

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

377 / 12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.Nr.58, et.2, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U24 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LVIII

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

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.58, 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-U24 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LVIII

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

Cliant : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar : SEICA MONICA NARCISA și SEICA DĂNUȚ

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

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

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

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

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT Nr.58 : 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.58, 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-U24 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LVIII

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: SEICA MONICA NARCISA și SEICA DĂNUȚ

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.58 cu suprafata construită de 15,8760 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT : 31.116,96 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.58” 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.58”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2„Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U24. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

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

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

3.5 Tipul valorii

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

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

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

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

IPOTEZE GENERALE

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ing. Roșu Adriana-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 : **SEICA MONICA NARCISA și SEICA DĂNUȚ**

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; Apartament situate la etajul 2.	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,88 mp, (conform cod fiscal în vigoare)
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple. Pardoseli cu parchet lamelat în cameră, partial gresie; gresie și placaje de faianta în baie; Usă metalica
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

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

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

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

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

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

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea în vederea exproprierii în temeiul Legii 255/2010, analiza 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 notariilor publice, potrivit art.77^A1 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 încadrarea 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)	Accd (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 58	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.nr .58							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-U24 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U24 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32512/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Et. II, Ap. 58, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LVIII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartament nr.58, compus din: 1 cameră, baie, în suprafață 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.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
37095 / 20/11/2008			
Contract De Vanzare Cumparare nr. 21634/2007, din 01/01/2007 emis de Primaria Municipiului Alba Iulia, Serv. Adm. Domeniului Public Privat;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, înch. nr. 37095/20.11.2008, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SEICA MONICA NARCISA, și 2) SEICA DĂNUȚ		A1
30511 / 28/07/2017			
Act Administrativ nr. Incheierea Nr.765/08.04.2015 din Dosar Nr.765/2015, din 08/04/2015 emis de B.E.J. MARIN VASILE;			
B2	In baza Incheierii din data de 08.04.2015 din dosar nr.765/2015 emisa de BEJ Marin Vasile, se notează urmarirea silita formulata de creditoarea SECAPITAL S.A.R.L. prin reprezentant legal KRUK Romania SRL, pentru suma de 52261,27 Lei reprezentand debit, suma ce se actualizeaza pana la achitarea integrala a acesteia precum si pentru recuperarea cheltuielilor de executare .		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U24 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Et. II, Ap. 58, 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/LVIII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartament nr.58, compus din: 1 camera, baie, în suprafață 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.

422/760 752 (58)

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 21634 din 2007

Certificat în privința realității,
regularității și legalității
Nume și prenume Marcel Păunescu
Data 15.08.07 Semnătura [Signature]
Nr. înreg. 257 data 15.08.2007
din registrul propriu

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Intre Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul in Alba Iulia str. Motilor, nr. 5 reprezentata de Mircea Hava in calitate de primar si Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte si SEICA MONICA-NARCISA si SEICA DANUT domiciliati in Alba Iulia str. Arnsberg nr. 20 bloc 92 et. II scara 58 apartamentul 58 posesor al buletinului de identitate seria 94 nr. 198606; 218319 eliberat de pd. Alba sub nr. 25.06.2004; 29.12.2007 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobarii cererii nr. 19433 din 24.07.2007 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si SEICA MONICA-NARCISA si SEICA DANUT cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. Arnsberg nr. 20 bloc 92 scara 58 et. II ap. 58 conform schitei de plan ce face parte integranta din prezentul contract, identificata topografic sub CF. 7331 Alba Iulia nr. topografic 2359/6/L VII

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 20777 din 2.11.2005 si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 4,34 mp, precum si cota indiviza de 0,95/100 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 3642,99 lei noi, din care pretul garajului lei noi, al boxei lei noi.

3. Cumparatorul declara ca :
sint casatorit (necasatorit), sotul(sotia) nascut(a) la 1971 este(nu este) angajat(a) si realizeaza (nu realizeaza) venituri.

Copiii: SEICA DANIEL-IOAN nascut la 1997 ;
nascut la nascut ;
..... nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmator : avans 3588,35 lei noi
pretul garajului lei noi, al boxei , comision 1,5 % 54,64 lei noi rest
de plata lei noi esalonat pe termen de ani cu o dobinda de
..... % pe an. Dobinda totala este de lei noi.

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

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

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

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

Alte precizari *Valoarea locuintei a fost achitata integral cu chit. 7243592/14.08.2007*

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. Inureș Ioan

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
HAVA MIRCEA

VIZA CONTR. FIN. PREV.
Ec.Tar Teofila

VIZA OF. JURIDIC
PRIPON MIHAI

CUMPARATOR
SEICA MONICA - NACARA
SEICA DANUT

JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 21637 din 2007

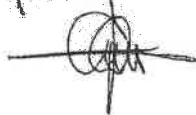
PROCES VERBAL

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 SEICA MONICA - NARCISA în calitate de cumpărător, posesorul buletinului de identitate seria AX, nr. 192606, eliberat de pol. Alba I. sub nr. 218349 din 25.06.2007, domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. Arasbep nr. 20 bloc G2 scara II etaj II ap. 52 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 21637 din 2007 am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa Alba I., Arasbep, n. 20, bl. G2, ap. 52

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

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA





CUMPARATOR
SEICA MONICA - NARCISA
SEICA DANUT





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+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	18
22	PULUM	5	AC23	A.B	1985	P+2	16
23	PULUM	7	AC24	A.B	1986	P+4	18
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	RODEALULUI	2	31	C	1988	P+8	26
28	RODEALULUI	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+8	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	RIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	RIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	RIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	RIESULUI	8 A	204		1987	P+4	19
45	RIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	RIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	RIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	RIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	RIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	RIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	RIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	RIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	RIESULUI		213		1986	P+4	19
54	RIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	RIESULUI		215		1986	P+3	12
56	RIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	RIESULUI		217		1986	P+3	15
58	RIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	RIESULUI		219		1986	P+3	12
60	RIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	RIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	RIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	RIESULUI		225		1985	P+4	15
64	RIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	RIESULUI		227		1985	P+4	15
66	RIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	RIESULUI		229		1985	P+4	19
68	RIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	RIESULUI		231		1985	P+4	15
70	RIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	RIESULUI	43	233		1986	P+3	15

1892
7.5.00
18745.25
3.00.00

una - 1821.7
sc - 590.01

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

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMINALTIME	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	10
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1985	P+4	19
86	ARIESULUI	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		1985	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1984	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1985	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1984	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1985	P+4	10
96	ARIESULUI	19	408		1975	P+4	40
98	ARNSBERG	29	37	AB	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	AB	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	38	39	AB	1975	P+4	60
101	ARNSBERG	34	43	ABC	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	-	1971	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6	-	1969	P+4	80
108	ARNSBERG	8	A4	AB.C.D	1971	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	AB.C.D	1969 V	P+4	80
110	ARNSBERG	12	A6	AB.C.D	1967 V	P+4	60
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	80
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1971	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B5	AB	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	AB	1974	P+4	20
116	ARNSBERG		B8		1971	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
118	ARNSBERG	16	B10	A.B	1971	P+4	28
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	80
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1970	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1971	P+4	105
129	ARNSBERG		G2		1986	P+3	8
130	ALREL VLAICU	1	AC11	AB	1986	P+2	16
131	ALREL VLAICU		AC12	AB	1985	P+2	16
132	ALREL VLAICU		AC13	AB	1985	P+2	16
133	ALREL VLAICU		AC14	AB	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		J8		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	ARDEALU	AB	1964	P+1	5
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1979	P+M+6	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1978	P+4	40
146	BRADISOR	1	17	AB	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	AB	1980	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA8		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4				

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 58





Bunuri indivize comune

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

378 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.59, etaj 2, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U8 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LIX

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL ALBA IULIA

OBIECTIV DE INVESTIȚII:

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

EVALUATOR:

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

Iulie 2022

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării, am efectuat evaluarea imobilului „Apartament cu 1 cameră”, situat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.59, etaj 2, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.59, 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-U8 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LIX.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: BOBOIA TEODOR;

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. 59 : 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.59, 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-U8 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LIX.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: BOBOIA TEODOR

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.59” cu suprafata construită de 15,876 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 59: 31.116,96 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.59” 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.59”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2, „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U8. 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 verificador.

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

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

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

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

3.12 Descrierea raportului

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

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 Boboia Teodor.

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

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

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



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 2 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,876 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC – alb,
FINISAJE	▪ Finisaj interior: zugrăveli simple. ▪ Pardoseli gresie și linoleum în cameră; gresie și partial placaje de faianta în baie, 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, 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 VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

“(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^A alin.5 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

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

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

“Art. 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77^A1 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 VECHEIME 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 piața notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despăgubire (lei)
Apartament nr. 59	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.59							31,116.96

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-U8 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U8 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32513/ ALBA IULIA

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Et. 2, Ap. 59, 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 apelor uzate, coloana de scurgere a apelor 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/LIX	11	-	0,95/100	3,94/414 mp. teren, STATUL ROMÂN	Apartamentul nr.59, compus din: 1 cameră, baie, cu suprafața utilă de 11,34 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
20129 / 19/12/2005			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. nr. 10974/2005 emis de Primăria Alba Iulia;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1		A1
	1) BOBOIA TEODOR		
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32513/ ALBA IULIA) transcris din CF 32432		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
20129 / 19/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. nr. 10974/2005;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 32830000-ROL	
	1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32513/ ALBA IULIA)	
Radiată prin cererea nr. 2044/27.01.2011, act nr. Nr. 5532/21.01.2011		
2044 / 27/01/2011		
Act Administrativ nr. Nr. 5532, din 21/01/2011 emis de PRIMĂRIA MUN. ALBA IULIA;		
C2	în baza adresei nr. 5532/2011 eliberată de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA	
	se radiază ipoteca înscrisă sub C1.1	A1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U8 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

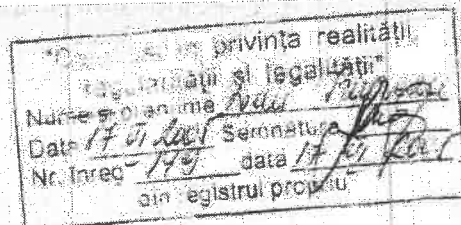
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Et. 2, Ap. 59, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LIX	11	-	0,95/100	3,94/414 mp. teren, STATUL ROMÂN	Apartamentul nr.59, compus din: 1 cameră, baie, cu suprafata utilă de 11,34 mp.

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 10974 din 2005



CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Intre Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul in Alba Iulia str. I.I.C. Bratianu nr. 1 reprezentata de Mircea Hava in calitate de primar si Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte si P.O.C. 17 TEOFILA TAR nr. 62 bloc 62 et. 1 domiciliat in Alba Iulia str. 17.11.2005 apartamentul 59 posesor al buletinului de identitate seria 54 nr. 607518 eliberat de politie Alba Iulia sub nr. 17.11.2005 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobarii cererii nr. 286 din 17.11.2005 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si P.O.C. 17 TEOFILA TAR nr. 62 cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. 17.11.2005 bloc 62 scara 1 et. 1 ap. 59 conform schitei de plan ce face parte integranta din prezentul contract, identificata topografic sub CF 7331 Alba Iulia nr. topografic 2959/6/18.

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, 283/2003, este ocupata de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 71 din 6.1.2004 si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 11.34 mp, precum si cota indiviza de 0.45 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 7 mp, respectiv cota indiviza de 7 % din teren potrivit deciziei nr. 71 din 6.1.2004 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 37.096.199 lei, respectiv 37.096.199 lei noi, din care pretul garajului 7.000.000 lei, respectiv 7.000.000 lei noi.

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

Copiii: nascut la; nascut la; nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmator: avans 5.000.000 lei, respectiv 5.000.000 lei noi, comision 1,5 % 555.000 lei, respectiv 555.000 lei noi, rest de plata 32.096.199 lei, respectiv 32.096.199 lei noi, esalonat pe termen de 5 ani cu o dobanda de 4 % pe an. Dobinda totala este de 3.283.600 lei, respectiv 3.283.600 lei noi.

Rata curenta 747.167 lei, (747.167 lei noi) + dob. curenta 74.716 lei (74.716 lei noi) = 821.883 lei (821.883 lei noi)

Ultima rata 747.167 lei, (747.167 lei noi) + ultima dob. 74.716 lei (74.716 lei noi) = 821.883 lei (821.883 lei noi)

JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 10945 din 2005 17

PROCES VERBAL

de predare – primire a locuintei

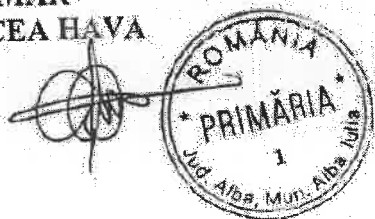
Subsemnatul Mircea Hava, din partea Primăriei Alba Iulia cu sediul în localitatea Alba Iulia str. I.I.C.Brătianu nr. 1 în calitate de vânzător și subsemnatul (a)

BORCILA TEODOR in calitate de cumparator, posesorul
buletinului de identitate seria G.V. nr. 004518
eliberat de pol. Alba Iulia sub nr. din 17.8.1996

domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str.
Nr. 20 bloc. 62 scara. Etaj. 7
ap. 59 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 10945 din 2005
am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa
Alba Iulia, Hrusbeș, nr. 20, et. 62, ap. 59

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

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR

BORCILA TEODOR
[Signature]

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

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

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

PRIMĂRIA
MIRCEA JAVĂ



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE DIN: MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	VR. 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	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	24
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	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	5	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	221		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	222		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		223		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	224		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	226		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		227		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	228		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		229		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	230		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	231		1986	P+5	15

1892
75.4
1874525
300.0

unla 1826
Sc = 590.01

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

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN INZALZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	NR. APART.
72	RIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	RIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	RIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	RIESULUI	39	237		1985	P+4	19
76	RIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	RIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	RIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	RIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	RIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	RIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	RIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	RIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	RIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	RIESULUI	58	248		1985	P+4	19
86	RIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	RIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	RIESULUI	64	254		1986	P+4	19
89	RIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	RIESULUI	68	258		1985	P+4	12
91	RIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	RIESULUI	72	262		1986	P+4	19
93	RIESULUI	25	402		1984	P+4	19
94	RIESULUI	23	404		1985	P+4	19
95	RIESULUI	21	406		1984	P+4	10
96	RIESULUI	19	408		1985	P+4	40
97	RIESULUI	29	37	A.B	1975	P+4	40
98	ARNBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
99	ARNBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
100	ARNBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
101	ARNBERG	17	3A1		1970	P+4	8
102	ARNBERG	19	3A2		1970	P+4	19
103	ARNBERG	21	3A3		1971	P+4	9
104	ARNBERG	23	3A4		1971	P+4	8
105	ARNBERG	25	3A5		1971	P+4	20
106	ARNBERG	27	3A6		1970	P+4	80
107	ARNBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	40
108	ARNBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	80
109	ARNBERG	12	A6	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
110	ARNBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	80
111	ARNBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	80
112	ARNBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	80
113	ARNBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	80
114	ARNBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	20
115	ARNBERG		B8		1971	P+4	48
116	ARNBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
117	ARNBERG	18	B10	A.B	1971	P+4	28
118	ARNBERG		B11		1970	P+4	80
119	ARNBERG	2	B21	A.B.C	1969 V	P+4	60
120	ARNBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
121	ARNBERG	6	E1	A.B	1969	P+4	30
122	ARNBERG	5	F3		1970	P+4	30
123	ARNBERG	7	F4		1970	P+4	30
124	ARNBERG	9	F5		1970	P+4	30
125	ARNBERG	11	F6		1970	P+4	30
126	ARNBERG	13	F7		1970	P+4	30
127	ARNBERG	15	F8		1970	P+4	105
128	ARNBERG		G2		1971	P+4	8
129	ARNBERG	1	AC11		1986	P+3	18
130	AUREL V. AICU		AC12	A.B	1986	P+2	18
131	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1985	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1986	P+2	15
133	AUREL VLAICU	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		1982	P+4	10
137	Dr. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
138	Dr. IOAN RATIU	21	J7		1983	P+4	15
139	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
140	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+4	18
141	Dr. IOAN RATIU	1	RDEALU	A.B	1954	P+2	8
142	VRAM IANCU	1A	SMA		1984	P+1	18
143	VRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
144	VRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+M+6	40
145	VRAM IANCU			A.B	1978	P+4	40
146	BRADISOR	1	17		1978	P+4	20
147	BRADISOR	3	18	A.B	1980	P+4	19
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		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartament Nr.59



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

379 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.60, etaj 2, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U31 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LX

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.60, etaj 2, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.60, 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-U31 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LX.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: GEANTA SAVETA;

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. 60 : 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.60, 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-U31 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LX.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA
Proprietari: GEANTA SAVETA

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.60” cu suprafața construită de 15,876 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 60: 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.60” 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.60”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U31. 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 descoperi;
- ✓ 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 verificador.

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ing. Roșu Adriana-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.

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

3.12 Descrierea raportului

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

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 GEANTA SAVETA.

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

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”.

Spitalului Județean Alba, în Zona „A”.

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



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 2 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,876 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie din lemn și ușă la intrare din lemn
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple; în baie finisaje degradate în totalitate, igrasie și mușgai pe toți pereții; ușă degradată. Pardoseli: de calitate inferioară în cameră și în baie, obiecte sanitare degradate.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ - ▪ -
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

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

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

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

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

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

5.ANALIZA 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, mărirea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

“(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^A alin.5 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

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

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

“Art. 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77^A1 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 VECHEIME 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)	Acđ (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piața notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despăgubire (lei)
Apartment nr. 60	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.60							31,116.96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

Ing. Adriana Euseña Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membu Titular ANEVAR
Legitimatia 15784



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U31 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U31 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32514/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Str Arnsberg, Nr. 20, Bl. G2, Et. 2, Ap. 60, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LX	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartamentul nr.60, compus din : 1 cameră, 1 baie : având cota de 0,95/100 din bunurile ind. comune și cota de 3,94/414 părți 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 Primaria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN	/ B.2 A1
40895 / 12/10/2017		
Act Administrativ nr. 23946 - Contract de vânzare-cumpărare, din 02/11/2006 emis de SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT; Act Administrativ nr. 95520 - Adresă, din 03/10/2017 emis de PRIMARIA MUN. ALBA IULIA; Act Administrativ nr. 23946 - Proces verbal de predare-primire a locuinței, din 02/11/2006 emis de SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlul de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) GEANTA SAVETA	A1
2003 / 17/01/2018		
Act Notarial nr. aut 183, din 17/01/2018 emis de Teodorescu Elena;		
B3	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare 1) MOLDOVAN FLORIAN-ROMULUS	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2003 / 17/01/2018		
Act Notarial nr. aut 183, din 17/01/2018 emis de Teodorescu Elena;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 5000 LEI/ 1) MOLDOVAN FLORIAN-ROMULUS	A1

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U31 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. 60, 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/LX	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartamentul nr.60, compus din : 1 cameră, 1 baie ; având cota de 0,95/100 din bunurile ind. comune și cota de 3,94/414 părți teren - proprietar STATUL ROMÂN

Termenul 2011. Adm. An privat
integral

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 239/6 din 2.11.2006



60

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

GEANITA SAVETA
domiciliat in Alba Iulia str. Armas 6 mp nr. 20 bloc. G2
et. II scara. apartamentul. 60 posesor al buletinului de identitate seria AX nr. 218518
eliberat de politie. Alba-7 sub nr.
din 04.01.2005 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a
aprobării cererii nr. 20791 din 2.11.2006 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si GEANITA SAVETA
cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. Armas 6 mp nr. 20
bloc. G2 scara. et. II ap. 60 conform schitei de planșe face parte integranta din
prezentul contract, identificata topografic sub CF. 7331 Alba-7 Alba Iulia
nr. topografic. 2959/2/1x

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de
cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 1823 din 06.09.2006
si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 11,34 mp, precum si cota
indiviza de 0,95/100 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
afereente).

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

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

Pretul locuintei, conform fisei de calcul este de 4.067,04 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 ;
nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmator : avans 438,99 lei noi
pretul garajului lei noi, al boxei comision 1,5 % 61,01 lei noi rest
de plata 3.567,04 lei noi esalonat pe termen de 5 ani cu o dobinda de
% pe an. Dobinda totala este de 3.567,04 lei noi.
Rata curenta 59,45 + dob. curenta 5,95 = 65,4 lei noi
Ultima rata 59,49 + ultima dob. 5,65 = 65,14 lei noi

Ratele si dobinda in suma de 65,4 lei noi se va achita la casieria Primariei incepind cu data de 11.2006 pina la 8.2011

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: su m.a. de 500 lei a fost achitata cu cont. 4231336/17 x 2006

GARANT

Subsemnatul PIRVO ANA.....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 Alba-I. str. Armstrong nr. 20, bl. 62, ap. 29

Act identitate AX 199729 pol. Alba-I, 31.07.2003

GARANT

Subsemnatul CRACIUN SORIN.....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 Alba-I. str. Topografilor nr. 11, bl. 0713, ap. 10

Act identitate AX 285904 pol. Alba-I, 17.1.1997

INTOCMIT

SEF BIROU CONTRACTE

Ing. Inurean Ioan

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
HAVA MIRCEA



VIZA CONTR. FIN. PREV.
Ec.Tar Teofila

VIZA OF.JURIDIC
PRIPON MIHAI

CUMPARATOR
GEANTA JAVETA

JUDETUL ALBA
 PRIM. MUN. ALBA IULIA
 CONSILIUL LOCAL
 SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
 Nr. 2396 din 21.01.2006

PROCES VERBAL

de predare – primire a locuintei

Subsemnatul Mircea Hava, din partea Primăriei Alba Iulia cu sediul în localitatea Alba Iulia str. I.I.C.Brătianu nr. 1 în calitate de vânzător și subsemnatul (a) GEAMTA IAVETA în calitate de cumparator, posesorul buletinului de identitate seria AX nr. 218578 eliberat de pol. alba - J. sub nr. 04.01.2005 domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. Arnsberg Nr. 20 bloc G2 scara 7 Etaj 7 ap. 60 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 23276 din 2006 am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuintei situată la adresa Alba J. Arnsberg, M. 20, bl. G2, of. 60

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

VINZATOR
 PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
 PRIMAR
 MIRCEA HAVA





CUMPARATOR
GEAMTA IAVETA



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, 19.06.2009

PRIMAR
MIRCEA MAVA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM ÎNSĂȘIRE	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	RDEALULUI	2	31	C	1988	P+8	25
28	RDEALULUI	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	26
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	10
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	RIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	RIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	RIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	RIESULUI	8 A	204		1987	P+4	12
45	RIESULUI	3	205		1986	P+4	18
46	RIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	RIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	RIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	RIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	RIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	RIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	RIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	RIESULUI		213		1986	P+4	19
54	RIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	RIESULUI		215		1986	P+3	12
56	RIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	RIESULUI		217		1986	P+3	15
58	RIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	RIESULUI		219		1986	P+3	12
60	RIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	RIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	RIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	RIESULUI		225		1985	P+4	15
64	RIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	RIESULUI		227		1985	P+4	15
66	RIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	RIESULUI		229		1985	P+4	19
68	RIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	RIESULUI		231		1985	P+4	15
70	RIESULUI	42	233		1986	P+4	15
71	RIESULUI	43	234		1986	P+5	15

1892
25
18745,25
300

uma - 1820
sc - 590,01

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

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM INALȚĂȚIME	NR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1985	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		1985	P+3	15
74	ARIESULUI	46	236		1985	P+4	19
75	ARIESULUI	39	237		1985	P+3	15
76	ARIESULUI	48	238		1985	P+4	15
77	ARIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	ARIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1985	P+4	19
86	ARIESULUI	68	250		1986	P+4	18
87	ARIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	ARIESULUI	64	254		1986	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	ARIESULUI	68	258		1986	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1986	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1984	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1985	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1984	P+4	19
96	ARIESULUI	19	408		1985	P+4	10
98	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	36	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2		1970	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5		1971	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	80
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	80
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1969 V	P+4	60
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B3	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	20
116	ARNSBERG		B8		1971	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
118	ARNSBERG	18	B10	A.B	1971	P+4	28
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	80
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1969	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1971	P+4	106
129	ARNSBERG		G2		1966	P+3	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1985	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1985	P+2	16
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1986	P+4	15
134	DR. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	DR. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	DR. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	DR. IOAN RATIU	29	AV4		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	VRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1954	P+1	8
143	VRAM IANCU	1A	SMA		1954	P+M+6	18
144	VRAM IANCU		BANCA	A10	1979	P+M+6	12
145	VRAM 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	19
151	BRADISOR	14	GA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartament nr. 60



Bunuri indivize comune

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

380 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.62, etaj 2, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U27 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LXII

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL ALBA IULIA

OBIECTIV DE INVESTIȚII:

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

EVALUATOR:

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

Iulie 2022

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării, am efectuat evaluarea imobilului „Apartament cu 1 cameră”, situat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.62, etaj 2, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.62, 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-U27 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXII.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: IANCU ADRIAN ALIN;

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. 62 : 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.62, 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-U27 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXII.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA
Proprietari: IANCU ADRIAN ALIN

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.62” cu suprafața construită de 15,876 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 62: 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 marimea 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.62” 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.62”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Amsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U27. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele material și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

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

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

3.5 Tipul valorii

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

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

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

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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, zonarea fiscală a localității și categoria de folosință a acestuia nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii. Orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări ale valorii imobilului.

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

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

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

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

3.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este un înscris, narativ-detaiat, 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 IANCU ADRIAN ALIN.

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

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

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



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 2 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,876 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TĂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC – alb,
FINISAJE	▪ Finisaj interior: zugrăveli simple, igrasie și mușgai pe tavanul din baie. ▪ Pardoseli parchet laminat degradat, de calitate inferioară în cameră; gresie și placaje de faianță în baie – partial degradate; 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 urmărit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, îl constituie stabilirea despăgubirii estimată pentru imobilul analizat. Raportul ar trebui să constituie un document suport pentru autoritatea publică în cadrul procedurii de expropriere, care să îi permită acestuia adoptarea de decizii privind angajarea și utilizarea corectă și eficientă a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrări de interes public local. În ceea ce privește raportarea la Studiile de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din România, subliniem că Studiul aferent județului Alba pentru anul 2022 prevede:

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

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

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

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

“(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin.5 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

“(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România”
Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local prevăd următoarele :

“Art. 8

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

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

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

Evaluarea apartamentului:

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

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

Pentru spații de locuit amplasate la subsol, 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 VECHEIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

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

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)	Acđ (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartment nr. 62	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.62							31,116.96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

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



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U27 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U27 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32516/Alba Iulia

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Str. Arnsberg, Nr. 20, Bl. G2, Ap. 62, 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/LXII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartamentul nr 62 compus din: 1 cameră, 1 baie, cu suprafața de 11,34 m.p. avînd cota de 0,95 /100 părți din bun indiviz comun și cota de 3,94/414 m.p. teren Statul Român

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
6375 / 11/05/2005			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4656/2005, din 01/01/2005 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/1		/ B.2, B.3, B.4 A1
	1) IANCU RUSALIN 2) IANCU ADRIANA		
64885 / 19/08/2020			
Act Notarial nr. 2126, din 18/08/2020 emis de Dotiu Dan Adrian;			
B2	În baza declarației aut. 2126/2020, se stabilește cota de contribuție la dobîndirea imobilului a proprietarilor de sub B1.1, B1.2 la câte 1/2 părți fiecare.		A1
Act Notarial nr. certificat de moștenitor 81/2020, din 18/08/2020 emis de Dotiu Dan Adrian;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE/ cu titlu moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2		A1
	1) IANCU ADRIAN-ALIN		
64887 / 19/08/2020			
Act Notarial nr. 2127, din 18/08/2020 emis de Dotiu Dan Adrian;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2		A1
	1) IANCU ADRIAN-ALIN		

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U27 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Str Arnsberg, Nr. 20, Bl. G2, Ap. 62, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LXII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartmentul nr 62 compus din: 1 cameră, 1 baie, cu suprafata de 11,34 m.p. avind cota de 0,95 /100 părți din bun indiviz comun și cota de 3,94/414 m.p. teren Statul Român

AP 621 ✓
JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 1656 din 18.03.2005

Certific în privința realității
reglementații și legalității
Nume și prenume Ioan Murguș
Data 3.11.2005 semnătura [semnătură]
Nr. înreg. 54 data 3.11.2005
din registrul propriu

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

0748/673855 - Adm. A

Intre Primaria Municipiului Alba Iulia cu sediul in Alba Iulia str. I.I.C. Bratianu nr. 1
reprezentata de Mircea Hava in calitate de primar si Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte
si IANCU RUSALIN H. IANCU ASCIATIA
domiciliat in Alba Iulia str. Armand G. 20 nr. 20 bloc 62 et. II
scara 166510 apartamentul 62 posesor al buletinului de identitate seria 4, A.S. nr. 160499;
eliberat de politie Alba 7 sub nr. 07.04.2003 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a
aprobării cererii nr. 2308 din 11.11.2005 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si IANCU RUSALIN H. IANCU ASCIATIA
cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. Armand G. 20 nr. 20
bloc 62 scara et. II ap. 62 conform schitei de plan ce face parte integranta din
prezentul contract, identificata topographic sub CF 7331 Alba 7 nr. topografic 2999/6/2811

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, 283/2003, este ocupata
de cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 24 din 6.7.2004
si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 11,34 mp, precum si cora
indiviza de 0,95/100 din suprafata de folosinta comuna a imobilului, este inregistrata in evidentele
contabile ale Primariei Alba Iulia sub nr. 100038

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

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

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

Pretul locuintei, conform fisei de calcul este de 36.262.480 lei, respectiv 36.262.25 lei noi, din care pretul garajului ... lei, respectiv ... lei noi, al boxei ... lei, respectiv ... lei noi.

3. Cumparatorul declara ca:
sint casatorit (necasatorit), sotul (sotia) nascut(a) la 1973 este (nu este) angajat(a) si realizeaza
(nu realizeaza) venituri.

Copiii: IANCU ADRIAN - ALIU nascut la 1978 ...
nascut la ... nascut ...
nascut la ...

4. Pretul locuintei se achita in felul urmator: avans 3.748.543 lei,
respectiv 3.748.15 lei noi, comision 1,5 % 543.937 lei, respectiv 54.39 lei noi, rest de
plata 32.000.000 lei, respectiv 3.200 lei noi, esalonat pe termen de ... ani cu o
dobinda de 4 % pe an, respectiv ... %. Dobinda totala este de 3.200.000 lei,
respectiv 320 lei noi.
Rata curenta 533.333 lei, (53.33 lei noi) + dob. curenta 53.33 lei (5.33 lei noi).
= 586.666 lei (58.67 lei noi)
Ultima rata 533.333 lei, (53.34 lei noi) + ultima dob. 53.33 lei (5.34 lei noi) = 586.666 lei (lei noi) 58,67

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

Ratele si dobinda in suma de 586.666 lei, respectiv 58,67 lei noi, se va achita la casieria Primariei incepind cu data de 11.2005 pina la 11.2010

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 IANCU RUSACIN 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.

In situatia in care clauzele prezentului contract vor contraveni unor viitoare reglementari legislative acestea se vor considera modificate in mod corespunzator, sau dupa caz vor fi nule de drept.

Alte precizari: Suma de 4.269.480 lei a fost achitata
pe chit: 603.9498 / 28.3.2005

GARANT

Subsemnatul RATIU NICOLAE - MARCEL 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 1666 din Codul civil.

Semnatura

Domiciliul Alba-Iulia, Str. Revolutiei 1989, nr. 7A Bl. V4A, ap. 14

Act identitate nr. 216066 pol. alb. 7.2.11.2004

GARANT

Subsemnatul IANCU ADRIAN 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 1666 din Codul Civil.

Semnatura

Domiciliul Alba-Iulia, B-dul Revolutiei 1989, nr. 7A Bl. V4A, ap. 39

Act identitate nr. 410089 pol. alb. 11.1.1996

INTOCMIT
SEF BIROU CONTRACTE
Ing. Inurean Ioan

VIZA CONTR. FIN. PREV.
Ec. Tar Teofila

DIRECTOR
Ing. Popa Manole

CUMPARATOR
IANCU RUSACIN
IANCU ADRIANA
IANCU ADRIANA
Ioncu R.

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
HAVA MIRCEA

VIZA OF. JURIDIC
HARD IOAN



JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 4656 din 18.11.2005

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) IANCU RUSACIU în calitate de cumpărător, posesorul buletinului de identitate seria Ax-Ax nr. 160499, 160510 eliberat de pol. Alba-Iulia sub nr. din 07.08.2003 domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. wberg Nr. 21 bloc 52 scara Etaj II ap. 4 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7656 din 2005 am procedat primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa Alba-Iulia, wberg, nr. 20, bl. 52, ap. 02. Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 exemplare.

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR
IANCU RUSACIU
IANCU ADRIANA
Iancu R.

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIU ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 19286, 1906209

PRIM. VR
MIRCEA HAVA



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	50
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	3	AC21		1985	P+3	3
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	5	AC27	A B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1983	P+8	26
28	ARDEALULUI	3	31	B	1983	P+8	20
29	ARDEALULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	ARDEALULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	ARDEALULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	ARDEALULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	ARDEALULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	ARDEALULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	ARDEALULUI	11	A7		1984	P+6	26
36	ARDEALULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	ARDEALULUI	4	D1		1984	P+4	19
38	ARDEALULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	ARDEALULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	ARDEALULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	19
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	19
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	19
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	13
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

1892
7.5.00
18745.25
2001

una - 1820
sc - 590.01

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

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

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 62

