

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

373 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.45, et.2, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U32 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/XLV

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 Euseňa ROȘU
Evaluator Autorizat, Membru titular ANEVAR
Specializări: EI, EPI, EBM
Legitimția 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.45, et.2, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.45, 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-U32 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/XLV

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar : PETRIC MARIA

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.45 : 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.45, 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-U32 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/XLV

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: PETRIC MARIA

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.45 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 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, 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.45” 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.45”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U32. 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, 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-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 : **PETRIC MARIA**

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, bucatarie ; situate la etjul 2 al blocului.	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,88 mp, (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC cu geam termopan, fara ușă de acces din casa scarilor. Accesul se realizeaza pe o ușă glisanta ce comunica cu apartamentul nr. 46.
FINISAJE	Finisaj interior: tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. Pardoseli cu gresie; placaje parțiale de faianta . Tavan degradat datorita infiltratiilor în zona bucatariei. Ghiuveta la bucatarie.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da Fără grup sanitar.

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 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 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 notariilor publice, 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.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, demisaul 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. 45	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.nr.45							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 Euseția 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-U32
COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U32 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32499/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Str. Arnsberg, Nr. 20, Bl. G2, Et. 2, Ap. 45, 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/XLV	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartament nr.45 compus din 1 cameră, 1 baie, cu 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
9731 / 03/12/2004		
Adresa nr. 22024/2004, din 01/01/2004 emis de Primăria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN	/ B.2 A1
40619 / 10/10/2017		
Act Administrativ nr. 8588, din 19/03/2007 emis de SERV.URBANISM A MUN. ALBA IULIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) PETRIC MARIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

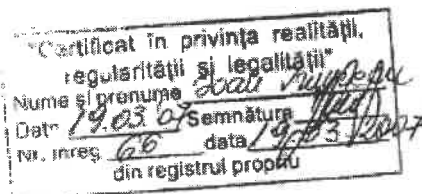
Carte Funciară Nr. 75208-C1-U32 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Str. Arnsberg, Nr. 20, Bl. G2, Et. 2, Ap. 45, 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 scarilor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/XLV	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartament nr.45 compus din 1 cameră, 1 baie, cu cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune si 3,94/414 mp teren proprietar STATUL ROMAN

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 1588 din 2007



CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Între Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul în Alba Iulia str. Motilor, nr. 5 reprezentată de Mircea Hava în calitate de primar și Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte și PETRIC MARIA domiciliat în Alba Iulia str. ARMĂȘTEI nr. 20 bloc G2 et. 45 apartamentul 45 posesor al buletinului de identitate seria TX nr. 239544 eliberat de poliția Alba - J. sub nr. 08.09.2005 pe de altă parte, în baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobării cererii nr. 7745 din 14.03.2007 intervenit următorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde și PETRIC MARIA cumpără locuința situată în Alba Iulia str. ARMĂȘTEI nr. 20 bloc G2 scara 45 conform schitei de plan ce face parte integrantă din prezentul contract, identificată topografic sub CF. 1331 Alba Iulia nr. topografic 2959/6/XLV

2. Locuința ce se vinde, în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 19028 din 2005 și este compusă din 1 cameră de locuit, cu o suprafață utilă de 11,34 mp, precum și cota indiviză de 9,95% din suprafața de folosință comună a imobilului, este înregistrată în evidențele contabile ale Primăriei Alba Iulia sub nr.

Odată cu locuința se vând și următoarele (dependințe, anexe gospodărești, garaje și instalații aferente)

Se atribuie cumpărătorului în folosință, pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafața de mp, respectiv cota indiviză de % din teren potrivit deciziei nr. din a Primăriei Alba Iulia.

Se exceptează de la vânzare imobilele ce fac obiectul alin. II din art. I și alin. II din art. 2 a Legii 85/1992.

Pretul locuinței, conform fișei de calcul este de 3.603,49 lei noi, din care pretul garajului lei noi, al boxei lei noi.

3. Cumpărătorul declară ca :

sint casătorit (necăsătorit), sotul (sotia) nascut(a) la este (nu este) angajat(a) și realizează (nu realizează) venituri.

Copiii: Popa Mariana Iuliana nascut la 1988, Popa Tatiana Sofia nascut la 1998, IPANIOC TATIANA nascut la 1997, nascut la nascut la

4. Pretul locuinței se achită în felul următor : avans 3549,44 lei noi pretul garajului lei noi, al boxei comision 1,5 % 54,05 lei noi rest de plată lei noi esalonat pe termen de ani cu o dobândă de % pe an. Dobândă totală este de lei noi.

Rata curentă + dob. curentă lei noi
Ultima rată + 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 elut. #3 4898/19.03.2007*

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. Inurean Ioan

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
HAVA MIRCEA



VIZA CONTR. FIN. PREV.
Ec.Tar Teofila

VIZA OF. JURIDIC
PRIPON MIHAI

CUMPARATOR
PETRIC NARCA

JUDETUL ALBA
 PRIM. MUN. ALBA IULIA
 CONSILIUL LOCAL
 SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
 Nr. 888 din 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)

PETRIC HARIȚA în calitate de cumpărător, posesorul
 buletinului de identitate seria AX nr. 239544

eliberat de pol. Alba - 7 sub nr. din 08.09.2005

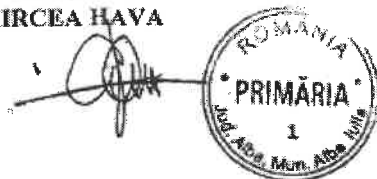
..... domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str.

Arnsberg Nr. 20 bloc. 62 scara Etaj 1
 ap. 15 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1588 din 2007

am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa
 Alba - 7, Arnsberg, nr. 20, bl. 62, ap. 15

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

VINZATOR
 PRIMĂRIA MUN. ALBA IULIA
 PRIMAR
 MIRCEA HAVA



CUMPARATOR
 PETRIC HARIȚA

 Petric

S-a cerut autentificarea prezentului document.

PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnata **PETRIC MARIA**, divorțată, domiciliată în Alba Iulia, str.Arnberg, nr.20, bl.G2, ap.45, județul Alba, posesoare a cărții de identitate seria A.X. nr.239544 eliberată de Poliția Alba Iulia la data de 08 septembrie 2005, având codul numeric personal 2580318011131, în calitate de mandantă, împuternicesc pe domnul **DIACONU CONSTANTIN** (domiciliat în Alba Iulia, str.Arnberg, nr.20, bl.G2, ap.46, județul Alba, posesor al cărții de identitate seria A.X. nr.171563 eliberată de Poliția Alba Iulia la data de 30 octombrie 2003, având cod numeric personal 1670721280831) să cumpere, pentru mine și în numele meu, imobilul-apartament situat în municipiul Alba Iulia, str.Arnberg, nr.20, bl.G2, ap.45, județul Alba, compus dintr-o cameră în suprafață de 9,36 mp. și dependințe în suprafață de 1,70 mp. Menționez că în imobilul descris mai sus locuiesc, în prezent, în calitate de chirias, în baza contractului de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință încheiat cu Consiliul Local Alba Iulia și înregistrat cu nr.269 din 11 octombrie 2005 la Primăria Alba Iulia - Serviciul Administratie Patrimoniu Local.

În scopul mai sus precizat, mandatarul meu va face toate demersurile necesare perfectării contractului de vânzare-cumpărare și îndeplinirea formalităților aferente, semnând, în acest sens, în numele meu și pentru mine, toate actele care au legătură cu această operațiune juridică de cumpărare. El va achita prețul prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare și va solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară în favoarea mea.

Pentru ducerea la îndeplinire a prezentului mandat, mandatarul meu va semna orice act, oriunde și oricând, semnătura sa fiindu-mi opozabilă.

Prezentul mandat este gratuit.

Redactat în două exemplare, azi data autentificării actului de către notarul public Popescu Constantin din circumscripția Judecătorei Alba Iulia.

MANDANTĂ,

Petric Maria
Petric

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
- POPESCU CONSTANTIN -
ALBA IULIA, Calea Moșilor, bl.M3a, ap.2
R.E.D.C.P. - 1557

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 281

Anul 2006, Luna APRILIE, Ziua 10

În fața mea, **POPESCU CONSTANTIN**, notar public în circumscripția Judecătorei Alba Iulia, s-a prezentat la sediul acestui birou:

1. **PETRIC MARIA**, domiciliată în Alba Iulia, str.Arnberg, nr.20, bl.G2, ap.45, județul Alba, legitimată cu CI seria A.X. nr.239544 eliberată de Poliția Alba Iulia la data de 08 septembrie 2005, având codul numeric personal 2580318011131, în calitate de mandantă, care după citirea prezentului act a consimțit la autentificarea lui, semnând cele două exemplare în fața mea.

În temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat taxa de timbru de 6 lei cu chitanța nr.623 din 10 aprilie 2006 eliberată de Biroul notarial. S-a perceput onorariul de 30 lei, plus T.V.A. 19%(5,70) cu chitanța nr.642 din 10 aprilie 2006. S-a aplicat timbra judiciară în valoare de 0,15 lei, pe primul exemplar al actului.



NOTAR PUBLIC
POPESCU CONSTANTIN



Contract de Vânzare Cumpărare.

Sub. Petric Maria cu domiciliu în Alba Iulia
str. Arnyberg nr 20 Ap 45 B.I. Seria A x 423954
CNP 2580318011131.

- Am Hotărât să îi vând Gornonara pe care o
1) detin. cu suma de 100.000.000 mil. Lei (o sută milioane)
1) Am primit suma de 60.000.000 milioane Lei
semnificând avans din suma de 100.000.000 milioane
- Clauze în cazul în care Petric Maria se
răzgândește se obligă să restituie bani
luoți ca avans. plus 50%. Bani pe care
Dom. Diaconu ia luat împrumut.
 - Restul de 40.000.000 milioane Lei săi deo în
1) cel mai scurt timp. pentru cumpărarea
Gornonara de la Consiliu
 - La încheierea contractului cu jos martori

Vânzător.	Martori	Cumpărător
Petric Maria	1) Horod Estre	Diaconu
Am primit suma	2) Horod Estre	Costa
de 60.000.000 mil. Lei	3) Spaniolu Traian	
Johne	3) Hiotac Igabida	

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIU ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 19286, 19.06.2009

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	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		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	1989	P+8	26
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	5	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	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	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+3	15

1892
7.5.10
1874525
2.09.10

una 1826
Sc = 59,01

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

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIMUL ALTIME	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+4	19
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1985	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
97	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
98	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
100	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
101	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
102	ARNSBERG	19	3A2		1971	P+4	19
103	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
104	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
105	ARNSBERG	25	3A5		1971	P+4	20
106	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	20
107	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	80
108	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	40
109	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1968 V	P+4	80
110	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	80
111	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	80
112	ARNSBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	60
113	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	50
115	ARNSBERG		B8		1971	P+4	20
116	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	48
117	ARNSBERG	16	B10	A.B	1971	P+4	40
118	ARNSBERG		B11		1970	P+4	28
119	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
120	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	60
121	ARNSBERG	5	E1	A.B	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
123	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	15	F8		1971	P+4	105
128	ARNSBERG		G2		1986	P+3	8
129	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	16
130	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1985	P+2	15
131	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1986	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1986	P+4	15
133	Dr. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
134	Dr. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
135	Dr. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
136	Dr. IOAN RATIU	29	AV4		1983	P+4	10
137	Dr. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
138	Dr. IOAN RATIU	21	J7		1982	P+4	15
139	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
140	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+2	18
141	Dr. IOAN RATIU	1	RDEALU	A.B	1954	P+1	8
142	AVRAM IANCU	1A	SMA		1979	P+M+6	18
143	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
144	AVRAM IANCU		BANCA	B	1978	P+4	40
145	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
146	BRADISOR	3	18	A.B	1980	P+4	20
147	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
148	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
149	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
150	BRADISOR	14	CA4				

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartament nr 45





Bunuri indivize comune

PF ROȘU ADRIANA-EVALUATOR

Cod fiscal
20783110

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

374 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.46, et.2, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U14 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/XLVI

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.46, et.2, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.46, 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-U14 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/XLVI

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar : DIACONU CONSTANTIN

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.46 : 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.46, 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-U14 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/XLVI

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: DIACONU CONSTANTIN

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.46 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 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 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.46” 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.46”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2„Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U14. 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 verificator.

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-Euseția, 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 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 : **DIACONU CONSTANTIN**

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 ; situat la etajul 2 al blocului.	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,88 mp, (conform cod fiscal in vigoare)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC cu geam termopan, usa de acces din casa scarii, metalică. Imobilul comunica cu ap. nr.45 printr-o ușa glisanta .
FINISAJE	Finisaj interior: tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. Pardoseli cu gresie; placaje parțiale de faianta in baie. Tavan degradat datorita infiltratiilor in zona băii. Ușă glisanta la baie tip PVC. Obiecte sanitare: duș fara cabină, chiuveta și WC
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.

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 VECHEME 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 notariilor publice, 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 notariilor publice, potrivit art. 77^A alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Camerele notariilor publice 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, demisoul sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata 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 Au, aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită Ac după formula: $Ac = Au \times 1,4$

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHEME 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. 46	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.nr.46							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 Euseția 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-U14
COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U14 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32500/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 46, 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/XLVI	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartment nr.46 compus din: 1 cameră, baie, în suprafață de 11,34 mp, având cota de bunuri indivize comune de 0,95/100 și cota de teren de 3,94/414 mp STATUL ROMÂN.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18605 / 05/06/2008	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 17/2005;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) DIACONU CONSTANTIN	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32500/Alba Iulia)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
31129 / 15/10/2013	
Act Administrativ nr. 79121, din 15/10/2013 emis de DIRECTIA FISCALA-PRIMARIA MU.ALBA IULIA (act administrativ nr. 79118/15-10-2013 emis de DIRECTIA VENITURI-PRIMARIA ALBA IULIA);	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare: 1678,9 LEI	/ C.4 A1
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA - DIRECTIA VENITURI	
8388 / 06/03/2015	
Act Administrativ nr. 18055 DIN DOS, EX.3110/2012, din 04/03/2015 emis de DIRECTIA VENITURI MUN.ALBA IULIA (act administrativ nr. 18056/04-03-2015 emis de DIRECTIA VENITURI MUN.ALBA IULIA);	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare: 2132,6 LEI	/ C.3 A1
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA - DIRECTIA VENITURI	
42148 / 20/10/2017	
Act Administrativ nr. 102520, din 19/10/2017 emis de MUNICIPIUL ALBA IULIA;	
C3 Se radiază dreptul de ipotecă legală înscris sub C2 cu înch. 8388/2015 în favoarea Primăriei Mun. Alba Iulia-Direcția Venituri.	A1
42151 / 20/10/2017	
Act Administrativ nr. 102506, din 19/10/2017 emis de DIRECTIA VENITURI- MUNICIPIUL ALBA IULIA;	
C4 Se radiază dreptul de ipotecă legală înscris sub C1 cu înch. nr. 31129/2013, în favoarea Primăriei Mun. Alba Iulia-Direcția Venituri.	A1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U14 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 46, 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 scarilor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/XLVI	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartament nr.46 compuas din: 1 camera, baie, in suprafata de 11,34 mp, avand cota de bunuri indivize comune de 0,95/100 și cota de teren de 3,94/414 mp STATUL ROMÂN.

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

Pagina 2 din 2

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

Formular versiunea 1.1

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 17 din 1.01.2001

Certificat în privința realității,
regularității și legalității
Nume și prenume: DIACONU CONSTANTIN
Data: 14.01.2001 Semnatura: [semnatura]
Nr. înreg: 532 data 14.01.2001
din registrul propriu

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Intre Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul in Alba Iulia str. I.L.C. Bratianu nr. 1
reprezentata de Mircea Hava in calitate de primar si Ec. Teofila Tar director economic, pe de o
parte si DIACONU CONSTANTIN
domiciliat in Alba Iulia str. Armand C. C. nr. 20 bloc 9 et. 7
scara apartamentul 46 posesor al buletinului de identitate seria 46 nr.
17563 eliberat de politie Alba-7 sub nr.
din 30.8.2003 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a
aprobării cererii nr. 2225 din 13.10.2004 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si DIACONU CONSTANTIN
cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. Armand C. C.
nr. 20 bloc 92 scara et. 11 ap. 46 conform schitei de plan ce
face parte integranta din prezentul contract, inscrisa in CF 7331 Alba Iulia
nr. topografic 2959/6/KLV.

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, HCL 283/2003 este
ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 96 din 2004
si este compusa din camera de locuit, cu o suprafata utila de 11,34 mp, precum si cota
indiviza de 9,92% 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 demp, respectiv cota indiviza de% din teren potrivit
deciziei nr. din a Primariei Alba Iulia.

Pretul locuintei, conform fisei de calcul este de 39.696.435 lei, din care pretul
garajului lei, al boxei lei

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

Copii: DIACONU ANA-EMILIA nascut la 1995
nascut la nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmatoar: avans 39.100.988 lei
pretul garajului lei, al boxei comision 1,5 % 595.447 lei rest de
plata lei esalonat pe termen de ani cu o dobinda de
..... % pe an. Dobinda totala este de lei.
Rata curenta +dob.curenta lei
Ultima rata +ultima dob. lei

Ratele și dobînda în suma de lei se va achita la casieria Primăriei începînd cu data de pînă la

În cazul neachitării la termenele stabilite a ratelor lunare din pretul locuinței, cumpărătorul va plăti o dobînda de 8 % pe an asupra acestor rate.

Neplata la scadența a 6 rate lunare atrage rezoluțiunea contractului de vânzare.

Pînă la achitarea integrală a pretului, locuința dobîndită în condițiile Legii nr.85/22 VII 1992 republicată, nu poate fi înstrăinată sau restructurată fără autorizarea prealabilă a unității vinzătoare. Unitatea vinzătoare își garantează încasarea pretului prin înscrierea ipotecii.

Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg pentru acestea din Decretul-Lege 61/1990 și Legea 85/1992 republicată.

Alte precizări: *Valoarea locuinței a fost achitată integral cu chit. 603.692/13.08.2004*

GARANT

Subsemnatul în calitate de garant mă oblig să achit ratele și dobînzile curente restante, declar că renunț la beneficiul diviziunii și discuțiunii conform art.1662 și 1667 din Codul civil.

Semnatura

Domiciliul

Act identitate

GARANT

Subsemnatul în calitate de garant mă oblig să achit ratele și dobînzile curente restante, declar că renunț la beneficiul diviziunii și discuțiunii conform art. 1662 și 1667 din Codul Civil.

Semnatura

Domiciliul

Act identitate

VINZATOR
PRIMĂRIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
HAVA MIRCEA

VIZAT
CONSILIER JURIDIC
HARD IOAN



INTOCMIT
SEF BIROU CONTRACTE
Ing. Inurean Ioan

VIZA CONTR. FIN. PREV.
Ec. Tar Teofilă

DIRECTOR
Ing. Popa Manole

CUMPARATOR
DIACONU COSTANTIN

JUDETUL ALBA
 PRIM. MUN. ALBA IULIA
 CONSILIUL LOCAL
 SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
 Nr. 18 din 3.11.2003

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) DIACONU CONSTANTIN în calitate de cumpărător, posesorul
) buletinului de identitate seria AX nr. 171563
) eliberat de pol. alba - 7 sub nr. 30 din 2003
 domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. Arnsberg Nr. 20 bloc G2 scara 2 Etaj 2
 ap. 46 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 17 din 2004
 am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa Alba - 7, Arnsberg, av. 20, G. G2, ap. 46
 Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 exemplare.

VINZATOR
 PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
 PRIMAR
 MIRCEA HAVA




CUMPARATOR
DIACONU CONSTANTIN
Diaconu

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIU ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 19286, 19.06.2009

PRIMĂRIA
MIRCEA JIUA

INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINTE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA



NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM ÎNALTĂȚIME	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	1989	P+8	26
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	5	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	26
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	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	34	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	27	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	16
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

14921
1874525
3001

una 1828
SC = 500,01

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

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGISTRAL TIME	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+4	19
84	RIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	RIESULUI	58	248		1985	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		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	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	80
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1971	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B3	A.B	1971	P+4	80
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	28
119	ARNSBERG		B11		1968 V	P+4	60
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	IVRAM IANCU	1	SRDEALU	A.B	1964	P+1	6
143	IVRAM IANCU	1A	SMA		1979	P+M+5	18
144	IVRAM IANCU		BANCA	A10	1979	P+M+6	12
145	IVRAM IANCU		BANCA	B	1978	P+4	40
146	BRADISOR	1	I7	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	I8	A.B	1980	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA5		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4				

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 46





Bunuri indivize comune

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

375 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.49, et.2, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U3 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/XLIX

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.49, et.2, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.49, 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-U3 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/XLIX

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 NICOLAE

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.49 : 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.49, 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-U3 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/XLIX

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: STOICA NICOLAE

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.49 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 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 exproprierea 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 exproprierea 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, 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.49” 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.46”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2„Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U3. 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-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-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 NICOLAE**

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; situate la etaj 2	
Notă : Perete partial demolat intre ap.nr.49 și ap.nr.50, pentru a asigura accesul intre cele două apartamente intrucât apartamentul nr.50 este inchiriat de catre Stoica Nicolae.	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,8760 mp, (conform cod fiscal)
PIF	1971
TĂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC – alb
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple. Pardoseli cu gresie în cameră și baie; partial placaje de faianta în baie și camera, ușa de la baie casetată; Ușă metalică la intrare
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, îl constituie stabilirea despăgubirii 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 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 notariilor publice, 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 notariilor publice, potrivit art.77¹ alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Camerele notariilor publice 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 notariilor publice.”

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. 49	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.nr.49							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-U3 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U3 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32503

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 49, 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 scarilor.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/XLIX	-	11	0,95/100	3,94/414 STATUL ROMAN	In CF pe hartie S= 11,34 mp; Apartamentul nr.49, compus din : 1 camera, 1 baie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3836 / 06/02/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 25765/2007 emis de Primaria Alba Iulia (adeverinta nr. 1938/2008);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STOICA NICOLAE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 32503)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4734 / 26/02/2009		
Somatie De Plata nr. dos.exec. nr.371/EX/2008 emis de BEJ Chersa Sebastian;		
C1	somatie de plata pentru suma de 24.008,7 lei 1) OPPORTUNITY MICROCREDIT ROMANIA IFN SA - CU SEDIUL IN TG. MURES OBSERVATII: (provenita din conversia CF 32503)	A1
29006 / 14/10/2009		
Act Administrativ nr. somatie de plata dos.exec. 290/2009, din 14/10/2009 emis de BANCA ROMANEASCA (prin executor bancar Danila Ovidiu Adrian, adresa nr. 291/14.10.2009 din dos. exec. nr. 158661/EB/2009);		
C2	somatie de plata pentru suma de 54.575,93 RON, calculata la data de 12.06.2009, precum si cheltuieli de urmarire avansate de catre creditoare 1) BANCA ROMANEASCA SA-MEMBRA A GRUPULUI NATIONAL BANK OF GREECE	A1
2781 / 03/02/2011		
Act Administrativ nr. Nr.9206, din 02/02/2011 emis de DIRECTIA VENITURI Primaria mun. ALBA IULIA (act administrativ nr. Nr.9205/02-02-2011 emis de DIRECTIA VENITURI PRIMARIA MUN. ALBA IULIA);		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1497.91 RON/ipotecă legală 1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA - DIRECTIA VENITURI	A1
26173 / 31/08/2011		
Somatie nr. DOSAR.NR.276/2011, din 26/08/2011 emis de BEJ BABA TEODOR;		
C4	se noteaza somatia din dosar 276/2011 a BEJ Baba Teodor pentru suma de 54350,63 lei reprezentand imprumut si cheltuieli de executare 1) SC EOS KSI ROMANIA SRL , cu sediu in Cluj Napoca	A1

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1.

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
5566 / 27/02/2012		
Act Administrativ nr. 19496, din 23/02/2012 emis de DGFP a Jud.Alba- AFP Alba- Serv.de colectare exec (act administrativ nr. Dos.ex.19097/22-02-2012 emis de DGFP a Jud.Alba- AFP Alba- Serv.de colectare executare silita PF.);		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:53326 RON/ipotecă legală reprezentând debite, dobânzi și penalități de întârziere, plus dobânzi de 0,05%/zi de întârziere până la achitarea integrală a debitelor 1) ANAF - DGFP ALBA ADMINISTRAȚIA FINANTELOR PUBLICE A MUNICIPIULUI ALBA IULIA , Serviciul colectare executare silită PF	A1
15581 / 27/05/2013		
Act Administrativ nr. 42583, din 22/05/2013 emis de Directia venituri- Primaria Mun.Alba Iulia (act administrativ nr. 42582/22-05-2013 emis de Directia venituri- Primaria Mun.Alba Iulia.);		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2658.39 RON 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA - DIRECTIA VENITURI	A1
30815 / 09/08/2016		
Act Administrativ nr. Proces-verbal aditional la procesul verbal de sechestr pt.bunuri imobile nr.19097/22.02.2012, din 09/08/2016 emis de DGRFP BRASOV- AJFP ALBA- Serviciul Colectare si Executare Silita P.F (Proces verbal de sechestr pt.bunuri imobile nr.19097/22.02.2012 din dosar de executare nr.18/9,adresa nr. 48406/09.08.2016 ,emise de AJFP Alba-Serviciul Colectare si Executare Silita P.F.);		
C7	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:52908 LEI 1) ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ALBA, SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA P.F.	A1
45309 / 29/11/2016		
Act Administrativ nr. INCHEIEREA NR.528/2015, din 29/05/2015 emis de B.E.J. MARIN VASILE;		
C8	In baza incheierii nr. 52/29.05.2015 din dosar nr. 528/2015, emisă de BEJ Marin Vasile , asupra imobilului de sub A1 se notează urmarirea silita formulata de creditorul SECAPITAL S.A.R.L pentru suma de 148.088,98 lei .	A1
4437 / 04/02/2019		
Act Administrativ nr. INCHEIEREA, din 04/02/2019 emis de BEJ DINU MIRELA NICOLETA;		
C9	Se noteaza respingerea cererii depusa de BEJ Dinu Mirela Nicoleta avand ca obiect notare urmarire silita din dosar nr.71/2015.	A1
26771 / 10/06/2019		
Act Administrativ nr. INCHEIEREA, din 04/02/2019 emis de BEJ DINU MIRELA NICOLETA;		
C10	In baza incheierii emisă în data de 04.02.2015 din dosar nr. 71/2015, emisă de BEJ Dinu Mirela Nicoleta , somației din dosar nr.71/2015 emisă de BEJ Dinu Mirela Nicoleta asupra imobilului de sub A1 se notează urmarirea silita formulata de creditorul SC EOS KSI ROMANIA SRL pentru suma de 69850,26 lei reprezentand debit și suma de 7103 lei cheltuieli de executare silita..	A1
58303 / 29/11/2019		
Act Administrativ nr. INCHEIEREA NR. 3400/CC/2019-Dosar nr. 5494/176/2019, din 19/07/2019 emis de JUDECATORIA ALBA IULIA;		
C11	In baza Incheierii nr. 3400/CC/2019 emisă în data de 19.07.2019 din dosar nr. 5494/176/2019, a Cererii din data de 29.11.2019 din Dosar de exec. nr. 1803/2019 emisă de BEJ Marin Daniel Vasile asupra imobilului de sub A1 se notează urmarirea silita formulata de creditorul PROSPEROCAPITAL S.A.R.L. pentru suma de 52247,82 Franci elvetieni reprezentand debit și suma de 9358,35 lei cheltuieli de executare silita..	A1
44404 / 28/04/2020		
Hotărâre Judecatoreasca nr. 3993/CC/2019, din 06/09/2019 emis de JUDECATORIA ALBA IULIA;		
C12	In baza Incheierii nr. 3993/CC/2019 emisă în data de 06.09.2019 din Dosar nr. 6533/176/2019, a Cererii din data de 15.04.202 din Dosar de exec. nr. 1505/EX/2019 emisă de BEJ Chersa Sebastian asupra imobilului de sub A1 se notează urmarirea silita formulata de creditorul INVESTCAPITAL pentru suma de 124843,54 LEI reprezentand debit plus suma de 7919,13 lei cheltuieli de executare silita..	A1
46829 / 19/05/2020		
Act Administrativ nr. DOS.1505/19, din 12/05/2020 emis de EX JUD CHERSA SEBASTIAN;		
C13	se indreapta eroarea materiala strecurata in inch.cf. 44404/2020 in sensul ca din eroare s-a scris , asupra imobilului de sub A1 se notează urmarirea silita formulata de creditorul INVESTCAPITAL pentru suma de 4843,54 LEI reprezentand	A1

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

Pagina 2 din 4

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

Formular versiunea 1.1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U3 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C13	debit plus suma de 7919,13 lei cheltuieli de executare silita - corect fiind : asupra imobilului de sub A1 se notează urmărirea silita formulata de creditorul INVESTCAPITAL pentru suma de 124843,54 LEI reprezentand debit plus suma de 7919,13 lei cheltuieli de executare silita..	A1

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 49, Jud. Alba

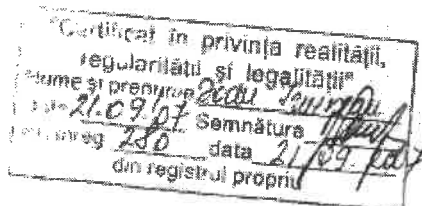
Părți comune: fundatii din beton, sochul in jurul constructiei, fatade, invelitoare tip terasa, bransament electric, coloane si firide de distributie, instalatia de protectie, racord termic ,racord apa calda menajera, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, usi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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/XLIX	-	11	0,95/100	3,94/414 STATUL ROMAN	In CF pe hartie S= 11,34 mp; Apartamentul nr.49 , compus din : 1 camera , 1 baie

Am primit 1 ex.

842

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 25765 din 2007



49

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 NICOLAE domiciliati in Alba Iulia str. ARMODIEI nr. 20 bloc 42 scara 49 apartamentul 49 posesor al buletinului de identitate seria AX nr. 236647 eliberat de SPLETA ALBA I sub nr. 09.08.2005 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobarii cererii nr. 23537 din 13.09.2007 intervenit urmatoarul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si STOICA NICOLAE cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. ARMODIEI nr. 20 bloc 42 scara 49 et. 4 ap. 49 conform schitei de plan ce face parte integranta din prezentul contract, identificata topografic sub CF. 7331 Alba Iulia nr. topografic 2959/6/XLIX

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 9726 din 03.06.2005 si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 11.34 mp, precum si cota indiviza de 9.95 % 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 (dependente, 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 3651,30 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 596,53 lei noi pretul garajului lei noi, al boxei comision 1,5 % 54,77 lei noi rest de plata 3.000 lei noi esalonat pe termen de 5 ani cu o dobinda de 4 % pe an. Dobinda totala este de 200 lei noi.
Rata curenta 50 + dob. curenta 5 = 55 lei noi
Ultima rata 50 + ultima dob. 5 = 55 lei noi

Ratele si dobinda in suma de 55 lei noi se va achita la casieria Primariei incepind cu data de 8 2007 pina la 15 2012
 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: Suma de 596,53 lei a fost achitata
cu chit 495/20.09.2007

GARANT

Subsemnatul MOROI ROMULUS 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 [Signature]
 Domiciliul Alba Iulia, V. Doblar, nr. 16, bl. P. 122, ap. 23
 Act identitate AX 292692, SPUCEP, Alba-7, 07.05.2007

GARANT

Subsemnatul ARDEAN MARIUS FLORIN 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 [Signature]
 Domiciliul Slăvești, Cd. Municipala, nr. 322
 Act identitate AX 011906, pol. Eugin, 27.05.1999

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

VINZATOR
 PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
 PRIMAR
 HAVA MIRCEA

VIZA CONTR. FIN. PREV.
 Ec.Tar Tedila

VIZA OF. JURIDIC
 PRIPON MIHAI

CUMPARATOR
STOICA NICOLAE

JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 25785 din 11.09.2007

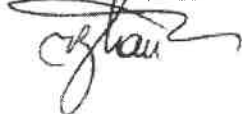
PROCES VERBAL

de predare - primire a locuintei

Subsemnatul Mircea Hava, din partea Primăriei Alba Iulia cu sediul în localitatea Alba Iulia str. I.L.C.Brătianu nr. 1 în calitate de vânzător și subsemnatul STOICA NICOLAE în calitate de cumpărător, posesorul buletinului de identitate seria AX nr. 236647 eliberat de SPJUEP Alba I. sub nr. din 09.08.2005 domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. Amberg nr. 20 bloc G2 scara etaj II ap. 49 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. din 25.08.2007 am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa Alba I. str. Amberg, nr. 20, et. G2, ap. 49

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

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR
STOICA NICOLAE


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

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

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

PRIMĂRIA
MIRCEA JIJA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIMUL ALTIMETRIC	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A B C D	1985 ✓	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A B C D	1987	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	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	1989	P+8	26
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	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	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	16
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

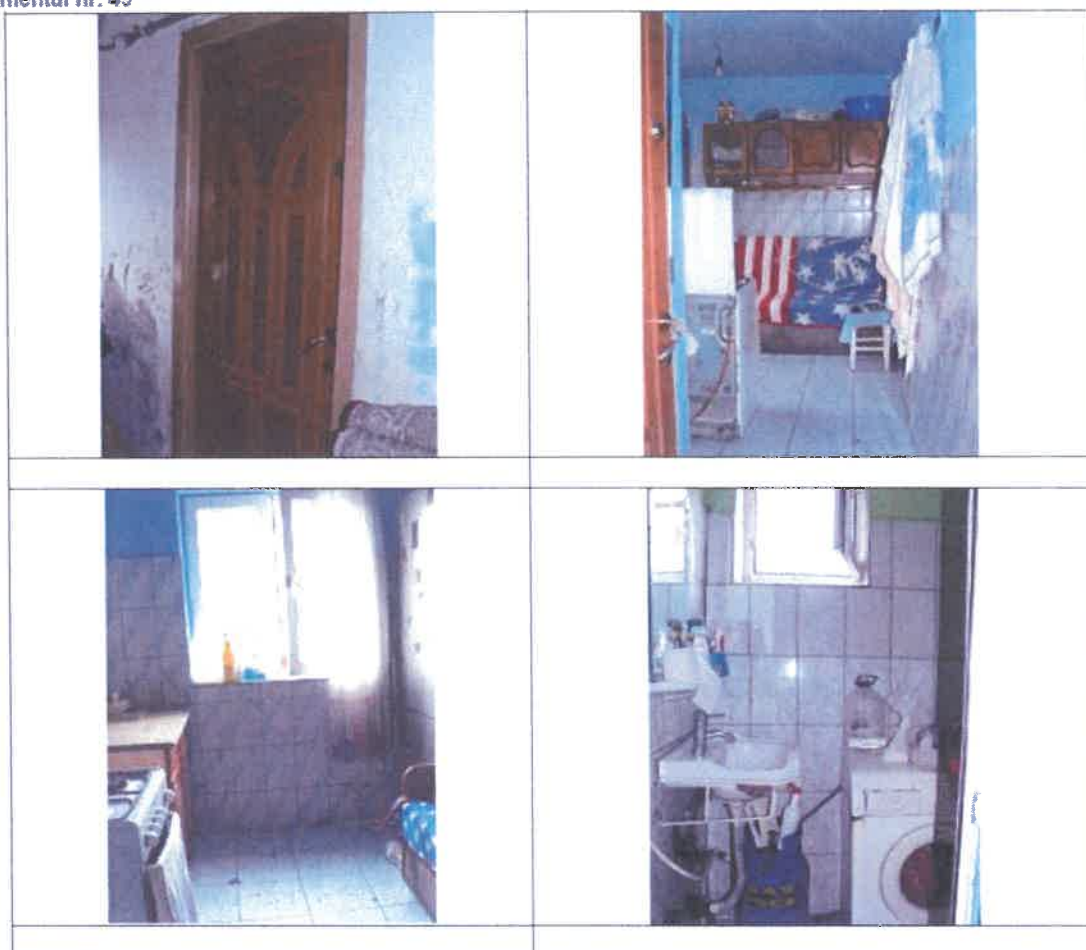
14921
700
18745,25
700

una = 1825,7
Sc = 590,01

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

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMUL ALTIME	NR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1986	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+4	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1985	P+4	19
86	ARIESULUI	68	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		1986	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	ARNBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNBERG	36	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNBERG	34	40	A.B.C	1975	P+4	20
102	ARNBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNBERG	19	3A2		1970	P+4	19
104	ARNBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNBERG	25	3A5		1971	P+4	20
107	ARNBERG	27	3A6		1970	P+4	80
108	ARNBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	40
109	ARNBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	80
110	ARNBERG	12	A6	A.B.C.D	1969 V	P+4	60
111	ARNBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	80
112	ARNBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	60
113	ARNBERG	30/30B	D3	A.B	1971	P+4	60
114	ARNBERG	24	D6	A.B.C	1971	P+4	60
115	ARNBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	20
116	ARNBERG		B8		1971	P+4	48
117	ARNBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
118	ARNBERG	16	B10	A.B	1971	P+4	28
119	ARNBERG		B11		1970	P+4	80
120	ARNBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNBERG	6	E1	A.B	1969	P+4	30
123	ARNBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNBERG	15	F8		1970	P+4	105
129	ARNBERG		G2		1971	P+4	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+3	16
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1986	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		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	5
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1964	P+M+6	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1B	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	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 49





Bunuri indivize comune

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

376 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.57, et.2, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U13 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LVII

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 Euseňa 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.57, et.2, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.57, 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-U13 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LVII

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar : MOLDOVAN IOAN

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.57 : 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 PIETEI

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.57, 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-U13 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LVII

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: MOLDOVAN IOAN

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.57 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.57” 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.57”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2„Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U13. 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, 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-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 : **MOLDOVAN IOAN**

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; apartamentul este situat la etajul 2			
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,8760 mp, (conformcod fiscal in vigoare)		
PIF	1971		
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie dubla din lemn vopsita alb.		
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple. Pardoseli din linoleum în cameră; mozaic în baie, ușa de la baie casetată; Ușă tip MDF la intrare		
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 Evaluatoarelor 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 Evaluatoarelor 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)	Acd (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 57	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.nr .57							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 Eusența 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-U13
COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U13 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32511/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 57, 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/LVII	-	11,34	95/10000	394/41400	Ap.57 compus din : 1camera, 1baie cu suprafața de 11,34 mp, cota de 0,95/100 bunuri indivize și 3,94/414 mp teren - STATUL ROMÂN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
37380 / 03/12/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 29105/2007 emis de Primaria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MOLDOVAN IOAN		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32511/Alba Iulia)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
14101 / 14/05/2013		
Act Administrativ nr. 39465, din 13/05/2013 emis de Direcția Venituri- Primăria Mun.Alba Iulia (act administrativ nr. 39476/13-05-2013 emis de Direcția Fiscală- Primăria Mun.Alba Iulia);		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare: 4134.42 RON	/ C.4 A1
1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA - DIRECȚIA VENITURI		
34394 / 05/09/2016		
Act Administrativ nr. Proces verbal de sechestr pentru bunuri imobile nr. 52314, din 05/09/2016 emis de AJFP ALBA -SERVICIUL COLECTARE EXECUTARE SILITA P.F (din dosar de executare nr.265/2010, act administrativ nr. 52460/05-09-2016 emis de AJFP ALBA SERVICIUL COLECTARE EXECUTARE SILITA P.F.);		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare: 19762 LEI	/ C.3 A1
1) ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANTELOR PUBLICE ALBA, SERVICIUL COLECTARE EXECUTARE SILITA P.F.		
78168 / 20/10/2020		
Act Administrativ nr. DECIZIA DIN DOS. DE EXECUTARE NR. 265/2010, din 19/10/2020 emis de ANAF, AJFP ALBA ; Act Administrativ nr. INCH. NR. 34525, din 19/10/2020 emis de ANAF, AJFP ALBA;		
C3	Se radiază dreptul de ipoteca legală înscris în cf în baza procesului verbal de sechestr nr.52314/2016 sub C2 pentru suma de 19762 lei, cu înch.nr.34394/02016.	A1
3540 / 22/01/2021		
Act Administrativ nr. 5573, din 20/01/2021 emis de DIRECȚIA DE VENITURI A MUNICIPIULUI ALBA IULIA; Act Administrativ nr. 5572, din 20/01/2021 emis de DIRECȚIA DE VENITURI A MUNICIPIULUI ALBA IULIA;		
C4	se radiază dreptul de IPOTECA LEGALĂ, înscris sub C1 în favoarea PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA - DIRECȚIA VENITURI , cu înch.cf. 14101/2013	A1

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

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

Referințe

Neutilizabil în circuitul
civil

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

Pagina 2 din 3

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

Formular versiunea 1.1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

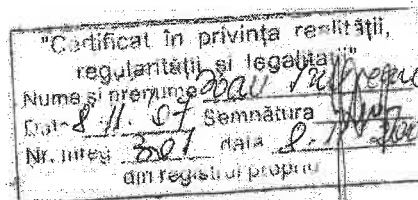
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 57, 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 scarilor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LVII	-	11,34	95/10000	394/41400	Ap.57 compus din : 1camera, 1baie cus uprafata de 11,34 mp, cota de 0,95/100 bunuri indivize si 3,94/414 mp teren - STATUL ROMAN

07/07/95 4021
JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
 Nr. 29105 din 2007



57

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Intre Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul in Alba Iulia str. Motilor, nr. 5 reprezentata de Mirocea Hava in calitate de primar si Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte si domiciliati in Alba Iulia str. Arnusberg nr. 20 bloc G2 scara apartamentul 57 posesor al buletinului de identitate seria AX nr. 259514 eliberat de SPC CER sub nr. din 18.05.2006 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobarii cererii nr. 28205 din 5.11.2007 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si MOLDOVAN IOAN cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. Arnusberg nr. 20 bloc G2 scara et. 1 ap. 57 conform schitei de plan ce face parte integranta din prezentul contract, identificata topografic sub CF. 7331 Alba Iulia nr. topografic 2959/6/1-VII

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 27543 din 26.8.2007 si este compusa din 1 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 3768,31 lei, din care pretul garajului lei si al boxei lei.

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

Copiii: MOLDOVAN BOGDAN EMANUEL nascut la 1992 nascut la ; nascut ; nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmator : avans 3652,69 lei, pretul garajului lei, al boxei lei, comision 1,5 % 55,62 lei, rest de plata lei, esalonat pe termen de ani cu o dobinda de % pe an. Dobinda totala este de lei.

Rata curenta + dob. curenta = lei
 Ultima rata + ultima dob. = lei

Ratele si dobinda in suma delei se va achita la casieria Primariei incepind cu data depina 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 suma 3275 / R. si 2007*

GARANT

Subsemnatulin 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. Inurean Ioan

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
HAVA MIRCEA

VIZA CONTR. FIN. PREV.
Ec. Tar Teofila

VIZA OF. JURIDIC
PRIPON MIHAI

CUMPARATOR

MOLDOVAN IOAN

JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 29106 din 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.Bratianu nr. 1 în calitate de vânzător și subsemnatul MOLDOVAN IOAN în calitate de cumpărător, posesorul buletinului de identitate seria AX nr. 2595/4 eliberat de SPCCLP Alba sub nr. 18 din 05.2006 domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. Arnsberg nr. 20 bloc. G.2 scara. 1 etaj. 1 ap. 57 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2007 am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situată la adresa Alba - I. Arnsberg, cu. 20, bl. G.2, ap. 57.
Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 exemplare.

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR
MOLDOVAN IOAN
ioj.

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIU ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 19286 / 19.06.2017

PRIMĂRIA
MIRCEA HAJA



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	1966	P+4	50
2	1 decembrie 1918	89	A2	A.B.C.D	1967	P+4	50
3	1 decembrie 1918	91	A3	A.B.C.D	1966	P+4	50
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+B	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	1989	P+8	25
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	5	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	12
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	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

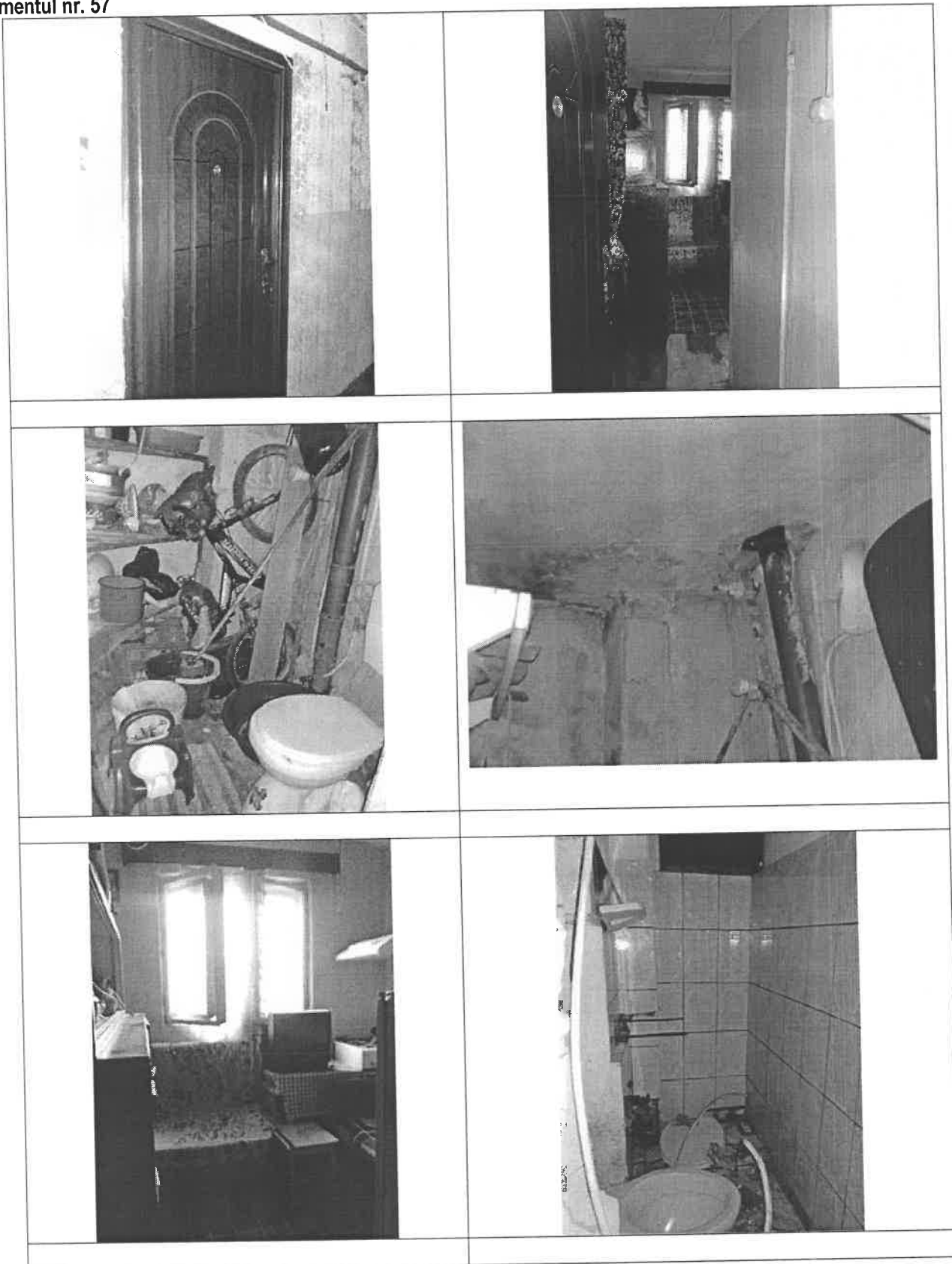
18921
750
1874525
2001

una 1826,7
sc = 590,01

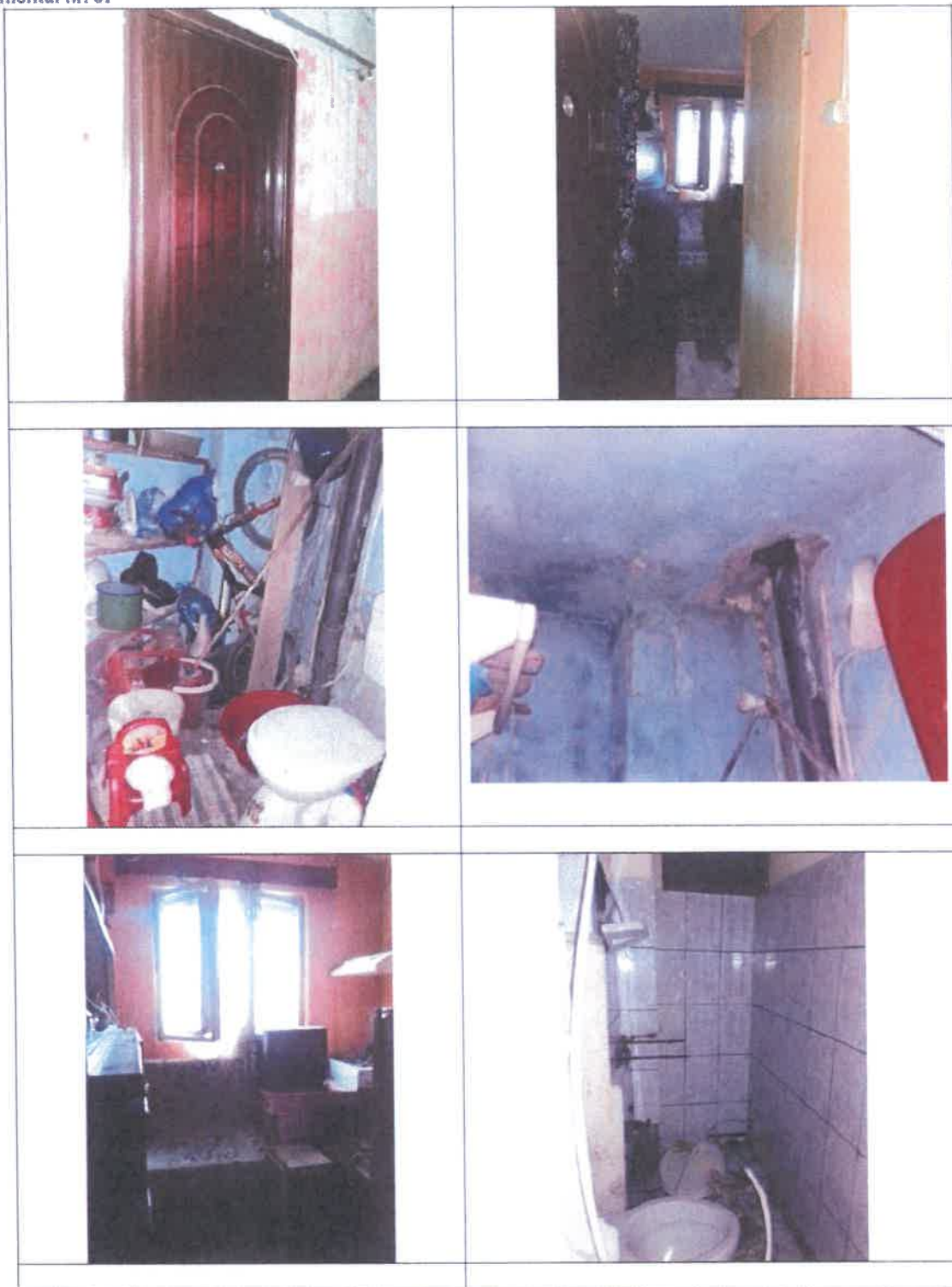
Raport de evaluare - „APARTAMENT 1 CAMERĂ - în scopul exproprierii”

NR CRT	STRADA	NR	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMUL ALTIME	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	18
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		1985	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	18
90	RIESULUI	68	258		1985	P+3	12
91	RIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	RIESULUI	72	262		1986	P+4	19
93	RIESULUI	25	402		1985	P+4	19
94	RIESULUI	23	404		1984	P+4	18
95	RIESULUI	21	406		1984	P+4	10
96	RIESULUI	19	408		1985	P+4	40
98	ARNBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNBERG	34	43	A.B.C	1970	P+4	20
102	ARNBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNBERG	19	3A2		1971	P+4	19
104	ARNBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNBERG	25	3A5		1970	P+4	20
107	ARNBERG	27	3A6		1969	P+4	80
108	ARNBERG	8	A4	A.B.C.D	1971	P+4	40
109	ARNBERG	10	A5	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
110	ARNBERG	12	A6	A.B.C.D	1967 V	P+4	60
111	ARNBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	80
112	ARNBERG	1	B2	A.B.C	1971	P+4	60
113	ARNBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	60
114	ARNBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
115	ARNBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	20
116	ARNBERG		B8		1971	P+4	48
117	ARNBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
118	ARNBERG	16	B10	A.B	1971	P+4	20
119	ARNBERG		B11		1970	P+4	80
120	ARNBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNBERG	5	E1	A.B	1969	P+4	30
123	ARNBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNBERG	15	F8		1970	P+4	105
129	ARNBERG		G2		1971	P+4	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	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		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		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	A10	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	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. 57



8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 57





Bunuri indivizibile comune