

PF ROȘU ADRIANA-EVALUATOR	Cod fiscal 20783110	Alba Iulia, str. Ge. Cosbuc 34 0788 600 949 adi_rosu2000@yahoo.com
---------------------------	------------------------	--

368 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.8, Parter, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U20 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/VIII

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL ALBA IULIA

OBIECTIV DE INVESTIȚII:

**PARCARE SUPRAETAJATĂ CU REGIM DE ÎNĂLTIME P+2
NIVELE CU CAPACITATE DE 144 LOCURI DE PARCARE
INTERIOARE ȘI 27 LOCURI EXTERIOARE.**

EVALUATOR:

**Ing. Adriana EuseŃa ROȘU
Evaluator Autorizat, Membru titular ANEVAR
Specializări: EI, EPI, EBM
Legitimatia Nr.15784 / 2022**

Iulie 2022

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării, am efectuat evaluarea imobilului „Apartament cu 1 cameră”, situat în municipiul Alba Iulia, str. Amsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.8, parter, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.8, compus din: 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U20 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/VIII.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului prezentat în cadrul raportului.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar :LĂCĂTUȘ LUCREȚIA

Dreptul de proprietate pentru apartamentul subiect este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza MUNICIPIULUI ALBA IULIA in calitate de client si utilizator desemnat.

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - editia 2022 cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii iulie 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator .

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Termeni de referință ai evaluării* – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (2) *Prezentare datelor* – în care sunt prezentate proprietățile evaluate
- (3) *Evaluarea proprietății* – conține aplicarea metodelor de evaluare
- (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false, sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar .

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de despăgubire a apartamentului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT Nr.8 : 31.116,96 LEI

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Cu stimă,

ing. Adriana Roșu

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 3.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 3.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- 3.3. Scopul evaluării
- 3.4. Identificarea imobilelor supuse evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.
- 3.5. Tipul valorii
- 3.6. Data evaluării
- 3.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- 3.8. Natura și sursa informațiilor utilizate
- 3.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 3.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 3.11. Declarație de conformitate.
- 3.12. Descrierea raportului

4.PREZENTAREA DATELOR

- 4.1. Identificarea și descrierea juridică
- 4.2. Datele despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- 4.3. Descrierea proprietății

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente

Apartamentul Nr.8, compus din : 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U20 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/VIII.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: LACATUȘ LUCREȚIA

Scopul evaluării este stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilului expropriat cu respectarea art.11 al Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

Prezenta lucrare se adresează **MUNICIPIULUI ALBA IULIA** în calitate de **utilizator desemnat**.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate.

Tipul valorii estimate: Valoare de despăgubire în vederea exproprierii.

Valoarea estimată nu poate fi transpusă în valoarea de asigurare, de impozitare sau alt tip de valoare.

Data inspectiei: 12.07.2022. Inspectia s-a efectuat personal de către evaluator în prezența reprezentanților Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp și de legislația în vigoare referitoare la valoarea de despăgubire pentru expropriere.

Curs valutar BNR: 4,9411 RON

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Valoarea totală de despăgubire pentru „Apartamentul nr.8” cu suprafața construită de 15,8760 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT : 31.116,96 LEI

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



2.CERTIFICARE

Lucrarea este executată de către evaluator ing. Adriana EuseŃa ROŞU, Membru titular ANEVAR având legitimaŃia nr.15784, specializări: Evaluarea proprietăŃilor imobiliare (EPI), Evaluarea întreprinderilor (EI) şi Evaluare bunurilor mobiliare (EBM).

Prin prezenta, în limita cunoştinŃelor şi informaŃiilor deŃinute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmaŃiile prezentate şi susŃinute în acest raport sunt adevărate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiŃiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenŃă legată de părŃile implicate;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenŃată de apariŃia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinŃele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (AsociaŃia NaŃională a Evaluatorilor AutorizaŃi din România) raportate la legislaŃia în vigoare pentru acest tip de evaluări şi anume **Legea nr. 255/2010**, cu modificările şi completările ulterioare, privind expropierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naŃional, judeŃean, şi local (art.5 şi art. 11 –alin. 7, 8 şi 9), şi Hotărârea de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind expropierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naŃional, judeŃean şi local.
- Evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecŃia proprietăŃii care face obiectul lucrării;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenŃa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris şi prealabil al evaluatorului) şi verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR– editia 2022- publicate de ANEVAR cu respectarea art. 11 al Legii nr.255/2010 cu modificările şi completările ulterioare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinŃele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenŃa necesară întocmirii acestui raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Adriana Roşu, Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM – Membru Titular ANEVAR, legitimaŃia nr. 15784

ing. Adriana Roşu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR
LegitimaŃia 15784



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către PF ROȘU ADRIANA EUSENȚA - EVALUATOR, cu sediul în Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba, prin evaluator ing. Adriana Eusența ROȘU, Membru titular ANEVAR având legitimația Nr.15784, specializările EPI, EI, EBM.

Date de identificare:

Adresa: Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesară realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are nici un interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau mărimea valorii estimate în prezentul raport.

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, nicidecum și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul nu este destinat nici unei alte terțe persoane, iar evaluatorul nu își asumă răspunderea față de terțe persoane ce ar putea intra în posesia acestui raport sau a unor părți din acesta.

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „Apartamentului Nr.8” în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică „Parcare supraetajată cu regim de înălțime P+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare”.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă „Apartamentul Nr.8”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2, „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U20. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: *posesia* - implică exercitare de către titular a unei stăpâniri efective a bunului din punct de vedere material; *folosința* - reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; *dispoziția* - este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

3.5 Tipul valorii

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raportului reprezintă **valoarea de despăgubire coform Legii 255/2010**.

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual imobilul supus evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară. Inspecția a fost vizuală și a cuprins imobilul subiect cât și vecinătățile. S-a efectuat o inspecție a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal:

- Legea nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
- Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Municipiul Alba Iulia.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022.

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client, locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corectă.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima valoarea justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE

- ✓ Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare propuse pentru expropriere în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, a stat la baza selectării metodei de evaluare și a aplicării acesteia în vederea estimării celor mai probabile valori;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății care să indice prezența contaminărilor cu substanțe / materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile având în vedere dispozițiile legale în vigoare;
- ✓ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul le consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor folosite de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- ✓ Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală;
- ✓ Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare;
- ✓ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietăților analizate;

- ✓ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- ✓ În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentului raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ (schimbări legislative) evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- ✓ Imobilul a fost identificat conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către solicitant, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia.

IPOTEZE SPECIALE

Stabilirea valorii pentru despăgubire s-a făcut ținând cont de prevederile **Legii nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și ale Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

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

Deoarece Legea 571/2003 privind Codul Fiscal a fost abrogată, în vigoare fiind Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, raportul de evaluare se bazează pe expertizele întocmite și actualizate de camera notarilor publici conform art. 111, alin (5) din Legea nr. 227/2015, conținutul articolului fiind similar cu conținutul **art.77 ^1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, respectiv.**

„ Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul ANAF. ”

Prezentul raport de evaluare este realizat pentru ipoteza în care suprafața imobilului, zonarea fiscală a localității și categoria de folosință a acestuia nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii. Orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări ale valorii imobilului.

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluării și evaluatorului verificador.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană, în afara clientului, destinatarul evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului),nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri agentii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea dreptului de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

3.11 Declarația de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ing. Roșu Adriana-Euseția, Membru Titular ANEVAR-specializarea EPI - Evaluarea Proprietăților Imobiliare, EI - Evaluarea Intreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare.

Ca evaluator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022- publicată de ANEVAR, dar ținând cont de ipoteza specială, respectiv respectarea **Legii nr.255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (art.5 și art.11-alin 7,8 și 9). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR. Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de Asigurare – Reasigurare ALLIANZ-TIRIAC.

3.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este un înscris, narativ-detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația valorii raportate.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

Imobilul subiect este proprietate imobiliară afectată de realizarea proiectului de utilitate publică „**Obiectivul de investiții - Parcare supraetajată cu regim de înălțime p+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare**”.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – ” Drepturi asupra proprietății imobiliare (p.C1, lit. a)

Proprietarul imobilului subiect este : **LĂCĂTUȘ LUCREȚIA**.

Situația juridică a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client și este menționată în anexă.

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul supus evaluării se află în cartierul Cetate al municipiului Alba Iulia, Județul Alba, în imediata apropiere a Spitalului Județean Alba, în Zona „A”.

Zona este rezidențială / comercială și este considerată ca una de interes pentru populație. Ca utilități zona studiată dispune de energie electrică, gaze, apă și canalizare – conform datelor puse la dispoziție de către client. Blocul este racordat la următoarele utilități: energie electrică, apă și canalizare.



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la parterul blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,8760 mp (conform cod fiscal in vigoare)
PIF	1971
TĂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie din PVC
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple , degradate – necesita igienizare; Pardoseli din parchet în cameră ; gresie în baie, pacheje partiale de faianta; Ușă metalica.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

Scopul urmarit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, il constituie stabilirea despagubirii estimată pentru imobilul analizat. Raportul ar trebui sa constituie un document suport pentru autoritatea publica in cadrul procedurii de expropriere, care sa ii permita acesteia adoptarea de decizii privind angajarea si utilizarea corecta si eficienta a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrari de interes public local.

In ceea ce priveste raportarea la Studiile de piata privind valorile minime consemnate pe piata imobiliara, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din Romania, subliniem ca Studiul aferent judetului Alba pentru anul 2022 prevede:

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac=Au \times 1,4$

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHEIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelurilor salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întodeauna suficient informați. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt dublate și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, în funcție de nevoile, dorințele, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea în vederea exproprierii în temeiul Legii 255/2010, analiza pieței imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodei de evaluare.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

În cazul de față – evaluarea în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere * se aplică prevederile Legii nr. 255/2010 art. 11, alin 7, 8 și 9.

“(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”

“(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”

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele :

“Art. 8

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

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin (1).

Raport de evaluare – „APARTAMENT 1 CAMERĂ – în scopul exproprierii”

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici. ”

Evaluarea apartamentului:

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la ”Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minimale imobiliare în Județul Alba” înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia.

APARTAMENTE ÎN BLOCURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2450	2205	1980	1590
NOTA	Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.			

Pentru spații de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % față de valoarea caselor sau apartamentelor în funcție de încadrarea în zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
Dacă se cunoaște suprafața utilă A_u , aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită A_c după formula: $A_c = A_u \times 1,4$

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Amplasarea apartamentului:

În cazul de față apartamentul supus evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria apartamentelor situate în blocuri de locuințe. Amplasarea terenurilor a fost clasificată prin HCL privind **zonarea fiscală**, astfel amplasamentul studiat a fost clasificat astfel:

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

Astfel, pentru apartamentul subiect, valoarea rezultată din tabelul de mai sus este de **2450 lei/mp** pentru apartamentele amplasate în **zona A**.

În cazul de față blocul în care este situat apartamentul are o vechime peste 50 ani, valoarea se reduce cu 20%. Astfel, rezultă :

Denumire imobil	A_u (mp)	$A_{cd} (=1,4 \times A_u)$ (mp)	Valoare studiu piața notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 8	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.8							31116,96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul apartamentului propus pentru expropriere s-a realizat prin raportare la Studiu de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în „Municipiul Alba Iulia, județul Alba” înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba . Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile nu conțin TVA;
- Valoarea include și bunurile indivize comune;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Ing. Adriana Eusenta Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimția 15784



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U20 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U20 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32462

Unitate individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 8, Jud. Alba

Părți comune: fundații din beton, soclul în jurul construcției, fațade, învelitoare tip terasă, bransament electric, coloane și firide de distribuție, instalația de protecție, racord termic, racord apă caldă menajeră, apă rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, uși intrare în bloc, scara și casa scării.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/VIII	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartament nr.8 compus din 1 cameră, 1 baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar STATUL ROMÂN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6490 / 13/04/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 7257/2006 emis de Primaria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) LĂCĂTUȘ LUCREȚIA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32462)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U20 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 8, Jud. Alba

Părţi comune: fundatii din beton, soclul in jurul constructiei, fatade, invelitoare tip terasa, bransament electric, coloane si firide de distributie, instalatia de protectie, racord termic ,racord apa calda menajera, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, usi intrare in bloc, scara si casa scarilor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/VIII	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartament nr.8 compus din 1 camera,1 baie, avind cota de 0,95/100 părţi din bunurile indivize comune si 3,94/414 mp teren,proprietar STATUL ROMAN

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 257 din 7.04.2006

„Certificat în privința realității,
regularității și legalității”
Nume și prenume Mari Trupeanu
Data 30.11.2006 Semnătura [semnătură]
Nr. înreg. 165 data 30.11.2006
din registrul propriu

0036 644 69 2921 - Spornic

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Intre Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul in Alba Iulia str. Motilor, nr. 5 reprezentata de Mircea Hava in calitate de primar si Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte si

LACATUS LUCRETIA nr. 20 bloc G2 et. P
domiciliat in Alba Iulia str. Ar. Moșenț
scara apartamentul 8 posesor al buletinului de identitate seria AX nr. 126330
eliberat de politie Alba Iulia sub nr. 7.11.2003
din 7.11.2003 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a
aprobării cererii nr. 6279 din 27.11.2006 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si LACATUS LUCRETIA nr. 20
cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. Ar. Moșenț
bloc G2 scara et. P ap. 8 conform schitei de plan ce face parte integranta din
prezentul contract, identificata topografic sub CF. 1331 Alba Iulia nr. topografic 2959/6 VI

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de
cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 15956 din 13.12.2004
si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 16.34 mp, precum si cota
indiviza de din suprafata de folosinta comuna a imobilului, este inregistrata in evidentele
contabile ale Primariei Alba Iulia sub nr.

Odata cu locuinta se vind si urmatoarele (dependinte, anexe gospodaresti, garaje si instalatii
afereente)

Se atribuie cumparatorului in folosinta, pe durata existentei constructiei, terenul aferent
locuintei in suprafata de mp, respectiv cota indiviza de % din teren potrivit
deciziei nr. din a Primariei Alba Iulia.

Se excepteaza de la vnzare imobilele ce fac obiectul alin. II din art. 1 si alin. II din art. 2 a
Legii 85/1992.

Pretul locuintei, conform fisei de calcul este de 3.939,52 lei noi, din care
pretul garajului lei noi, al boxei lei noi.

3. Cumparatorul declara ca :

sint casatorit (necasatorit), sotul(sotia) nascut(a) la este(nu este) angajat(a) si realizeaza
(nu realizeaza) venituri.

Copiii: ADRIAN ELIZABETH nascut la 2000; ADRIAN REBECA
nascut la 2002; nascut
..... nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmator : avans 3.880,43 lei noi
pretul garajului lei noi, al boxei comision 1,5 % 59,09 lei noi
rest de plata lei noi esalonat pe termen de ani cu o dobinda de
..... % pe an. Dobinda totala este de lei noi.
Rata curenta + dob. curenta = lei noi
Ultima rata + ultima dob. = lei noi

Ratele si dobinda in suma de lei noi se va achita la casieria Primariei incepind cu data de pina la

In cazul neachitarii la termenele stabilite a ratelor lunare din pretul locuintei, cumparatorul va plati o dobinda de 8 % pe an asupra acestor rate.

In caz de neplata a 6 rate scadente de catre cumparatorul locuintei..... Primaria municipiului Alba Iulia va cere executarea silita asupra locuintei si evacuarea detinatorului in conditiile legii.

Pina la achitarea integrala a pretului, locuinta dobindita in conditiile Legii nr.85/22 VII 1992 republicata, nu poate fi instrainata sau restructurata fara autorizarea prealabila a unitatii vinzatoare. Unitatea vinzatoare isi garanteaza incasarea pretului prin inscrierea ipotecii asupra locuintei.

Drepturile si obligatiile partilor prevazute in prezentul contract se completeaza cu drepturile si obligatiile ce decurg pentru acestea din Decretul-Lege 61/1990 si Legea 85/1992 republicata.

Alte precizari: *achitarea integrala a pretului*
cu suma de 504.846,9 / 30 III 2006

GARANT

Subsemnatul in calitate de garant ma oblig sa achit ratele si dobinzile curente restante, declar ca renunt la beneficiul diviziunii si discutiei conform art.1662 si 1667 din Codul civil.

Semnatura.....

Domiciliul

Act identitate.....

GARANT

Subsemnatul in calitate de garant ma oblig sa achit ratele si dobinzile curente restante, declar ca renunt la beneficiul diviziunii si discutiei conform art. 1662 si 1667 din Codul Civil.

Semnatura

Domiciliul

Act identitate.....

INTOCMIT
SEF BIROU CONTRACTE
Ing. Inurean Ioan



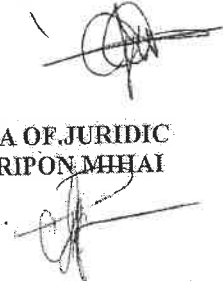
VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
HAVA MIRCEA



VIZA CONTR. FIN. PREV.
Ec.Tar Teofila



VIZA OF JURIDIC
PRIPON MIHAI



CUMPARATOR
LACATUS LUCRETIA
LACATUS LUCRETIA

JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 7257 din 7.11.2006

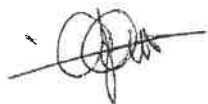
CF 7331 Alba Iulia
Nr. 7257/6/VI

PROCES VERBAL

de predare - primire a locuintei

Subsemnatul Mircea Hava, din partea Primăriei Alba Iulia cu sediul în localitatea Alba Iulia str. I.I.C. Brătianu nr. 1 în calitate de vânzător și subsemnatul (a)
..... LACATUS LUCRETIA în calitate de cumparator, pose-sorul
buletinului de identitate seria AX nr. 156230
eliberat de pol. Alba-I. sub nr. din 7.11.2003
..... domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str.
Nr. 20 bloc 62 scara Etaj P
ap. în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7257 din 2006
am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa
Alba - I, Armo bene, 62, ap. P
Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 exemplare.

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR

LACATUS LUCRETIA
LACATUS LUCRETIA

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIU ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 19288, 19.06.2017

PRIMĂRIA
MIRCEA ELIA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM INALȚIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A,B,C,D	1965	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A,B,C,D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A,B,C,D	1966	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	PULUM	1	AC21		1985	P+3	8
21	PULUM	3	AC22	A,B	1985	P+2	15
22	PULUM	5	AC23	A,B	1985	P+2	16
23	PULUM	7	AC24	A,B	1986	P+4	16
24	PULUM	2	AC25	A,B	1986	P+2	12
25	PULUM	4	AC26	A,B	1986	P+2	12
26	PULUM	6	AC27	A,B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1983	P+8	26
28	ARDEALULUI	3	31	B	1983	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	1	D1		1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	31	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+2	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

1992
2015
1874525
2001

UWA - 1825
SC - 590.01

Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM FINALITIME	NR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	ARIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	ARIESULUI	39	237		1985	P+4	16
76	ARIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	ARIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	ARIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1986	P+4	19
86	ARIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	ARIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	ARIESULUI	64	254		1985	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	ARIESULUI	68	258		1986	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1984	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1985	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1984	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1985	P+4	10
96	ARIESULUI	19	408		1975	P+4	40
98	ARNSBERG	28	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2		1971	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5		1970	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1969	P+4	80
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1971	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1967 V	P+4	60
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	80
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1971	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1974	P+4	50
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1971	P+4	20
116	ARNSBERG		B8		1970	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1971	P+4	40
118	ARNSBERG	16	B10	A.B	1970	P+4	28
119	ARNSBERG		B11		1968 V	P+4	80
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1969	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1970	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1971	P+4	108
129	ARNSBERG		G2		1986	P+3	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1985	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1985	P+2	16
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1982	P+4	15
134	Dr. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	Dr. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	Dr. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	Dr. IOAN RATIU	29	AV4		1983	P+4	10
138	Dr. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
139	Dr. IOAN RATIU	21	J7		1982	P+4	15
140	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1954	P+2	18
142	AVRAM IANCU	1	ARDEALU	A.B	1964	P+1	5
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1979	P+M+6	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A10	1979	P+M+6	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1978	P+4	40
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	A.B	1980	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4				

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr.8





Bunuri indivize comune

PF ROȘU ADRIANA-EVALUATOR	Cod fiscal 20783110	Alba Iulia, str. G. Cosbuc 34 0788 600 949 adi_rosu2000@yahoo.com
---------------------------	------------------------	---

369 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.29, et.1, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U18 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/XXIX

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL ALBA IULIA
OBIECTIV DE INVESTIȚII:	PARCARE SUPRAETAJATĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2 NIVELE CU CAPACITATE DE 144 LOCURI DE PARCARE INTERIOARE ȘI 27 LOCURI EXTERIOARE.
EVALUATOR:	Ing. Adriana EuseŃa ROȘU Evaluator Autorizat, Membru titular ANEVAR Specializări: EI, EPI, EBM Legitimatia Nr.15784 / 2022

Iulie 2022

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării, am efectuat evaluarea imobilului „Apartament cu 1 cameră”, situat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.29, et.1, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.29, compus din: 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U18 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/XXIX.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului prezentat în cadrul raportului.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar :OTVOS VILMOS și OTVOS LIA CLAUDIA

Dreptul de proprietate pentru apartamentul subiect este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza MUNICIPIULUI ALBA IULIA in calitate de client si utilizator desemnat.

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - editia 2022 cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii iulie 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de catre evaluator .

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

- (1) *Termeni de referință ai evaluării* – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (2) *Prezentare datelor* – în care sunt prezentate proprietățile evaluate
- (3) *Evaluarea proprietății* – conține aplicarea metodelor de evaluare
- (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false, sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar .

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de despăgubire a apartamentului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT Nr.29 : 31.116,96 LEI

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Cu stimă,
ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 3.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- 3.3 Scopul evaluării
- 3.4 Identificarea imobilelor supuse evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.
- 3.5 Tipul valorii
- 3.6 Data evaluării
- 3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- 3.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
- 3.9 Ipoteze și ipoteze speciale
- 3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 3.11.Declarație de conformitate.
- 3.12 Descrierea raportului

4.PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Identificarea și descrierea juridică
- 4.2 Datele despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- 4.3 Descrierea proprietății

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente

Apartamentul Nr.29, compus din : 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U18 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/XXIX

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: OTVOS VILMOS și OTVOS LIA CLAUDIA

Scopul evaluării este stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilului expropriat cu respectarea art.11 al Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

Prezenta lucrare se adresează **MUNICIPIULUI ALBA IULIA** în calitate de **utilizator desemnat**.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate.

Tipul valorii estimate: Valoare de despăgubire în vederea exproprierii.

Valoarea estimată nu poate fi transpusă în valoarea de asigurare, de impozitare sau alt tip de valoare.

Data inspecției: 12.07.2022. Inspecția s-a efectuat personal de către evaluator în prezența reprezentanților Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp și de legislația în vigoare referitoare la valoarea de despăgubire pentru expropriere.

Curs valutar BNR: 4,9411 RON

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Valoarea totală de despăgubire pentru „Apartamentul nr.29 cu suprafața construită de 15,8760 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT NR.29 : 31.116,96 LEI

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



2.CERTIFICARE

Lucrarea este executată de către evaluator ing. Adriana Eusenta ROȘU, Membru titular ANEVAR având legitimația nr.15784, specializări: Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea întreprinderilor (EI) și Evaluare bunurilor mobiliare (EBM).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) raportate la legislația în vigoare pentru acest tip de evaluări și anume **Legea nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și Hotărârea de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- Evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății care face obiectul lucrării;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR– editia 2022- publicate de ANEVAR cu respectarea art. 11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Adriana Roșu, Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM – Membru Titular ANEVAR, legitimația nr. 15784

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimația 15784



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către PF ROȘU ADRIANA EUSENȚA - EVALUATOR, cu sediul în Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba, prin evaluator ing. Adriana Eusența ROȘU, Membru titular ANEVAR având legitimația Nr.15784, specializările EPI, EI, EBM.

Date de identificare:

Adresa: Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesară realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are nici un interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau mărimea valorii estimate în prezentul raport.

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul nu este destinat nici unei alte terțe persoane, iar evaluatorul nu își asumă răspunderea față de terțe persoane ce ar putea intra în posesia acestui raport sau a unor părți din acesta.

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.29” în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică „ Parcare supraetajată cu regim de înălțime P+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare” .

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă „Apartamentul Nr.29”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U18. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele material și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: *posesia* - implică exercitare de către titular a unei stăpâniri efective a bunului din punct de vedere material; *folosința* – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; *dispoziția* – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

3.5 Tipul valorii

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raportului reprezintă **valoarea de despăgubire coform Legii 255/2010.**

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual imobilul supus evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară. Inspecția a fost vizuală și a cuprins imobilul subiect cât și vecinătățile. S-a efectuat o inspecție a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal:

- Legea nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
- Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Municipiul Alba Iulia.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022.

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Evalutorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client, locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corectă.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima valoarea justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE

- ✓ Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare propuse pentru expropriere în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, a stat la baza selectării metodei de evaluare și a aplicării acesteia în vederea estimării celor mai probabile valori;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietăți analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății care să indice prezența contaminărilor cu substanțe / materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile având în vedere dispozițiile legale în vigoare;
- ✓ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul le consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor folosite de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- ✓ Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală;
- ✓ Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare;
- ✓ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietăților analizate;

- ✓ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- ✓ În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentului raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ (schimbări legislative) evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- ✓ Imobilul a fost identificat conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către solicitant, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia.

IPOTEZE SPECIALE

Stabilirea valorii pentru despăgubire s-a făcut ținând cont de prevederile **Legii nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și ale Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

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

Deoarece Legea 571/2003 privind Codul Fiscal a fost abrogată, în vigoare fiind Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, raportul de evaluare se bazează pe expertizele întocmite și actualizate de camera notarilor publici conform art. 111, alin (5) din Legea nr. 227/2015, conținutul articolului fiind similar cu conținutul **art.77 ^1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, respectiv.**

„ Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul ANAF. ”

Prezentul raport de evaluare este realizat pentru ipoteza în care suprafața imobilului, zona fiscală a localității și categoria de folosință a acestuia nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii. Orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări ale valorii imobilului.

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluării și evaluatorului verficator.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană, în afara clientului, destinatarul evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului),nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea dreptului de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

3.11 Declarația de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ing. Roșu Adriana-Eusența, Membru Titular ANEVAR-specializarea EPI - Evaluarea Proprietăților Imobiliare, EI - Evaluarea Intreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare.

Ca evaluator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022- publicată de ANEVAR, dar ținând cont de ipoteza specială, respectiv respectarea **Legii nr.255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică , necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (art.5 și art.11-alin 7,8 și 9). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de Asigurare – Reasigurare ALLIANZ-ȚIRIAC.

3.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este un înscris, narativ-detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația valorii raportate.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

Imobilul subiect este proprietate imobiliară afectată de realizarea proiectului de utilitate publică „ **Obiectivul de investiții - Parcare supraetajată cu regim de înălțime P+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare**”.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – ” Drepturi asupra proprietății imobiliare (p.C1, lit. a)

Proprietarul imobilului subiect este : **OTVOS VILMOS și OTVOS LIA CLAUDIA**

Situația juridică a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client și este menționată în anexă.

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul supus evaluării se află în cartierul Cetate al municipiului Alba Iulia, Județul Alba, în imediata apropiere a Spitalului Județean Alba, în Zona „A”.

Zona este rezidențială / comercială și este considerată ca una de interes pentru populație. Ca utilități zona studiată dispune de energie electrică, gaze, apă și canalizare – conform datelor puse la dispoziție de către client. Blocul este racordat la următoarele utilități: energie electrică, apă și canalizare.



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 1 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,8760 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie din PVC
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple , degradate – necesita igienizare; Pardoseli din parchet în cameră ; gresie în baie, pachete parțiale de faianta; Ușă metalică.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

Scopul urmarit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, il constituie stabilirea despagubirii estimată pentru imobilul analizat. Raportul ar trebui sa constituie un document suport pentru autoritatea publica in cadrul procedurii de expropriere, care sa ii permita acestuia adoptarea de decizii privind angajarea si utilizarea corecta si eficienta a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrari de interes public local.

In ceea ce priveste raportarea la Studiile de piata privind valorile minime consemnate pe piata imobiliara, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din Romania, subliniem ca Studiul aferent judetului Alba pentru anul 2022 prevede:

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac = Au \times 1,4$

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu

20%.

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelurilor salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întodeauna suficient informați. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt dublate și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, în funcție de nevoile, dorințele, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea în vederea exproprierii în temeiul Legii 255/2010, analiza pieței imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodei de evaluare.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

În cazul de față – evaluarea în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere * se aplică prevederile Legii nr. 255/2010 art. 11, alin 7, 8 și 9.

“(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”

“(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”
Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele :

“Art. 8

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

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin (1).

Raport de evaluare – „APARTAMENT 1 CAMERĂ – în scopul exproprierii”

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici. ”

Evaluarea apartamentului:

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la ”Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minimale imobiliare în Județul Alba” înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia.

APARTAMENTE ÎN BLOCURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2450	2205	1980	1590
NOTA	Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.			

Pentru spații de locuit amplasate la subsol, demisoul sau mansarda valoare se reduce cu 25 % față de valoarea caselor sau apartamentelor în funcție de încadrarea în zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
Dacă se cunoaște suprafața utilă A_u , aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită A_c după formula: $A_c = A_u \times 1,4$

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Amplasarea apartamentului:

În cazul de față apartamentul supus evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria apartamentelor situate în blocuri de locuințe. Amplasarea terenurilor a fost clasificată prin HCL privind **zonarea fiscală**, astfel amplasamentul studiat a fost clasificat astfel:

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

Astfel, pentru apartamentul subiect, valoarea rezultată din tabelul de mai sus este de **2450 lei/mp** pentru apartamentele amplasate în **zona A**.

În cazul de față blocul în care este situat apartamentul are o vechime peste 50 ani, valoarea se reduce cu 20%. Astfel, rezultă :

Denumire imobil	A_u (mp)	$A_{cd} (=1,4 \times A_u)$ (mp)	Valoare studiu piața notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 29	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.nr.29							31116,96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul apartamentului propus pentru expropriere s-a realizat prin raportare la Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în „Municipiul Alba Iulia, județul Alba” înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba. Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile nu conțin TVA;
- Valoarea include și bunurile indivize comune;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Ing. Adriana Euseña Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimția 15784



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U18 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U18 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32483

Unitate individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 29, Jud. Alba

Părți comune: fundații din beton, soclul în jurul construcției, fațade, învelitoare tip terasă, bransament electric, coloane și fire de distribuție, instalația de protecție, racord termic, racord apă caldă menajeră, apă rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, ușă intrare în bloc, scara și casa scării.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/XXIX	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartament nr.29 compus din 1 cameră, 1 baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar STATUL ROMÂN

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietati si acte		
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22035 / 20/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4655/2005 emis de Primaria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparate, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) TIMAR IOAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 32483)	/ B.2 A1
36901 / 18/09/2014		
Act Notarial nr. aut 2723, din 17/09/2014 emis de Teodorescu Elena;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, in regimul comunitati legale, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) OTVOS VILMOS , și soția 2) OTVOS LIA CLAUDIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U18 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 29, Jud. Alba

Părți comune: fundatii din beton, sochul in jurul constructiei, fatade, invelitoare tip terasa, bransament electric, coloane si fride de distributie, instalatia de protectie, racord termic ,racord apa calda menajera, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, usi intrare in bloc, scara si casa scarilor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 2959/6/XXIX	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartament nr.29 compus din 1 camera,1 baie, avind cota de 0,95/100 parti din bunurile indivize comune si 3,94/414 mp teren,proprietar STATUL ROMAN

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
 DIRECTIA TEHNICA DEZVOLTARE
 SERVICIU ADMINISTRARE CLADIRI
 Nr. 19286 / 19.06.2019

PRIMĂRIA
 MIRCEA ELIA



**INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINTE
 DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA**

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM INALȚIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A.B.C.D	1965 ✓	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A.B.C.D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A.B.C.D	1966	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	APULUM	1	AC21		1985	P+3	8
21	APULUM	3	AC22	A.B	1985	P+2	15
22	APULUM	5	AC23	A.B	1985	P+2	16
23	APULUM	7	AC24	A.B	1986	P+4	16
24	APULUM	2	AC25	A.B	1986	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A.B	1986	P+2	12
26	APULUM	6	AC27	A.B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1983	P+8	25
28	ARDEALULUI	3	31	B	1983	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	18
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+5	15

1892
 200
 1874525
 200

UNA - 1825
 SC - 590,01

Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	NR. APART.
72	RIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	RIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	RIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	RIESULUI	39	237		1985	P+4	19
76	RIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	RIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	RIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	RIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	RIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	RIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	RIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	RIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	RIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	RIESULUI	58	248		1986	P+4	19
86	RIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	RIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	RIESULUI	64	254		1985	P+4	19
89	RIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	RIESULUI	68	258		1986	P+3	12
91	RIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	RIESULUI	72	262		1984	P+4	19
93	RIESULUI	25	402		1985	P+4	19
94	RIESULUI	23	404		1984	P+4	19
95	RIESULUI	21	406		1985	P+4	10
96	RIESULUI	19	408		1985	P+4	40
98	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1970	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2		1971	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5		1970	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1969	P+4	80
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1971	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1967 V	P+4	60
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1971	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B3	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1974	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1971	P+4	20
116	ARNSBERG		B8		1970	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1971	P+4	40
118	ARNSBERG	16	B10	A.B	1970	P+4	26
119	ARNSBERG		B11		1968 V	P+4	80
120	ARNSBERG	2	B12	A.B.C	1969	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1970	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1971	P+4	105
129	ARNSBERG		G2		1986	P+3	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1985	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1986	P+2	16
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1982	P+4	15
134	Dr. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	Dr. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	Dr. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	Dr. IOAN RATIU	29	AV4		1983	P+4	10
138	Dr. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
139	Dr. IOAN RATIU	21	J7		1982	P+4	15
140	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1954	P+2	18
142	AVRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1964	P+1	6
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1979	P+M+6	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1978	P+4	40
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	A.B	1980	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	19
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	19



Bunuri indivize comune

PF ROȘU ADRIANA-EVALUATOR	Cod fiscal 20783110	Alba Iulia, str. G. Cosbuc 34 mobil 0788 600 949 e-mail adi_rosu2000@yahoo.com
---------------------------	------------------------	--

370 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.31, et.1, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U15 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/XXXI

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL ALBA IULIA

OBIECTIV DE INVESTIȚII:

PARCARE SUPRAETAJATĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2
NIVELE CU CAPACITATE DE 144 LOCURI DE PARCARE
INTERIOARE ȘI 27 LOCURI EXTERIOARE.

EVALUATOR:

Ing. Adriana EuseŃa ROȘU
Evaluator Autorizat, Membru titular ANEVAR
Specializări: EI, EPI, EBM
Legitimatia Nr.15784 / 2022

Iulie 2022

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării, am efectuat evaluarea imobilului „Apartament cu 1 cameră”, situat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.31,et.1, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.31, compus din: 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U15 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/XXXI

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului prezentat în cadrul raportului.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar :PĂDUREAN CECILIA LĂCRĂMIOARA

Dreptul de proprietate pentru apartamentul subiect este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

Prezenta lucrare se adresează MUNICIPIULUI ALBA IULIA în calitate de client și utilizator desemnat.

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - editia 2022 cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii iulie 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator .

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Termeni de referință ai evaluării* – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (2) *Prezentare datelor* – în care sunt prezentate proprietățile evaluate
- (3) *Evaluarea proprietății* – conține aplicarea metodelor de evaluare
- (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false, sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar .

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de despăgubire a apartamentului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT Nr.31 : 31.116,96 LEI

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Cu stimă,
ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 3.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- 3.3 Scopul evaluării
- 3.4 Identificarea imobilelor supuse evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.
- 3.5 Tipul valorii
- 3.6 Data evaluării
- 3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- 3.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
- 3.9 Ipoteze și ipoteze speciale
- 3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 3.11.Declarație de conformitate.
- 3.12 Descrierea raportului

4.PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Identificarea și descrierea juridică
- 4.2 Datele despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- 4.3 Descrierea proprietății

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente

Apartamentul Nr.31, compus din : 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U15 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/XXXI

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: PĂDUREAN CECILIA LĂCRĂMIOARA

Scopul evaluării este stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilului expropriat cu respectarea art.11 al Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

Prezenta lucrare se adresează **MUNICIPIULUI ALBA IULIA** în calitate de **utilizator desemnat**.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate.

Tipul valorii estimate: Valoare de despăgubire în vederea exproprierii.

Valoarea estimată nu poate fi transpusă în valoarea de asigurare, de impozitare sau alt tip de valoare.

Data inspecției: 12.07.2022. Inspecția s-a efectuat personal de către evaluator în prezența reprezentanților Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp și de legislația în vigoare referitoare la valoarea de despăgubire pentru expropriere.

Curs valutar BNR: 4,9411 RON

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Valoarea totală de despăgubire pentru „Apartamentul nr.31 cu suprafata construită de 15,8760 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT NR.31 : 31.116,96 LEI

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



2.CERTIFICARE

Lucrarea este executată de către evaluator ing. Adriana Eusența ROȘU, Membru titular ANEVAR având legitimația nr.15784, specializări: Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea întreprinderilor (EI) și Evaluare bunurilor mobiliare (EBM).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) raportate la legislația în vigoare pentru acest tip de evaluări și anume **Legea nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și Hotărârea de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- Evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății care face obiectul lucrării;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR– editia 2022- publicate de ANEVAR cu respectarea art. 11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Adriana Roșu, Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM – Membru Titular ANEVAR, legitimația nr. 15784

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimația 15784



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către PF ROȘU ADRIANA EUSENȚA - EVALUATOR, cu sediul în Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba, prin evaluator ing. Adriana Eusența ROȘU, Membru titular ANEVAR având legitimația Nr.15784, specializările EPI, EI, EBM.

Date de identificare:

Adresa: Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesară realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are nici un interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau mărimea valorii estimate în prezentul raport.

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul nu este destinat nici unei alte terțe persoane, iar evaluatorul nu își asumă răspunderea față de terțe persoane ce ar putea intra în posesia acestui raport sau a unor părți din acesta.

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.31” în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică „ Parcare supraetajată cu regim de înălțime P+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare” .

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă „Apartamentul Nr.31”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U15. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele material și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia - implică exercitare de către titular a unei stăpâniri efective a bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

3.5 Tipul valorii

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raportului reprezintă **valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010**.

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual imobilul supus evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară. Inspecția a fost vizuală și a cuprins imobilul subiect cât și vecinătățile. S-a efectuat o inspecție a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal:

- Legea nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
- Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Municipiul Alba Iulia.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022.

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Evalutorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client, locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corectă.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima valoarea justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE

- ✓ Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare propuse pentru expropriere în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, a stat la baza selectării metodei de evaluare și a aplicării acesteia în vederea estimării celor mai probabile valori;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății care să indice prezența contaminărilor cu substanțe / materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile având în vedere dispozițiile legale în vigoare;
- ✓ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul le consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor folosite de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- ✓ Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală;
- ✓ Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare;
- ✓ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietăților analizate;

- ✓ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
 - ✓ În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentului raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ (schimbări legislative) evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Imobilul a fost identificat conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către solicitant, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia.
- ✓ Imobilul a fost identificat conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către solicitant, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia.

IPOTEZE SPECIALE

Stabilirea valorii pentru despăgubire s-a făcut ținând cont de prevederile **Legii nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și ale Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

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

Deoarece Legea 571/2003 privind Codul Fiscal a fost abrogată, în vigoare fiind Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, raportul de evaluare se bazează pe expertizele întocmite și actualizate de camera notarilor publici conform art. 111, alin (5) din Legea nr. 227/2015, conținutul articolului fiind similar cu conținutul **art.77 ^1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, respectiv.**

„ Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul ANAF. ”

Prezentul raport de evaluare este realizat pentru ipoteza în care suprafața imobilului, zonarea fiscală a localității și categoria de folosință a acestuia nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii. Orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări ale valorii imobilului.

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluării și evaluatorului verificador.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană, în afara clientului, destinatarul evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului),nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea dreptului de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

3.11 Declarația de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ing. Roșu Adriana-Eusența, Membru Titular ANEVAR-specializarea EPI -

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, EI - Evaluarea Intreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare.

Ca evaluator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022- publicată de ANEVAR, dar ținând cont de ipoteza specială, respectiv respectarea **Legii nr.255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (art.5 și art.11-alin 7,8 și 9). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de Asigurare – Reasigurare ALLIANZ-ȚIRIAC.

3.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este un înscris, narativ-detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația valorii raportate.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

Imobilul subiect este proprietate imobiliară afectată de realizarea proiectului de utilitate publică „**Obiectivul de investiții - Parcare supraetajată cu regim de înălțime P+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare**”.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – ” Drepturi asupra proprietății imobiliare (p.C1, lit. a)

Proprietarul imobilului subiect este : **PĂDUREAN CECILIA LĂCRĂMIOARA**

Situația juridică a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client și este menționată în anexă.

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul supus evaluării se află în cartierul Cetate al municipiului Alba Iulia, Județul Alba, în imediata apropiere a Spitalului Județean Alba, în Zona „A”.

Zona este rezidențială / comercială și este considerată ca una de interes pentru populație. Ca utilități zona studiată dispune de energie electrică, gaze, apă și canalizare – conform datelor puse la dispoziție de către client. Blocul este racordat la următoarele utilități: energie electrică, apă și canalizare.



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 1 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,8760 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie din PVC
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli lavabile parțiale , pereti tapetați. Pardoseli din parchet laminat în cameră, parțial gresie ; pardoseli cu gresie în baie și pacaje de faianta ; Placaje parțiale de faianta in camera și tapet. Ușă metalică, geam termopan.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

Scopul urmărit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, îl constituie stabilirea despăgubirii estimată pentru imobilul analizat. Raportul ar trebui să constituie un document suport pentru autoritatea publică în cadrul procedurii de expropriere, care să îi permită acestora adoptarea de decizii privind angajarea și utilizarea corectă și eficientă a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrări de interes public local.

În ceea ce privește raportarea la Studiile de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din România, subliniem că Studiul aferent județului Alba pentru anul 2022 prevede:

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
Dacă se cunoaște suprafața utilă Au, aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită Ac după formula: $Ac = Au \times 1,4$

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelurilor salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întodeauna suficient informați. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt dublate și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, în funcție de nevoile, dorințele, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea în vederea exproprierii în temeiul Legii 255/2010, analiza pieței imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodei de evaluare.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

În cazul de față – evaluarea în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere * se aplică prevederile Legii nr. 255/2010 art. 11, alin 7, 8 și 9.

“(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”

“(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^A 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”

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele :

“Art. 8

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

Raport de evaluare – „APARTAMENT 1 CAMERĂ – în scopul exproprierii”

- (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin (1).
 (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici. ”

Evaluarea apartamentului:

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minimale imobiliare în Județul Alba" înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia.

APARTAMENTE ÎN BLOCURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2450	2205	1980	1590
NOTA	Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.			

Pentru spații de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % față de valoarea caselor sau apartamentelor în funcție de încadrarea în zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
 Dacă se cunoaște suprafața utilă A_u , aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită A_c după formula: $A_c = A_u \times 1,4$

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Amplasarea apartamentului:

În cazul de față apartamentul supus evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria apartamentelor situate în blocuri de locuințe. Amplasarea terenurilor a fost clasificată prin HCL privind **zonarea fiscală**, astfel amplasamentul studiat a fost clasificat astfel:

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

Astfel, pentru apartamentul subiect, valoarea rezultată din tabelul de mai sus este de **2450 lei/mp** pentru apartamentele amplasate în **zona A**.

În cazul de față blocul în care este situat apartamentul are o vechime peste 50 ani, valoarea se reduce cu 20%. Astfel, rezultă :

Denumire imobil	A_u (mp)	A_{cd} (=1,4x A_u) (mp)	Valoare studiu piață notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 31	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.nr.31							31116,96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul apartamentului propus pentru expropriere s-a realizat prin raportare la Studiu de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în „Municipiul Alba Iulia, județul Alba” înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba . Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile nu conțin TVA;
- Valoarea include și bunurile indivize comune;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Ing. Adriana Euseña Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimția 15784



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U15 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U15 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32485/Alba Iulia

Unitate individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 31, Jud. Alba

Părți comune: fundatii din beton, soclul in jurul constructiei, fatade, invelitoare tip terasa, bransament electric, coloane si firide de distributie, instalatia de protectie, racord termic, racord apa calda menajera, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, usi intrare in bloc, scara si casa scariilor.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/XXXI	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartmentul nr 31, compus din: 1 cameră, baie ; Având cota de bunuri indivize 0,95/100 Și 3,94/414 mp teren STATUL ROMAN

B. Partea II. Proprietari și acte

B. Partea II. Proprietari și acți	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23492 / 09/08/2007	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11739/2006 emis de Primaria Alba Iulia;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1
1) PĂDUREAN CECILIA LĂCRIMIOARA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 32485/Alba Iulia)	

C. Partea III. SARCINI

C. Partea nr. 2 (art. 10)		Referințe
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		
37637 / 04/12/2013		
Act Administrativ nr. 95448, din 28/11/2013 emis de Directia Fiscala- Primaria Municipiului Alba Iulia (act administrativ nr. 95443/28-11-2013 emis de Directia Venituri- Primaria Municipiului Alba Iulia);		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:486.63 RON	A1
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA - DIRECTIA VENITURI		
30833 / 09/08/2016		
Act Administrativ nr. 48436, din 09/08/2016 emis de AJFP ALBA-SERVICIUL COLECTARE EXECUTARE SILITA P. F. (act administrativ nr. 48414/09-08-2016 emis de AJFP ALBA-SERVICIUL COLECTARE EXECUTARE SILITA P. F.);		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:22825 LEI	A1
1) ANAF-DGRFP BRASOV -AJFP ALBA-BIROU COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PF		

Raport de evaluare – „APARTAMENT 1 CAMERĂ – în scopul exproprierii”

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U15 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 31, Jud. Alba

Părţi comune: fundatii din beton, soclul in jurul constructiei, fatade, invelitoare tip terasa, bransament electric, coloane si firide de distributie, instalatia de protectie, racord termic ,racord apa calda menajera, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, usi intrare in bloc, scara si casa scarilor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2959/6/XXXI	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartamentul nr 31, compus din: 1 cameră, baie ; Având cota de bunuri indivize 0,95/100 Şi 3,94/414 mp teren STATUL ROMAN

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 1739 din 2006

"Certificat în privința realității,
regularității și legalității"
Nume și prenume: Paul Mădăraș
Data: 30.08.2006 Semnătura: [Signature]
Nr. înreg. 270 data 30.08.2006
din registrul propriu

CONTRACT DE VINZARE – CUMPARARE

Intre Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul in Alba Iulia str. Motilor, nr. 5 reprezentata de Mircea Hava in calitate de primar si Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte si PADUREAN ECULIA - LACRINIOTEA domiciliat in Alba Iulia str. Aradsberg nr. 20 bloc 62 et. I scara 31 posesor al buletinului de identitate seria AX nr. 118021 eliberat de politie Alba - 7 sub nr. 16 VII 2006 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobarii cererii nr. 10545 din 24.5.2006 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria Municipiului Alba Iulia vinde si PADUREAN ECULIA - LACRINIOTEA cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. Aradsberg nr. 20 bloc 62 scara 31 et. 1 ap. 31 conform schitei de plan ce face parte integranta din prezentul contract, identificata topografic sub CF 7321 Alba 7 nr. topografic 1959/6/XXXI

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 66 din 6.1.2004 si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 14,34 mp, precum si cota indiviza de 0,95% din suprafata de folosinta comuna a imobilului, este inregistrata in evidentele contabile ale Primariei Alba Iulia sub nr.

Odata cu locuinta se vind si urmatoarele (dependinte, anexe gospodaresti, garaje si instalatii aferente)

Se atribuie cumparatorului in folosinta, pe durata existentei constructiei, terenul aferent locuintei in suprafata de mp, respectiv cota indiviza de % din teren potrivit deciziei nr. din a Primariei Alba Iulia.

Se excepteaza de la vnzare imobilele ce fac obiectul alin. II din art. 1 si alin. II din art. 2 a Legii 85/1992.

Pretul locuintei, conform fisei de calcul este de 3921,17 lei noi, din care pretul garajului lei noi, al boxei lei noi.

3. Cumparatorul declara ca :
sint casatorit (necasatorit), sotul(sotia) nascut(a) la este(nu este) angajat(a) si realizeaza (nu realizeaza) venituri.

Copiii: nascut la
nascut la
nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmator : avans 3921,45 lei noi
pretul garajului lei noi, al boxei comision 1,5 % 59,72 lei noi
rest de plata lei noi esalonat pe termen de ani cu o dobinda de % pe an. Dobinda totala este de lei noi.
Rata curenta + dob. curenta lei noi
Ultima rata + ultima dob lei noi

Prezentul contract este conform

Alba Iulia 19 x 15
Secretar Municipiului
[Signature]

Ratele si dobinda in suma de lei noi se va achita la casieria Primariei incepind cu data de pina la

In cazul neachitarii la termenele stabilite a ratelor lunare din pretul locuintei, cumparatorul va plati o dobinda de 8 % pe an asupra acestor rate.

In caz de neplata a 6 rate scadente de catre cumparatorul locuintei..... Primaria municipiului Alba Iulia va cere executarea silita asupra locuintei si evacuarea detinatorului in conditiile legii.

Pina la achitarea integrala a pretului, locuinta dobindita in conditiile Legii nr.85/22 VII 1992 republicata, nu poate fi instrainata sau restructurata fara autorizarea prealabila a unitatii vinzatoare. Unitatea vinzatoare isi garanteaza incasarea pretului prin inscrierea ipotecii asupra locuintei.

Drepturile si obligatiile partilor prevazute in prezentul contract se completeaza cu drepturile si obligatiile ce decurg pentru acestea din Decretul-Lege 61/1990 si Legea 85/1992 republicata.

Alte precizari..... *Valoarea locuintei a fost achitata integral cu chit. 7225753/30.4.2006*

GARANT

Subsemnatul..... in calitate de garant ma oblig sa achit

ratele si dobinzile curente restante, declar ca renunt la beneficiul diviziunii si discutiei conform art.1662 si 1667 din Codul civil.

Semnatura.....

Domiciliul.....

Act identitate.....

GARANT

Subsemnatul..... in calitate de garant ma oblig sa achit

ratele si dobinzile curente restante, declar ca renunt la beneficiul diviziunii si discutiei conform art. 1662 si 1667 din Codul Civil.

Semnatura.....

Domiciliul.....

Act identitate.....

INTOCMIT
SEF BIROU CONTRACTE

Ing. Inurean Ioan

VIZA CONTR. FIN. PREV.

Ec.Tar Teofila

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA

PRIMAR

HAVA MIRCEA

VIZA OF. JURIDIC
PRIPON MIHAI

Prezenta copie este conformă

cu originalul

Alba Iulia 10.1.2015

Secretar municipiu

Jeler Marcel

CUMPARATOR

PADUREAN LUCIA

JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 11739 din 30.07.2006

PROCES VERBAL

de predare - primire a locuintei

Subsemnatul Mircea Hava, din partea Primăriei Alba Iulia cu sediul în localitatea Alba Iulia str. I.I.C. Brătianu nr. 1 în calitate de vânzător și subsemnatul (a)

~~PADUREAN CECILIA-LACRIMIOARA~~ în calitate de cumparator, posesorul

buletinului de identitate seria AX nr. MR021
eliberat de pol. Alba - 7 sub nr. 16 VII 2002

domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. Armoberg Nr. 20 bloc 42 scara 1 Etaj 1

ap. 31 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 11739 din 2006

am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa Alba - 7, Armoberg, Nr. 20, Bl. 42, ap. 31

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 exemplare.

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR
~~PADUREAN CECILIA-LACRIMIOARA~~

Prezenta copie este conformă
cu originalul
Alba Iulia 17 X 2015
Secretar municipiu
Jeler Marcel

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIUL ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 19288, 19.06.2019

PRIMĂRIA
MIRCEA ELIA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM INALȚIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A,B,C,D	1965 ✓	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A,B,C,D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A,B,C,D	1968	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1965	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1965	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	APULUM	3	AC21		1985	P+3	8
21	APULUM	3	AC22	A,B	1985	P+2	15
22	APULUM	5	AC23	A,B	1985	P+2	16
23	APULUM	7	AC24	A,B	1986	P+4	16
24	APULUM	2	AC25	A,B	1986	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A,B	1986	P+2	12
26	APULUM	6	AC27	A,B	1988	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1989	P+8	26
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+6	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	19
43	ARIESULUI	7	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	19
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	19
51	ARIESULUI	8	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+2	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

18921
75
1824525
300

UHA = 18267
SC = 590,91

Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	NR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	ARIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	ARIESULUI	39	237		1985	P+4	18
76	ARIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	ARIESULUI	41	239		1986	P+4	15
78	ARIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1986	P+4	19
86	ARIESULUI	68	250		1988	P+4	19
87	ARIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	ARIESULUI	64	254		1985	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	ARIESULUI	68	258		1986	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1986	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1984	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1985	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1984	P+4	19
96	ARIESULUI	19	406		1985	P+4	10
98	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	36	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1970	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2		1971	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5		1970	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1969	P+4	80
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1971	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1968 V	P+4	80
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1967 V	P+4	60
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B3	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	60
116	ARNSBERG		B8		1971	P+4	20
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	48
118	ARNSBERG	16	B10	A.B	1971	P+4	40
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	28
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1969	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1971	P+4	105
129	ARNSBERG		G2		1986	P+3	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1985	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1985	P+2	16
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1986	P+4	15
134	Dr. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	Dr. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	Dr. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	Dr. IOAN RATIU	29	AV4		1983	P+4	10
138	Dr. IOAN RATIU		JB		1983	P+4	19
139	Dr. IOAN RATIU	21	7		1983	P+4	15
140	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+2	18
142	AVRAM IANCU	1	RODEALU	A.B	1954	P+1	5
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1964	P+M+5	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+5	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+4	40
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	A.B	1978	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	19
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 31



8.3. Fotografii ale proprietății



Bunuri indivize comune

PF ROȘU ADRIANA-EVALUATOR	Cod fiscal 20783110	Alba Iulia, str. G. Cosbuc 34 0788 600 949 adi_rosu2000@yahoo.com
----------------------------------	--------------------------------------	--

371 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.35, et.1, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U23 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/XXXV

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL ALBA IULIA

OBIECTIV DE INVESTIȚII:

PARCARE SUPRAETAJATĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2
NIVELE CU CAPACITATE DE 144 LOCURI DE PARCARE
INTERIOARE ȘI 27 LOCURI EXTERIOARE.

EVALUATOR:

Ing. Adriana EuseŃa ROȘU
Evaluator Autorizat, Membru titular ANEVAR
Specializări: EI, EPI, EBM
Legitimatia Nr.15784 / 2022

Iulie 2022

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimati domni,

Conform solicitării, am efectuat evaluarea imobilului „Apartament cu 1 cameră”, situat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.35, et.1, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.35, compus din: 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U23 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/XXXV

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului prezentat în cadrul raportului.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar : STOICA CORNEL

Dreptul de proprietate pentru apartamentul subiect este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza MUNICIPIULUI ALBA IULIA in calitate de client si utilizator desemnat.

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - editia 2022 cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii iulie 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de catre evaluator .

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

- (1) *Termeni de referință ai evaluării* – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (2) *Prezentare datelor* – în care sunt prezentate proprietățile evaluate
- (3) *Evaluarea proprietății* – conține aplicarea metodelor de evaluare
- (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false, sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar .

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de despăgubire a apartamentului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT Nr.35 : 31.116,96 LEI

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Cu stimă,
ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 3.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- 3.3 Scopul evaluării
- 3.4 Identificarea imobilelor supuse evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.
- 3.5 Tipul valorii
- 3.6 Data evaluării
- 3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- 3.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
- 3.9 Ipoteze și ipoteze speciale
- 3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 3.11.Declarație de conformitate.
- 3.12 Descrierea raportului

4.PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Identificarea și descrierea juridică
- 4.2 Datele despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- 4.3 Descrierea proprietății

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente

Apartamentul Nr.35, compus din : 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U23 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/XXXV

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: STOICA CORNEL

Scopul evaluării este stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilului expropriat cu respectarea art.11 al Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

Prezenta lucrare se adresează **MUNICIPIULUI ALBA IULIA** în calitate de **utilizator desemnat**.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate.

Tipul valorii estimate: Valoare de despăgubire în vederea exproprierii.

Valoarea estimată nu poate fi transpusă în valoarea de asigurare, de impozitare sau alt tip de valoare.

Data inspectiei: 12.07.2022. Inspectia s-a efectuat personal de către evaluator în prezența reprezentanților Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp și de legislația în vigoare referitoare la valoarea de despăgubire pentru expropriere.

Curs valutar BNR: 4,9411 RON

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Valoarea totală de despăgubire pentru „Apartamentul nr.35 cu suprafata construită de 15,8760 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT : 31.116,96 LEI

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



2.CERTIFICARE

Lucrarea este executată de către evaluator ing. Adriana Eusentă ROȘU, Membru titular ANEVAR având legitimația nr.15784, specializări: Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea întreprinderilor (EI) și Evaluare bunurilor mobiliare (EBM).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) raportate la legislația în vigoare pentru acest tip de evaluări și anume **Legea nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind expropierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și Hotărârea de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind expropierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- Evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății care face obiectul lucrării;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR– editia 2022- publicate de ANEVAR cu respectarea art. 11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Adriana Roșu, Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM – Membru Titular ANEVAR, legitimația nr. 15784

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimația 15784



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către PF ROȘU ADRIANA EUSENȚA - EVALUATOR, cu sediul în Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba, prin evaluator ing. Adriana Eusența ROȘU, Membru titular ANEVAR având legitimația Nr.15784, specializările EPI, EI, EBM.

Date de identificare:

Adresa: Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesară realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are nici un interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau mărimea valorii estimate în prezentul raport.

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul nu este destinat nici unei alte terțe persoane, iar evaluatorul nu își asumă răspunderea față de terțe persoane ce ar putea intra în posesia acestui raport sau a unor părți din acesta.

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.35” în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică „ Parcare supraetajată cu regim de înălțime P+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare” .

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă „Apartamentul Nr.35”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U23. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele material și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: *posesia* - implică exercitare de către titular a unei stăpâniri efective a bunului din punct de vedere material; *folosința* – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; *dispoziția* – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

3.5 Tipul valorii

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raportului reprezintă **valoarea de despăgubire coform Legii 255/2010.**

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual imobilul supus evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară. Inspecția a fost vizuală și a cuprins imobilul subiect cât și vecinătățile. S-a efectuat o inspecție a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal:

- Legea nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
- Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Municipiul Alba Iulia.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022.

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client, locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corectă.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima valoarea justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE

- ✓ Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare propuse pentru expropriere în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, a stat la baza selectării metodei de evaluare și a aplicării acesteia în vederea estimării celor mai probabile valori;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietăți analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății care să indice prezența contaminărilor cu substanțe / materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile având în vedere dispozițiile legale în vigoare;
- ✓ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul le consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor folosite de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- ✓ Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală;
- ✓ Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare;
- ✓ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietăților analizate;

- ✓ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- ✓ În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentului raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ (schimbări legislative) evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- ✓ Imobilul a fost identificat conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către solicitant, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia.

IPOTEZE SPECIALE

Stabilirea valorii pentru despăgubire s-a făcut ținând cont de prevederile **Legii nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și ale Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

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

Deoarece Legea 571/2003 privind Codul Fiscal a fost abrogată, în vigoare fiind Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, raportul de evaluare se bazează pe expertizele întocmite și actualizate de camera notarilor publici conform art. 111, alin (5) din Legea nr. 227/2015, conținutul articolului fiind similar cu conținutul **art.77 ^1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, respectiv.**

„ Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul ANAF. ”

Prezentul raport de evaluare este realizat pentru ipoteza în care suprafața imobilului, zona fiscală a localității și categoria de folosință a acestuia nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii. Orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări ale valorii imobilului.

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluării și evaluatorului verficator.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană, în afara clientului, destinatarul evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului),nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea dreptului de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

3.11 Declarația de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ing. Roșu Adriana-Eusența, Membru Titular ANEVAR-specializarea EPI - Evaluarea Proprietăților Imobiliare, EI - Evaluarea Intreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare.

Ca evaluator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022- publicată de ANEVAR, dar ținând cont de ipoteza specială, respectiv respectarea **Legii nr.255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (art.5 și art.11-alin 7,8 și 9). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de Asigurare – Reasigurare ALLIANZ-ȚIRIAC.

3.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este un înscris, narativ-detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația valorii raportate.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

Imobilul subiect este proprietate imobiliară afectată de realizarea proiectului de utilitate publică „**Obiectivul de investiții - Parcare supraetajată cu regim de înălțime P+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare**”.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – “Drepturi asupra proprietății imobiliare (p.C1, lit. a)

Proprietarul imobilului subiect este : **STOICA CORNEL**

Situația juridică a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client și este menționată în anexă.

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul supus evaluării se află în cartierul Cetate al municipiului Alba Iulia, Județul Alba, în imediata apropiere a Spitalului Județean Alba, în Zona „A”.

Zona este rezidențială / comercială și este considerată ca una de interes pentru populație. Ca utilități zona studiată dispune de energie electrică, gaze, apă și canalizare – conform datelor puse la dispoziție de către client. Blocul este racordat la următoarele utilități: energie electrică, apă și canalizare.



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 1 al blocului

SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp; Sc=15,8760 mp, (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplărie metalică
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli lavabile, partial placaje de faianta in camera. Pardoseli din parchet laminat în cameră; gresie în baie, pacaje de faianta ; Ușă interioara tip PVC, tâmplărie PVC cu geam termopan. Tavan degradat in baie - infiltratii de apa.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Da Boiler electric
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

Scopul urmarit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, îl constituie stabilirea despăgubirii estimată pentru imobilul analizat. Raportul ar trebui să constituie un document suport pentru autoritatea publică în cadrul procedurii de expropriere, care să îi permită acestuia adoptarea de decizii privind angajarea și utilizarea corectă și eficientă a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrări de interes public local.

În ceea ce privește raportarea la Studiile de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din România, subliniem că Studiul aferent județului Alba pentru anul 2022 prevede:

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
Dacă se cunoaște suprafața utilă A_u , aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită A_c după formula: $A_c = A_u \times 1,4$

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelurilor salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întodeauna suficient informați. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt dublate și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, în funcție de nevoile, dorințele, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea în vederea exproprierii în temeiul Legii 255/2010, analiza pieței imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodei de evaluare.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

În cazul de față – evaluarea în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere * se aplică prevederile Legii nr. 255/2010 art. 11, alin 7, 8 și 9.

“(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”

“(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”
Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele :

“Art. 8

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

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.”

Evaluarea apartamentului:

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minimale imobiliare în Județul Alba" înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia.

APARTAMENTE ÎN BLOCURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2450	2205	1980	1590
NOTA	Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.			

Pentru spații de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac = Au \times 1,4$

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Amplasarea apartamentului:

În cazul de față apartamentul supus evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria apartamentelor situate în blocuri de locuințe. Amplasarea terenurilor a fost clasificată prin HCL privind **zonarea fiscală**, astfel amplasamentul studiat a fost clasificat astfel:

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

Astfel, pentru apartamentul subiect, valoarea rezultată din tabelul de mai sus este de **2450 lei/mp** pentru apartamentele amplasate în **zona A**.

În cazul de față blocul în care este situat apartamentul are o vechime peste 50 ani, valoarea se reduce cu 20%. Astfel, rezultă :

Denumire imobil	Au (mp)	Ac _d (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 35	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.nr.35							31116,96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul apartamentului propus pentru expropriere s-a realizat prin raportare la Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în „Municipiul Alba Iulia, județul Alba” înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba. Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile nu conțin TVA;
- Valoarea include și bunurile indivize comune;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Ing. Adriana Eusenta Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimția 15784



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U23 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U23 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32489/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Str. Arnsberg, Bl. G2, Ap. 35, Jud. Alba

Părți comune: fundații din beton, soclul în jurul construcției, fațade, învelitoare tip terasă, bransament electric, coloane și firide de distribuție, instalația de protecție, racord termic, racord apă caldă menajeră, apă rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, uși intrare în bloc, scara și casa scării.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/XXXV	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartamentul nr 35 compus din: 1 cameră, baie, cu suprafața de 11,34 m.p. avînd cota de 0,95 /100 părți din bun indiviz comun și cota de 3,94/414 m.p. teren STATUL ROMÂN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
9731 / 03/12/2004			
Hotărare nr. HCL nr 312/2004, din 01/01/2004 emis de Consiliul Local Alba Iulia;			
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN		/ B.2 A1
1933 / 25/01/2017			
Act Administrativ nr. 24810, din 14/10/2006 emis de PRIMĂRIA MUN. ALBA IULIA;			
B2	intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STOICA CORNEL		A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U23 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Str Arnsberg, Bl. G2, Ap. 35, Jud. Alba

Părţi comune: fundatii din beton, sochul in jurul constructiei, fatade, invelitoare tip terasa, bransament electric, coloane si firide de distributie, instalatia de protectie, racord termic ,racord apa calda menajera, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, usi intrare in bloc, scara si casa scarilor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2959/6/XXXV	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartamentul nr 35 compus din: 1 cameră, baie, cu suprafata de 11,34 m.p. avind cota de 0,95 /100 părţi din bun indiviz comun şi cota de 3,94/414 m.p. teren STATUL ROMÂN

35

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 248/0. din 14.11.2006

„Certificat în privința realității,
regularității și legalității”
Nume și prenume Stoica Corneliu
Data 10.11.06 Semnătura [semnătură]
Nr. înreg. 901 data 10.11.2006
din registrul propriu

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Intre Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul in Alba Iulia str. Motilor, nr. 5 reprezentata de Mircea Hava in calitate de primar si Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte si STOICA CORNELIU domiciliat in Alba Iulia str. Armsberg nr. 20 bloc G2 et. scara apartamentul 35 posesor al buletinului de identitate seria X nr. 186719 eliberat de politie pol. alba - J sub nr. 18 din 11 2004 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobarii cererii nr. 24002 din 03.11.2006 intervenit urmatoarul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si STOICA CORNELIU cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. Armsberg nr. 20 bloc G2 scara scara et. ? ap. 3.2 conform schitei de plan ce face parte integranta din prezentul contract, identificata topografic sub CF 7331 Alba Iulia nr. topografic 2959/6/XXV

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 2932 din 14.11.2006 si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 17.39 mp, precum si cota indiviza de 0.25% din suprafata de folosinta comuna a imobilului, este inregistrata in evidentele contabile ale Primariei Alba Iulia sub nr. 1739

Odata cu locuinta se vind si urmatoarele (dependinte, anexe gospodaresti, garaje si instalatii aferente).

Se atribuie cumparatorului in folosinta, pe durata existentei constructiei, terenul aferent locuintei in suprafata de mp, respectiv cota indiviza de % din teren potrivit deciziei nr. 1739 din 14.11.2006 a Primariei Alba Iulia.

Se excepteaza de la vnzare imobilele ce fac obiectul alin. II din art. 1 si alin. II din art. 2 a Legii 85/1992.

Pretul locuintei, conform fisei de calcul este de 4168,61 lei noi, din care pretul garajului lei noi, al boxei lei noi.

3. Cumparatorul declara ca :
sint casatorit (necasatorit), sotul(sotia) nascut(a) la este(nu este) angajat(a) si realizeaza (nu realizeaza) venituri.

Copiii: nascut la nascut la nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmatoar : avans 4106,08 lei noi
pretul garajului lei noi, al boxei lei noi, comision 1,5 % 62,53 lei noi rest
de plata lei noi esalonat pe termen de ani cu o dobinda de % pe an. Dobinda totala este de lei noi.

Rata curenta +dob curenta lei noi
Ultima rata +ultima dob lei noi

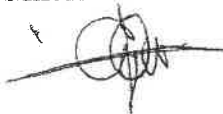
JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 1310 din 13.11.2006

PROCES VERBAL

de predare - primire a locuintei

Subsemnatul Mircea Hava, din partea Primăriei Alba Iulia cu sediul în localitatea Alba Iulia str. I.I.C.Brătianu nr. 1 în calitate de vânzător și subsemnatul (a) STOICA CORNEE în calitate de cumpărător, pose-sorul buletinului de identitate seria AX nr. 186719 eliberat de pol. Alba - I sub nr. din 12.11.2004 domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. Armsberg Nr. 20 bloc. G-2 scara. Etaj. 7 ap. 3.5 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. din 2006 am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa Alba - I, Armsberg nr. 20, bl. G-2, et. 7, ap. 3.5
Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 exemplare.

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR
STOICA CORNEE



8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIU ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 19288, 1906209

PRIMĂRIA
MIRCEA ELIA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A.B.C.D	1955	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A.B.C.D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A.B.C.D	1986	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	APULUM	1	AC21		1985	P+3	8
21	APULUM	3	AC22	A.B	1985	P+2	15
22	APULUM	5	AC23	A.B	1985	P+2	16
23	APULUM	7	AC24	A.B	1986	P+4	15
24	APULUM	2	AC25	A.B	1986	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A.B	1986	P+2	12
26	APULUM	6	AC27	A.B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1989	P+8	25
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8.A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	15
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	223		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1985	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

1892
765
1874515
308

1826
60 - 590.01

Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	ANALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMUL ALTIMIE	NR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1985	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		1985	P+3	15
74	ARIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	ARIESULUI	39	237		1985	P+4	19
76	ARIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	ARIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	ARIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1985	P+4	19
86	ARIESULUI	58	250		1985	P+4	19
87	ARIESULUI	70	252		1985	P+4	15
88	ARIESULUI	64	254		1985	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	ARIESULUI	68	258		1985	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1985	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1985	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1984	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1985	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1984	P+4	19
96	ARIESULUI	19	408		1985	P+4	10
97	ARIESULUI	19	408		1975	P+4	40
98	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	36	39	A.B	1975	P+4	40
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2		1970	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+2	9
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5		1971	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	20
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	40
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1969	P+4	40
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967	P+4	40
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967	P+4	40
113	ARNSBERG	30/308	B5	A.B	1971	P+4	40
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	40
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	29
116	ARNSBERG		B8		1971	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
118	ARNSBERG	16	B10	A.B	1971	P+4	28
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	40
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968	P+4	40
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1969	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1971	P+4	105
129	ARNSBERG		G2		1986	P+3	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	18
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1986	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1986	P+2	16
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1986	P+4	15
134	Dr. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	Dr. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	Dr. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	Dr. IOAN RATIU	29	AV4		1982	P+4	10
138	Dr. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
139	Dr. IOAN RATIU	21	J7		1983	P+4	15
140	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+2	18
142	AVRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1954	P+1	6
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1964	P+M+6	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+4	40
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	A.B	1978	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1980	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA5		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	19
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr.35





Bunuri indivizibile comune

PF ROȘU ADRIANA-EVALUATOR

Cod fiscal
20783110

Alba Iulia, str. G. Cosbuc 34
0788 600 949
adi_rosu2000@yahoo.com

372 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.42, et.1, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U1 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/XLII

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL ALBA IULIA

OBIECTIV DE INVESTIȚII:

PARCARE SUPRAETAJATĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2
NIVELE CU CAPACITATE DE 144 LOCURI DE PARCARE
INTERIOARE ȘI 27 LOCURI EXTERIOARE.

EVALUATOR:

Ing. Adriana EuseŃa ROȘU
Evaluator Autorizat, Membru titular ANEVAR
Specializări: EI, EPI, EBM
Legitimatia Nr.15784 / 2022

Iulie 2022

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării, am efectuat evaluarea imobilului „Apartament cu 1 cameră”, situat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.42, et.1, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.42, compus din: 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U1 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/XLII

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra imobilului prezentat în cadrul raportului.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar : STOICA TONI

Dreptul de proprietate pentru apartamentul subiect este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza MUNICIPIULUI ALBA IULIA in calitate de client si utilizator desemnat.

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - editia 2022 cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii iulie 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator .

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Termeni de referință ai evaluării* – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (2) *Prezentare datelor* – în care sunt prezentate proprietățile evaluate
- (3) *Evaluarea proprietății* – conține aplicarea metodelor de evaluare
- (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false, sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar .

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de despăgubire a apartamentului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT Nr.42 : 31.116,96 LEI

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Cu stimă,

ing. Adriana Roșu

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 3.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- 3.3 Scopul evaluării
- 3.4 Identificarea imobilelor supuse evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.
- 3.5 Tipul valorii
- 3.6 Data evaluării
- 3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- 3.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
- 3.9 Ipoteze și ipoteze speciale
- 3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 3.11.Declaratie de conformitate.
- 3.12 Descrierea raportului

4.PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Identificarea și descrierea juridică
- 4.2 Datele despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- 4.3 Descrierea proprietății

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente

Apartamentul Nr.42, compus din : 1 cameră, baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar Statul Român. Imobilul este înscris în cartea funciară nr .75208-C1-U1 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/XLII

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: STOICA TONI

Scopul evaluării este stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilului expropriat cu respectarea art.11 al Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

Prezenta lucrare se adresează **MUNICIPIULUI ALBA IULIA** în calitate de **utilizator desemnat**.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate.

Tipul valorii estimate: Valoare de despăgubire în vederea exproprierii.

Valoarea estimată nu poate fi transpusă în valoarea de asigurare, de impozitare sau alt tip de valoare.

Data inspectiei: 12.07.2022. Inspectia s-a efectuat personal de către evaluator în prezența reprezentanților Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp și de legislația în vigoare referitoare la valoarea de despăgubire pentru expropriere.

Curs valutar BNR: 4,9411 RON

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Valoarea totală de despăgubire pentru „Apartamentul nr.42 cu suprafata construită de 15,8760 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT : 31.116,96 LEI

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



2.CERTIFICARE

Lucrarea este executată de către evaluator ing. Adriana Euseňa ROȘU, Membru titular ANEVAR având legitimația nr.15784, specializări: Evaluarea proprietăților imobiliare (EPI), Evaluarea întreprinderilor (EI) și Evaluare bunurilor mobiliare (EBM).

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) raportate la legislația în vigoare pentru acest tip de evaluări și anume **Legea nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și Hotărârea de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
- Evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății care face obiectul lucrării;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR– editia 2022- publicate de ANEVAR cu respectarea art. 11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ing. Adriana Roșu, Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM – Membru Titular ANEVAR, legitimația nr. 15784

ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimația 15784



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către PF ROȘU ADRIANA EUSENȚA - EVALUATOR, cu sediul în Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba, prin evaluator ing. Adriana Eusența ROȘU, Membru titular ANEVAR având legitimația Nr.15784, specializările EPI, EI, EBM.

Date de identificare:

Adresa: Alba Iulia, str. George Coșbuc, Nr.34, Jud. Alba

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesară realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are nici un interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau mărimea valorii estimate în prezentul raport.

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru uzul clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul nu este destinat nici unei alte terțe persoane, iar evaluatorul nu își asumă răspunderea față de terțe persoane ce ar putea intra în posesia acestui raport sau a unor părți din acesta.

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.42” în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică „ Parcare supraetajată cu regim de înălțime P+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare” .

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă „Apartamentul Nr.42”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2, „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U1. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: *posesia* - implică exercitare de către titular a unei stăpâniri efective a bunului din punct de vedere material; *folosința* – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; *dispoziția* – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

3.5 Tipul valorii

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raportului reprezintă **valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010.**

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual imobilul supus evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară. Inspecția a fost vizuală și a cuprins imobilul subiect cât și vecinătățile.

S-a efectuat o inspecție a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal:

- Legea nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
- Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Municipiul Alba Iulia.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022.

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client, locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corectă.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima valoarea justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE

✓ Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;

✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;

✓ Situația actuală a proprietății imobiliare propuse pentru expropriere în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, a stat la baza selectării metodei de evaluare și a aplicării acesteia în vederea estimării celor mai probabile valori;

✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății care să indice prezența contaminărilor cu substanțe / materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;

✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile având în vedere dispozițiile legale în vigoare;

✓ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul le consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor folosite de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;

✓ Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală;

✓ Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare;

✓ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietăților analizate;

- ✓ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- ✓ În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentului raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ (schimbări legislative) evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- ✓ Imobilul a fost identificat conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către solicitant, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia.

IPOTEZE SPECIALE

Stabilirea valorii pentru despăgubire s-a făcut ținând cont de prevederile **Legii nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și ale Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

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

Deoarece Legea 571/2003 privind Codul Fiscal a fost abrogată, în vigoare fiind Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, raportul de evaluare se bazează pe expertizele întocmite și actualizate de camera notarilor publici conform art. 111, alin (5) din Legea nr. 227/2015, conținutul articolului fiind similar cu conținutul **art.77 ^1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, respectiv.**

„ Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul ANAF. ”

Prezentul raport de evaluare este realizat pentru ipoteza în care suprafața imobilului, zonarea fiscală a localității și categoria de folosință a acestuia nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii. Orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări ale valorii imobilului.

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluării și evaluatorului verificador.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană, în afara clientului, destinatarul evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului),nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea dreptului de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

3.11 Declarația de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ing. Roșu Adriana-Euseña, Membru Titular ANEVAR-specializarea EPI - Evaluarea Proprietăților Imobiliare, EI - Evaluarea Întreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare.

Ca evaluator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022- publicată de ANEVAR, dar ținând cont de ipoteza specială, respectiv respectarea **Legii nr.255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (art.5 și art.11-alin 7,8 și 9). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de Asigurare – Reasigurare ALLIANZ-ȚIRIAC.

3.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este un înscris, narativ-detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația valorii raportate.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

Imobilul subiect este proprietate imobiliară afectată de realizarea proiectului de utilitate publică „Obiectivul de investiții - Parcare supraetajată cu regim de înălțime P+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare”.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – ”Drepturi asupra proprietății imobiliare (p.C1, lit. a)

Proprietarul imobilului subiect este : **STOICA TONI**

Situația juridică a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client și este menționată în anexă.

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul supus evaluării se află în cartierul Cetate al municipiului Alba Iulia, Județul Alba, în imediata apropiere a Spitalului Județean Alba, în Zona „A”.

Zona este rezidențială / comercială și este considerată ca una de interes pentru populație. Ca utilități zona studiată dispune de energie electrică, gaze, apă și canalizare – conform datelor puse la dispoziție de către client. Blocul este racordat la următoarele utilități: energie electrică, apă și canalizare.



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 1 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp; Sc=15,8760 mp, (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie dubla din lemn, ușă metalică.
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple. Pardoseli din parchet laminat în cameră; gresie și partial placaje de faianta în baie.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric, boiler electric la baie
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da.

Scopul urmarit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, il constituie stabilirea despagubirii estimată pentru imobilul analizat. Raportul ar trebui sa constituie un document suport pentru autoritatea publica in cadrul procedurii de expropriere, care sa ii permita acestuia adoptarea de decizii privind angajarea si utilizarea corecta si eficienta a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrari de interes public local.

In ceea ce priveste raportarea la Studiile de piata privind valorile minime consemnate pe piata imobiliara, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din Romania, subliniem ca Studiul aferent judetului Alba pentru anul 2022 prevede:

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac = Au \times 1,4$

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelurilor salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întodeauna suficient informați. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt dublate și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, în funcție de nevoile, dorințele, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea în vederea exproprierii în temeiul Legii 255/2010, analiza pieții imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodei de evaluare.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

În cazul de față – evaluarea în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere * se aplică prevederile Legii nr. 255/2010 art. 11, alin 7, 8 și 9.

“(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”

“(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”
Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele :

“Art. 8

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

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.”

Evaluarea apartamentului:

Raport de evaluare – „APARTAMENT 1 CAMERĂ – în scopul exproprierii”

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minimale imobiliare în Județul Alba" înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia.

APARTAMENTE ÎN BLOCURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2450	2205	1980	1590
NOTA	Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.			

Pentru spații de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % față de valoarea caselor sau apartamentelor în funcție de încadrarea în zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;
Dacă se cunoaște suprafața utilă A_u , aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită A_c după formula: $A_c = A_u \times 1,4$

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Amplasarea apartamentului:

În cazul de față apartamentul supus evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria apartamentelor situate în blocuri de locuințe.
Amplasarea terenurilor a fost clasificată prin HCL privind **zonarea fiscală**, astfel amplasamentul studiat a fost clasificat astfel:

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

Astfel, pentru apartamentul subiect, valoarea rezultată din tabelul de mai sus este de **2450 lei/mp** pentru apartamentele amplasate în **zona A**.

În cazul de față blocul în care este situat apartamentul are o vechime peste 50 ani, valoarea se reduce cu 20%. Astfel, rezultă:

Denumire imobil	A_u (mp)	A_{cd} ($=1,4 \times A_u$) (mp)	Valoare studiu piața notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 42	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.nr.42							31116,96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul apartamentului propus pentru expropriere s-a realizat prin raportare la Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în „Municipiul Alba Iulia, județul Alba” înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba. Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile nu conțin TVA;
- Valoarea include și bunurile indivize comune;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Ing. Adriana Eusenta Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimatia 15784



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U1 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U1 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32432

Unitate individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Et. I, Ap. 42, Jud. Alba

Părți comune: fundații din beton, soclul în jurul construcției, fațade, învelitoare tip terasă, bransament electric, coloane și fire de distribuție, instalația de protecție, racord termic, racord apă caldă menajeră, apă rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, uși intrare în bloc, scara și casa scării.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/XLII	-	11	0,95/100	3,94/414 STATUL ROMAN	În CF pe hartă S= 11,34 mp; Apartamentul nr.42 compus din : 1 cameră, 1 baie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
9731 / 03/12/2004			
Act nr. 0 (HCL 312/2004, Consiliul Local Alba Iulia);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE înch. 1679/1975, dobândit prin Lege, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32432)		/ B.2 A1
21829 / 13/08/2009			
Act Administrativ nr. 9705/2007, din 04/09/2007 emis de SERV.ADM.DOM.PUBLIC SI PRIVAT ALBA IULIA (Proces verbal de predare-primire, nr. 9705/2007 emis de Primaria Mun. Alba Iulia);			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STOICA TOMI		A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
27696 / 20/09/2012		
Act Administrativ nr. 68772, din 20/09/2012 emis de Direcția Venituri- Primaria Mun. Alba Iulia (act administrativ nr. 68767/20-09-2012 emis de Direcția Venituri- Primaria Mun. Alba Iulia; dosar de executare 3784/2012);		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare: 742 RON 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA - DIRECTIA VENITURI	A1
51474 / 19/12/2016		
Hotărâre Judecătorească nr. 2000/CC/2016 DIN D. 3418/176/2016, din 15/06/2016 emis de JUDECATORIA ALBA IULIA; Somatie nr. 622, din 13/12/2016 emis de B.E.J. CIRIA MARIA-IULIA SI MUREȘANU RADU ALEX;		
C2	În baza încheierii nr. 2000/CC/2016 din dosar nr. 3418/176/2016 pronunțată de Judecătoria Alba Iulia, somatiei emisă în data de 13.12.2016 din dosar nr. 622/2016 de BEJ Mureșan Radu Alex, se notează urmărirea silită a imobilului de sub A1, formulată de creditorul KRUK SA prin mandatar SC KRUK ROMANIA SRL, pentru suma de 1378,84 LEI, reprezentând la care se adaugă dobânda și penalități conform titlului executoriu până la achitarea efectivă a debitului plus 425,46 lei cheltuieli de executare.	A1
5684 / 13/02/2018		
Hotărâre Judecătorească nr. INCH. NR. 1934 DIN DOS. NR. 1934/2015, din 08/02/2018 emis de EX. JUD. MARIN VASILE;		

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Raport de evaluare – „APARTAMENT 1 CAMERĂ – în scopul exproprierii”

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	În baza încheierilor nr. 1934/08.02.2018 și 1934/21.09.2015 din dosar nr. 1934/2015 și a cererii de înscriere din data de 08.02.2018 a executorului judecătoresc Marin Vasile, asupra imobilului de sub A1 se notează urmărirea silită a imobilului, formulată de creditorul - SECAPITAL S.A.R.L.- societate înmatriculată în Luxembourg - prin reprezentant legal KRUK România S.R.L. cu sediul în București, pentru recuperarea creanței de 7.003,23 lei	A1
20575 / 19/02/2020		
Hotărâre Judecătorească nr. INCHEIEREA CIVILA NR. 371/2014- Dosar Nr.623/787/2014, din 20/06/2014 emis de JUDECATORIA AVRIG; Act Administrativ nr. Dosar Nr.206/2014, din 10/02/2020 emis de EX JUD BORCEA-TATU ANCA;		
C4	În baza încheierii nr.371/2014 din dosar nr. 623/787/2014 pronunțată de Judecătoria Avrigh, adresei emisă în data de 10.02.2020 din dosar nr. 206/2014 de BEJ Borcea-Tatu Anca, se notează urmărirea silită a imobilului de sub A1, formulată de creditorul EOS KSI ROMANIA SRL, pentru suma de 7774,03 LEI, reprezentând credit la care se adaugă dobânda , comisioane și 905 lei cheltuieli de executare silită.	A1

Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U1 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Et. I, Ap. 42, Jud. Alba

Părţi comune: fundatii din beton, sochul in jurul constructiei, fatade, invelitoare tip terasa, bransament electric, coloane si firide de distributie, instalatia de protectie, racord termic, racord apa calda menajera, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, usi intrare in bloc, scara si casa scarilor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 2959/6/XLII	-	11	0,95/100	3,94/414 STATUL ROMAN	In CF pe hartie S= 11,34 mp; Apartamentul nr.42 compus din : 1 camera, 1 baie

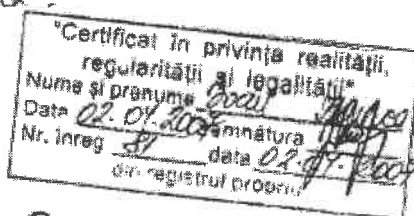
Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. din



CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Intre Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul in Alba Iulia str. Motilor, nr. 5 reprezentata de Mircea Hava in calitate de primar si Ec. Teofila Tar director economie, pe de o parte si STOICA TONI domiciliati in Alba Iulia str. ... nr. 20, bloc 62 et. 1, scara ... apartamentul 42, posesor al buletinului de identitate seria AX nr. 144300 eliberat de politie. Alba - 2 sub nr. ... din 20.03.2003 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobarii cererii nr. 9003 din 27.03.2003 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si STOICA TONI cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. ... nr. 20, bloc 62 scara ... et. 1 ap. 42 conform schitei de plan ce face parte integranta din prezentul contract, identificata topografic sub CF. 1331 Alba Iulia nr. topografic 2959/6/XLII

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 12579 din 2005 si este compusa din ... camere de locuit, cu o suprafata utila de 11,34 mp, precum si cota indiviza de 0,95 din suprafata de folosinta comuna a imobilului, este inregistrata in evidentele contabile ale Primariei Alba Iulia sub nr.

Odata cu locuinta se vind si urmatoarele (dependinte, anexe gospodaresti, garaje si instalatii aferente).

Se atribuie cumparatorului in folosinta, pe durata existentei constructiei, terenul aferent locuintei in suprafata de ... mp, respectiv cota indiviza de ... % din teren potrivit deciziei nr. ... din ... a Primariei Alba Iulia.

Se excepteaza de la vnzare imobilele ce fac obiectul alin. II din art. 1 si alin. II din art. 2 a Legii 85/1992.

Pretul locuintei, conform fisei de calcul este de 3.610,56 lei noi, din care pretul garajului ... lei noi, al boxei ... lei noi.

3. Cumparatorul declara ca : sint casatorit (necasatorit), sotul(sotia) nascut(a) la ... este(nu este) angajat(a) si realizeaza (nu realizeaza) venituri.

Copiii: STOICA MONICA - MARIA nascut la 1990, STOICA GENINA nascut la 1999; ... nascut ... ; ... nascut la ...

4. Pretul locuintei se achita in felul urmator : avans 3.556,40 lei noi pretul garajului ... lei noi, al boxei ... , comision 1,5 % 54,16 lei noi rest de plata ... lei noi esalonat pe termen de ... ani cu o dobinda de ... % pe an. Dobinda totala este de ... lei noi. Rata curenta ... +dob.curenta ... lei noi Ultima rata ... +ultima dob. ... lei noi

Ratele si dobinda in suma de lei noi se va achita la casieria Primariei incepind cu data de pina la
 In cazul neachitarii la termenele stabilite a ratelor lunare din pretul locuintei, cumparatorul va plati o dobinda de 8 % pe an asupra acestor rate.
 In caz de neplata a 6 rate scadente de catre cumparatorul locuintei.....
 Primaria municipiului Alba Iulia va cere executarea silita asupra locuintei si evacuarea detinatorului in conditiile legii.

Pina la achitarea integrala a pretului, locuinta dobindita in conditiile Legii nr.85/22 VII 1992 republicata, nu poate fi instrainata sau restructurata fara autorizarea prealabila a unitatii vinzatoare. Unitatea vinzatoare isi garanteaza incasarea pretului prin inscrierea ipotecii asupra locuintei.

Drepturile si obligatiile partilor prevazute in prezentul contract se completeaza cu drepturile si obligatiile ce decurg pentru acestea din Decretul-Lege 61/1990 si Legea 85/1992 republicata.

Alte precizari: *Valoarea locuintei a fost achitata integral cu chit 23.12.2007*

GARANT

Subsemnatul in calitate de garant ma oblig sa achit ratele si dobinzile curente restante, declar ca renunt la beneficiul diviziunii si discutiei conform art.1662 si 1667 din Codul civil.

Semnatura.....

Domiciliul

Act identitate.....

GARANT

Subsemnatul in calitate de garant ma oblig sa achit ratele si dobinzile curente restante, declar ca renunt la beneficiul diviziunii si discutiei conform art. 1662 si 1667 din Codul Civil.

Semnatura

Domiciliul

Act identitate.....

SEF SERV. ADM. DOM.
 PUBLIC SI PRIVAT
 Ing. Inungan Ioan

VIZA CONTR. FIN. PREV.
 Ec.Tar Teofila

VINZATOR
 PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
 PRIMAR
 HAVA MIRCEA

VIZA OF. JURIDIC
 PRIPON MIHAI

CUMPARATOR
 STOICA TONI

JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 970C din 4.04.2007

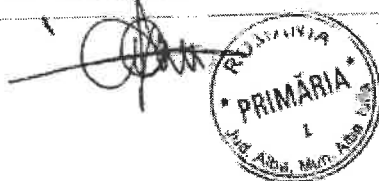
PROCES VERBAL

de predare - primire a locuintei

Subsemnatul Mircea Hava, din partea Primăriei Alba Iulia cu sediul în localitatea Alba Iulia str. I.I.C.Brătianu nr. 1 în calitate de vânzător și subsemnatul (a) STOICA TONI în calitate de cumpărător, posesorul buletinului de identitate seria TX nr. 149300 eliberat de pol. Alba - J. sub nr. din domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. Arnsberg nr. 20 bloc G2 scara Etaj 7 ap. 42 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 970C din 2007 am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa Alba - J, Arnsberg, nr. 20 et. G2, ap. 42

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 exemplare.

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR
STOICA TONI

A handwritten signature of the buyer, Stoica Toni.

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIUL ADMINISTRARE CLADIRI

Nr. 19288, 19.06.2009

PRIMĂRIA
MIRCEA JIJA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CBT	STRADA	NR.	BLOC	SCARĂ	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM ÎNALȚIME	NR. APART.
1	decembrie 1918	87	A1	A.B.C.D	1965✓	P+4	80
2	decembrie 1918	89	A2	A.B.C.D	1967	P+4	80
3	decembrie 1918	91	A3	A.B.C.D	1968	P+4	80
4	decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	26
6	decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	28
14	decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1976	P+4	20
20	PULUM	1	AC21		1985	P+3	8
21	PULUM	3	AC22	A.B	1985	P+2	13
22	PULUM	5	AC23	A.B	1985	P+2	16
23	PULUM	7	AC24	A.B	1986	P+4	16
24	PULUM	2	AC25	A.B	1986	P+2	12
25	PULUM	4	AC26	A.B	1986	P+2	12
26	PULUM	6	AC27	A.B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1988	P+8	25
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	9	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	19
43	ARIESULUI	4	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	20	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	36	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

18921
7.11.2009

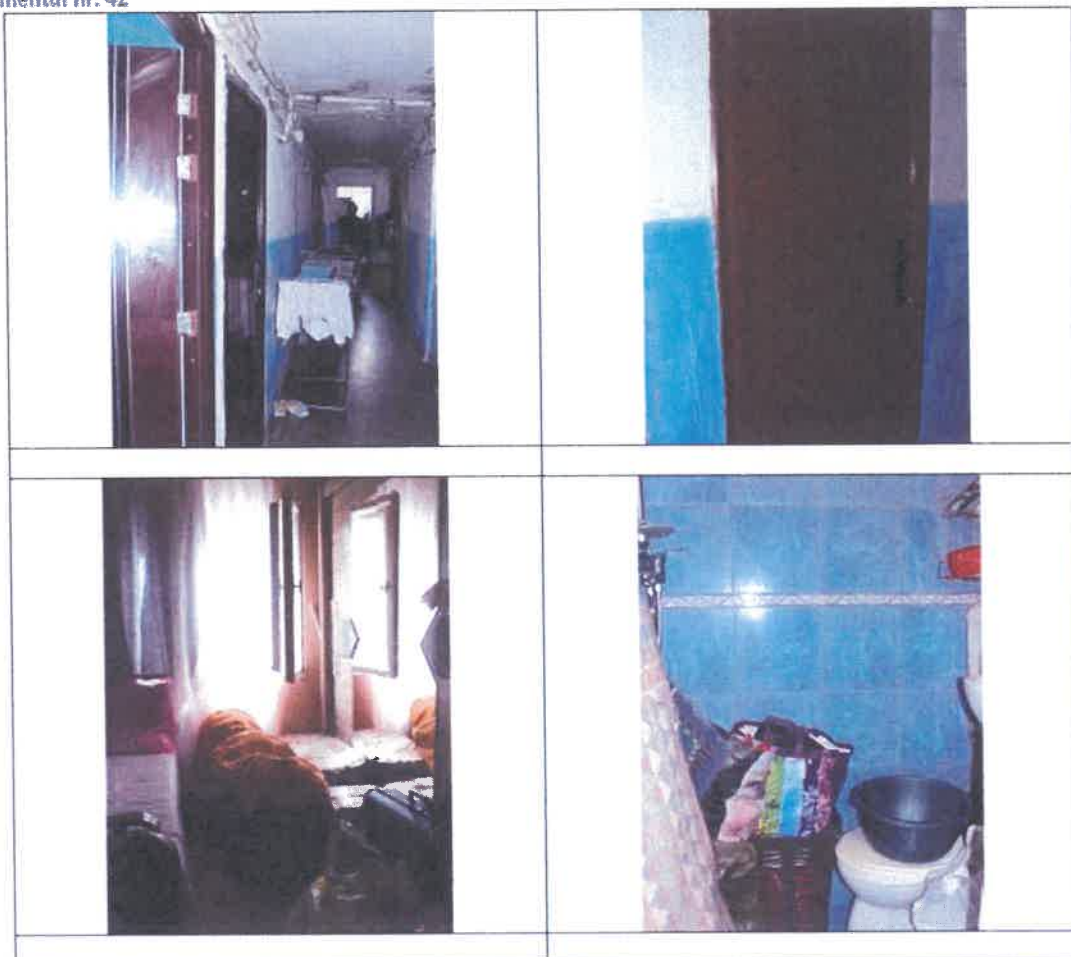
18745,25
2.09.2009

una 1828,7
sc = 599,01

Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMINAL TIME	NR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	ARIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	ARIESULUI	39	237		1985	P+4	19
76	ARIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	ARIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	ARIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	19
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1985	P+4	19
86	ARIESULUI	58	250		1986	P+4	19
87	ARIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	ARIESULUI	64	254		1986	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	ARIESULUI	68	258		1986	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1986	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1984	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1984	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1984	P+4	10
96	ARIESULUI	19	408		1985	P+4	40
97	ARIESULUI	17	410		1975	P+4	40
98	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2		1971	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5		1971	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	30
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	40
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1969 V	P+4	60
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	20
116	ARNSBERG		B8		1971	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
118	ARNSBERG	18	B10	A.B	1971	P+4	28
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	60
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNSBERG	4	C1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1969	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1970	P+4	105
129	ARNSBERG		G2		1971	P+3	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1986	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1986	P+2	16
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1986	P+4	15
134	DR. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	DR. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	DR. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	DR. IOAN RATIU	29	AV4		1982	P+4	10
138	DR. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
139	DR. IOAN RATIU	21	J7		1983	P+4	15
140	DR. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	DR. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+2	18
142	AVRAM IANCU	1	RDEALUI	A.B	1954	P+1	6
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1964	P+1	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+5	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+M+6	40
146	BRADISOR	1	J7	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	A.B	1978	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1980	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 42





Bunuri indivize comune