
Verificat	Ing. Bogdan N.
<p>Plan topografic cu amplasamentul lucrării</p>	
12.2022	
Planșă nr. 3	

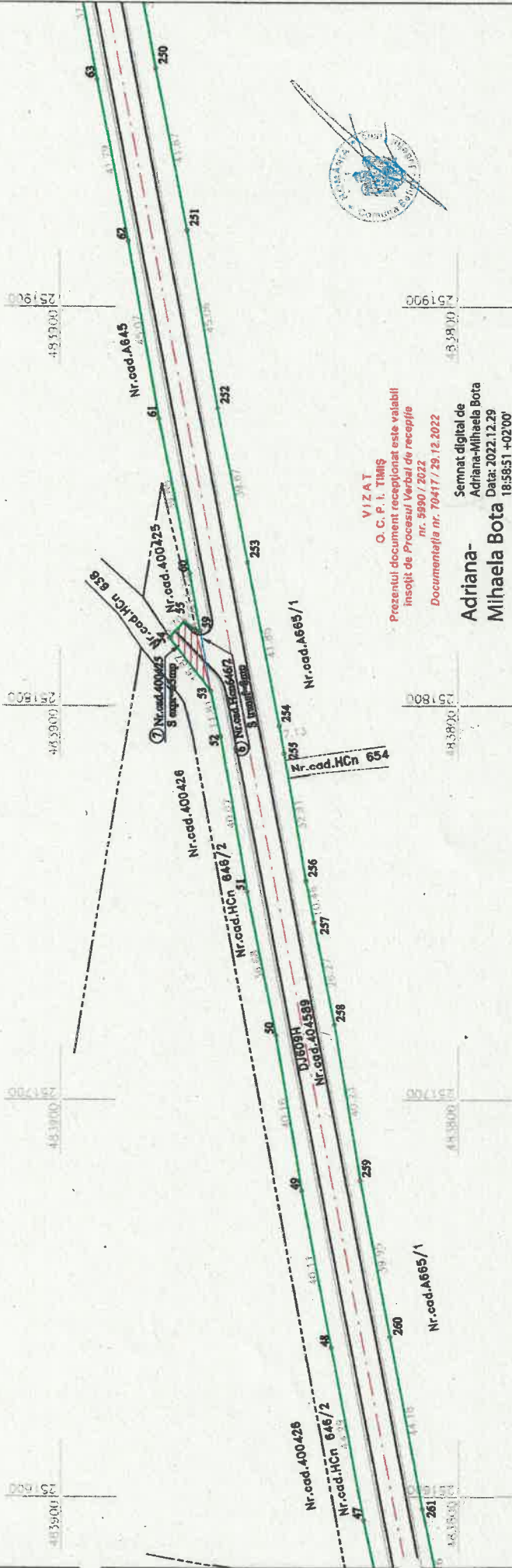
NOTA:
SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
SISTEM NIVELITIC: MAREA NEAGRA 1975

- LEGENDA**
- Teren propus spre transfer
 - Nr. punct pe contur
 - Margine drum
 - Ava drum
 - Numerotare parcele
 - Coridor expropriere
 - Limita imobil
 - Limita intravilan

NICOLAE BOGDAN
Digital signed by NICOLAE BOGDAN
Date: 2022.12.29 18:58:34 +02'00"
SERIALNUMBER: 201700293848
CORRELATION: 2022.12.28 08:27

Annexa 1 la HGPT 68/29.03.2023

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000



VIZAT
O. C. P. I. TMS
Prezentul document receptionat este valabil
insoțit de Proccesul Verbal de recepție
nr. 5990 / 2022
Documentația nr. 70417 / 29.12.2022

Semnăt digital de
Adriana-Mihaela Bota
Data: 2022.12.29
1858.51 +02'00"



LEGENDA

- Cortier expropriere
- Limita imobil
- ▨ Teren propus spre transfer
- Nr. punct pe contur
- Margine drum
- Axa drum
- ③ Numerotare parcele

Notă: SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
SISTEM NIVELITIC: MAREA NEAGRĂ 1975

NICOLAE BOGDAN

ING. BOGDAN N. BOGDAN N.
BULEZARDUL UNIFICĂRII NR. 121
SECTOR 2, JUDEȚUL BUCUREȘTI
ROMANIA

SERIAL NR. 237 (02202834)
CNP: 991303303
CERTECARE SA
1959
Certificat profesional
2022.12.29 03:27

PERSONA FIZICĂ AUTENTICATĂ
CERTECARE SA
SERIAL NR. 237 (02202834)
CNP: 991303303
CERTECARE SA
1959

Denunțare lucrare: Documentație în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Județean privind exproprierea în temeiul Legii 255/2010 a imobilelor necesare realizării proiectului "Modernizare DJ 098, Terenul de construcție (cu 2,5 km) UAT Baltea și UAT Botești, județul Timiș", Beneficiar: JUDEȚUL TIMIȘ

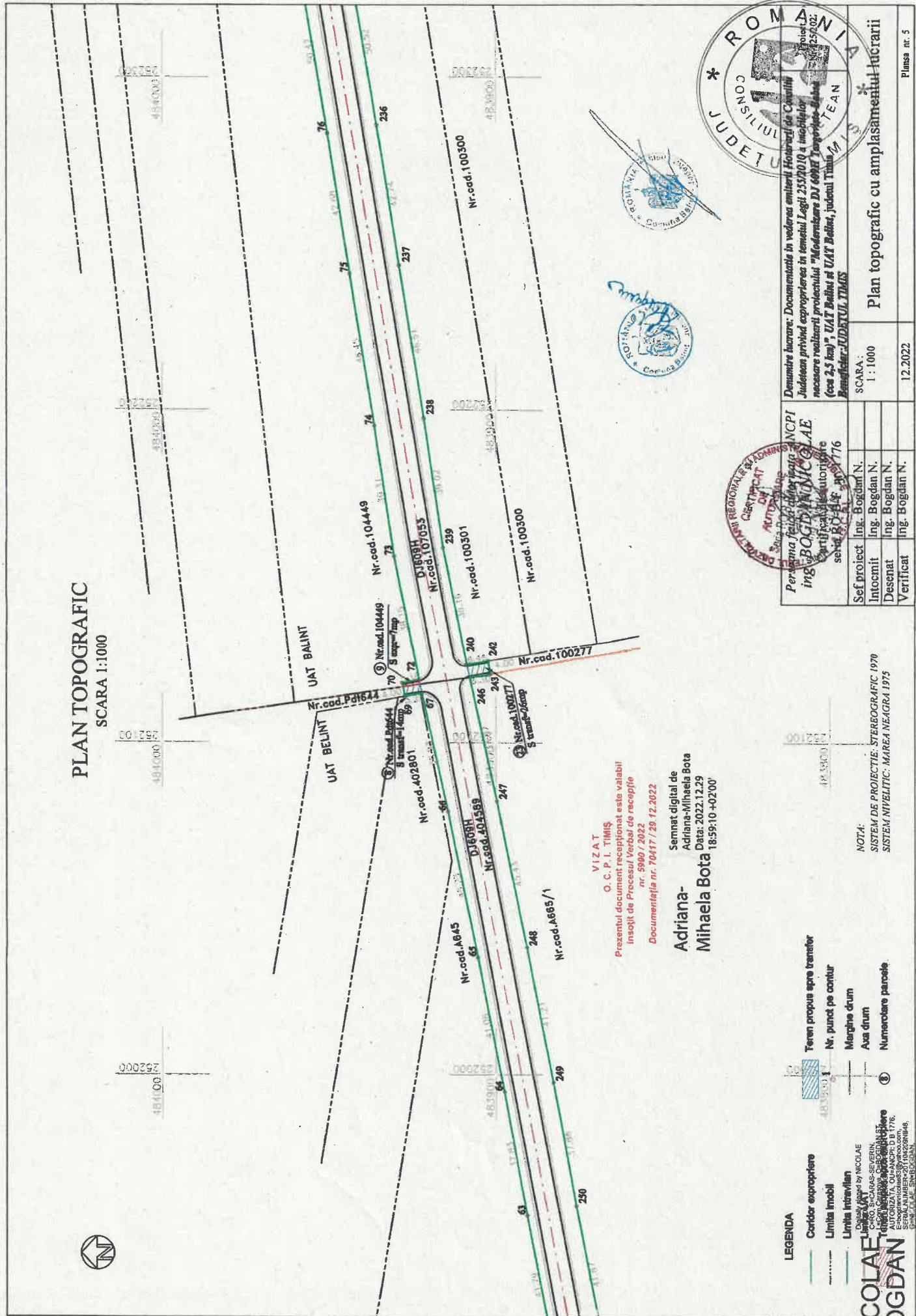
SCARA: 1:1000
12.2022

Plan topografic cu amplasamentul lucrării

Plansa nr. 4

Amexa la HGTT 68/29.03.2023

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000



VIZAT
O. C. P. I. TIMIȘ
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de Procesul Verbal de recepție nr. 5980 / 2022
Documentația nr. 70417 / 29.12.2022

Semnat digital de
Adriana-Mihaela Bota
Data: 2022.12.29
18:59:10 +0200

LEGENDA
Căderă exproprie
Limită Imobil
Limită intervenții
Teren propus spre transfer
Nr. punct pe contur
Mărgine drum
Axa drum
Numerotare parcele

NICOLAE BOGDAN
Digital signed by NICOLAE CARO SCARAS-SEVERIN
Căderă exproprie
Autorizata OUA-ANDR D B 1776
Echipamentat cu aparat de semnare
Certificat de semnare nr. 5980/2022
Compania de proiectare
2022.12.29 05:27

NOTA:
SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
SISTEM NIVELITIC: MAREA NEAGRA 1973

Permisia funcționării și circulației NCPI
ing. BOGDAN NICOLAE
Articolul 14 din Legea nr. 177/1998
setea RO-BL, nr. 1776

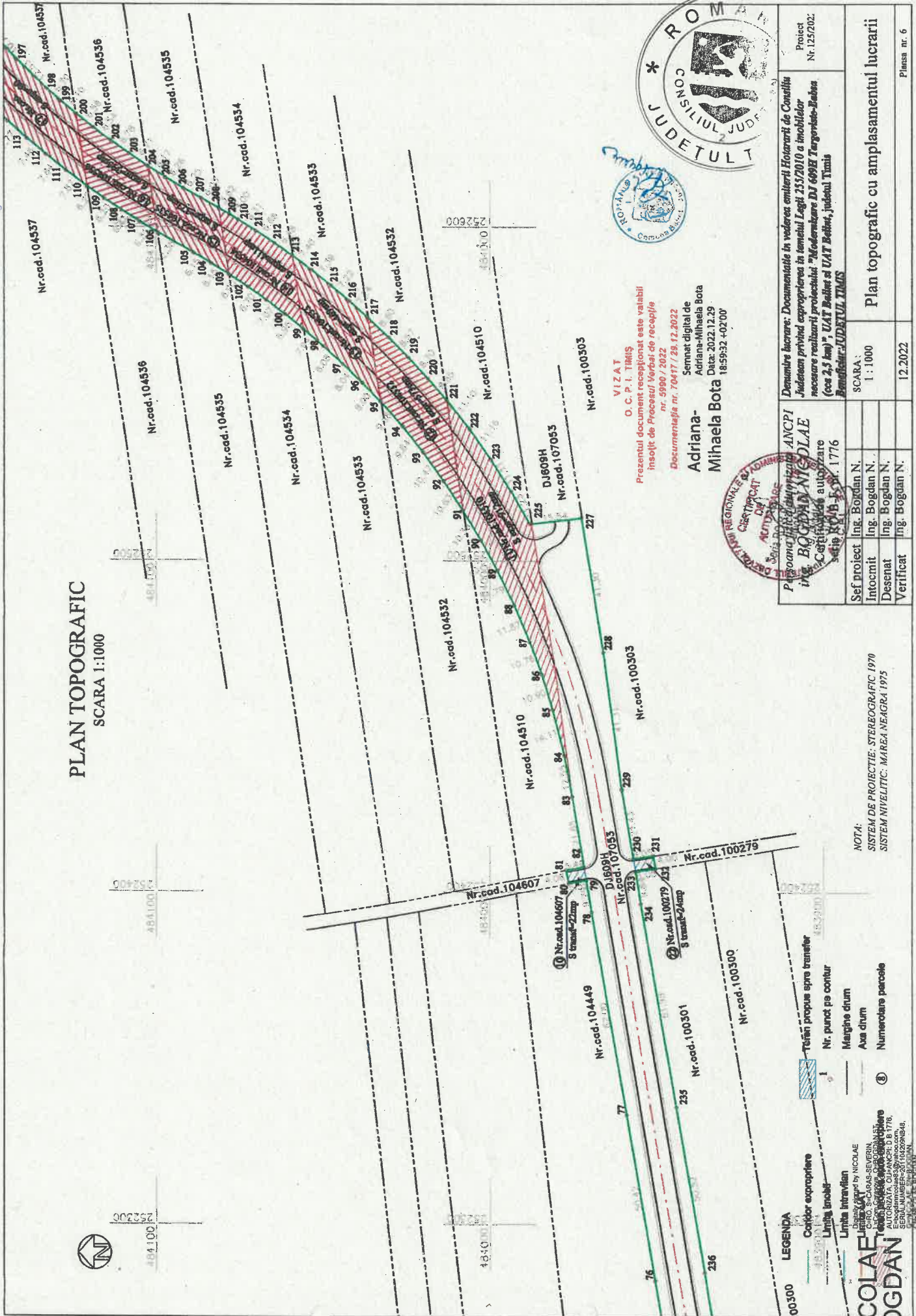
Sef proiect	ing. Bogdan N.
Intocmit	ing. Bogdan N.
Desenat	ing. Bogdan N.
Verificat	ing. Bogdan N.

SCARA: 1 : 1000
12.2022
Planşa nr. 5

Denumire lucrare: Documentație în vederea emiterii Hotărârii de Consiliu Județean privind exproprierarea în temeiul Legii 253/2010 a terenurilor necesare realizării proiectului "Modernizarea DJ 690R Toporileș-Alba (cca 2,5 km)", UAT Balint și UAT Belint, județul Timiș, România
Beneficiar: JUDEȚUL TIMIȘ

Anexa 1 la HGPT-GR/29.03.2023

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000



VIZAT
O. C. P. I. Titlis
Prezentul document receptionat este valabil
insusit de Procesul Verbal de receptie
nr. 5996 / 2022
Documentatia nr. 70417 / 28.12.2022
Semnat digital de
Adriana-Mihaela Bota
Data: 2022.12.29
18:59:32 +02:00



Denumire lucrare: Documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Judetean privind exproprierea in temeiul Legii 255/2010 a imobilelor necesare realizarii proiectului "Modernizare DJ 690E Targoviste-Baba (cca 2,5 km)", UAT Baltes si UAT Baltes, judetul Timis		Proiect Nr.123/2022
Paza si ingrijirea ANCP ing. BOGDAN NICOLAE Certificat autorizare seti S 1/18-5 pr. 1776		
Sef proiect	ing. Bogdan N.	
Intocmit	ing. Bogdan N.	
Desenat	ing. Bogdan N.	
Verificat	ing. Bogdan N.	
SCARA: 1 : 1000		Plan topografic cu amplasamentul lucrarii
12.2022		Plasa nr. 6

NOTA:
SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
SISTEM NIVELITIC: MAREA NEAGRA 1975

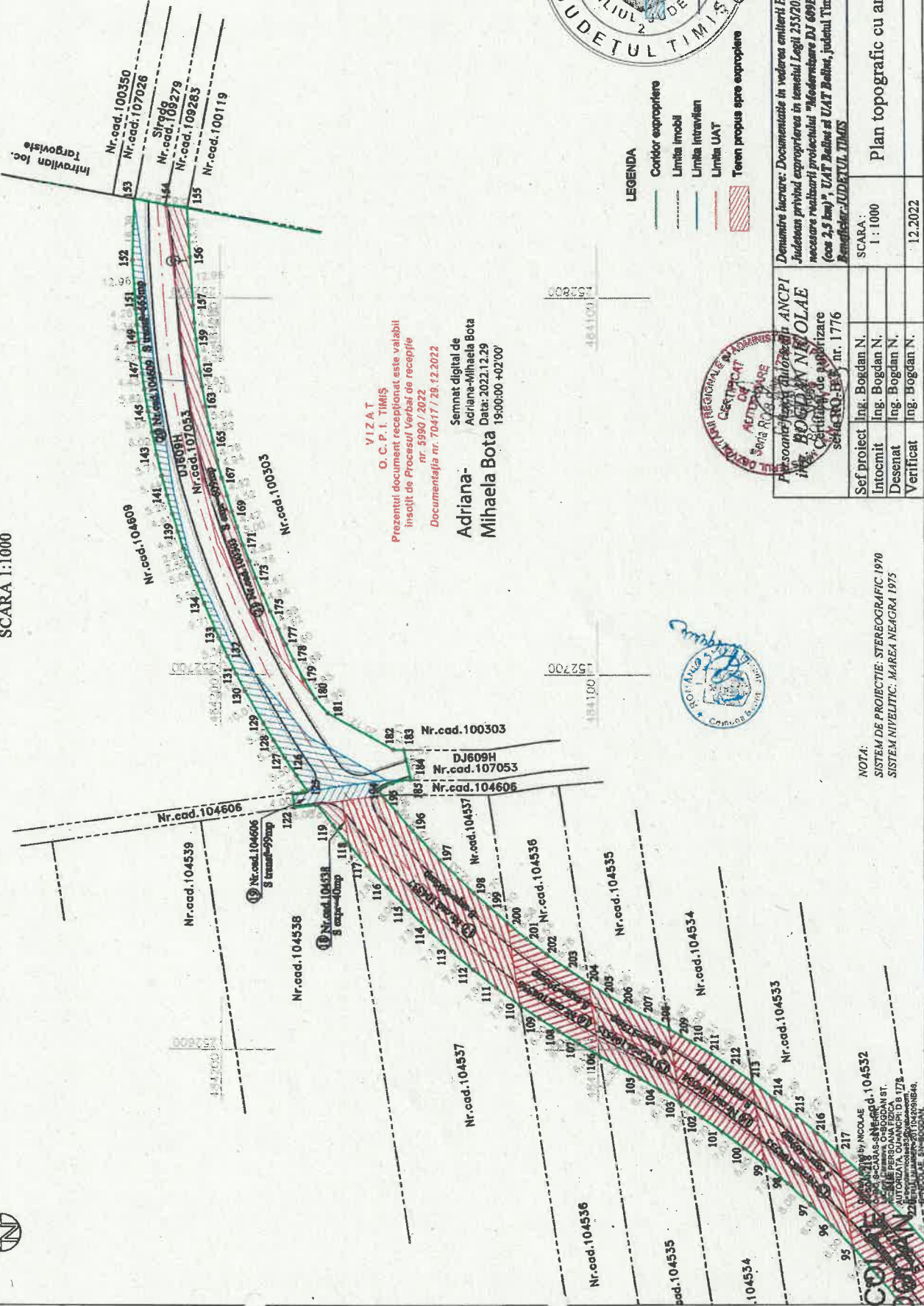
- LEGENDA
- Contur expropriere
 - Limita imobila
 - Limita intravilan
 - Teren propriu spre transfer
 - Nr. punct pe contur
 - Margine drum
 - Axa drum
 - Numarotare parcele

NICOLAE
BOGDAN
Autorizat prin HG nr. 1000/2018
SERA NUMER 2010220248
SERA NUMER 2010220248
CONFIRMARE AUTENTICARE
Completat in: 2022.12.29 18:52:17

Anexa 1 la HGJT 68/1903/2023

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:1000



VIZAT
 O. C. P. I. TIMIS
 Prezentul document receptionat este valabil
 inscrit de Procesul Verbal de receptie
 nr. 5990 / 2022
 Documentatia nr. 70417 / 28.12.2022

Semnat digital de
Adriana-Mihaela Bota
 Data: 2022.12.29
 19-00-00-00 +02'00"



- LEGENDA**
- Contor expropriere
 - Limita imobil
 - Limita intravilan
 - Limita UAT
 - Teren propus spre expropriere
 - Numararea parcele

Demnitate lucrare: Documentatie in vederea emiterii Hotararii de Consiliu Județean privind exproprierea in temeiul Legii 253/2010 a imobilelor necesare realizării proiectului "Modernizare DJ 699H Targoviste-Babea (curs 2,5 km)", UAT Balta, judetul Timis Beneficiar: JUDEȚUL TIMIS		Proiect Nr. 125/2022
Sef proiect Ing. Bogdan N. Intocmit Ing. Bogdan N. Desenat Ing. Bogdan N. Verificat Ing. Bogdan N.	SCARA: 1 : 1000 12.2022	Plan topografic cu amplasamentul lucrării Planşa nr. 7



NOTA:
 SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
 SISTEM NIVELITIC: MAREA NEAGRA 1975

NICOLE NEOLAE
 BOGDAN N. NEOLAE
 INGENIER
 CALIFICARE
 SERVICIU DE PROIECTARE
 CALIFICARE
 SERVICIU DE PROIECTARE

Amexa 2 la H.C.T. Nr. 68 / 29.03.2017

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:
“Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)” - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș

Nr.crt.	Nr.ord.	Județ	UAT	Numle și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	7	Timiș	Belinț	S.C. Agritre S.R.L.	A6451/27	400425	301	Arabil	Extravilan	63
2	9	Timiș	Balinț	Darabant Ana	A891/3/31	104449	8600	Arabil	Extravilan	7
3	11	Timiș	Balinț	Balaci Maria	A885/1	104510	5526	Arabil	Extravilan	912
4	12	Timiș	Balinț	Breszan Ion	A885/2	104532	5526	Arabil	Extravilan	573
5	13	Timiș	Balinț	Bot Liviu Florin	A885/3	104533	5526	Arabil	Extravilan	469
6	14	Timiș	Balinț	Opris Ioan	A885/4/1	104534	5526	Arabil	Extravilan	411
7	15	Timiș	Balinț	Laichici Petru	A885/4/2	104535	5431	Arabil	Extravilan	377
8	16	Timiș	Balinț	Laichici Gheorghe	A885/4/3	104536	5335	Arabil	Extravilan	395
9	17	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5	104537	11052	Arabil	Extravilan	905
10	18	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5/2	104538	10956	Arabil	Extravilan	40
11	21	Timiș	Balinț	Comuna Balinț	Ps896	100303	707385	Pășune	Extravilan	609
12	25	Timiș	Balinț	Comuna Balinț	Ps677/1	405509	216200	Pășune	Extravilan	29
13	27	Timiș	Balinț	Comuna Balinț	Ps674	405460	39740	Pășune	Extravilan	795
Total (mp)										5585

Întocmit: **Ing. Bogdan Nicolae**
 Serviciu Regional de Administratie Publice
 Serviciu Regional de Administratie Publice
 Ing. Nicolae Bogdan
 20011179
 AN.C.A.I.

Receptionat: **Primăria Comunei Belinț**



Amexa 3 la HCJT NR.68.

29.03.2023

ROMPRICE



“Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)” - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș

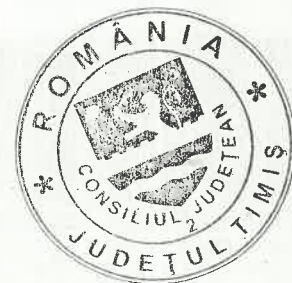
**RAPORT DE EVALUARE
UAT BALINȚ ȘI UAT BELINȚ
JUD. TIMIȘ**



Beneficiar: JUDEȚUL TIMIȘ, prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

Proiectant: IRICONSTRUCT SRL

DECEMBRIE 2022



RAPORT DE EVALUARE
Terenuri care fac parte din zona de expropriere a lucrării
de utilitate publică:

“Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)” -
UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș

UAT BALINȚ și UAT BELINȚ
JUD. TIMIȘ

Beneficiar: JUDEȚUL TIMIȘ, prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

Proiectant: IRICONSTRUCT SRL

DECEMBRIE 2022



CUPRINS	
Certificare	2
Sinteza evaluării	3
Obiectul evaluării	3
Beneficiarul raportului	3
Scopul evaluării	3
Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	4
Data evaluării	5
Termenii de referință ai evaluării	6
Identificarea și competența evaluatorului	6
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
Scopul și utilizarea evaluării	6
Dreptul de proprietate evaluat și valoarea estimată	6
Data evaluării	7
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	7
Declararea conformității cu Standardele de Evaluare	7
Moneda în care este exprimată valoarea	8
Ipoteze și ipoteze speciale	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Probleme de mediu	9
Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății	10
Date zonă, vecinătăți și amplasare	10
Analiza pieței imobiliare	12
Analiza zonei	16
Cererea	16
Oferta competitivă	16
Echilibrul pieței	16
Analiza celei mai bune utilizări	17
Evaluarea proprietății	18
Estimarea valorii de despăgubire	18
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	25
Anexe	27



Nr. 1913/19.12.2022

Prezentul raport de evaluare s-a elaborat pentru estimarea valorii de despăgubire pentru terenurile care constituie coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)" - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș, în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare raport care constituie baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Pentru întocmirea prezentului raport în conformitate cu legile mai sus amintite, am utilizat "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2022". Informațiile despre imobilele evaluate au fost preluate din documentația tehnică și cadastrală întocmită. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și în consecință, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Scopul acestui raport de evaluare îl reprezintă calculul valorii despăgubirilor pentru proprietățile imobiliare expropriate, în conformitate cu prevederile legii 255/2010. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită. Raportul va fi valabil numai atunci când este prezentat în totalitatea sa și numai în scopul prezentat anterior. În vederea respectării Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, raportul reprezintă o deviere de la Standardele de evaluare 2022.

Având în vedere cele exprimate, prezentăm mai jos valoarea de despăgubire a imobilelor care fac obiectul prezentului raport, calculată în conformitate cu prevederile Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare:

13.560,45 LEI echivalent 2.757,53 EUR

Valorile se supun atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
expert tehnic judiciar
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR





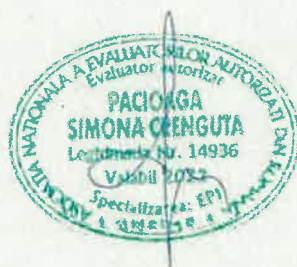
Certificare

Prin prezentă, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație. De asemenea, certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. La elaborarea prezentului raport a participat doar personal specializat, membrii ANEVAR.

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar





Sinteza evaluării

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenurile situate în extravilan, incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)" - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș, după cum urmează:

Nr.crt.	Nr.ord.	Județ	UAT	Nume și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	7	Timiș	Belinț	S.C. Agritre S.R.L.	A6451/27	400425	301	Arabil	Extravilan	63
2	9	Timiș	Balinț	Darabant Ana	A891/3/31	104449	8600	Arabil	Extravilan	7
3	11	Timiș	Balinț	Balaci Maria	A885/1	104510	5526	Arabil	Extravilan	912
4	12	Timiș	Balinț	Breszan Ion	A885/2	104532	5526	Arabil	Extravilan	573
5	13	Timiș	Balinț	Bot Liviu Florin	A885/3	104533	5526	Arabil	Extravilan	469
6	14	Timiș	Balinț	Opris Ioan	A885/4/1	104534	5526	Arabil	Extravilan	411
7	15	Timiș	Balinț	Laichici Petru	A885/4/2	104535	5431	Arabil	Extravilan	377
8	16	Timiș	Balinț	Laichici Gheorghe	A885/4/3	104536	5335	Arabil	Extravilan	395
9	17	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5	104537	11052	Arabil	Extravilan	905
10	18	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5/2	104538	10956	Arabil	Extravilan	40
11	21	Timiș	Balinț	Comuna Balinț	Ps896	100303	707385	Pășune	Extravilan	609
12	25	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps677/1	405509	216200	Pășune	Extravilan	29
13	27	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps674	405460	39740	Pășune	Extravilan	795
Total (mp)										5585

Beneficiarul raportului

Acest raport este adresat **Județului Timiș, prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ**, în calitate de destinatar și **Iriconstruct SRL**, în calitate de client.

Scopul evaluării

Scopul final al raportului este estimarea valorii de despăgubire a terenurilor necesar a fi expropriate conform legii 255/2010, actualizată, pentru execuția lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)" - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș.



Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprimă, în fapt, o calitate a bunului. Valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare, reprezintă "suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Conform scopului prezentat, în prezentul raport s-a urmărit estimarea valorii speciale (de despăgubire) la momentul efectuării lucrării și în condițiile Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată prin Legea 233/2018 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. În consecință, nu este respectată în totalitate definiția valorii de piață, ceea ce duce la modificarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând în continuare o valoare specială a terenurilor.

Valoarea specială este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un anumit cumpărător special; acest tip de valoare poate fi exprimată atunci când un activ are caracteristici (fizice, economice sau juridice) care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață.

Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție sau subiectivă.

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 tranzacționează, 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". Pretul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză este chiar valoarea de piață, determinată de obicei prin metoda comparației directe. În legea 255/2010 se prevăd următoarele:

Art. 5. - (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.

Art.11 alin (8)

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere 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.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Art. 22 J.U(1) Expropriatul nemulțumit de quantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a quantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a quantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Data evaluării

Prezentul raport a fost realizat în data de 19.12.2022.

Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării destinatarului, opinia evaluării va fi prezentată atât în LEI, cât și în EUR; potrivit cursului afișat de BNR, la data evaluării 1 EUR = 4,9176 LEI.



Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este realizat de evaluator autorizat EPI – Simona Crenguța Pacioagă, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 14936.

Evaluatorul certifică faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate, putând oferi o evaluare obiectivă și imparțială asupra valorii. La data elaborării, evaluatorul care semnează raportul este membru ANEVAR, specializarea "Evaluarea proprietăților imobiliare", are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și deține un doctorat în domeniul Finanțe - Evaluarea activelor financiare. Informațiile privind calificarea evaluatorului au fost aduse la cunoștința clientului.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Această lucrare se adresează Județului Timiș, prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ, în calitate de destinatar și s-a realizat în baza contractului încheiat cu clientul Iriconstruct SRL.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt destinate doar clientului, destinatarului și persoanelor desemnate de acesta, doar cu scopul menționat, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

Scopul și utilizarea evaluării

Raportul urmărește o analiză cât mai complexă imobilelor evaluate, având ca scop estimarea valorii speciale (de despăgubire) a terenurilor necesare a fi expropriate conform legii 255/2010, actualizată, pentru execuția lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)" - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș. Pentru orice alt scop proprietatea poate avea o altă valoare. Valoarea este valabilă la data întocmirii raportului.

Dreptul de proprietate evaluat și valoarea estimată

În concordanță cu scopul lucrării, dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate asupra terenurilor. Estimarea valorii de despăgubire a avut în vedere "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2022" publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara. În Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local se precizează faptul că:

"Art. 5. al. (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 aferentă, 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 administrative 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 vizează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.”

Art. 8, alin. (1) din Normele de aplicare a legii 255/2010 publicate în 2011 prevede faptul că: “Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietății imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați 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, alin. (5) din Legea 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare”.

Potrivit legii, despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Data evaluării

Evaluarea imobilelor s-a realizat la data de 19.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele considerate și valorile estimate de evaluator.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate informațiile primite de la client, precum și o serie de documente oficiale:

- “Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2022”, publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara;
- Informații de natură juridică privind imobilele care constituie coridorul pentru execuția lucrării de utilitate publică “Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)” - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș: plan de amplasament și delimitare a coridorului de expropriere și lista imobilelor care constituie coridorul;
- Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării de obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010;
- Analiza pieței specifice: analize preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc); studii statistice, evoluția pieței specific, informații existente în baza de date a evaluatorului;

■ **Standardele de evaluare a bunurilor 2022:**

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Declararea conformității cu Standardele de Evaluare



În vederea respectării Legii 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, raportul reprezintă o deviere de la Standardele de evaluare 2022. Nu au fost specificate cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit în cadrul procedurii. Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

Moneda în care este exprimată valoarea

Conform solicitării destinatarului, opinia evaluării va fi prezentată atât în EUR cât și în LEI, la data inspecției, cursul de schimb fiind 1 EUR = 4,9176 LEI.

Ipoteze și ipoteze speciale

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu o serie de ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea lucrării sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile conținute în documentația cadastrală furnizată de către IRICONSTRUCT SRL. Evaluatorul nu a realizat măsurători ale bunurilor evaluate, dimensiunile acestora fiind preluate din lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere; evaluatorul nu are calificarea necesară validării acestor documentații. Toate planurile de situație, schițele, planurile construcțiilor puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție actele de proprietate ale imobilelor evaluate;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Situația actuală și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării și estimării valorii exprimate;
- Valoarea specială estimată este valabilă la data evaluării și în condițiile valabilității Studiilor de piață privind valorile minime ale imobilelor publicate de Camerele Notarilor Publici.
- Valoarea estimată în acest raport nu reprezintă valoarea de piață/valoarea justă sau alt tip al valorii definit în Standardele de evaluare a bunurilor, în acest context, pentru a respecta prevederile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, prezenta lucrare s-a întocmit cu o deviere de la aceste Standarde.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodologiei de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Proprietățile au fost evaluate ca fiind libere de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- Evaluatorul a presupus ca imobilele analizate se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra proprietății imobiliare, efectuând doar o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea;



- Nu s-au putut face investigații asupra componentelor ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus că starea tehnică a acestor părți este conformă cu vechimea lor, în condițiile unei utilizări raționale;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului, destinatarului și al persoanelor desemnate. Înainte ca acest raport de evaluare, sau orice parte din acesta, să fie reprodus, menționat în orice alt document, sau conținutul acestuia dezvăluit unei terțe persoane, se va obține mai întâi aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la forma și contextul publicării sau dezvăluirii respective.

Probleme de mediu

Evaluatorului nu i s-a cerut să investigheze potențialul de contaminare a proprietății; prin urmare, presupunem că, dacă s-ar face investigații, nu s-ar descoperi nimic care să afecteze valoarea acesteia. Evaluatorul nu a efectuat nicio investigație relativ la folosirea anterioară a proprietății, pentru a stabili dacă aceasta prezintă potențial de contaminare și, presupunem deci, că nu există asemenea potențial. Altfel, valoarea proprietății poate fi afectată în sensul diminuării cu o valoare nespecificată.

Prezentarea datelor

Identificarea proprietății

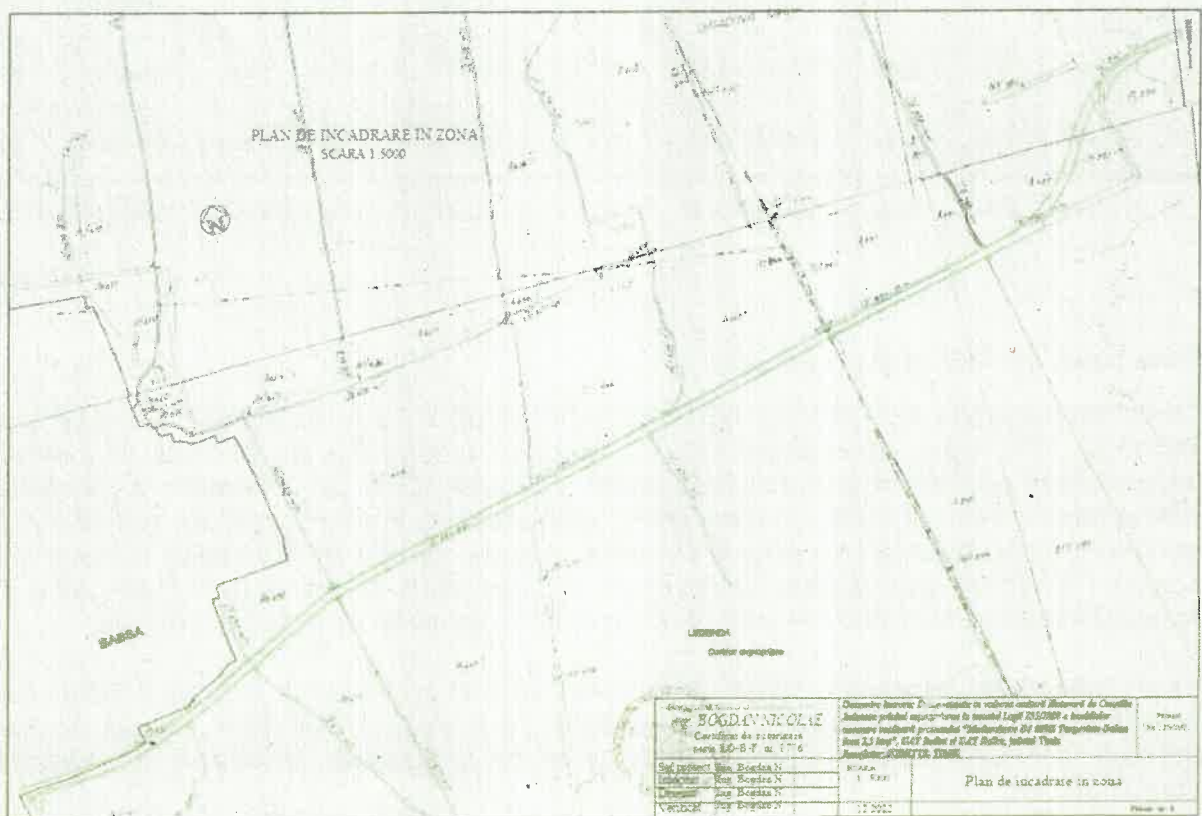
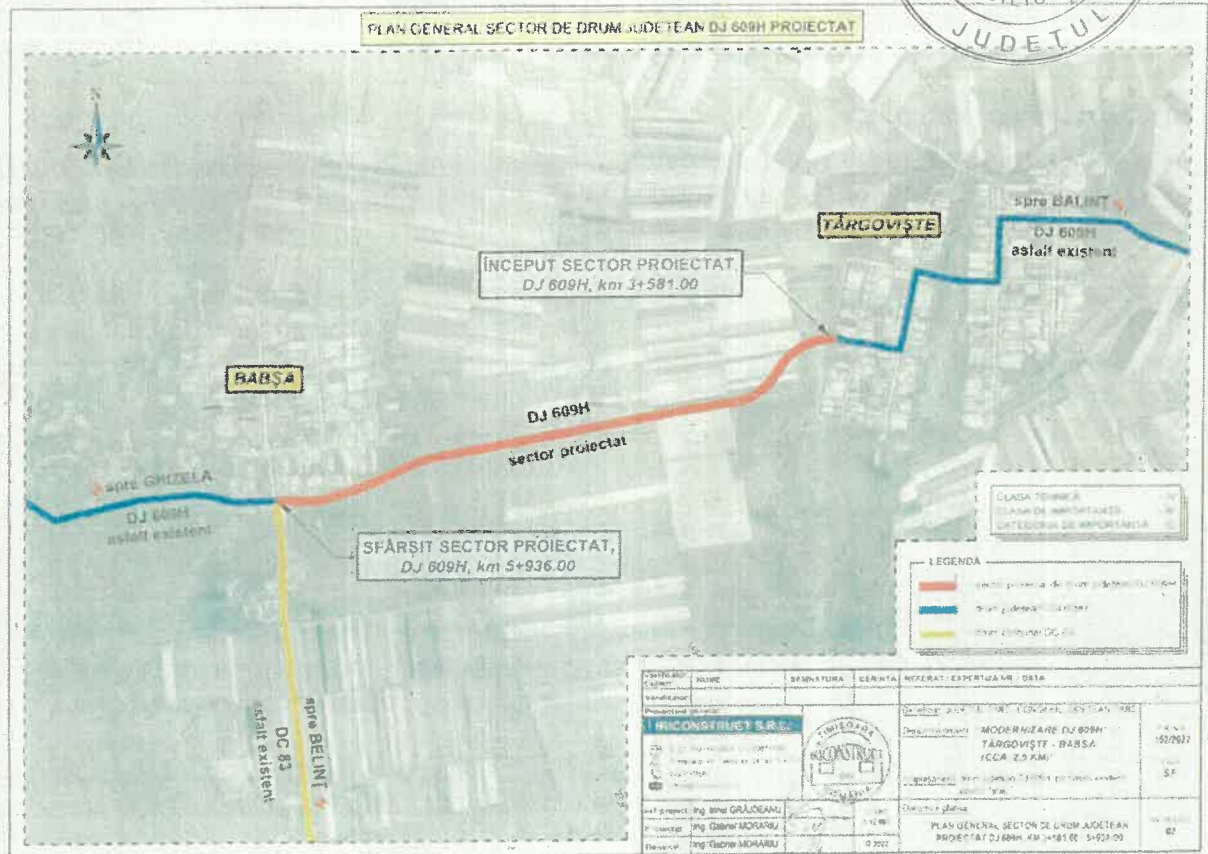
În acest raport au fost evaluate terenurile situate în extravilan, incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)" - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș, după cum urmează:

Nr.crt.	Nr.ord.	Județ	UAT	Nume și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	7	Timiș	Belinț	S.C. Agritre S.R.L.	A6451/27	400425	301	Arabil	Extravilan	63
2	9	Timiș	Balinț	Darabant Ana	A891/3/31	104449	8600	Arabil	Extravilan	7
3	11	Timiș	Balinț	Balaci Maria	A885/1	104510	5526	Arabil	Extravilan	912
4	12	Timiș	Balinț	Breszan Ion	A885/2	104532	5526	Arabil	Extravilan	573
5	13	Timiș	Balinț	Bot Liviu Florin	A885/3	104533	5526	Arabil	Extravilan	469
6	14	Timiș	Balinț	Opris Ioan	A885/4/1	104534	5526	Arabil	Extravilan	411
7	15	Timiș	Balinț	Laichici Petru	A885/4/2	104535	5431	Arabil	Extravilan	377
8	16	Timiș	Balinț	Laichici Gheorghe	A885/4/3	104536	5335	Arabil	Extravilan	395
9	17	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5	104537	11052	Arabil	Extravilan	905
10	18	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5/2	104538	10956	Arabil	Extravilan	40
11	21	Timiș	Balinț	Comuna Balinț	Ps896	100303	707385	Pășune	Extravilan	609
12	25	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps677/1	405509	216200	Pășune	Extravilan	29
13	27	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps674	405460	39740	Pășune	Extravilan	795
Total (mp)										5585

Date zonă, vecinătăți și amplasare

Terenurile evaluate sunt amplasate în extravilanul UAT Balinț și Belinț, între localitățile Babșa și Târgoviște, de-a lungul DC 90, precum și în partea de sud-vest a localității Târgoviște și au categoria de folosință arabil și pășune. Zona de amplasare a proprietății este preponderant agricolă, în vecinătate predominând terenuri agricole cultivabile. În apropiere regăsim câteva construcții industriale agricole. Gradul de construire al zonei este scăzut. Potențialii cumpărători de terenuri în zonă sunt reprezentați în majoritate de localnici interesați de terenurile cultivabile pentru desfășurarea de activități agricole.

Toate informațiile necesare despre proprietate, au fost preluate din lista de imobile care constituie coridorul de expropriere. Evaluatorul nu a avut la dispoziție extrase de cărți funciare sau documente de proprietate: titluri de proprietate, contracte de vânzare-cumpărare, etc.





Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară din România și-a păstrat tendința pozitivă în ceea ce privește prețurile proprietăților imobiliare în 2021, cu toate că această evoluție a avut o dinamică diferită în funcție de vechimea construcțiilor. În primul trimestru din 2021, s-a înregistrat o creștere a prețurilor imobilelor de aproximativ 2,2%, această creștere fiind mai mică comparativ cu creșterea anilor precedenți, (3,5% în anul precedent). Extinzând perioada de comparație, această valoare este una dintre cele mai scăzute, o altă valoare asemănătoare fiind în anul 2015, aproximativ 2,7%. Creșterea înregistrată în această perioadă este reflectată atât în prețul de vânzare a imobilelor vechi cât și în cel al celor noi. La nivelul orașelor mari s-au observat schimbări cu dinamică diferită: dacă în București s-a înregistrat o creștere a cererii de cca 5%, Constanța, Cluj-Napoca, Iași și Timișoara s-au confruntat cu o scădere a cererii cu procente cuprinse între -17 și 7% față de nivelul anterior observat. Pe de altă parte, cererea pentru terenuri aproape s-a dublat mai ales în județele Cluj și Ilfov. Această creștere poate fi explicată în contextul modificărilor intervenite în timpul pandemiei la nivelul condițiilor de muncă sau a percepției cumpărătorilor, pentru care distanța față de job nu a mai fost un criteriu atât de important.

În București, nivelul prețurilor s-a modificat neuniform, cele mai căutate cartiere fiind cele din centrul și nordul Bucureștiului: Zona Aviatorilor este cartierul care ocupă primul loc în ceea ce privește nivelul prețului și anume 2.810 euro pe metrul pătrat. Acesta este urmat de zona Herăstrău, în care prețurile încep de la 2.730 euro pe mp, această sumă fiind rezultatul majorării cu aproximativ 0,7%. Pe locul trei se află zona Dorobanți, care a avut parte de o creștere cu 6,5% ajungând la 2.280 euro la mp. Clasamentul poziționează pe ultimele 2 locuri cartierul Aviației, care a avut o scădere de -2,3%, respectiv zona Dacia-Eminescu, cu un preț care ajunge până la 2.180 mp, respectiv 1.980 euro mp.

În Cluj-Napoca deși s-au înregistrat modificări în ceea ce privește dinamica prețurilor, zonele în care întâlnim cele mai scumpe imobile au rămas în mare parte neschimbate, nivelul prețurilor ajungând aici la aproximativ 2.210 euro pe mp. Următoarele zone foarte căutate sunt Plopilor, respectiv Gheorgheni cu prețuri de aproximativ 1.970 de euro pe metru pătrat pentru prima zonă, respectiv 1.910 de euro pe metru pătrat pentru cea de-a doua zonă.

Timișoara nu a înregistrat modificări ale preferințelor cumpărătorilor în ceea ce privește cartierele orașelor. Pe primul loc a rămas zona centrală - Piața Unirii cu un preț de aproximativ 1.570 de euro pe mp, urmat de zonele Bălcescu, și Take Ionescu, care au ajuns la un preț de 1.400 - 1450 euro pe metru pătrat pentru un apartament. Aceste zone sunt urmate de către zona Complexului studentesc, zona Stadionului, cartierul Dacia - Circumvalațiunii și zona Torontalului care au înregistrat prețuri medii de aprox. 1300-1400 eur/mp.

În Brașov, zonele Drumul Poienii și Stupini au rămas printre cele mai căutate, ele având un preț de aproximativ 1.430 de euro pe metru pătrat. Aceste zone sunt urmate de Zona Centrului Istoric, centrul Civic, și zona Dealului Cetății care au înregistrat o majorare de 4,1%, prețul mediu fiind în jurul sumei de 1.400 de euro pe metru pătrat. Pe ultimul loc regăsim zona Tractorul și zona 13 Decembrie care au avut parte de o creștere de 4,1% astfel având o medie de preț de 1.300 euro pe metru pătrat.

Analizând evoluția prețurilor la nivelul municipiului Constanța, observăm că zonele Falezelor Nord, Capitol, Delfinariu ocupă în continuare locul fruntaș, prețurile de cu care se vând



imobilele, în aceste zone ajungând la 1.470 de euro pe metru pătrat util. Următoarele în clasament sunt zona Centrală, cu un preț de 1.320 de euro pe metru pătrat, zonele Tomis, Casa de cultură Tomis Nord, Primo și Far cu un preț de aprox. 1.290 euro pe metru pătrat.

Durata medie de vânzare a unui imobil este diferită în fiecare oraș. Orașul care beneficiază de cea mai mică perioadă de vânzare este București, cu o durată medie de 38 de zile, celelalte orașe din țară având o perioadă medie de vânzare mai mare, ca de exemplu 53 de zile în Iași, 28 de zile în Brașov, 79 de zile în Constanța, iar la polul opus, cu o durată medie de vânzare de 92-93 de zile stau Cluj-Napoca și Timișoara, la cea din urmă perioada medie crescând de la 82 de zile, în perioada anterioară. S-au înregistrat creșteri și în ceea ce privește marja de negociere a prețurilor de vânzare, municipiile Brașov și Constanța având o marjă de negociere de 5% ; o creștere a flexibilității vânzătorilor a avut loc și în capitală, unde marja de negociere a ajuns la puțin sub 3%. La polul opus, în Iași și Timișoara au înregistrat scăderi a marjelor de negociere, în unele cazuri de până la 1,5% față de marja aferentă perioadei anterioare.

Oferta de imobile edificate înainte de anul 2000, a înregistrat o creștere semnificativă față de anul trecut, chiar și în contextul pandemic actual, nivelul creșterii a urcat cu aproximativ 11%. Cea mai mare creștere procentuală a avut loc în capitala țării, cu un procent de aproximativ 14,2%, fiind scoase la vânzare 7.550 de imobile rezidențiale. Bucureștiul este urmat de către Constanța cu un total de 1.160 de anunțuri în prima parte a anului, respectiv o creștere de 14%. Pe de altă parte, dacă ne îndreptăm spre vestul țării, în Timișoara s-au înregistrat 2.330 de proprietăți scoase la vânzare, deci o creștere de 13,7% față de perioada similară din anul trecut; în Brașov și Cluj-Napoca numărul proprietăților oferite spre vânzare a avut o creștere de 11,2% respectiv 7,5% .

În Timișoara, piața apartamentelor și caselor noi, a avut parte de o oarecare stabilitate, în prima parte a anului, fiind disponibile în jur de 400 de anunțuri din această categorie, comparativ cu 450, numărul disponibil cu privire la oferta din luna ianuarie a anului 2020. Potrivit datelor publicate de către Institutul Național de Statistică se poate observa că în ceea ce privește segmentul construcțiilor rezidențiale, în întreaga țară, au fost finalizate un număr de 19.326 de imobile în primele luni ale anului. Putem observa o ușoară scădere, de aproximativ -8%, dacă comparăm cu aceeași perioadă a anului anterior, când numărul de imobile noi construite a fost de aprox. 21.075 de imobile. Potrivit datelor oficiale, anul trecut s-au construit în total 67.816 unități, cu puțin peste anul 2019, diferența dintre cei doi ani fiind una mică, de doar 0,4%. Totuși este de menționat că dacă anul 2019 a fost considerat un an în care a fost atins apogeul cu privire la unitățile noi construite, anul 2020 deține recordul pentru numărul mare de unități construite, aceste numere fiind asemănătoare cu perioada de boom a pieței imobiliare din anii 2008 – 2009 când au fost construite 67.255 de unități, respectiv 62.520 de unități.

În trimestrul 2 din acest an, segmentul rezidențial al pieței imobiliare și-a continuat trendul ascendent prețurile solicitate de vânzătorii consemnând cel mai mare avans de la declanșarea pandemiei încoace. Potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare, în perioada aprilie-iunie, prețurile locuințelor au consemnat o creștere de 3,1% comparativ cu trimestrul 2 din 2021.

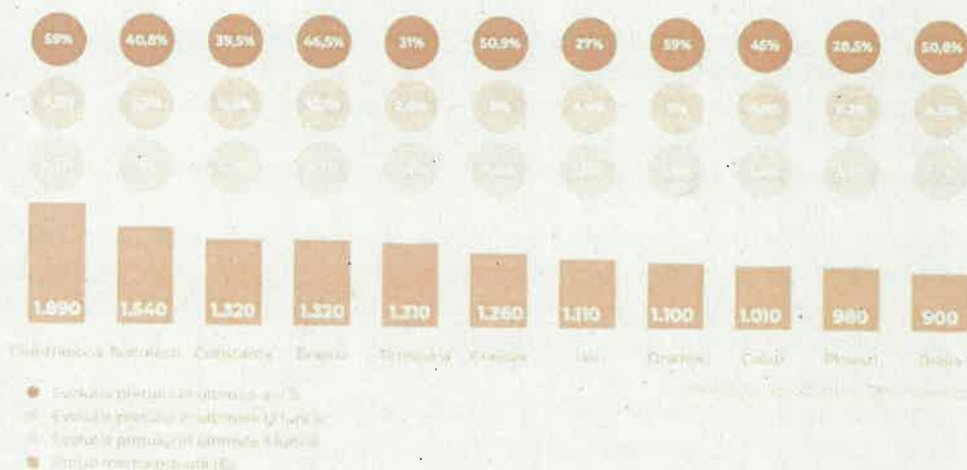
Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale



Cel mai semnificativ ritm de creștere trimestrial a fost înregistrat de Craiova (+4,8%), urmată de Brașov (+4,7%) și de București (+4%). Următoarele locuri în clasament sunt ocupate de Constanța (+3,3%), Cluj-Napoca (+2,2%), Iași (+1,9%), Timișoara (+1,6%), Ploiești (+1,5%), Brăila (+1,5%), Oradea (+1,4%), și Galați (+1,2%).

Cluj-Napoca ocupă în continuare primul loc în top cu o medie de 1.890 de euro pe metru pătrat util, este urmată de București cu 1.540 de euro pe metru pătrat, de Constanța și Brașov (ambele cu 1.320 de euro pe metru pătrat), care au devansat Timișoara care a înregistrat un preț mediu de 1.310 de euro pe metru pătrat. Pe următoarele locuri în clasament se află Craiova (1.260 de euro pe metru pătrat), Iași (1.110 de euro pe metru pătrat), Oradea (1.100 de euro pe metru pătrat) și Galați (1.110 de euro pe metru pătrat). De menționat că din cele 11 centre regionale observate, numai municipiul Ploiești și Brăila mai înregistrează valori medii 1000 eur/mp (cu 980 de euro, respectiv 900 de euro pe metru pătrat).

Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



În capitală, cele mai scumpe apartamente listate s-au înregistrat în zona Herăstrău - Nordului (unde prețurile s-au redus cu 0,9%, până la 2.710 de euro pe metru pătrat), urmate de Kiseleff - Aviatorilor (unde a avut loc o scădere de 6,6%, până la 2.630 de euro pe metru pătrat util). Urmează zonele Dorobanți - Floreasca (cu 2.390 de euro pe metru pătrat), Aviației (2.210 euro pe metru pătrat) și Dacia - Eminescu (2.070 de euro pe metru pătrat).



În Timișoara, clasamentul zonelor cu cele mai scumpe apartamente disponibile spre vânzare plasează pe primul loc zona Ultracentral - Medicină - Piața Unirii (cu o creștere de 3%, până la 1.620 de euro pe metru pătrat util), urmat de Central - Bălcescu - Take Ionescu - Piața Maria (1.410 euro pe metru pătrat), Complexul Studentesc - Dacia - Elisabetin - Olimpia - Stadion (1.410 euro pe metru pătrat), Torontalului (1.390 de euro pe metru pătrat) și Circumvalațiunii (1.370 de euro pe metru pătrat).

În Cluj-Napoca, topul cartierelor în care regăsim cele mai scumpe apartamente s-a menținut comparativ cu primul trimestru din 2021: zona ultracentrală se situează, în continuare, pe prima poziție, cu o medie de preț de 2.250 de euro pe metru pătrat util, urmată de Plopilor (2.070 de euro pe metru pătrat), Gheorgheni - Andrei Mureșanu (2.050 de euro pe metru pătrat util), Bună Ziua - Europa - Calea Turzii (2.020 de euro pe metru pătrat) și Zorilor (2.000 de euro pe metru pătrat).

Brașovul a înregistrat o creștere de 4% a prețurilor în trimestrul II, până la 1.780 de euro/mp util: în cartierul Drumul Poienii regăsim cele mai scumpe apartamente, urmează zona Schei - Stupini (1.700 de euro/mp), Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății (1.500 de euro/mp), apoi de Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu (1.400 de euro/mp) și zona Tractorul - 13 Decembrie (1.370 de euro/mp).

În Constanța, cele mai scumpe apartamente au fost înregistrate în cartierele Faleză Nord - Trocadero - City Park Mall - Capitol - Delfinariu, cu o medie de 1.560 de euro/mp ceea ce înseamnă o creștere de aproximativ 6% comparativ cu trimestrul 1. Pe următoarele locuri observăm Tomis III - Dacia - Tomis II - Tomis I (1.350 de euro/mp), apoi Central - Ultracentral - Peninsula (1.340 de euro/mp). În clasament regăsim de asemenea, Tomis Nord - Inel II - Inel I - Primo - Far (1.330 de euro/mp) și Casa de Cultură - Tomis Plus (1.300 de euro/mp).

Topul celor mai scumpe apartamente este ocupat în Iași de zonele centrale: Centru Civic - Gară - Central - Ultracentral, cu o valoare medie de 1.450 de euro/mp util. Podul de Fier - Moara de Vânt (1.350 de euro/mp, Copou (1.250 de euro/mp util) și Tătărași - Tudor Vladimirescu, Alexandru cel Bun - Dacia cu valori de sub 1200 eur/mp.

Piața terenurilor a înregistrat evoluții distincte în funcție de tipul terenului. În timp ce terenurile agricole au înregistrat o stagnare în ceea ce privește prețul și volumul tranzacțiilor, piața terenurilor intravilane este în continuare atractivă atât pentru compărătorii mici, cât și pentru dezvoltatorii de proiecte rezidențiale sau comerciale. Prețurile pentru terenurile agricole se situează între 5.500-8.000 euro pe hectar, în zona de vest a țării, prețul putând urca și peste aceste valori datorită interesului manifestat de investitorii străini.

Sectorul proprietăților de tip comercial a înregistrat tendințe de creștere în ultima vreme, cu precădere în ceea ce privește interesul retailerilor pentru suprafețe mari, adecvate planurilor de dezvoltare ale unora dintre companiile mari ce activează în domeniul comercial sau logistic, acestea fiind de regulă proiecte deja demarate. Mulți retaileri și-au continuat politica agresivă de expansiune atât în capitală, Timișoara, Constanța, Cluj, cât și în orașele cu populație sub 100.000 de locuitori. Anul trecut, cererea pentru spații industriale a fost orientată către spații medii, cu suprafața mai mică de 3000 mp. Companiile de retail și logistică au manifestat un interes mai mare pentru spațiile din centrul țării. În a doua jumătate a anului 2022 specialiștii imobiliari prognozează continuarea dezvoltării activităților logistice și de producție în orașe ca Timișoara, Arad, Cluj-Napoca.



Analiza zonei

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-a investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Există puține alte alternative fezabile de utilizare a imobilelor. Pe baza celor prezentate anterior, piața imobiliară specifică este reprezentată de sectorul terenurilor arabile. Zona este preponderent agricolă, cu un nivel moderat de importanță. În analiza acestei piețe și a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situația economică a localităților din jur, populația acestora, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Populația zonei se consideră a fi cu venituri medii.

Cererea

Având în vedere caracteristicile imobilelor evaluate, se remarcă un nivel moderat al cererii pentru imobile de tipul celui evaluat. Potențialii cumpărători ai terenurilor agricole în zonă sunt de regulă localnici interesați de desfășurarea de activități agricole. Se caută în general terenuri cu suprafețe peste 10.000 mp. Cererea este influențată de gradul de dezvoltare economică (dinamica investițiilor, nivelul veniturilor populației).

Oferta competitivă

Ofertanții de terenuri în zonă sunt persoane fizice, iar prețurile solicitate de aceștia sunt cuprinse în intervalul 0,5-0,85 eur/mp și se diferențiază în funcție de localizare, suprafață, grad de comasare.

Echilibrul pieței

Piața locală a terenurilor agricole din zona Balinț și Belinț înregistrează în prezent o perioadă de ușoară creștere. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și răspunde la prețul cererii. Marja de negociere în tranzacțiile cu astfel de proprietăți se situează în intervalul 5%-10%. Cu toate că cererea a înregistrat o evoluție pozitivă în ultimii ani, oferta excedă totuși cererea, fapt care conduce la crearea unei piețe a cumpărătorilor.



Analiza celei mai bune utilizări

În toate procesele de evaluare, opiniile asupra valorii se bazează pe utilizare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți supuse evaluării oferă baza unei analize amănunțite a poziției competitive a proprietății imobiliare, așa cum se reflectă în raționamentul participanților de pe piață. În consecință, cea mai bună utilizare poate fi descrisă ca baza fundamentării valorii de piață.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite alternative posibile pe baza căreia vor fi generate ipotezele de lucru relevante pentru aplicarea metodelor de evaluare. Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR, Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Aceasta trebuie să fie:

- permisă legal - utilizări permise de lege reglementări privind zonarea, restricții de construire, normative de construcție, impactul asupra mediului;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar - posibilitatea de obținere unui venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului;
- maxim productivă – să genereze venitul maxim dintre toate opțiunile de utilizare.

O utilizare care nu este permisă legal sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce acea utilizare este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Astfel, utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, este necesară analiza acestor utilizări alternative în funcție de nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau evaluatorului; aceasta este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea. De aceea, analiza și implementarea celei mai bune utilizări este un studiu economic și o analiză financiară concentrată asupra proprietății imobiliare în cauză.

Având în vedere specificul zonei (zonă rurală agricolă) și caracteristicile terenurilor s-a considerat că cea mai bună utilizare a acestora este cea actuală, potrivit categoriei de folosință.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această utilizare este:

- posibilă fizic: caracteristicile proprietății - localizare, suprafață și topografia plană sunt optime pentru utilizarea selectată;
- permisă legal: proprietatea poate obține permisele și autorizațiile legale prevăzute de regulamentele locale pentru utilizarea selectată;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.



Evaluarea proprietății

Estimarea valorii proprietății s-a realizat parcurgând următoarele etape:

- Identificarea și inspecția proprietății;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale;
- Analiza pieței imobiliare specifice;
- Aplicarea metodologiei de evaluare în vederea estimării valorii de despăgubire.

Dat fiind scopul evaluării evaluatorul nu a putut utiliza metodele de evaluare specifice. Informațiile utilizate evaluare au fost obținute în urma unei cercetări de piață efectuată în teren, în zona de amplasare a imobilelor.

Estimarea valorii de despăgubire

Estimarea valorii de despăgubire s-a realizat cu respectarea prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a avut în vedere "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2022", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara. Au fost considerate informații despre terenurile evaluate cu privire la localizare, suprafață, categoria de folosință existente în lista cu privire la imobilele ce constituie coridorul de expropriere.

Valoarea de despăgubire estimată pentru imobilele situate pe teritoriul administrativ al localității Balinț și Belinț, este următoarea:

**Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:
"Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babsa (cca. 2.5 km)" - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș**

Nr.crt.	Nr.ord.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Certe Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)	Valoarea despăgubirii cf legii 255/2010 (EUR)	Valoarea despăgubirii cf legii 255/2010 (LEI)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	7	Timiș	Belinț	S.C. Agritre S.R.L.	A645/1/27	409425	301	Arabil	Extravilan	63	40,95	201,38
2	9	Timiș	Balinț	Darabant Ana	A891/3/3 1	104449	8600	Arabil	Extravilan	7	3,50	17,21
3	11	Timiș	Balinț	Balaci Maria	A885/1	104510	5526	Arabil	Extravilan	912	456,00	2242,43
4	12	Timiș	Balinț	Breszan Ion	A885/2	104532	5526	Arabil	Extravilan	573	286,50	1408,89
5	13	Timiș	Balinț	Bot Liviu Florin	A885/3	104533	5526	Arabil	Extravilan	469	234,50	1153,16
6	14	Timiș	Balinț	Opris Ioan	A885/4/1	104534	5526	Arabil	Extravilan	411	205,50	1010,57
7	15	Timiș	Balinț	Laichici Petru	A885/4/2	104535	5431	Arabil	Extravilan	377	188,50	926,97
8	16	Timiș	Balinț	Laichici Gheorghe	A885/4/3	104536	5335	Arabil	Extravilan	395	197,50	971,23
9	17	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5	104537	11052	Arabil	Extravilan	905	452,50	2225,21
10	18	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5/2	104538	10956	Arabil	Extravilan	40	20,00	98,35
11	21	Timiș	Balinț	Comuna Balinț	Ps896	100303	707385	Pășune	Extravilan	609	243,60	1197,93

ROMPRICE
EVALUĂRI



12	25	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps677/1	405509	216200	Pășune	Extravilan			74,16
13	27	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps674	405460	39740	Pășune	Extravilan	795	413,40	2032,94
Total (mp)										5585	2757,53	13560,45

*Calculul valorilor s-a realizat în funcție de localizarea și categoria de folosință a imobilelor.

Evaluarea imobilelor prin metoda comparației directe

Elemente comparație	Subiect	Comparabila I	Comparabila II	Comparabila III	Comparabila IV
Identificare proprietate	Târgoviște-Babșa, jud. Timiș	Belinț	Coșteiu	Secaș	Secaș
Preț vânzare (euro/mp)		0,95	0,70	0,65	0,60
Suprafață (mp)	63	12600	17000	20000	20000
Tip comparație	Directă	Directă	Directă	Directă	Directă
Ajustare procentuală		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare unitară		-0,10	-0,07	-0,065	-0,06
Valoare ajustată		1	1	1	1
Forma de măsurare	metru	metru	metru	metru	metru
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Categoria de folosință	normală	normală	normală	normală	normală
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Condiții de vânzare	normală	normală	normală	normală	normală
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Condiții de plată	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Localizare	Belinț	Belinț	Coșteiu	Secaș	Secaș
Ajustare procentuală		-25%	0%	20%	20%
Ajustare unitară		-0,21	0,00	0,11	0,108
Valoare ajustată		1	1	1	1
Forma de măsurare	metru	metru	metru	metru	metru
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%

ROMPRICE
EVALUĂRI



Ajustare unitară	0	0	0,00	
Valoare ajustată	1	1	1	
Unitate	mp	mp	mp	mp
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0	0	0,00	0
Valoare ajustată	1	1	1	1
Caracteristici fața	plan	similar	similar	similar
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0	0	0	0
Valoare ajustată	1	1	1	1
Suprafață (mp)	52	12.500	17.000	20.000
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0,00	0,00	0,00	0
Valoare ajustată	1	1	1	1
Front strada	nu	similar	similar	similar
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0,00	0	0	0,00
Valoare ajustată	1	1	1	1
Care mai bună utilizare	agrocult	agrocult	agrocult	agrocult
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată	0,64	0,63	0,70	0,65
Alte	nu	nu	nu	nu
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare ajustată	0,64	0,63	0,70	0,65
Ajustare totală netă	0	0	0	0
Ajustare totală netă (%)	25,00%	0,00%	18,60%	20,00%
Avantaj totală brută	0,21	0,00	0,11	0,11
Ajustare totală brută (%)	25,89%	0,00%	19,30%	20,00%
Care mai mică suferă brută	0,02	obținută pentru comparabilă în		
			euro/mp	0,65
			valoarea estimată prin metoda comparației directe (rotunjit):	41 EUR
			-echivalent:	201 RON

Ajustări

Tip comparabilă	Analiza efectuată în zonă a relevat faptul că proprietățile similare se vând la prețuri negociate cu aproximativ 5-10% mai ieftin comparativ cu prețul solicitat inițial de către vânzător;
Drept de proprietate transferat	Nu sunt necesare ajustări, dreptul de proprietate fiind integral pentru toate cele 4 comparabile;
Condiții de finanțare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de finanțare;

**ROMPRICE
EVALUĂRI**



Condiții de vânzare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de vânzare;
Condiții de piață	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de piață;
Localizare	S-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor 3 și 4, respectiv p ajustare negativă comparabilei 1, amplasate în zone mai puțin favorabile/mai favorabile și cu un nivel al prețurilor mai scăzut/ridicat; procentele au rezultat din analiza de piață;
Drum de acces	Nu sunt necesare ajustări;
Utilități	Nu sunt necesare ajustări;
Caracteristici fizice	Nu sunt necesare ajustări;
Suprafață (mp)	Nu sunt necesare ajustări;
Front stradal	Nu sunt necesare ajustări;
Cea mai bună utilizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași cea mai bună utilizare;
Categorie folosință	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași categorie de folosință;
Altele	Nu sunt necesare ajustări;

Criterii	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile			
		A	B	C	D
Preț (euro)		11.970 €	11.900 €	13.000 €	12.000 €
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Condițiile pieței:		prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Târgoviște-Babșa, jud. Timiș	Belint	Coșteiu	Secaș	Secaș
Caracteristici fizice		similar	similar	similar	similar
Suprafața (mp):	63	12600	17000	20000	20000
Forma, raport front / adâncime	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Front stradal - aprox.	1fs	similar	similar	similar	similar
Topografie:	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Utilități	Toate	nu	nu	nu	nu
Coeficienți urbanistici		similar	similar	similar	similar
Cea mai bună utilizare:	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol
Construcții pe teren	liber	similar	similar	similar	similar
Tip drum	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public
Drum asfaltat/neasfaltat	agricol pietruit	similar	similar	similar	similar
Preț / mp (EURO)		0,95	0,70	0,65	0,60



Elemente comparație	Subiect	Comparabila I	Comparabila II	Comparabila III	Comparabila IV
Identificare proprietate	Târgoviște-Babșa, jud. Timiș	Belinț	Coșteiu	Secaș	Secaș
Preț vânzare (euro/mp)		0,95	0,70	0,65	0,60
Suprafață (mp)	912	12600	17000	20000	20000
Tip comparabilă		Cișină	Șereta	Grani	Cișină
Ajustare procentuală		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare unitară		-0,10	-0,07	-0,065	-0,06
Valoare ajustată		1	1	1	1
Condiții de proprietate	intregă	intregă	intregă	intregă	intregă
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Localizare	Târgoviște-Babșa, jud. Timiș	Belinț	Coșteiu	Secaș	Secaș
Ajustare procentuală		-35%	-15%	0%	0%
Ajustare unitară		-0,30	-0,09	0,00	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Condiții de acces	apropiat pietonal	apropiat	apropiat	apropiat	apropiat
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0
Valoare ajustată		1	1	1	1
Utilitate	tip	tip	tip	tip	tip
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară		0	0	0,00	0

**ROMPRICE
EVALUARI**

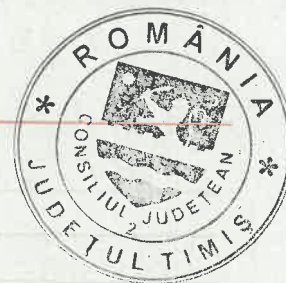


Valoare ajustată	1	1		
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	
Ajustare unitară	0	0	0	0
Valoare ajustată	1	1	1	1
Valoarea estimată prin metoda comparativă (rotunjit)	17.000	17.000	17.000	20.000
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0,00	0,00	0,00	0
Valoare ajustată	1	1	1	1
Valoarea estimată prin metoda comparativă (rotunjit)	10000	10000	10000	10000
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0,00	0	0	0,00
Valoare ajustată	1	1	1	1
Valoarea estimată prin metoda comparativă (rotunjit)	10000	10000	10000	10000
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0	0,00	0,00	0
Valoare ajustată	0,56	0,54	0,59	0,54
Valoarea estimată prin metoda comparativă (rotunjit)	10000	10000	10000	10000
Ajustare procentuală	0%	0%	0%	0%
Ajustare unitară	0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare ajustată	0,56	0,54	0,59	0,54
Valoarea estimată prin metoda comparativă (rotunjit)	0	0	0	0
Valoarea estimată prin metoda comparativă (rotunjit)	35,10	14,50	0,00	0,00
Valoarea estimată prin metoda comparativă (rotunjit)	0,32	0,00	0,00	0,00
Valoarea estimată prin metoda comparativă (rotunjit)	35,10	14,50	0,00	0,00
Valoarea estimată prin metoda comparativă (rotunjit)	0,10	0,10	0,10	0,10
			euro/mp	0,55
			valoarea estimată prin metoda comparatiei directe (rotunji):	502 EUR
			echivalent:	2.467 RON

Ajustă

Tip comparabilă	Analiza efectuată în zonă a relevat faptul că proprietățile similare se vând la prețuri negociate cu aproximativ 5-10% mai ieftin comparativ cu prețul solicitat inițial de către vânzător;
Drept de proprietate transferat	Nu sunt necesare ajustări, dreptul de proprietate fiind integral pentru toate cele 4 comparabile;
Condiții de finanțare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de finanțare;
Condiții de vânzare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de vânzare;
Condiții de piață	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile beneficiind de aceleași condiții de piață;
Localizare	S-au aplicat ajustări negative comparabilelor 1 și 2, care sunt amplasate în zone mai favorabile și cu un nivel al prețurilor mai ridicat; procentele au rezultat din analiza de piață;

ROMPRICE
EVALUARI



Drum de acces	Nu sunt necesare ajustări;
Utilități	Nu sunt necesare ajustări;
Caracteristici fizice	Nu sunt necesare ajustări;
Suprafață (mp)	Nu sunt necesare ajustări;
Front stradal	Nu sunt necesare ajustări;
Cea mai bună utilizare	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași cea mai bună utilizare;
Categorie folosință	Nu sunt necesare ajustări, toate proprietățile comparabile au aceeași categorie de folosință;
Altele	Nu sunt necesare ajustări;

Criterii	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile			
		A	B	C	D
Preț (euro)		11.970 €	11.900 €	13.000 €	12.000 €
Tipul comparabilei		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Condițiile pieței:		prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Târgoviște-Babșa, jud. Timiș	Belinț	Coșteiu	Secaș	Secaș
Caracteristici fizice		similar	similar	similar	similar
Suprafața (mp):	912	12600	17000	20000	20000
Forma, raport front / adâncime:	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Front stradal - aprox.:	1fs	similar	similar	similar	similar
Topografie:	Plană	Plană	Plană	Plană	Plană
Utilități	Toate	nu	nu	nu	nu
Coeficienți urbanistici		similar	similar	similar	similar
Cea mai bună utilizare:	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol
Construcții pe teren	liber	similar	similar	similar	similar
Tip drum	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public	Drum public
Drum asfaltat/neasfaltat	agricol pietruit	similar	similar	similar	similar
Preț / mp (EURO)		0,95	0,70	0,65	0,60

Având în vedere scopul evaluării și dispozițiile legale, evaluarea imobilelor s-a făcut cu raportare la "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2022", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara, valoarea estimată prin aplicarea metodei comparației directe care are la bază informațiile furnizate de piață, fiind în concordanță cu studiul amintit.



Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării.
- Precizia: măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.
- Cantitatea informațiilor.

În aceste condiții, ținând cont pe de o parte de scopul evaluării, de dispozițiile Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată și de "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2022", publicat de Camera Notarilor Publici Timișoara, în opinia evaluatorului, valoarea despăgubirilor terenurilor incluse în coridorul de expropriere în cadrul execuției lucrării de utilitate publică "Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)" - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș, este de:

13.560,45 LEI echivalent 2.757,53 EUR

Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul: "Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)" - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș

Nr. crt.	Nr. ord.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)	Valoarea despăgubirii cf legii 255/2010 (EUR)	Valoarea despăgubirii cf legii 255/2010 (LEI)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	7	Timiș	Belinț	S.C. Agritre S.R.L.	A8451/27	400425	301	Arabil	Extravilan	63	40,95	201,38
2	9	Timiș	Belinț	Derabant Ana	A891/3/3	104449	8600	Arabil	Extravilan	7	3,50	17,21
3	11	Timiș	Belinț	Balaci Maria	A885/1	104510	5526	Arabil	Extravilan	912	456,00	2242,43
4	12	Timiș	Belinț	Breszan Ion	A885/2	104532	5526	Arabil	Extravilan	573	286,50	1408,89
5	13	Timiș	Belinț	Bot Liviu Florin	A885/3	104533	5526	Arabil	Extravilan	469	234,50	1153,18
6	14	Timiș	Belinț	Opris Ioan	A885/4/1	104534	5526	Arabil	Extravilan	411	205,50	1010,57
7	15	Timiș	Belinț	Laichici Petru	A885/4/2	104535	5431	Arabil	Extravilan	377	188,50	926,97
8	16	Timiș	Belinț	Laichici Gheorghe	A885/4/3	104536	5335	Arabil	Extravilan	395	197,50	971,23
9	17	Timiș	Belinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5	104537	11052	Arabil	Extravilan	905	452,50	2225,21
10	18	Timiș	Belinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5/2	104538	10956	Arabil	Extravilan	40	20,00	98,35

RĂMĂNIRE
EVALUĂRI

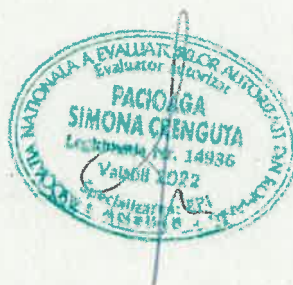


11	21	Timiș	Safinț	Comuna Balinț	Ps896	100303	707385	Pășune	Extravilan	509	243,66	119,93
12	25	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps677/1	405509	216200	Pășune	Extravilan	29	15,08	74,16
13	27	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps674	405460	39740	Pășune	Extravilan	795	413,40	2032,94
Total (mp)										5585	2757,53	13560,45

*Calculul valorilor s-a realizat în funcție de localizarea și categoria de folosință a imobilelor.

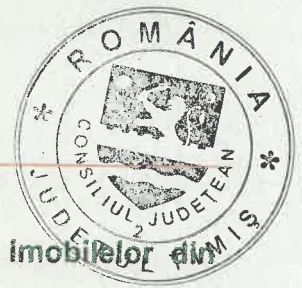
Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente de la data evaluării;

Ec. Dr. Simona Crenguța Pacioagă
evaluator autorizat
membru titular ANEVAR
expert tehnic judiciar





Anexe



Anexa 1. Extras din "Studiul de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - 2022"

Circumscripția Judecătorei Lugoj 2022

Teren extravilan
Circumscripția Judecătorei Lugoj

anexa 44

Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare	Localitate	Valoare
Lugoj	6500	Jurești	3500	Tipan	5500	Mitchendorf	6000
Măguri	5500	Pocărești	3500	Valera Lunată	4000	Blajova	5500
Tapia	5500	Sanzărani	3500	Criciova	4500	Zărnbești	4500
Buziaș	6500	Balinț	6500	Ciretu	4500	Duboz	5500
Escova	6000	Baesa	5000	Ciresu Mic	4500	Topolovățu Mare	6500
Silașu	6000	Chizabau	6000	Jacobata	4500	Cratovăț	6000
Balinț	5000	Crini	5000	Darova	5500	Ictar-Budint	6500
Ecoci	3000	Boldur	6000	Hodoș	5500	Iesifălu	6500
Fădămac	3500	Jaber	550	Sacoșu Mare	5000	Șușita	6500
Tărboviste	4000	Oheba Forcaci	5000	Găvoajda	5500	Topolovățu Mic	4500
Bara	4000	Sinereșu	6000	Jena	5500	Victor V. Delamarina	5500
Cozrești	3500	Brestovaț	4500	Lucojei	5500	Herendesi	5500
Lăpușnic	3500	Coșari	4500	Sălbăgei	5500	Honorici	5500
Rădănești	3000	Hodoș	4500	Chizeta	5000	Pădureni	4000
Spata	3000	Lucăreț	4500	Hisias	4500	Petrossa Mare	4500
Bârna	3500	Teș	4500	Pancova	4500	Pini	3000
Bolesț	3500	Coșteleu	6000	Șanovita	5000	Visag	3000
Kotărești	3500	Hezărș	5500	Macrag	3000		
Dinova	3500	Păru	5500	Crivna	3000		

Pisuni, fânete, păduri și curți construite în arealul:

Pisuni, fânete	80% din terenul arabil
Livezi	175% din terenul arabil
Vii, Păduri, Curți construite	200% din terenul arabil
Helește	500% din terenul arabil

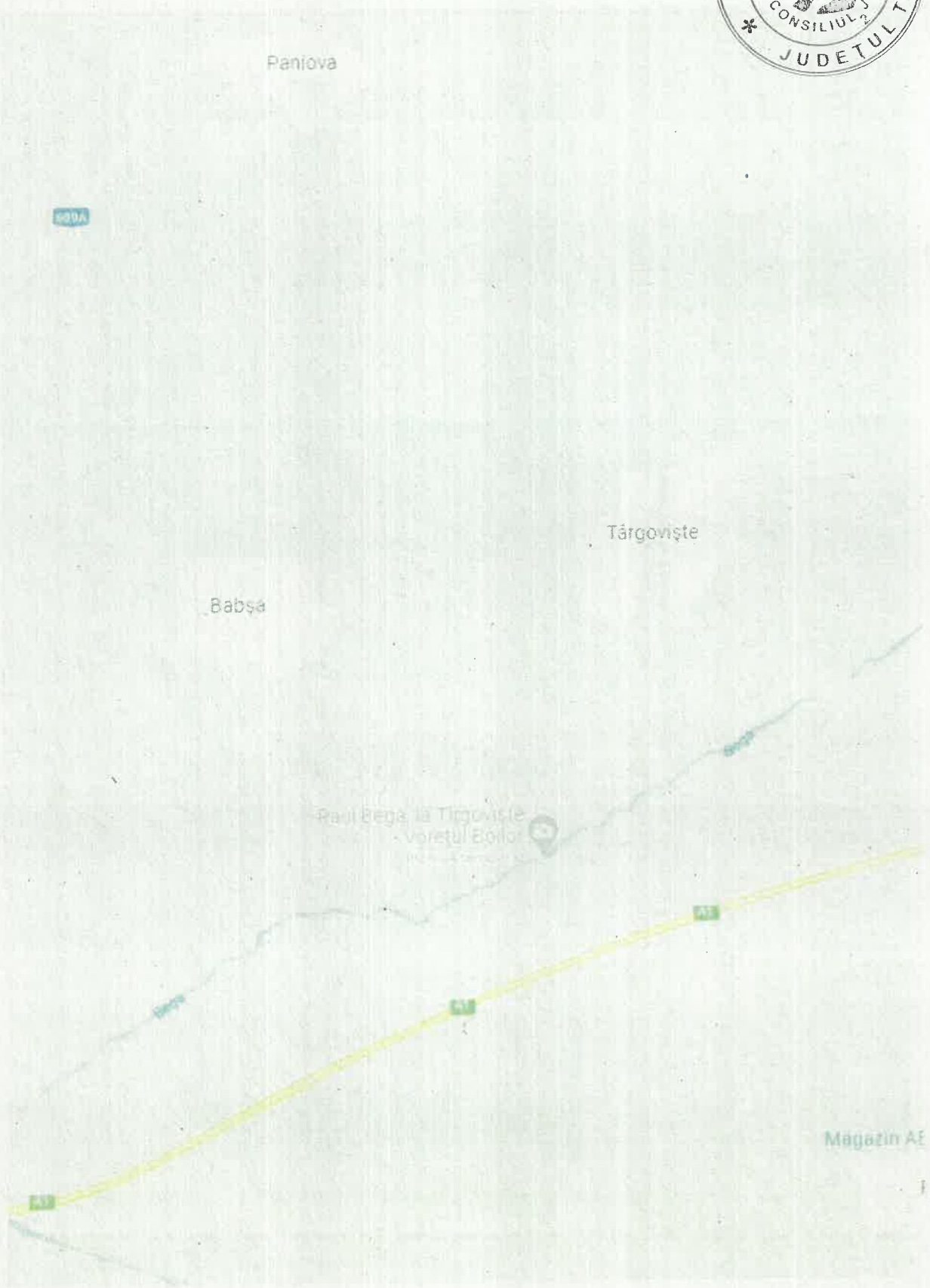
Nota:

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

e-mail: office@romprice.ro, tel: 0769668998, 0726199756, fax: 0356422720
www.romprice.ro

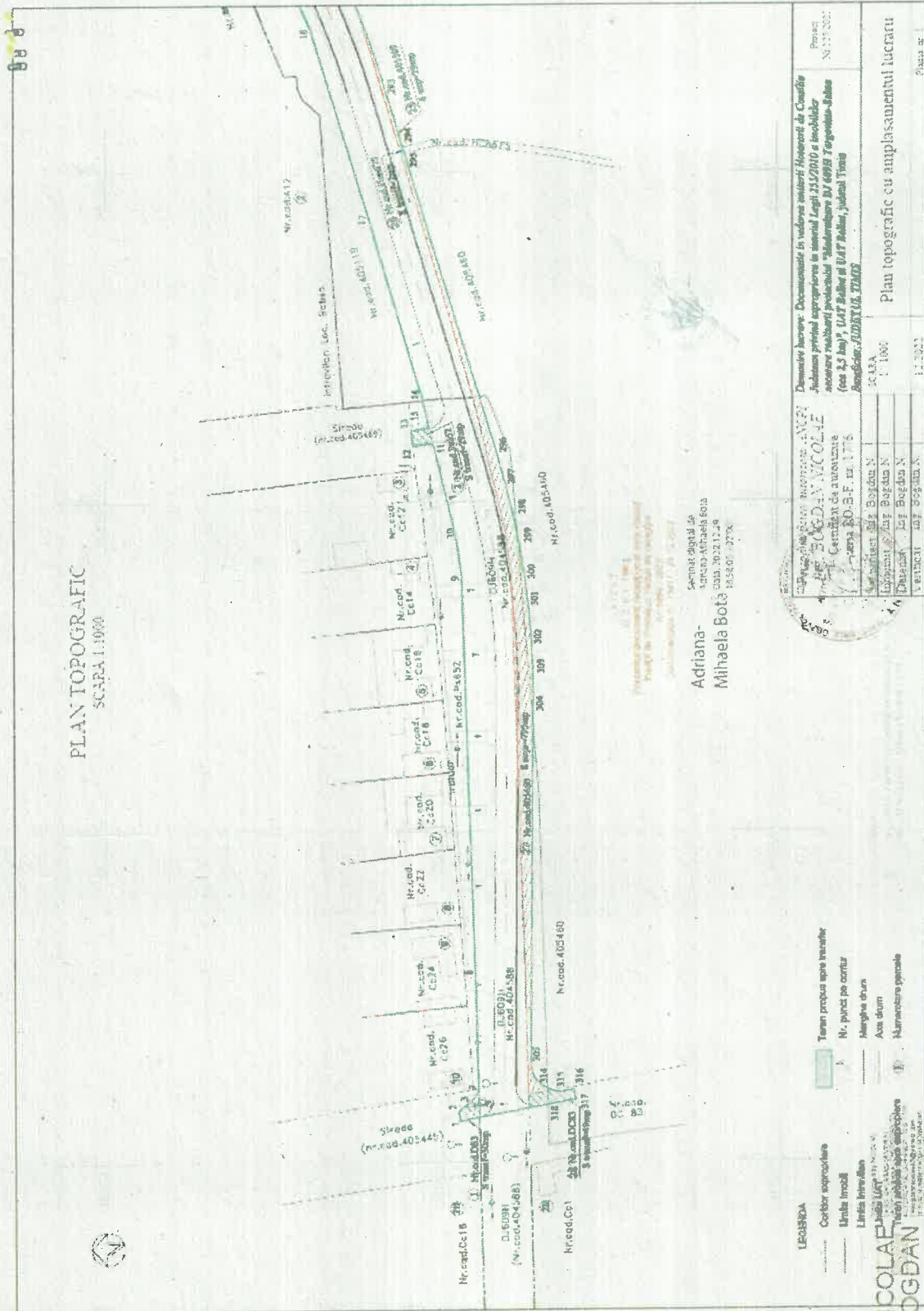
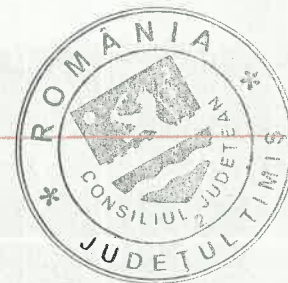
ROMPRICE

Anexa 2. Localizare imobile





Anexa 3. Planuri topografice



PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

Adriana-
Mihaela Botă
Sensul digital de
adresa: Alinașuțoaia
Cămin. 20.21.1.24
București 0778

LEGAȘDA

Cordilor agricole
Unități mobile
Linii întrerupte

Teren protejat spre inundații
Nr. punct pe contur
Mergine drum
Axa drum
Mănuștări speciale

NICOLAE BOGDAN

LEGAȘDA
Cămin. 20.21.1.24
București 0778

LEGAȘDA

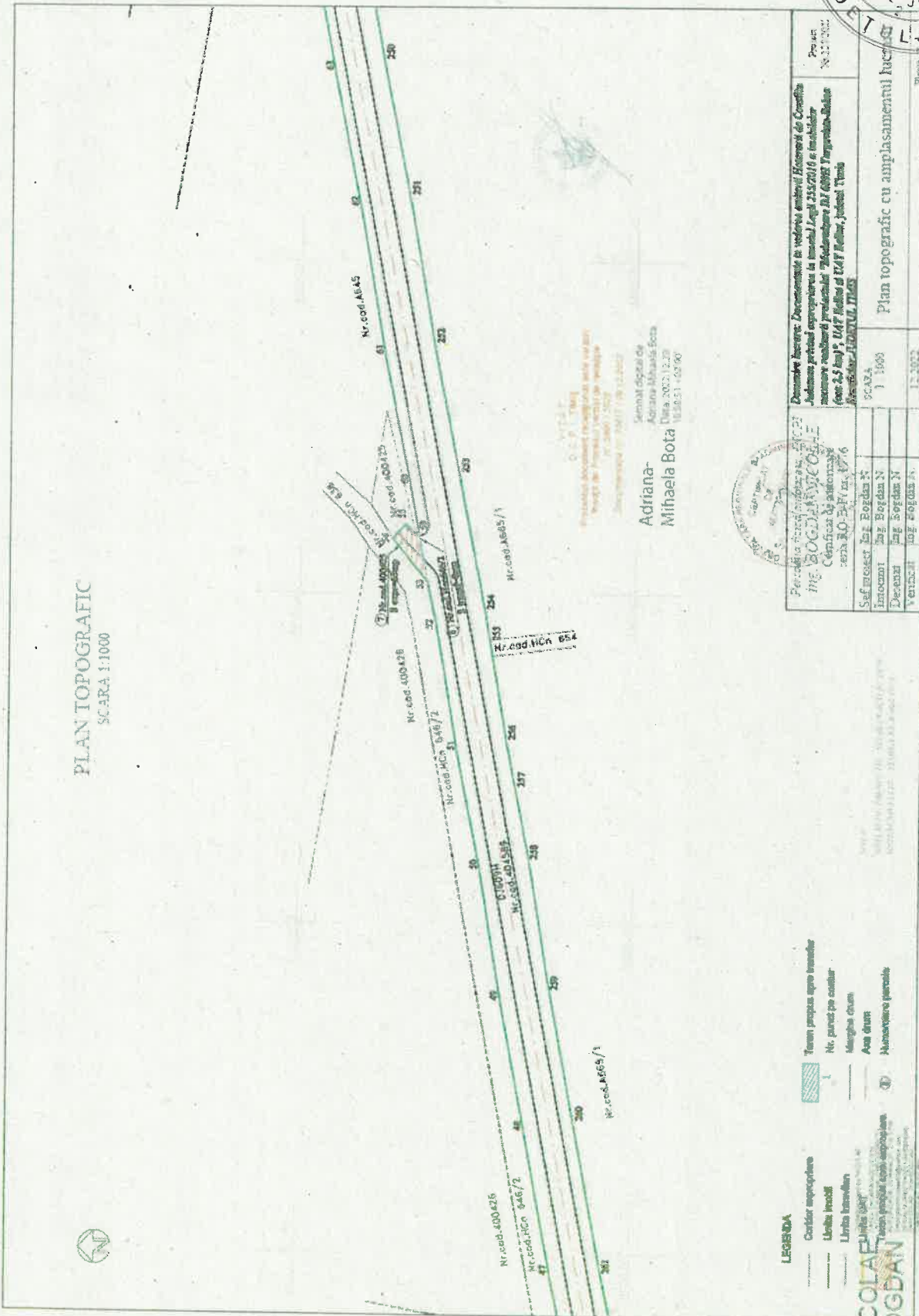
Senatul digital de
adresa: Alinașuțoaia
Cămin. 20.21.1.24
București 0778

BOGDAN NICOLAE
Cămin. 20.21.1.24
București 0778

Demnitate lucrare: Documentație în vederea emitării Hotărârii de Consiliu
Județean privind aprobarea în sensul Legii 25/2010 a încheierii
acordului de vânzare-cumpărare "încheierea nr. 4098 Tergeșuța-Bănoș
(cu 2,5 ha)", DAT Bănoș nr. 047 Bănoș, județul Timiș
Beneficiar: **LEGAȘDA, S.R.L.**

Scara: 1:1000
Plan topografic cu amplasamentul lucrării

Plan nr. 1
Faza nr. 1



PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

Permisul de construire nr. 2103/2012	Proiectant	03.12.2012
INC. BOGDAN BOGDAN	SCARA	1:1000
Certificat de autorizare nr. 2103/2012	Plan topografic cu amplasamentul lucrării	12.2012
scara 1:1000		
Sef proiect Ing. Bogdan N.		
Intocmit Ing. Bogdan N.		
Desenat Ing. Bogdan N.		
Verificat Ing. Bogdan N.		

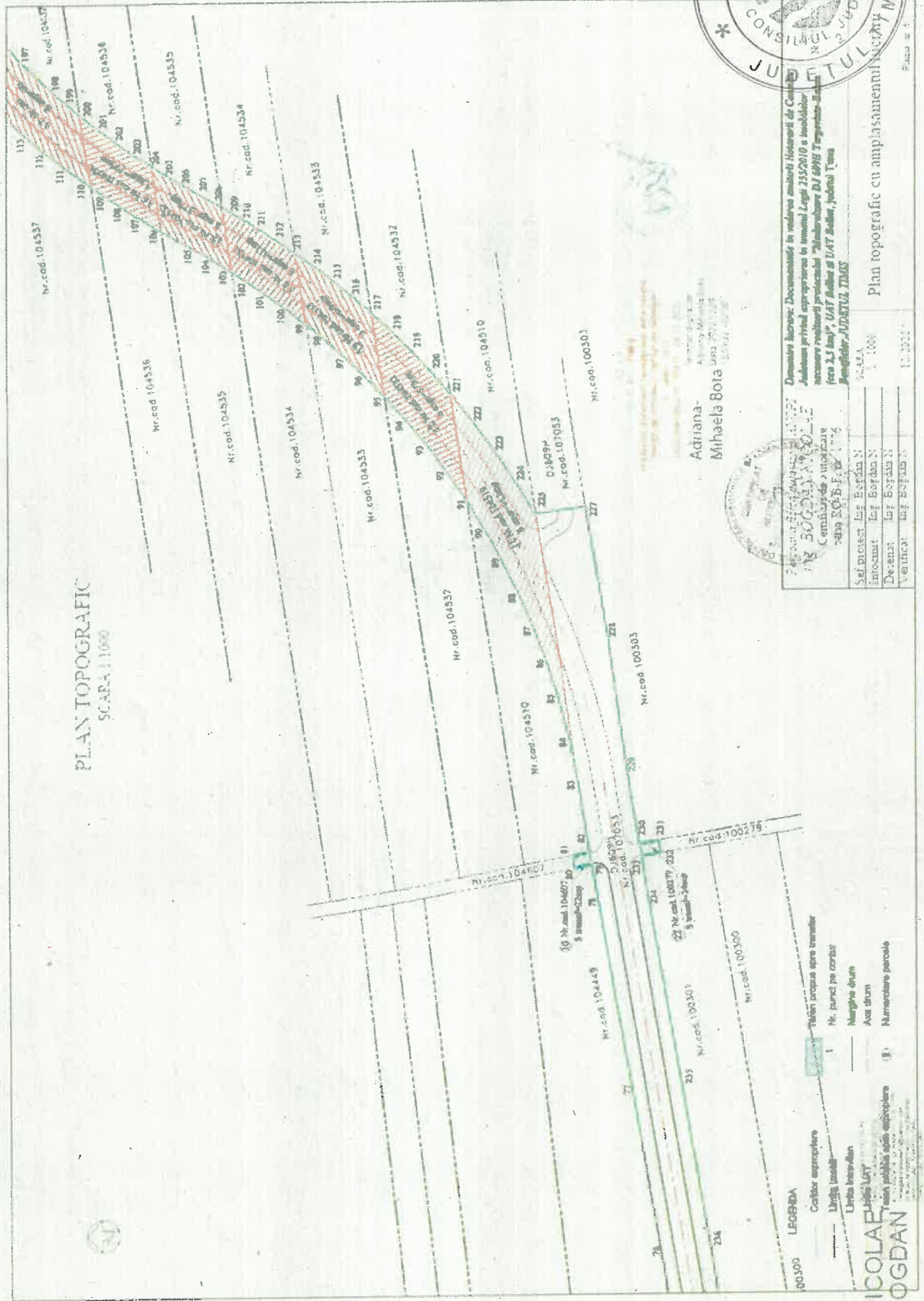
**Adriana-
Mihaela Bota**

Semnat digital de
Adriana Mihaela Bota
Data: 2012.12.20
1659.51.42.90

LEGENDA

	Contur topografic		Teren propriu spre învecinat
	Linie încl. (1)		Nr. punct pe contur
	Linie învecinat		Marghia drum
	Linie propriu spre amplasament		Axa drum
			Marcare puncte

**NICOLAE
BOGDAN**



PLAN TOPOGRAFIC
SCALA 1:1000

Adriana
Mihaela Bota

Denumire lucrare: Documentația în vederea emitării Hotărârii de Consiliu Județean privind aprobarea în sensul Legii 358/2010 a modificării actelor normative privind proiectarea, execuția și punerea în funcțiune a drumurilor publice locale.
Scara: 1:1000
Proiectant: IASIEI S.R.L.
Verificator: IASIEI S.R.L.

PLAN TOPOGRAFIC CU AMPLASAMENTUL DRUMURILOR

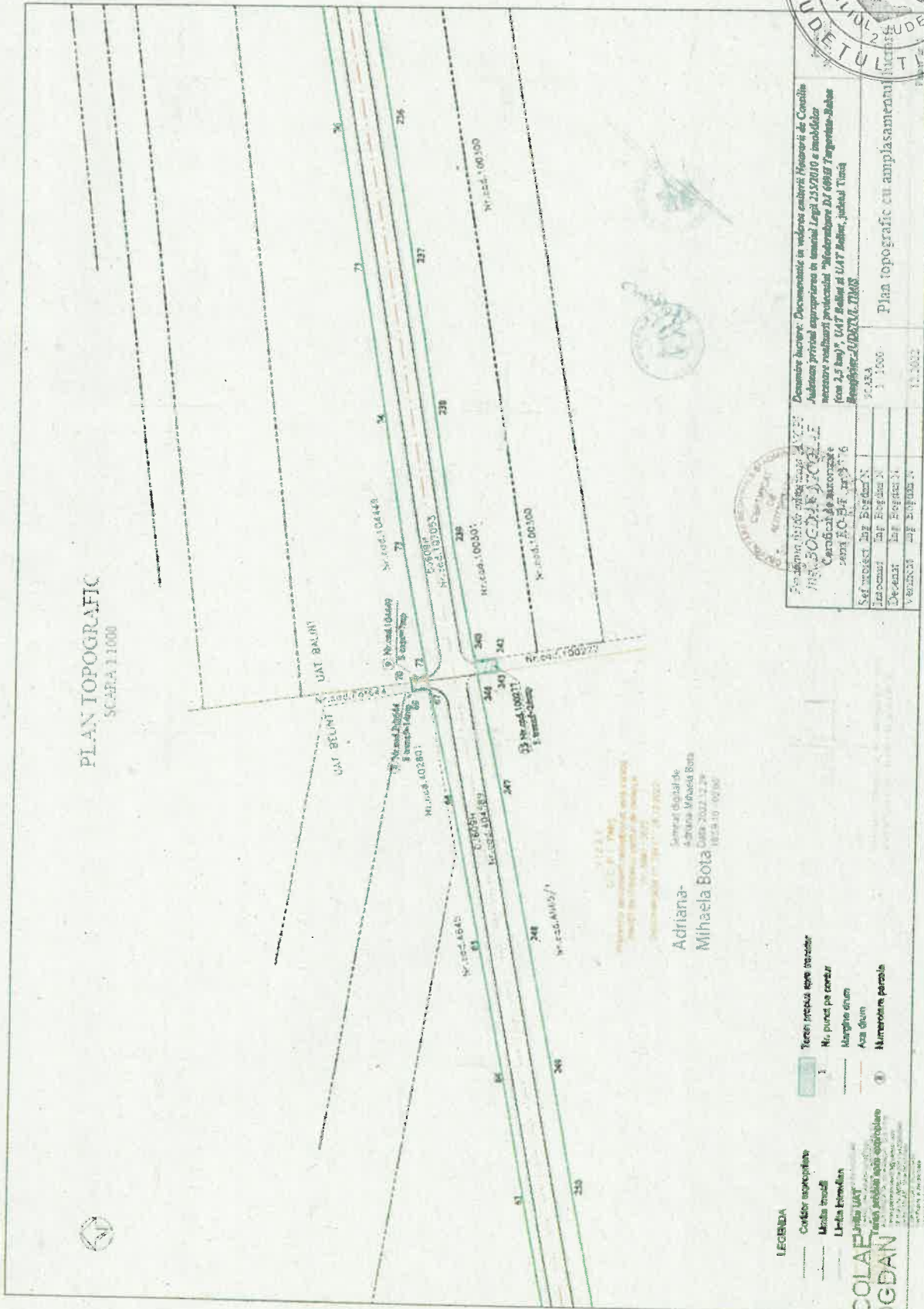
NICOLAE BOGDAN

80300

LEGENDA

- Căminul proprietarului
- Linia întreruptă
- Linia întreruptă
- Linia întreruptă
- Linia întreruptă

1 Nr. parcel pe carte
2 Numărul drum
3 Axi drum
4 Numărul parcele



PLAN TOPOGRAFIC
SCALA 1:1000

Adriana-
Mihaela Bota
Serviciu digital de
4 Strada Mihaela Bota
CJ Timișoara 300212 2A
0256 2022 12 2A
0256 10 0030

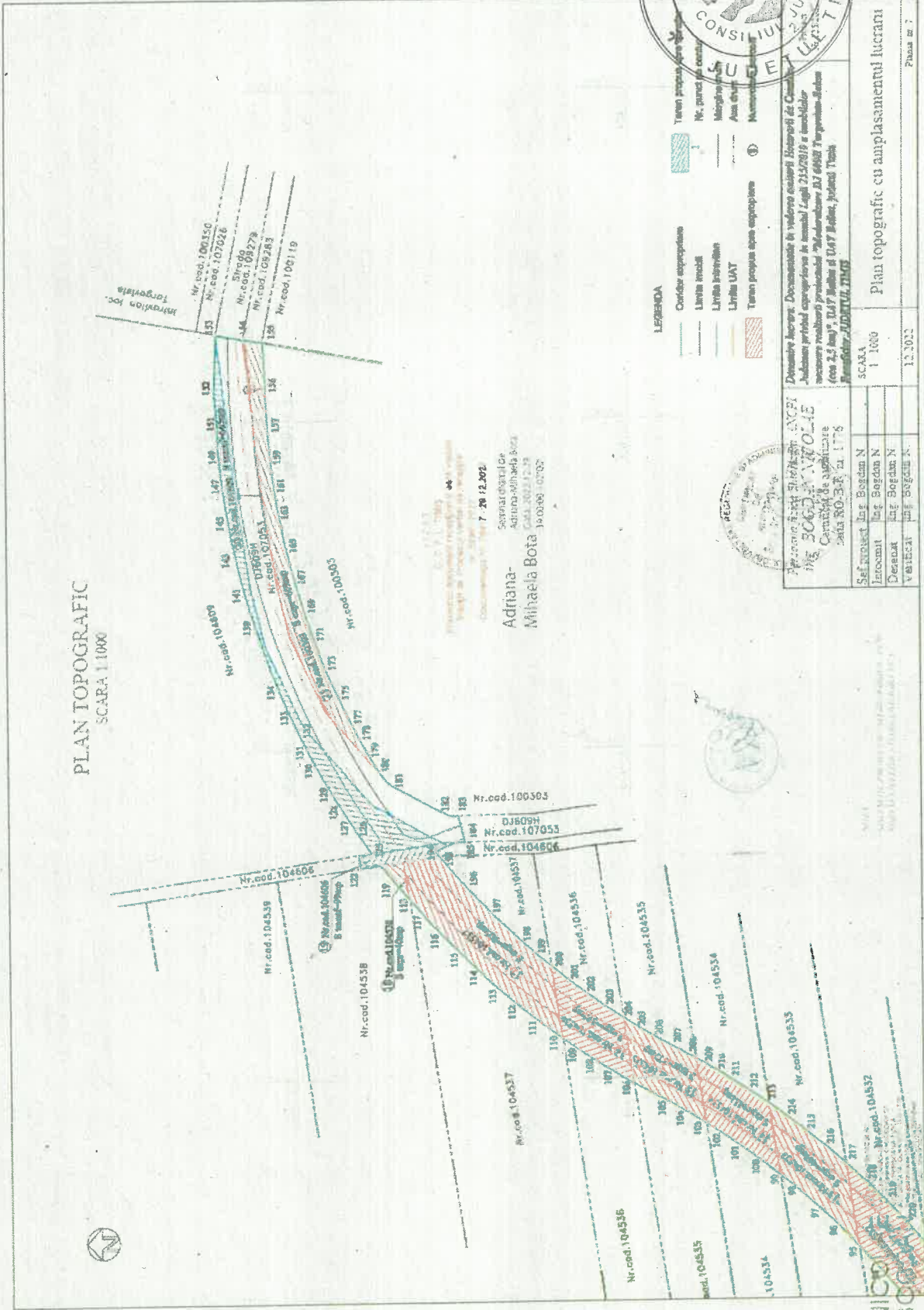
- LEGENDA**
- Teren încluz este înscris
 - Nr. punct pe contur
 - Margine drum
 - Axa drum
 - Numeroarea parcelă

- Contur apă curătoare
- Limita încluz
- Limita încluz
- Axa drum
- Numeroarea parcelă

NICOLAE BOGDAN
Municipalitatea Bogdan
Strada Bogdan 100100
CJ Timișoara 300100
0256 10 0030

Descriere lucrare: Documentatie in vederea eliberării Hotărârii de Consiliu
Administrație privind aprobarea în sensul Legii 257/2010 a imobilului
necesare realizării proiectului "Modernizarea DJ 694B (Impozita-Baba
peu 2,5 km)", UAT Balint și UAT Balint, județul Timiș
Resoluție: 402/2018

Scara proiect	1:1000
Scara plan	1:1000
Scara secțiune	1:1000
Scara profil	1:1000
Scara planșă	1:1000



PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

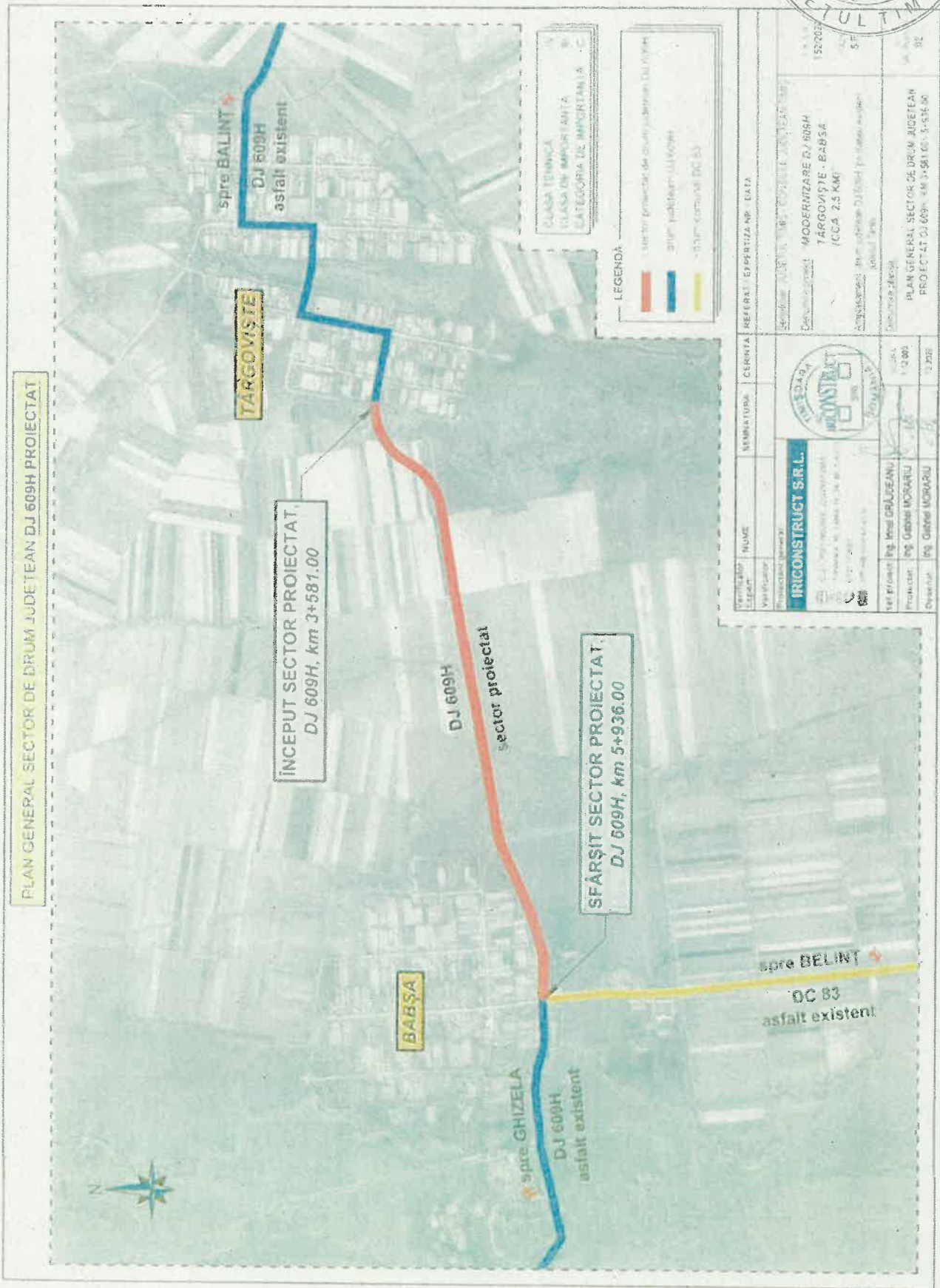
Adriana
Mihaela Bota
Societate de Proiectare
ADRIANA MIHAELA BOTA
CAL. 203171-19
100040-0700

LEGENDA

	Teren propriu spre exproprie
	Centura exproprie
	Nr. puncte de contur
	Linie încluz
	Linie încluz
	Linie UAT
	Teren propriu spre exproprie
	Numar puncte de contur

Documente la baza proiectului: Documente în vederea exproprierii terenurilor de Cultură
Judetene atribuite expropriei în anul 1981, 215/2010 și amendamente
necesare realizării proiectului de modernizare și dezvoltare B1 68881 Topografia Sistem
Cadastral 2017, B117 Sistem de UAT Sistem, Județul Timiș
Pentru: **ADRIANA MIHAELA BOTA**

SCARA	1:1000
Sef proiect Ing. Bogdan N.	
Intenat Ing. Bogdan N.	
Desenat Ing. Bogdan N.	
Verificat Ing. Bogdan N.	
Plan topografic cu amplasamentul lucrării	
12.2022	
Phase n° 7	



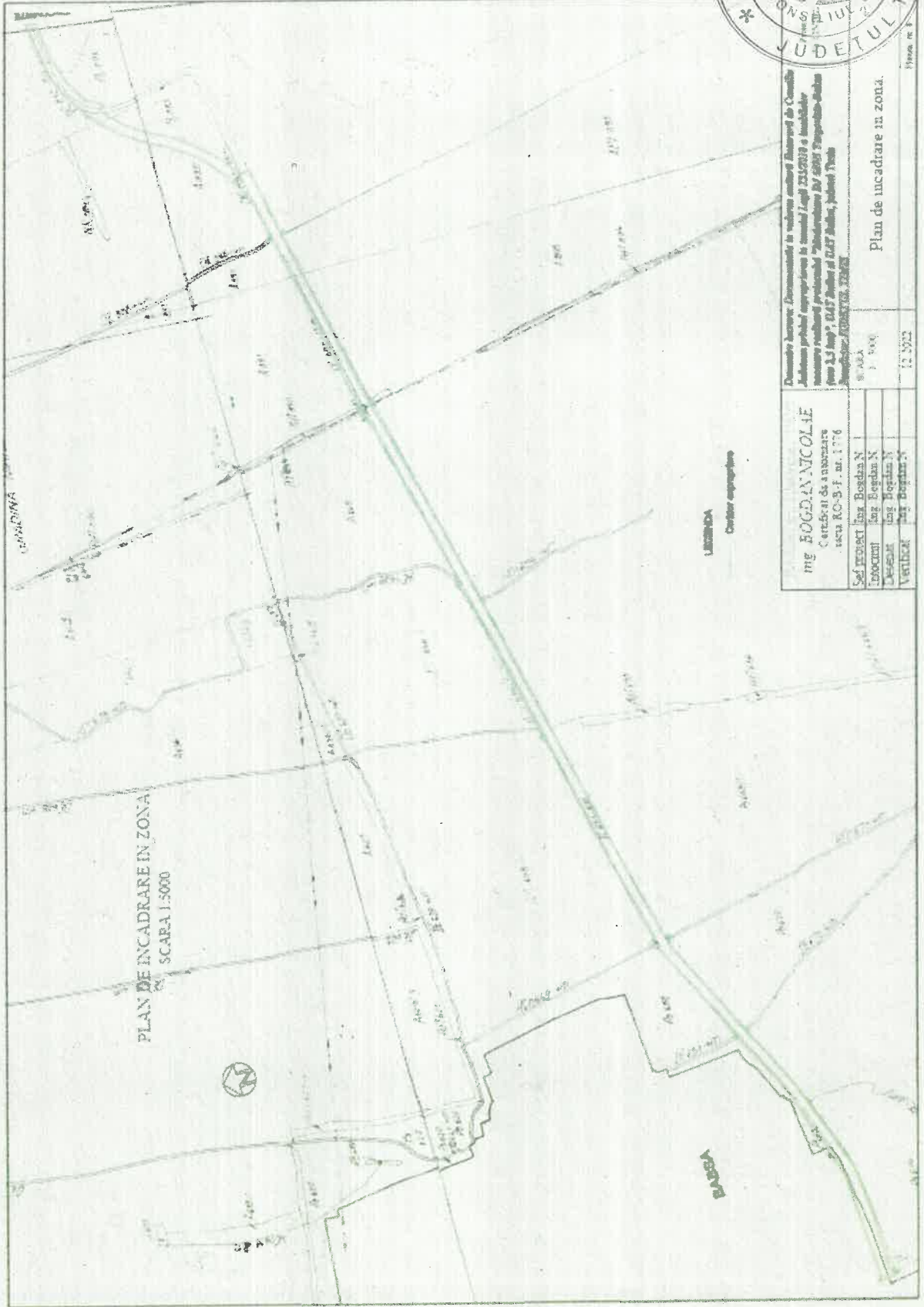
PLAN GENERAL SECTOR DE DRUM JUDEȚEAN DJ 609H PROIECTAT

CLASA TEHNICĂ	IV
CLASA DE IMPORTANȚĂ	B
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	C

LEGENDA

—	sector proiectat de drum județean DJ 609H
—	asfalt existent DJ 609H
—	OC B3

IDENTIFICATOR SECTOR	NUME	NUMERUL	CERINȚĂ	EXPERTIZĂ NR.	DATA
152702	IRCONSTRUCT S.R.L.	1/200	1/200	152702	15.05.2019
Proiectant: Ing. Gabriel MORARU Proiectat: Ing. Gabriel MORARU Desenați: Ing. Gabriel MORARU					
Referințe: PLAN GENERAL SECTOR DE DRUM JUDEȚEAN PROIECTAT DJ 609H, km 3+581.00 - 5+936.00 Proiectat de: IRCONSTRUCT S.R.L. Adresa: B-dul Ștefan cel Mare nr. 10, Târgoviște, Județul Timiș Tel: 0256 210100 Fax: 0256 210101 E-mail: irconstruct@irconstruct.ro					



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:5000

Documenta tehnică: Documentație în vederea realizării Autorizației de Construcție Județeană privind construcția în zonă a Lotului 21/02/03 și învecinările necesare realizării proiectului "Modernizarea și dotarea Stației de Tracțiune-Electrice din 11.10.03, SAZ Podul și 11.07.03, Județul Timiș Beneficiar: ROMTELECOM	
mg BOGDAN NICOLAE Centru de servicii suprafață RC-9-F, nr. 1/76	
Sef proiect	Ing. Bogdan N.
PROIECTANT	Ing. Bogdan N.
REALIZAT	Ing. Bogdan N.
Verificat	Ing. Bogdan N.
SCALA F. 500	
Plan de încadrare în zonă. 12.2002	

LEGENDA
Centru servicii





Anexa 5. Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

Vanzare teren 12 000 EUR

Descriere

Vand teren extravilan în comun cu nr. 25 în drum agricol satul, 1,25 ha, comuna Vinturari

Anunțuri recomandate

Teren extravilan satul, com. Vinturari, 1,25 ha	Teren 15,80ha, Topolovățu Mare, com. Săpânța, nr. 11	Teren extravilan satul, com. Săpânța, nr. 11	Vand 72000 m2 teren pentru casele rezidențiale	Vand teren
22 SATRON	21 NOVEMB	21 NOVEMB	11 OCTOBR	

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vanzare-teren/hi705fg7f84278h7d867h1ggg962i831.html>

Vand 1,7 ha teren arabil agricol extravilan 12 000 EUR negociabil



Specificatii

Suprafața terenului: 16800 m² Alte caracteristici: Altele: auto

Descriere

Vand 1,7 ha teren arabil extravilan în comuna Șimleuza Mică, județul Timiș, satul în regulă. Teren potrivit pentru cultivarea activității agricole. Comutat. AN nr. 2/96. Preț: 12000 EUR negociabil.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-1-7-ha-teren-arabil-agricol-extravilan/e698i9idd16e769e27288247899093i0.html>



ROMPRICE
EVALUARI

Vand teren Secas jud Timis

6.500 EUR, negociabil

V. teren Secas 3 ha cu scara



Descriere

Vand teren agricol Pl. suprafata de 3 ha situat in localitatea Secas jud. Timis.
Terenul are caldita si irigatie.
Pret 6500 euro/ha.
Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-teren-secas-jud-timis/fg9dij9503ie7h2i2g7ggd18fi453h45.html>



073315192

Cară nu este în
autorizația...

073315192
Contactați vânzător

14.00000
+ adresa de
raportare

Mihaela
+ adresa de
raportare
Informații

Distribuiți anunțul pe
f w t

ROMPRICE EVALUARI

Publicitate imobiliara online - Serviciu de Evaluare Imobiliara

Teren extravilan arabil

60.000 RON negociabil

2.000 m² teren arabil



37%

Descriere:

Teren arabil, land extravilan arabil situat în județul Timis, în zona de dezvoltare agricolă, în suprafață de 2.000 m². Terenul este în posesia unei persoane fizice și este în posesia unei cărți cadastrale. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este în posesia unei cărți cadastrale. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este în posesia unei cărți cadastrale.



60.000 RON negociabil

60.000 RON negociabil

Compartiment: Imobiliare

Publicitate

Publicitate

Publicitate

Pucica Aurelian

Publicitate

Publicitate

Demanda

Distribuie anuntul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-extravilan-arabil/g65568gi702i75iiddh7i306i02h73i0.html>



Anexa 6. Date evaluator



**Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:
"Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)" - UAT Bălinț și UAT Belinț, jud. Timiș**

Nr.crt.	Nr.ord.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)	Valoarea despăgubirii cf legii 255/2010 (EUR)	Valoarea despăgubirii cf legii 255/2010 (LEI)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	7	Timiș	Bălinț	S.C. Agritre S.R.L.	A6451/27	400425	301	Arabil	Extravilan	63	40,95	201,38
2	9	Timiș	Bălinț	Darabant Ana	A891/3/31	104449	8600	Arabil	Extravilan	7	3,50	17,21
3	11	Timiș	Bălinț	Balaci Maria	A885/1	104510	5526	Arabil	Extravilan	912	456,00	2242,43
4	12	Timiș	Bălinț	Breszan Ion	A885/2	104532	5526	Arabil	Extravilan	573	286,50	1408,89
5	13	Timiș	Bălinț	Bot Liviu Florin	A885/3	104533	5526	Arabil	Extravilan	469	234,50	1153,18
6	14	Timiș	Bălinț	Opris Ioan	A885/4/1	104534	5526	Arabil	Extravilan	411	205,50	1010,57
7	15	Timiș	Bălinț	Laichici Petru	A885/4/2	104535	5431	Arabil	Extravilan	377	188,50	926,97
8	16	Timiș	Bălinț	Laichici Gheorghe	A885/4/3	104536	5335	Arabil	Extravilan	395	197,50	971,23
9	17	Timiș	Bălinț	Crasovan Livia, Blej Lucia	A885/5	104537	11052	Arabil	Extravilan	905	452,50	2225,21
10	18	Timiș	Bălinț	Crasovan Livia, Blej Lucia	A885/5/2	104538	10956	Arabil	Extravilan	40	20,00	98,35
11	21	Timiș	Bălinț	Comuna Bălinț	Ps896	100303	707385	Pășune	Extravilan	609	243,60	1197,93
12	25	Timiș	Bălinț	Comuna Belinț	Ps677/1	405509	216200	Pășune	Extravilan	29	15,08	74,16
13	27	Timiș	Bălinț	Comuna Belinț	Ps674	405460	39740	Pășune	Extravilan	795	413,40	2032,44
Total (mp)										5585	2757,53	13560,45

*Calculul valorilor s-a realizat în funcție de localizare și categoria de folosință a imobilelor.



Evaluator autorizat:
Ec. Dr. Faciobagă Simona Crenguta

Data 19.12.2022

Anexa 4 la HPT
 Lista imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul:
 "Modernizare DJ 609H Târgoviște – Babșa (cca. 2.5 km)" - UAT Balinț și UAT Belinț, jud. Timiș

Nr.crt.	Nr.ord.	Județ	UAT	Numele și prenumele / denumirea deținătorului terenului	Nr. parcela	Nr. Carte Funciara/Nr. titlu de proprietate	Suprafața totală act	Categ. de folosință	Intravilan/ Extravilan	Suprafața afectată (mp)	Valoarea despăgubirii cf legii 255/2010 (EUR)	Valoarea despăgubirii cf legii 255/2010 (LEI)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	7	Timiș	Belinț	S.C. Agritre S.R.L.	A6451/27	400425	301	Arabil	Extravilan	63	40,95	201,38
2	9	Timiș	Balinț	Darabant Ana	A891/3/31	104449	8600	Arabil	Extravilan	7	3,50	17,21
3	11	Timiș	Balinț	Balaci Maria	A885/1	104510	5526	Arabil	Extravilan	912	456,00	2242,43
4	12	Timiș	Balinț	Breszan Ion	A885/2	104532	5526	Arabil	Extravilan	573	286,50	1408,89
5	13	Timiș	Balinț	Bot Liviu Florin	A885/3	104533	5526	Arabil	Extravilan	469	234,50	1153,16
6	14	Timiș	Balinț	Opris Ioan	A885/4/1	104534	5526	Arabil	Extravilan	411	205,50	1010,57
7	15	Timiș	Balinț	Laichici Petru	A885/4/2	104535	5431	Arabil	Extravilan	377	188,50	926,97
8	16	Timiș	Balinț	Laichici Gheorghe	A885/4/3	104536	5335	Arabil	Extravilan	395	197,50	971,23
9	17	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5	104537	11052	Arabil	Extravilan	905	452,50	2225,21
10	18	Timiș	Balinț	Crasovan Livia, Blaj Lucia	A885/5/2	104538	10956	Arabil	Extravilan	40	20,00	98,35
11	21	Timiș	Balinț	Comuna Balinț	Ps896	100303	707385	Pășune	Extravilan	609	243,60	1197,93
12	25	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps677/1	405509	216200	Pășune	Extravilan	29	15,08	74,16
13	27	Timiș	Belinț	Comuna Belinț	Ps674	405460	39740	Pășune	Extravilan	795	413,40	2032,94
Total (mp)										5585	2757,53	13560,45

*Calculul valorilor s-a realizat în funcție de localizare și categoria de folosință a imobilelor.

Data: 19.12.2022

Evaluator autorizat:
 Ec. Dr. Pacioaga Simona Crenguta



