

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

385 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.75, etaj 3, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U10 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/ LXXV

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.75, etaj 3, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.75, 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-U10 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXXV.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: VARGA PAULINA RODICA;

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. 75 : 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.75, 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-U10 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXXV.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: VARGA PAULINA RODICA

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 75: 31.116,96 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „Apartamentului Nr.75” 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.75”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Amsberg, Nr.20, Bloc G2,„Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U10. 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 destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare;
- ✓ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietăților analizate;

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

3.12 Descrierea raportului

3.12 Descrierea raportului
Prezentul raport de evaluare este un înscris, narativ-detaaliat, 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 VARGA PAULINA RODICA.

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 3 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,876 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: : tâmplărie tip PVC – alb
FINISAJE	▪ Finisaj interior: zugrăveli simple degradate cu mucegai, în dreptul chiuvetei placaje cu faianță; în baie finisaje zugrăveli simple și soclu vopsit, degradate, igrasie și mucegai pe toți pereții; ușă celulară degradată. ▪ Pardoseli: parchet laminat de calitate inferioară în cameră, gresie de calitate inferioară în baie, obiecte sanitare degradate, instalațiile de alimentare cu apă și de canalizare, încălzitor electric la baie; ușa de la intrare metalică cu inserții PVC
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, 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, 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 % față de valoarea caselor sau apartamentelor în funcție de încadrarea în zona

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

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

Amplasarea apartamentului:

În cazul de față apartamentul supus evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria apartamentelor situate în blocuri de locuințe.

Amplasarea terenurilor a fost clasificată prin HCL privind zonarea fiscală, astfel amplasamentul studiat a fost clasificat astfel:

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

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

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

Denumire imobil	Au (mp)	Acđ (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 75	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.75							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
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-U10 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U10 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32529

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 75, Jud. Alba

Părți comune: fundații din beton, soclul în jurul construcției, fațade, învelițoare 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/LXXV	-	11	95/10000	394/41400	Apartment nr. 75 compus din 1 cameră, 1 baie, cu suprafața de 11,34 mp, având cota de 0,95 /100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 mp teren, proprietar STATUL ROMÂN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9679 / 03/12/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 21883/2004 emis de Primaria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	/ B.2 A1
	1) OLTEAN IOAN	
	2) OLTEAN CLAUDIA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 32529)	
31091 / 22/10/2012		
Act Notarial nr. AUT.700, din 19/10/2012 emis de NP POPESCU CONSTANTIN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept cumparare, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) VARGA PAULINA- RODICA, necasatorita	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U10 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 75, 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/LXXV	-	11	95/10000	394/41400	Apartament nr.75 compus din 1 camera, 1 baie, cu suprafata de 11,34 mp, avind cota de 0,95 /100 părți din bunurile indivize comune si 3,94/414 mp teren, proprietar STATUL ROMAN

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între subsemnații:-----

1. **OLTEAN IOAN**, domiciliat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, nr.20, bl.G2, ap.75, județul Alba, având cod numeric personal 16906020111007-----

2. **OLTEAN CLAUDIA**, născută Chirilă, domiciliată în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, nr.20, bl.G2, ap.75, județul Alba, având cod numeric personal 27102100111092, ambii în calitate de **vânzători**, căsătoriți sub regimul comunității legale;-----

3. **VARGA PAULINA - RODICA**, necăsătorită, domiciliată în municipiul Alba Iulia, Bld.Revoluției 1989, nr.7B, bl.V6, ap.42, județul Alba, având cod numeric personal 28701150111151, în calitate de **cumpărătoare**;-----

A intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:-----

Subsemnații vânzători **OLTEAN IOAN** și soția **OLTEAN CLAUDIA** vindem cumpărătoarei **VARGA PAULINA - RODICA** imobilul, proprietatea noastră, situat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, nr.20, bl.G2, et.III, ap.75, județul Alba, înscris în Cartea Funciară nr.75208-C1-U10 Alba Iulia (nr. CF vechi: nr.32529), nr.ord.A1 cu nr.top 2959/6/LXXV, compus din o cameră, baie, cu suprafața de 11,34 mp., suprafață utilă de 11 mp., cota noastră întreagă de proprietate de 1/1 părți, de sub B1.1 și B1.2, întabulat cu încheierea nr.9679 din 03.12.2004, împreună cu 0,95/100 cote părți comune și 3,94/414 cote părți teren, care în prezent se află în proprietatea Statului Român.-----

Subsemnații vânzători declarăm că am dobândit imobilul prin cumpărare, în timpul căsătoriei (sub regimul comunității legale), conform contractului de vânzare - cumpărare nr.21883 din data de 26 noiembrie 2004 încheiat sub semnătură privată cu Primăria municipiului Alba Iulia, act pe care îl predăm în original cumpărătoarei. Declarăm, de asemenea, pe propria noastră răspundere, că suntem căsătoriți sub regimul comunității legale, ceea ce înseamnă că nu am încheiat nicio convenție matrimonială după data de 01 octombrie 2011.-----

Prețul acestei vânzări este de **25.000 lei** (douăzecișicincimiilei), sumă pe care noi vânzătorii am primit-o (în numerar) în întregime de la cumpărătoare, astăzi data autentificării contractului.-----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.76205 emis la data de 17 octombrie 2012 de către Direcția de Venituri din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia.-----

Costul energiei electrice furnizate pentru apartamentul ce face obiectul prezentului contract, a fost achitat integral de către vânzători.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini (ipotecă, promisiune de vânzare, sechestru, închiriere, etc.) și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare eliberat în baza cererii nr.30771 din data de 18 octombrie 2012 de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Alba Iulia.-----

Imobilul se află în circuitul civil, nu face obiectul niciunui litigiu, al niciunei acțiuni posesorii, se află în mod legal, liber și continuu în proprietatea noastră, a susnumiților vânzători, de la data dobândirii și până în prezent.-----

Transmiterea dreptului de proprietate se face astăzi, data autentificării contractului.-----

Predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei (în condițiile art.1685 Cod Civil) se face astăzi **19 octombrie 2012**, dată până la care cheltuielile de întreținere (regie, curent, etc.) ale acestui bun se vor suporta de către subsemnații vânzători.

Subsemnații vânzători o garantăm pe cumpărătoare împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, precum și împotriva oricăror vicii ascunse, în condițiile art.1695 și art.1707 Cod Civil.

Subsemnata cumpărătoare **VARGA PAULINA - RODICA** înțeleg să cumpăr de la vânzătorii **OLTEAN IOAN** și soția **OLTEAN CLAUDIA** imobilul mai sus descris, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Subsemnata cumpărătoare declar, pe propria-mi răspundere, că sunt necesătorită.

Subsemnata cumpărătoare am cunoștință de faptul că îmi revine obligația de a verifica starea bunului în momentul încheierii contractului. În situația în care constat existența unor vicii aparente, mă oblig să îi informez de îndată pe vânzători, în caz contrar aceștia fiind considerați că au predat bunul în starea în care se afla în momentul încheierii contractului.

Noi, părțile contractante, declarăm că am fost informați de către notarul public instrumentator al acestui act cu privire la dispozițiile **Legii 372/2005** (cu modificările și completările ulterioare) **privind performanța energetică a clădirilor** și cunoaștem, așadar, obligația proprietarilor - vânzători de a pune la dispoziția cumpărătoarei certificatul de performanță energetică a clădirii (imobilului) ce face obiectul vânzării - cumpărării. Eu, cumpărătoarea consimt la dobândirea proprietății asupra imobilului ce face obiectul prezentului act fără a primi de la vânzători acest certificat și fără a avea astfel informațiile pe care le-ar cuprinde un astfel de document privind performanța energetică a acestui imobil (construcție).

Subsemnata cumpărătoare declar că mi s-a pus în vedere obligația mea ca în termen de 30 de zile de la încheierea actului de față să prezint un exemplar la Direcția de Venituri a Primăriei municipiului Alba Iulia, în vederea impunerii (impozitării).

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare în sumă totală de 504 lei se plătește de către vânzători, în condițiile Codului fiscal, cu bonurile fiscale nr.10 și 11.

Noi, vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

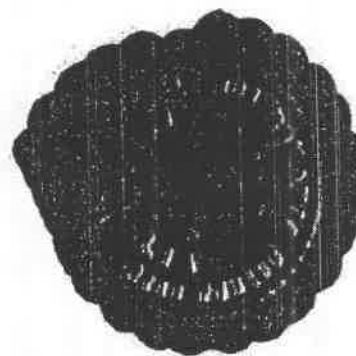
Lucrările de publicitate imobiliară (respectiv întabularea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătoarei) se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996 (cu modificările și completările ulterioare), iar tariful aferent întabulării în sumă de 60 lei se plătește de către cumpărătoare cu chitanța nr.127493.

Cheltuielile ocazionate de încheierea și autentificarea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare.

Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public instrumentator al acestui act ne-a încunoștințat în legătură cu prevederile art.1665 Cod Civil, în sensul că vânzarea este anulabilă atunci când prețul este fictiv sau derizoriu, adică este stabilit fără intenția de a fi plătit, respectiv este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
POPESCU CONSTANTIN
ALBA IULIA, Calea Moșilor, bl.M3a, ap.3, județul Alba
ODCP-1023



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.700 ANUL 2012, LUNA OCTOMBRIE, ZIUA 19

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

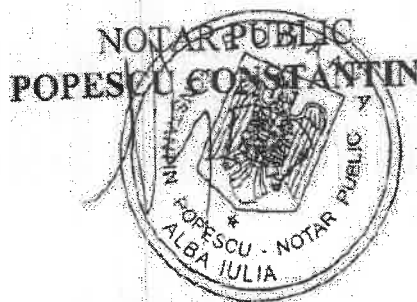
1. - **OLTEAN IOAN**, legitimat cu cartea de identitate seria A.X. nr.156880 eliberată de Poliția municipiului Alba Iulia la data de 10 iulie 2003, având cod numeric personal 1690602011107 și soția 2. - **OLTEAN CLAUDIA**, legitimată cu cartea de identitate seria A.X. nr.179159 eliberată de Poliția municipiului Alba Iulia la data de 26 ianuarie 2004, având cod numeric personal 2710210011092, ambii domiciliați în municipiul Alba Iulia, str.Arnberg, nr.20, bl.G2, ap.75, județul Alba, în calitate de vânzători;

3. - **VARGA PAULINA - RODICA**, domiciliată în municipiul Alba Iulia, Bld.Revoluției 1989, nr.7B, bl.V6, ap.42, județul Alba, legitimată cu cartea de identitate seria A.X. nr.286344 eliberată de SPCLEP Alba Iulia la data de 01 martie 2007, având cod numeric personal 2870115011151, în calitate de cumpărătoare, care după ce au citit prezentul contract de vânzare - cumpărare (având trei pagini în cuprinsul a două file), au consimțit, toate persoanele, la autentificarea lui, semnând cele cinci exemplare în fața mea, precum și cele șapte acte care au stat la baza încheierii lui.

În temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995, cu modificările și completările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Onorariul 650 lei, plus TVA 24% (156 lei), s-a achitat cu bonul fiscal nr.12.



vânzare. Declarăm, totodată, că avem cunoștință de prevederile legale privind evaziunea fiscală în sensul obligației noastre de a declara prețul real negociat, asumându-ne astfel răspunderea pentru realitatea prețului prevăzut în contract. Declarăm, de asemenea, că ne asumăm întreaga răspundere cu privire la actele prezentate în vederea instrumentării acestui contract, precum și la cele declarate în cuprinsul lui. Totodată, declarăm faptul că am citit prezentul contract; ni s-a explicat de către notarul public; am înțeles conținutul acestuia, clauzele cuprinse în el reprezentând realitatea și exprimând voința noastră; suntem de acord întru totul cu conținutul actului și cu consecințele juridice pe care acesta le produce și solicităm autentificarea lui; iar în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri care s-ar ivi din reava noastră credință sau din acte și declarații false, nu avem nicio pretenție de nicio natură față de notarul public instrumentator al actului.-----

Prezentul contract s-a încheiat pe baza următoarelor acte: **extrasul de carte funciară** eliberat în baza cererii nr.30771 din data de 18.10.2012 de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia, **certificatul de atestare fiscală** nr.76205 din data de 17.10.2012 eliberat de Direcția de Venituri din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia, **adresa** nr.2701-11234 din 17.10.2012 emisă de Agenția de Furnizare a Energiei Electrice Alba, **adeverința** nr.76840 emisă de Primăria municipiului Alba Iulia la data de 18.10.2012, **certificatul de căsătorie al vânzătorilor**, **procesul verbal de predare - primire a locuinței** nr.21883 din data de 26.11.2004 emis de Primăria municipiului Alba Iulia, precum și **contractul de vânzare - cumpărare** nr.21883 din data de 26.11.2004 încheiat sub semnătură privată cu Primăria municipiului Alba Iulia.-----

Tehnoredactat de către notar public (în circumscripția Judecătoriei Alba Iulia) Popescu Constantin, în cinci exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, un exemplar pentru vânzători și două exemplare pentru cumpărătoare.-----

Vânzători

OLTEAN-CLAUDIA
OLTEAN IOAN

Cumpărătoare

VARGA PAULINA
RODICA

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

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

PRIMĂRIA
MIRCEA JIJA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CPT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM. INALTIME	NR. APART.
1	decembrie 1918	87	A1	A,B,C,D	1965	P+4	80
2	decembrie 1918	89	A2	A,B,C,D	1967	P+4	80
3	decembrie 1918	91	A3	A,B,C,D	1968	P+4	80
4	decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	26
6	decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	29
11	decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		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	1988	P+4	12
27	RDEALULUI	2	31	C	1989	P+8	26
28	RDEALULUI	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+8	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	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	20	216		1986	P+4	19
57	RIESULUI		217		1986	P+3	16
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	16
63	RIESULUI		225		1985	P+4	15
64	RIESULUI	37	226		1986	P+2	16
65	RIESULUI		227		1985	P+4	16
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
7.5.20
1874215
9.08.20

una - 1826,4
sc - 590,01

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

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMUL ALTIME	NR. APART.
72	RIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	RIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	RIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	RIESULUI	39	237		1985	P+4	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	10
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+3	12
91	RIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	RIESULUI	72	262		1984	P+4	19
93	RIESULUI	25	402		1985	P+4	19
94	RIESULUI	23	404		1984	P+4	19
95	RIESULUI	21	406		1985	P+4	10
96	RIESULUI	19	408		1975	P+4	40
98	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1	-	1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2	-	1971	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3	-	1971	P+4	9
105	ARNSBERG	23	3A4	-	1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5	-	1971	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6	-	1970	P+4	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	50
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	60
113	ARNSBERG	30/39B	B5	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	20
116	ARNSBERG		B8		1971	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
118	ARNSBERG	18	B10	A.B	1971	P+4	28
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	60
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNSBERG	4	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		1970	P+4	105
129	ARNSBERG		G2		1971	P+4	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+3	18
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1986	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1985	P+2	16
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1986	P+2	15
134	DI. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	DI. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	DI. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	DI. IOAN RATIU	29	AV4		1982	P+4	10
138	DI. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
139	DI. IOAN RATIU	21	J7		1983	P+4	15
140	DI. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	DI. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+2	18
142	AVRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1954	P+1	6
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1954	P+1	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+M+6	40
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	20
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	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 75



PF ROȘU ADRIANA-EVALUATOR

Cod fiscal
20783110

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

386 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.76, etaj 3, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U5 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/ LXXVI

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.76, etaj 3, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.76, 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-U5 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXXVI.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: MOLDOVAN LASZLO CODRIN SI SOTIA MOLDOVAN GEORGETA CARMEN;

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. 76 : 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.76, 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-U5 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXXVI.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: MOLDOVAN LASZLO CODRIN SI SOTIA MOLDOVAN GEORGETA CARMEN

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 76: 31.116,96 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricărui 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.76” 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.76”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2„Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U5. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele material și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

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

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

3.5 Tipul valorii

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

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

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

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

IPOTEZE GENERALE

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

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

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

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

3.12 Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

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

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

Proprietarii imobilului subiect sunt MOLDOVAN LASZLO CODRIN SI SOTIA MOLDOVAN GEORGETA CARMEN.

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

4.2 Date despre zonă, oras, 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 3 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 parțial cu igrasie, în baie zugrăveli simple și soclu vopsit, degradate, igrasie; ușă celulară degradată. ▪ Pardoseli: gresie de calitate inferioară, obiecte sanitare degradate, ușa de la intrare metalică cu inserții PVC
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, il constituie stabilirea despagubirii estimată pentru imobilul analizat. Raportul ar trebui sa constituie un document suport pentru autoritatea publica in cadrul procedurii de expropriere, care sa ii permita acesteia adoptarea de decizii privind angajarea si utilizarea corecta si eficienta a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrari de interes public local. In ceea ce priveste raportarea la Studiile de piata privind valorile minime consemnate pe piata imobiliara, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din Romania, subliniem ca Studiul aferent judetului Alba pentru anul 2022 prevede:

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

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

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

5.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

lung.

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

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea în vederea exproprierii în temeiul Legii 255/2010, analiza 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 Evaluatoarelor din România ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”

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

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

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

“Art. 8

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

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

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

Evaluarea apartamentului:

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

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

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

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

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

Amplasarea apartamentului:

În cazul de față apartamentul supus evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria apartamentelor situate în blocuri de locuințe.

Amplasarea terenurilor a fost clasificată prin HCL privind zonarea fiscală, astfel amplasamentul studiat a fost clasificat astfel:

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

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

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

Denumire imobil	Au (mp)	Acđ (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 75	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.75							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 Euseňa 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-U5 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U5 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32530/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 76, 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/LXXVI	-	11	0,95/100	3,94/414 Statul Român	Apartamentul nr 76 compus din: 1 cameră, baie, cu suprafața de 11,34 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9731 / 03/12/2004		
Adresa nr. nr 22024/2004 emis de Primăria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32530/Alba Iulia)	A1 / B.2
9011 / 29/03/2010		
Act Administrativ nr. 9907/2005, din 07/06/2005 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA (act administrativ nr. 9907/2005/07-06-2005 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) LACATUS CALIN IOAN	A1 / B.3
9680 / 06/04/2010		
Act Notarial nr. 255/2010, din 01/04/2010 emis de NOTAR PUBLIC MIRCEA SULEA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) HONDOLA EMILIA , divorțată	/ B.4 A1
35148 / 09/09/2015		
Act Notarial nr. Aut.1162, din 08/09/2015 emis de NP GHERMAN ANCA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare în regimul comunități legale, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MOLDOVAN LASZLO CODRIN , și soția 2) MOLDOVAN GEORGETA CARMEN , născută Surd	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte 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-U5 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 76, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2959/6/LXXVI	-	11	0,95/100	3,94/414 Statul Român	Apartamentul nr 76 compus din: 1 cameră, baie, cu suprafata de 11,34 m.p.

76
DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

—Între:—

—**HONDOLA EMILIA**, divorțată, cetățean român, identificată prin pașaportu nr.14074117, eliberat de autoritățile județului Alba, la data de 08.07.2008, având codu numeric personal 2570915015394, cu domiciliul declarat în orașul Cugir, str.Emil Raconiță nr.5, bl.53, et.2, ap.30, județul Alba, în calitate de **VÂNZĂTOARE**;—ȘI—

—**MOLDOVAN LASZLÓ-CODRIN**, cetățean român, identificat prin cartea de identitate seria A.X. nr.502570, eliberată la data de 28.12.2012, de SPCLEP Alba Iulia, având codul numeric personal 1710307261499, domiciliat în sat Berghin (comuna Berghin) nr.408, județul Alba și soția **MOLDOVAN GEORGETA-CARMEN**, născută **Surd**, cetățean român, identificată prin cartea de identitate seria A.X. nr.613036, eliberată la data de 24.08.2015, de SPCLEP Alba Iulia, având codul numeric personal 2690711011105, domiciliată în sat Berghin (comuna Berghin) nr.408, județul Alba, căsătorii în regimul juridic al comunității legale la data de 11.07.1992, conform certificatului de căsătorie seria C.8 nr.678065, eliberat de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, la data de 11.07.1992, în calitate de **CUMPĂRĂTORI**, a intervenit prezentul contract de vânzare cu următoarele clauze:—

—**Obiectul contractului:**—

—Subsemnata vânzătoare vând, scutit de orice sarcini, cumpărătorilor, întregul meu drept de proprietate, în cotă de 1/1 părți, de sub B3.1, bun propriu, dobândit cu titlu cumpărare (contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.255/01.04.2010, de notarul public Șulea Mircea, încheierea de întabulare nr.9680/06.04.2010) asupra **Imobilului-apartament numărul 76**, situat administrativ în municipiul Alba Iulia (strada Arnsberg nr.20, conform certificatului de atestare fiscală nr.70141/03.09.2015, emis de Primăria municipiului Alba Iulia-Direcția de Venituri), bloc G2, județul Alba, înscris în **Cartea Funciară nr.75208-C1-U5 a municipiului Alba Iulia** (nr. C.F. vechi: 32530/Alba Iulia), nr.crt.A1, nr.cadastral/nr.topografic: **Top: 2959/6/LXXVI**, compus din: una cameră și una baie, în suprafață utilă de **11,34 m.p.**, având cota părți comune de **0,95/100** (fundatii 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, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, uși intrare în bloc, scara și casa scărilor) și cota parte teren de **3,94/414**, proprietar Statul Român. Odată cu dreptul de proprietate asupra apartamentului se va transmite cumpărătorilor și dreptul de folosință asupra terenului aferent, în indiviziune cu toți proprietarii de apartamente sau spații cu altă destinație din acest bloc.—

—**Prețul de vânzare-cumpărare:**—

—Prețul de vânzare-cumpărare convenit de comun acord și declarat pe proprie răspundere de părți este în sumă de **6.500 Lei** (șase mii cinci sute lei), preț achitat integral, în numerar, de către cumpărători, azi, data autentificării prezentului act.—

—Subsemnata vânzătoare declar, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere, prevăzute și pedepsite de art.326 Cod Penal, că am primit de la cumpărători integral prețul imobilului-apartament în modalitatea anterior menționată, această declarație ținând loc de chitanță liberatorie.—

-Obligațiile Vânzătoarei:

—Subsemnata vânzătoare declar, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere, prevăzute și pedepsite de art.326 Cod Penal, că sunt divorțată și că dețin dreptul de proprietate exclusiv și neîngrădit asupra imobilului-apartament, acesta nu este grevat de sarcini, nu constituie obiectul vreunui litigiu, obiectul vreunui antecontract, convenție, contract sau angajament, cu nici o altă persoană fizică sau juridică, nu este locuință de familie, nu face obiectul vreunui contract de comodat sau de închiriere, la adresa imobilului-apartament nu există înregistrat sediu social și nu este supus vreunei acțiuni de executare silită imobiliară, vreunei urmăriri sau legi de retrocedare, am dreptul de a dispune liber de imobil, acesta nu este scos din circuitul civil în temeiul unui act normativ de trecere în proprietatea Statului, nu există pretenții de restituire din partea unor terți cu privire la acest imobil și nici nu sunt cunoscute motive care ar putea justifica asemenea pretenții și nu există nici un litigiu judiciar sau extrajudiciar cu privire la acest imobil, subsemnata vânzătoare garantându-i pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni, totale sau parțiale, precum și împotriva viciilor ascunse, conform art.1695 și următoarele Cod Civil. Impozitul și taxele aferente imobilului-apartament sunt achitate la zi de către vânzătoare, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr.70141/03.09.2015, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia-Direcția de Venituri, urmând ca de la data autentificării acestui contract, impozitul să treacă în sarcina cumpărătorilor. Totodată declar că imobilul-apartament nu este racordat la gaz și nu înregistrează debite către societatea de furnizare a energiei electrice.

—Transmisiunea proprietății și predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, are loc azi, data autentificării prezentului act. Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află imobilul-apartament la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. Predarea documentelor privitoare la proprietate, conform art.1686 Cod Civil, s-a efectuat azi, data autentificării prezentului contract. Odată cu proprietatea, cumpărătorii dobândesc toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătoarei, în legătură cu imobilul, obiect al prezentului contract, în conformitate de art.1673 alin.2 Cod Civil. Conform Adeverinței emisă de Primăria municipiului Alba Iulia, sub nr.70244/03.09.2015, vânzătoarea nu figurează cu debite restante la regie.

-Obligațiile Cumpărătorilor:

—Subsemnații cumpărători declarăm, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere, prevăzute și pedepsite de art.326 Cod Penal, că suntem căsătoriți în regimul juridic al comunității legale, fără convenții matrimoniale încheiate și cumpărăm întregul drept de proprietate asupra imobilului-apartament identificat în prezentul act, în condițiile și la prețul de vânzare-cumpărare declarat în actul de față și intrăm în posesia de fapt și de drept asupra acestuia începând cu data de azi, data autentificării actului, de când vom suporta taxele și impozitele aferente, declarând că avem cunoștință de situația de fapt și de drept a acestui imobil, pe care l-am vizualizat, anterior cererii de redactare și autentificare a acestui înscris, asigurându-ne, totodată, că acest imobil nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă și din extrasul de Carte Funciară emis în baza cererii nr.34677/04.09.2015 de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia și înțelegem să îl dobândim în actuala lui situație juridică și solicităm ca întregul drept de proprietate asupra imobilului-apartament să se întabuleze în favoarea noastră în Cartea Funciară.

—Subsemnații cumpărători ne obligăm să declarăm imobilul-apartament cumpărat la **Primăria municipiului Alba Iulia-Direcția de Venituri**, în vederea impozitării în termen de 30(treizeci) de zile de la data dobândirii.

-Dispoziții finale:-

—Declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr.656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, dispozițiile Legii nr.677/2001, pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, suntem de acord cu preluarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea, la cererea autorităților abilitate de lege, a informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului, ale art.1660, conform căruia prețul trebuie să fie serios și ale art.1665 Cod Civil, referitoare la prețul fictiv și prețul derizoriu, precum și ale Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, adică am declarat prețul real, în vederea stabilirii taxelor de autentificare ale prezentului contract și suntem de acord cu toate clauzele inserate în acest contract.

—Declarăm că notarul public instrumentator al acestui act ne-a pus în vedere prevederile art.13(1) din Legea nr.159/2013, pentru modificarea și completarea Legii nr.372/2005, privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare și avem cunoștință de obligația vânzătoarei de a pune la dispoziția cumpărătorilor certificatul de performanță energetică al imobilului-apartament. În acest sens, subsemnata vânzătoare declar că nu am pus la dispoziția cumpărătorilor certificatul de performanță energetică a imobilului-apartament, iar subsemnații cumpărători declarăm că ne obligăm ca în termen de 30(treizeci) de zile de la data autentificării prezentului act să obținem certificatul de performanță energetică și să îl prezentăm la momentul depunerii prezentului contract la organul fiscal. Totodată, declarăm că solicităm autentificarea prezentului act fără prezentarea certificatului de performanță energetică, pe riscul nostru.--

—Declarăm că ne asumăm întreaga răspundere cu privire la actele prezentate în vederea instrumentării prezentului act, precum și la cele declarate în cuprinsul său. Totodată, declarăm că ni s-a citit integral prezentul act și ni s-a explicat de către notarul public, am înțeles pe deplin conținutul acestuia, iar clauzele înscrise exprimă realitatea și voința noastră, suntem de acord cu consecințele juridice pe care acesta le produce și solicităm autentificarea.

—Conform Legii nr.7/1996, republicată, notarul public va comunica din oficiu Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia prezentul contract de vânzare, în vederea efectuării operațiunilor de publicitate imobiliară.

—Taxele aferente autentificării prezentului contract au fost raportate la valoarea de 22.457 lei (douăzecișidouămii patrusutecincizecișisaptelei). Vânzătoarea va achita impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare, datorat potrivit dispozițiilor conform art.77 alin.1 lit.b) din Codul Fiscal, iar cumpărătorii vor achita onorariul notarial, T.V.A.-ul aferent și taxa pentru publicitate imobiliară.

—Actele care au stat la baza prezentului contract de vânzare sunt: extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia, în baza cererii nr.34677/04.09.2015, certificatul de atestare fiscală nr.70141/03.09.2015, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia-Direcția de Venituri, acte identitate, act dobândire imobil, factură energie electrică, adeverința emisă de Primăria municipiului Alba Iulia, sub nr.70244/03.09.2015.

—Tehnoredactat la biroul notarului public Gherman Anca, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care unul va rămâne în arhiva

biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și trei exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOARE,
HONDOLA EMILIA S.S.

CUMPĂRĂTOR,
MOLDOVAN LASZLÓ-CODRIN S.S.

CUMPĂRĂTOARE,
MOLDOVAN GEORGETA-CARMEN S.S.

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial GHERMAN ANCA
Licența de funcționare nr.2871/2523/16.12.2013

Sediu: Alba Iulia, Str.Iuliu Maniu, bl.31D-E, ap.22 și ap.47, județul Alba
Operator date personale 8390

Tel/Fax : 0358/401834 ; e-mail: bnp.ancagherman@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1162

Anul 2015, Luna SEPTEMBRIE, Ziua 08

În fața mea, GHERMAN ANCA, notar public în circumscripția Judecătorei Alba Iulia, la sediul biroului, s-au prezentat: 1. HONDOLA EMILIA, cetățean român, identificată prin pașaportul nr.14074117, eliberat de autoritățile județului Alba, la data de 08.07.2008, având codul numeric personal 2570915015394, cu domiciliul declarat în orașul Cugir, str.Emil Raconiță nr.5, bl.53, et.2, ap.30, județul Alba, în nume propriu și în calitate de Vândătoare; 2. MOLDOVAN LASZLÓ-CODRIN, cetățean român, identificat prin cartea de identitate seria A.X. nr.502570, eliberată la data de 28.12.2012, de SPCLEP Alba Iulia, având codul numeric personal 1710307261499, domiciliat în sat Berghin (comuna Berghin) nr.408, județul Alba, în nume propriu și în calitate de Cumpărător; 3. MOLDOVAN GEORGETA-CARMEN, cetățean român, identificată prin cartea de identitate seria A.X. nr.613036, eliberată la data de 24.08.2015, de SPCLEP Alba Iulia, având codul numeric personal 2690711011105, domiciliată în sat Berghin (comuna Berghin) nr.408, județul Alba, în nume propriu și în calitate de Cumpărătoare, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea nr.36/1995, republicată:

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput suma de 449 lei, cu bon fiscal nr. /08.09.2015, reprezentând impozit pe tranzacția imobiliară, conform art.77 alin.1 lit.b) din Codul Fiscal. S-a perceput suma de 60 lei, taxă publicitate imobiliară, cu chitanța nr.63360/08.09.2015. S-a perceput onorariu notarial de 500 lei + TVA 24% (120 lei), cu bon fiscal nr. /08.09.2015.

NOTAR PUBLIC,
GHERMAN ANCA S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Gherman Anca, Notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
GHERMAN ANCA



8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIUL ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 13288, 19.06.2019

PRIMĂRIA
MIRCEA ELIAȘ



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	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	38
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	PULUM	1	AC21		1985	P+3	8
21	PULUM	3	AC22	A.B	1985	P+2	15
22	PULUM	5	AC23	A.B	1985	P+2	16
23	PULUM	7	AC24	A.B	1986	P+4	16
24	PULUM	2	AC25	A.B	1986	P+2	12
25	PULUM	4	AC26	A.B	1986	P+2	12
26	PULUM	6	AC27	A.B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1989	P+8	25
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+8	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	15
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI	2	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	10
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

1892
705
1874525
8001

uma - 1826,4
sc - 590,01

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

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	NR. APART.
72	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		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	56	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	38	39	A.B	1975	P+4	40
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	60
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	20
103	ARNSBERG	19	3A2		1970	P+4	8
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	19
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	9
106	ARNSBERG	25	3A5		1971	P+4	8
107	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	20
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	80
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	40
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B3	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	50
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	16	B10	A.B	1971	P+4	26
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	50
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	5	E1	A.B	1969	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1970	P+4	30
129	ARNSBERG		G2		1971	P+4	105
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+3	8
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1986	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1985	P+2	15
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1986	P+2	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		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	IVRAM IANCU	1	RODEALU	A.B	1954	P+1	8
143	IVRAM IANCU	1A	SMA		1954	P+M+5	16
144	IVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+5	12
145	IVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+M+5	40
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	A.B	1978	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1980	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 76



Bunuri indivize comune

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

387 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.79, etaj 3, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U2 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/ LXXIX

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.79, etaj 3, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.79, 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-U2 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXXIX.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: JURCA MARCEL TITEL;

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. 79 : 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 oricărui 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.79, 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-U2 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXXIX.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: JURCA MARCEL TITEL

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 79: 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, nicidecum și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul nu este destinat nici unei alte terțe persoane, iar evaluatorul nu își asumă răspunderea față de terțe persoane ce ar putea intra în posesia acestui raport sau a unor părți din acesta.

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „Apartamentului Nr.79” 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.79”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U2. 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 proprietăți analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății care să indice prezența contaminărilor cu substanțe / materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile având în vedere dispozițiile legale în vigoare;
- ✓ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul le consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor folosite de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- ✓ Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală;
- ✓ Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare;
- ✓ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietăților analizate;

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

3.12 Descrierea raportului

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 JURCA MARCEL TITEL.

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 3 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,876 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: : tâmplarie lemn degradată
FINISAJE	▪ Finisaj interior: zugrăveli simple degradate cu mucegai, în dreptul chiuvetei placaje cu faianță; în baie finisaje zugrăveli simple și faianță igrasie și mucegai pe toți pereții; ▪ Pardoseli: parchet laminat de calitate inferioară în camera degradat, gresie de calitate inferioară în baie, obiecte sanitare degradate, instalațiile de alimentare cu apă și de canalizare improvizate; ușa de la intrare metalică
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ - ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	- DA - improvizate

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 în cadrul procedurii de expropriere, care sa ii permita acestuia adoptarea de decizii privind angajarea si utilizarea corecta si eficienta a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrari de interes public local.

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

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

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

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

5.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

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

“Art. 8

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

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

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

Evaluarea apartamentului:

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

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

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

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

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

Amplasarea apartamentului:

În cazul de față apartamentul supus evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria apartamentelor situate în blocuri de locuințe.

Amplasarea terenurilor a fost clasificată prin HCL privind zonarea fiscală, astfel amplasamentul studiat a fost clasificat astfel:

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

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

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

Denumire imobil	Au (mp)	Acđ (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 79	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.79							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 Eusența 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-U2 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U2 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32432/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 79, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LXXIX	-	11	0,95/100	3,94/414 Statul Român	Apartmentul nr 79, compus din: 1 cameră, baie, cu suprafata de 11,34 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9731 / 03/12/2004		
Act nr. HCL nr 312/2004 emis de Primăria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 32432/Alba Iulia)	A1 / B:2
25552 / 16/09/2009		
Act Administrativ nr. 13140/1994, din 22/06/1994 emis de SC FLIPS SA (act administrativ nr. 13140/1994/22-06-1994 emis de SC FLIPS SA; act administrativ nr. 4646/2009/16-09-2009 emis de SC FLIPS SA);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) STRĂUȚ IOAN FLORIN	/ B.3 A1
27420 / 02/10/2009		
Act Notarial nr. 1234/2009, din 01/10/2009 emis de NOTAR PUBLIC ADINA RODICA ENACHESCU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) JURCA MARCEL-TITEL	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte 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-U2 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 79, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2959/6/LXXIX	-	11	0,95/100	3,94/414 Statul Român	Apartamentul nr 79, compus din: 1 cameră, baie, cu suprafata de 11,34 m.p.

76
DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

—Între:—

—HONDOLA EMILIA, divorțată, cetățean român, identificată prin pașaportul nr.14074117, eliberat de autoritățile județului Alba, la data de 08.07.2008, având codul numeric personal 2570915015394, cu domiciliul declarat în orașul Cugir, str.Emil Racoviță nr.5, bl.53, et.2, ap.30, județul Alba, în calitate de VÂNZĂTOARE;—ȘI—

—MOLDOVAN LASZLÓ-CODRIN, cetățean român, identificat prin cartea de identitate seria A.X. nr.502570, eliberată la data de 28.12.2012, de SPCLEP Alba Iulia, având codul numeric personal 1710307261499, domiciliat în sat Berghin (comuna Berghin) nr.408, județul Alba și soția MOLDOVAN GEORGETA-CARMEN, născută Surd, cetățean român, identificată prin cartea de identitate seria A.X. nr.613036, eliberată la data de 24.08.2015, de SPCLEP Alba Iulia, având codul numeric personal 2690711011105, domiciliată în sat Berghin (comuna Berghin) nr.408, județul Alba, căsătorii în regimul juridic al comunității legale la data de 11.07.1992, conform certificatului de căsătorie seria C.8 nr.678065, eliberat de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, la data de 11.07.1992, în calitate de CUMPĂRĂTORI, a intervenit prezentul contract de vânzare cu următoarele clauze:—

—Obiectul contractului:—

—Subsemnata vânzătoare vând, scutit de orice sarcini, cumpărătorilor, întregul meu drept de proprietate, în cotă de 1/1 părți, de sub B3.1, bun propriu, dobândit cu titlu cumpărare (contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.255/01.04.2010, de notarul public Șulea Mircea, încheierea de întabulare nr.9680/06.04.2010) asupra Imobilului-apartament numărul 76, situat administrativ în municipiul Alba Iulia (strada Arnsberg nr.20, conform certificatului de atestare fiscală nr.70141/03.09.2015, emis de Primăria municipiului Alba Iulia-Direcția de Venituri), bloc G2, județul Alba, înscris în Cartea Funciară nr.75208-C1-U5 a municipiului Alba Iulia (nr. C.F. vechi: 32530/Alba Iulia), nr.crt.A1, nr.cadastral/nr.topografic: Top: 2959/6/LXXVI, compus din: una cameră și una baie, în suprafață utilă de 11,34 m.p., având cota părți comune de 0,95/100 (fundății 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, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, uși intrare în bloc, scara și casa scărilor) și cota parte teren de 3,94/414, proprietar Statul Român. Odată cu dreptul de proprietate asupra apartamentului se va transmite cumpărătorilor și dreptul de folosință asupra terenului aferent, în indiviziune cu toți proprietarii de apartamente sau spații cu altă destinație din acest bloc.—

—Prețul de vânzare-cumpărare:—

—Prețul de vânzare-cumpărare convenit de comun acord și declarat pe proprie răspundere de părți este în sumă de 6.500 Lei (șase mii cinci sute lei), preț achitat integral, în numerar, de către cumpărători, azi, data autentificării prezentului act.—

—Subsemnata vânzătoare declar, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere, prevăzute și pedepsite de art.326 Cod Penal, că am primit de la cumpărători integral prețul imobilului-apartament în modalitatea anterior menționată, această declarație ținând loc de chitanță liberatorie.—

-Obligațiile Vânzătoarei:-

---Subsemnata vânzătoare declar, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere, prevăzute și pedepsite de art.326 Cod Penal, că sunt divorțată și că dețin dreptul de proprietate exclusiv și neîngrădit asupra imobilului-apartament, acesta nu este grevat de sarcini, nu constituie obiectul vreunui litigiu, obiectul vreunui antecontract, convenție, contract sau angajament cu nici o altă persoană fizică sau juridică, nu este locuință de familie, nu face obiectul vreunui contract de comodat sau de închiriere, la adresa imobilului-apartament nu există înregistrat sediu social și nu este supus vreunei acțiuni de executare silită imobiliară, vreunei urmăriri sau legi de retrocedare, am dreptul de a dispune liber de imobil, acesta nu este scos din circuitul civil în temeiul unui act normativ de trecere în proprietatea Statului, nu există pretenții de restituire din partea unor terți cu privire la acest imobil și nici nu sunt cunoscute motive care ar putea justifica asemenea pretenții și nu există nici un litigiu judiciar sau extrajudiciar cu privire la acest imobil, subsemnata vânzătoare garantându-i pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni, totale sau parțiale, precum și împotriva viciilor ascunse, conform art.1695 și următoarele Cod Civil. Impozitul și taxele aferente imobilului-apartament sunt achitate la zi de către vânzătoare, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr.70141/03.09.2015, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia-Direcția de Venituri, urmând ca de la data autentificării acestui contract, impozitul să treacă în sarcina cumpărătorilor. Totodată declar că imobilul-apartament nu este racordat la gaz și nu înregistrează debite către societatea de furnizare a energiei electrice.

---Transmisiunea proprietății și predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorilor împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, are loc azi, data autentificării prezentului act. Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află imobilul-apartament la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. Predarea documentelor privitoare la proprietate, conform art.1686 Cod Civil, s-a efectuat azi, data autentificării prezentului contract. Odată cu proprietatea, cumpărătorii dobândesc toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătoarei, în legătură cu imobilul, obiect al prezentului contract, în conformitate de art.1673 alin.2 Cod Civil. Conform Adeverinței emisă de Primăria municipiului Alba Iulia, sub nr.70244/03.09.2015, vânzătoarea nu figurează cu debite restante la regie.

-Obligațiile Cumpărătorilor:-

---Subsemnații cumpărători declarăm, cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere, prevăzute și pedepsite de art.326 Cod Penal, că suntem căsătoriți în regimul juridic al comunității legale, fără convenții matrimoniale încheiate și cumpărăm întregul drept de proprietate asupra imobilului-apartament identificat în prezentul act, în condițiile și la prețul de vânzare-cumpărare declarat în actul de față și intrăm în posesia de fapt și de drept asupra acestuia începând cu data de azi, data autentificării actului, de când vom suporta taxele și impozitele aferente, declarând că avem cunoștință de situația de fapt și de drept a acestui imobil, pe care l-am vizualizat, anterior cererii de redactare și autentificare a acestui înscris, asigurându-ne, totodată, că acest imobil nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă și din extrasul de Carte Funciară emis în baza cererii nr.34677/04.09.2015 de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia și înțelegem să îl dobândim în actuala lui situație juridică și solicităm ca întregul drept de proprietate asupra imobilului-apartament să se intabuleze în favoarea noastră în Cartea Funciară.



—Subsemnații cumpărători ne obligăm să declarăm imobilul-apartament cumpărat **Primăria municipiului Alba Iulia-Direcția de Venituri**, în vederea impozitării în termene de 30(treizeci) de zile de la data dobândirii.

-Dispoziții finale:-

—Declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr.656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, dispozițiile Legii nr.677/2001, pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, suntem de acord cu preluarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea, la cererea autorităților abilitate de lege, a informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului, ale art.1660, conform căruia prețul trebuie să fie serios și al art.1665 Cod Civil, referitoare la prețul fictiv și prețul derizoriu, precum și ale Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, adică am declarat prețul real, în vederea stabilirii taxelor de autentificare ale prezentului contract și suntem de acord cu toate clauzele inserate în acest contract.

—Declarăm că notarul public instrumentator al acestui act ne-a pus în vedere prevederile art.13(1) din Legea nr.159/2013, pentru modificarea și completarea Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare și avem cunoștință de obligația vânzătoarei de a pune la dispoziția cumpărătorilor certificatul de performanță energetică al imobilului-apartament. În acest sens, subsemnata vânzătoare declar că nu am pus la dispoziția cumpărătorilor certificatul de performanță energetică a imobilului-apartament, iar subsemnații cumpărători declarăm că ne obligăm ca în termen de 30(treizeci) de zile de la data autentificării prezentului act să obținem certificatul de performanță energetică și să îl prezentăm la momentul depunerii prezentului contract la organul fiscal. Totodată, declarăm că solicităm autentificarea prezentului act fără prezentarea certificatului de performanță energetică, pe riscul nostru.

—Declarăm că ne asumăm întreaga răspundere cu privire la actele prezentate în vederea instrumentării prezentului act, precum și la cele declarate în cuprinsul său. Totodată, declarăm că ni s-a citit integral prezentul act și ni s-a explicat de către notarul public, am înțeles pe deplin conținutul acestuia, iar clauzele înscrise exprimă realitatea și voința noastră, suntem de acord cu consecințele juridice pe care acesta le produce și solicităm autentificarea.

—Conform Legii nr.7/1996, republicată, notarul public va comunica din oficiu Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia prezentul contract de vânzare, în vederea efectuării operațiunilor de publicitate imobiliară.

—Taxele aferente autentificării prezentului contract au fost raportate la valoarea de 22.457 lei (douăzecișidouămii patrusutecincizecișisaptelei). Vânzătoarea va achita impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare, datorat potrivit dispozițiilor conform art.77 alin.1 lit.b) din Codul Fiscal, iar cumpărătorii vor achita onorariul notarial, T.V.A.-ul aferent și taxa pentru publicitate imobiliară.

—Actele care au stat la baza prezentului contract de vânzare sunt: extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia, în baza cererii nr.34677/04.09.2015, certificatul de atestare fiscală nr.70141/03.09.2015, eliberat de Primăria municipiului Alba Iulia-Direcția de Venituri, acte identitate, act dobândire imobil, factură energie electrică, adeverința emisă de Primăria municipiului Alba Iulia, sub nr.70244/03.09.2015.

—Tehnoredactat la biroul notarului public Gherman Anca, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care unul va rămâne în arhiva

biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și trei exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOARE,
HONDOLA EMILIA S.S.

CUMPĂRĂTOR,
MOLDOVAN LASZLO-CODRIN S.S.

CUMPĂRĂTOARE,
MOLDOVAN GEORGETA-CARMEN S.S.

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial GHERMAN ANCA

Licența de funcționare nr.2871/2523/16.12.2013

Sediu: Alba Iulia, Str.Iuliu Maniu, bl.31D-E, ap.22 și ap.47, județul Alba

Operator date personale 8390

Tel/Fax : 0358/401834 ; e-mail: bnp.ancagherman@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1162

Anul 2015, Luna SEPTEMBRIE, Ziua 08

În fața mea, **GHERMAN ANCA**, notar public în circumscripția Judecătoriei Alba Iulia, la sediul biroului, s-au prezentat: **1.HONDOLA EMILIA**, cetățean român, identificată prin pașaportul nr.14074117, eliberat de autoritățile județului Alba, la data de 08.07.2008, având codul numeric personal 2570915015394, cu domiciliul declarat în orașul Cugir, str.Emil Raconiță nr.5, bl.53, et.2, ap.30, județul Alba, în nume propriu și în calitate de **Vânzătoare**; **2.MOLDOVAN LASZLO-CODRIN**, cetățean român, identificat prin cartea de identitate seria A.X. nr.502570, eliberată la data de 28.12.2012, de SPCLEP Alba Iulia, având codul numeric personal 1710307261499, domiciliat în sat Berghin (comuna Berghin) nr.408, județul Alba, în nume propriu și în calitate de **Cumpărător**; **3.MOLDOVAN GEORGETA-CARMEN**, cetățean român, identificată prin cartea de identitate seria A.X. nr.613036, eliberată la data de 24.08.2015, de SPCLEP Alba Iulia, având codul numeric personal 2690711011105, domiciliată în sat Berghin (comuna Berghin) nr.408, județul Alba, în nume propriu și în calitate de **Cumpărătoare**, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea nr.36/1995, republicată;

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput suma de 449 lei, cu bon fiscal nr. /08.09.2015, reprezentând impozit pe tranzacția imobiliară, conform art.77 alin.1 lit.b) din Codul Fiscal. S-a perceput suma de 60 lei, taxă publicitate imobiliară, cu chitanța nr.63360/08.09.2015. S-a perceput onorariu notarial de 500 lei + TVA 21% (120 lei), cu bon fiscal nr. /08.09.2015.

NOTAR PUBLIC,
GHERMAN ANCA S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Gherman Anca, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
GHERMAN ANCA



8.2. Acte doveditoare vechime imobil

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

PRIMĂRIA
MIRCEA JIJA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM. ÎNALȚIME	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	APULUM	1	AC21	A.B	1985	P+3	8
21	APULUM	3	AC22	A.B	1985	P+2	15
22	APULUM	5	AC23	A.B	1985	P+2	16
23	APULUM	7	AC24	A.B	1986	P+4	16
24	APULUM	2	AC25	A.B	1986	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A.B	1986	P+2	12
26	APULUM	6	AC27	A.B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1983	P+8	26
28	ARDEALULUI	3	31	B	1983	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	18
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	13
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	1	213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI	1	215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	20	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI	1	217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI	1	219		1988	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	36	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI	1	225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1985	P+2	15
65	ARIESULUI	1	227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI	1	229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI	1	231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

1892
75
1875
309

UNA 182
SC = 590,01

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

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMUL TIME	NR. APART.
72	RIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	RIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	RIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	RIESULUI	39	237		1985	P+4	19
76	RIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	RIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	RIESULUI	50	240		1985	P+4	15
79	RIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	RIESULUI	52	242		1985	P+4	19
81	RIESULUI	45	243		1985	P+4	10
82	RIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	RIESULUI	47	245		1985	P+4	19
84	RIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	RIESULUI	58	248		1985	P+3	15
86	RIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	RIESULUI	70	252		1986	P+4	19
88	RIESULUI	64	254		1986	P+4	15
89	RIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	RIESULUI	68	258		1985	P+4	19
91	RIESULUI	70	260		1986	P+3	12
92	RIESULUI	72	262		1986	P+3	15
93	RIESULUI	25	402		1984	P+4	19
94	RIESULUI	23	404		1985	P+4	19
95	RIESULUI	21	406		1984	P+4	19
96	RIESULUI	19	408		1985	P+4	10
98	ARNBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNBERG	38	39	A.B	1975	P+4	40
101	ARNBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	60
102	ARNBERG	17	3A1	-	1970	P+4	20
103	ARNBERG	19	3A2	-	1970	P+4	8
104	ARNBERG	21	3A3	-	1971	P+4	19
105	ARNBERG	23	3A4	-	1971	P+4	9
106	ARNBERG	25	3A5	-	1971	P+4	8
107	ARNBERG	27	3A6	-	1970	P+4	20
108	ARNBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	80
109	ARNBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	40
110	ARNBERG	12	A6	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
111	ARNBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	60
113	ARNBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	60
114	ARNBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	80
115	ARNBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	60
116	ARNBERG		B8	-	1971	P+4	20
117	ARNBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	48
118	ARNBERG	18	B10	A.B	1971	P+4	40
119	ARNBERG		B11	-	1970	P+4	28
120	ARNBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	60
122	ARNBERG	6	E1	A.B	1969	P+4	40
123	ARNBERG	5	F2	-	1970	P+4	30
124	ARNBERG	7	F4	-	1970	P+4	36
125	ARNBERG	9	F5	-	1970	P+4	30
126	ARNBERG	11	F6	-	1970	P+4	30
127	ARNBERG	13	F7	-	1970	P+4	30
128	ARNBERG	15	F8	-	1970	P+4	30
129	ARNBERG		G2	-	1971	P+4	105
130	AUREL V. AICU	1	AC11	-	1986	P+3	8
131	AUREL V. AICU		AC12	A.B	1986	P+2	16
132	AUREL V. AICU		AC13	A.B	1985	P+2	16
133	AUREL V. AICU		AC14	A.B	1986	P+2	16
134	Dr. IOAN RATIU	23	AV1	-	1982	P+4	15
135	Dr. IOAN RATIU	25	AV2	-	1982	P+4	20
136	Dr. IOAN RATIU	27	AV3	-	1982	P+4	20
137	Dr. IOAN RATIU	29	AV4	-	1982	P+4	15
138	Dr. IOAN RATIU		J6	-	1983	P+4	10
139	Dr. IOAN RATIU	21	J7	-	1983	P+4	19
140	Dr. IOAN RATIU	32	L1	-	1982	P+4	15
141	Dr. IOAN RATIU	31	L2	-	1982	P+4	19
142	AVRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1954	P+2	18
143	AVRAM IANCU	1A	SMA	-	1964	P+1	6
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	18
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+M+6	12
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	A.B	1978	P+4	40
148	BRADISOR	4	CP7	-	1980	P+4	20
149	BRADISOR	10	CA6	-	1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5	-	1984	P+4	19
151	BRADISOR	14	CA4	-	1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 79



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

388 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.84, etaj 3, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U9 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LXXXIV

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

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.84, etaj.3, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.84, 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-U9 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXXXIV.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: MARTON ESTERA LOREDANA și MARTON IOAN ANGHEL;

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

Prezentă 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.84 : 31.116,96 LEI

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

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



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

4.PREZENTAREA DATELOR

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

5. ANALIZA PIETEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente Apartamentul Nr.84, 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-U9 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXXXIV.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: MARTON ESTERA LOREDANA și MARTON IOAN ANGHEL;

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. Prezentă 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.84” cu suprafața construită de 15,876 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT: 31.116,96 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.84” 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.84”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U9. 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 acestea corespunde cu documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

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

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

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

3.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este un înscris, narativ-detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului 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 **MARTON ESTERA LOREDANA și MARTON IOAN ANGHEL**;

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

Apartamentul nr. 84

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; Apartament situate la etajul 3

SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,8760 mp, (conform cod fiscal in vigoare)
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie metalica
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli lavabile 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;
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 Evaluatoarelor din România ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”

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

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

“Art. 8

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

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

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

Evaluarea apartamentului:

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

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

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

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

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

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 piața notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 84	11,34	15,876	2450	1971	51	1960	31116,96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.84							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 Eusentă 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-U9 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U9 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32538/Alba Iulia

Unitate individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 84, Jud. Alba, str. Arnsberg

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/LXXXIV	-	11	0,95/100	3,94/414 mp Statul Roman	Apartament nr.84, compus din: 1 camera, baie, în suprafață de 11,34 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
10296 / 20/12/2004			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 22531/2004 emis de Primaria Alba;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) MOLNAR CLARA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32538/Alba Iulia)		/ B.2 A1
15392 / 25/05/2012			
Act Notarial nr. aut.737, din 23/05/2012 emis de NP PETRUTA-MARIANA;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu cumparare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MARTON ESTERA - LOREDANA , căsătorită cu 2) MARTON IOAN - ANGHEL		A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
40447 / 03/10/2018		
Act Administrativ nr. 50789, DOSAR DE EXECUTARE Nr.578/2009, din 03/10/2018 emis de ANAF- DGRFP BRASOV ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ALBA; Act Administrativ nr. 50828, din 03/10/2018 emis de ANAF- DGRFP BRASOV ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ALBA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 679 LEI 1) ANAF- DGRFP BRASOV ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ALBA	/ C.3 A1
44711 / 25/10/2018		
Hotarare Judecatoreasca nr. INCHEIEREA NR.527/CC/2017- DOSAR NR. 998/176/2017, din 17/02/2017 emis de JUDECATORIA ALBA IULIA; Act Administrativ nr. DOSAR EXECUTIONAL NR. 51/2017, din 18/10/2018 emis de BE CAZAN HOREA;		
C2	În baza încheierii de încuviințare nr. 527CC/2017 din dos. nr. 998/176/2017 pronunțată de Judecătoria Alba Iulia și a somației imobiliare emisă în data de 18.10.2018 din dosar exec. nr. 51/2017 a exec. judecătorească Cazán Horea, se notează urmărirea silită asupra imobilului de sub A1, formulată de creditorul ULTIMO PORTFOLIO INVESTMENT (Luxembourg) S.A., pentru suma totală de 2.887,16 Lei, compusă din 2.424,69 LEI- reprezentând credit și dobândă, la care se va adăuga dobânda legală aferentă și 462,47 LEI - cheltuieli de executare.	A1
45664 / 31/10/2018		

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U9 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Administrativ nr. Decizie de ridicare a măsurilor de executare silită nr.54378/2018 din dosar de executare nr.578/2009, din 25/10/2018 emis de ANAF -DGRFP BRASOV AJFP ALBA; Act Administrativ nr. 54929, din 29/10/2018 emis de ANAF -DGRFP BRASOV AJFP ALBA;		
C3	Se radiază dreptul de ipoteca legală înscris sub C1 cu înch.40447/2018 în favoarea ANAF- DGRFP BRASOV ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ALBA, în dosar executiv nr.578/2009.	A1
34441 / 01/08/2019		
Hotărâre Judecătorească nr. 972/CC/2019, din 01/03/2019 emis de JUDECATORIA ALBA IULIA;		
C4	În baza încheierii nr.972/CC/2019 din dos. 1365/176/2019 pronunțată de Judecătoria Alba Iulia, adresei emise în data de 17.04.2019 din dosar nr.267/2014 de BEJ Sapta Florian, asupra imobilului de sub A1 se notează urmărirea silită formulată de creditorul INVESTCAPITAL LTD, pentru suma de 4444,45 LEI reprezentând debit și suma de 1274,20 LEI cheltuieli de executare pentru care se face urmărirea.	A1
66043 / 26/08/2020		
Hotărâre Judecătorească nr. încheierea nr. 2774/CC/2018-Dosar nr. 4915/176/2018, din 18/07/2018 emis de Judecătoria Alba Iulia; Act Administrativ nr. Dosar nr. 1029/2018- Încheierea nr. 2, din 04/09/2018 emis de SCP HERLEA ROMULUS NICOLAE;		
C5	se notează urmărirea silită formulată de creditoarea PROSPEROCAPITAL S.A.R.L. pentru suma de 15648,27 lei, reprezentând credit și suma de 1461,68 lei cheltuieli de executare silită asupra cotei proprietății debitorului Marton Ioan Anghel	A1
66051 / 26/08/2020		
Hotărâre Judecătorească nr. ÎNCHEIEREA NR. 2716/CC/2018 din dosar nr.4914/176/2018, din 13/07/2018 emis de JUDECATORIA ALBA IULIA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa din dosar nr.1028/2018, din 20/08/2020 emis de Prosperocapital SARL; Act Administrativ nr. Adresa din dosar nr.1028/2018, din 20/08/2020 emis de Executor judecătoresc Herlea Romulus-Nicolae; Act Administrativ nr. Încheierea nr.2 din dosar executiv nr.1028/2018, din 04/09/2018 emis de Executor judecătoresc HERLEA ROMULUS NICOLAE;		
C6	În baza încheierii nr.2716/CC/2018 din dosar nr.4914/176/2018 emisă de Judecătoria Alba Iulia, adresei din data de 20.08.2020 și a încheierii nr.2/04.09.2018 emise în dosar de executare nr.1028/2018 de executor judecătoresc Herlea Romulus Nicolae, se notează urmărirea silită formulată de creditoarea PROSPEROCAPITAL S.A.R.L., pentru suma de 8372,28 LEI reprezentând credit restant plus cheltuielile de executare în valoare de 1019,62 LEI, privitor la debitorul Marton Ioan Anghel	A1

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

Pagina 2 din 3

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

Formular versiunea 1.1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U9 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 84, Jud. Alba, str. Arnsberg

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/LXXXIV	-	11	0,95/100	3,94/414 mp Statul Roman	Apartament nr.84, compus din: 1 camera, baie, în suprafață de 11,34 mp.

0766/522+33

CONTRACT DE VÂNZARE

84

Între subsemnații:

1. HAGYA CLARA, fost căsătorită Molnar (în CF Molnar Clara) domiciliată în com. Lunca Mureșului, nr. 153, jud. Alba, având CNP 2460718011844, în calitate de vânzătoare,

2. MARTON ESTERA-LOREDANA domiciliată în Alba Iulia, str. Arnsberg, nr. 20, Bl. G2, apt. 65, jud. Alba, având CNP 2910626011155, în calitate de cumpărătoare, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subsemnata HAGYA CLARA vând cumpărătoarei **MARTON ESTERA-LOREDANA** căsătorită cu **MARTON IOAN - ANGHEL**, având CNP 1730130011094, ca bun comun al acestora, apartamentul proprietatea mea situat administrativ în Alba Iulia, str. Arnsberg, Bl. G2, ap. 84, jud. Alba, compus din 1 cameră și 1 baie, în suprafață de 11,34 m.p., pe care l-am dobândit prin cumpărare, în cota de 1/1 partii, de sub B.1.1. Înscris în **cartea funciara individuala nr. 75.208-C1-U9 a localitatii Alba Iulia**, (provenită din conversia de pe hârtie a CF 32.538 Alba Iulia) nr. crt. A1, nr. topografic 2959/6/LXXXIV, având cota de 0,95/100 partii din bunurile indivize comune și cota de teren de 3,94/414 partii, proprietatea Statului Român.

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de 11.000 lei (unsprezecemilei) cu privire la care subsemnata vânzătoare recunosc că a fost plătit integral, în numerar. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 34636/10.05.2012 eliberat de Primăria Alba Iulia.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de cartea funciara pentru autentificare eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Alba Iulia, nr. 13.508/10.05.2012.

Subsemnata vânzătoare consimt ca dreptul de proprietate asupra imobilului vândut să se întabuleze în cartea funciara în favoarea cumpărătorilor, ca bun comun și declar ca nu a trecut în proprietate de stat în temeiul vreunui act normativ, rămânând în stăpânirea mea în mod continuu.

Subsemnata cumpărătoare, căsătorită cu Marton Ioan-Anghel sub regimul comunității legale, cumpăr împreună cu soțul meu, ca bun comun, imobilul descris în aliniatul unu, cu prețul de vânzare-cumpărare prevăzut în aliniatul doi din actul de față și intram în stăpânirea de fapt și de drept a acestuia începând cu data de azi, de când vom suporta toate taxele și impozitele aferente. Totodată cer ca dreptul de proprietate asupra acestui imobil să se întabuleze în cartea funciara în favoarea noastră ca bun comun, prin intermediul biroului notarial.

Subsemnatele parti contractante ne obligam ca în termen de 30 zile să anunțăm organele fiscale cu privire la existența prezentului contract.

Subsemnatele parti contractante declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatei vânzătoare, se face astăzi data autentificării contractului.

Subsemnata vânzătoare garantez pe cumpărători contra evictiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 ale noului Cod civil. A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente.

Subsemnata cumpărătoare declar că am verificat situația plăților la SC Electrica și nu sunt datorii, așa cum rezultă din adeverința nr. 2701-5318/10.05.2012

iar în ce privește celelalte servicii de utilități nu sunt datorii așa cum rezultă din adeverința eliberată de Primăria mun. Alba Iulia nr. 35021.

Subsemnata cumpărătoare declară că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirii, însă insistăm la încheierea și autentificarea prezentului contract în lipsa certificatului energetic, asumându-ne întreaga răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul acestuia.

Subsemnata cumpărătoare declară că înțelegem să cumpărăm de la vânzătoare, imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzătoare în condițiile Codului fiscal.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători, în sarcina carora se afla și cheltuielile de întabulare.

Subsemnata vânzătoare declară în mod expres că sunt de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciara a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Tehnoredactat azi, 23 mai 2012, în cinci exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară iar trei se vor elibera părților, de notarul public Petruța Mariana la sediul biroului notarial din Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 18 A, județul Alba.

Vânzătoare,

Ilzgy 2 LP212.
Ilz

Cumpărătoare,

Martou Estera-Joredana
Martou



ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC MARIANA PETRUȚA
Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 18A, jud. Alba
Nr. ev. op. 15.768

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 737
Anul 2012 luna mai ziua 23

În fața mea, Mariana Petruța, **notar public**, la sediul biroului s-au prezentat :

1. HAGYA CLARA domiciliată în în Lunca Mureșului, nr. 153 jud. Alba, CNP : 2460718011844, identificată cu CI seria AX nr. 372422 eliberată de SPCLEP Ocna Mureș, la data de 19.10.2009, în calitate de vânzătoare.
2. MARTON ESTERA-LOREDANA domiciliată în Alba Iulia, str. Arnsberg, nr. 20, Bl. G2, apt. 65, jud. Alba, identificată cu CI seria AX nr. 360455 eliberată de SPCLEP Alba Iulia, la data de 7.07.2009, având CNP 2910626011155, în calitate de cumpărătoare

care după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și cele _ anexe.
În temeiul art. 8, lit. b din Legea nr. 36/1995.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

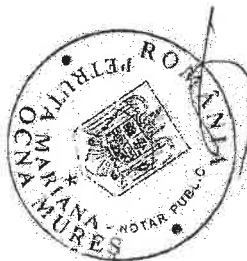
Taxarea s-a făcut la o valoare de 25.178,50 lei, conform expertizelor existente la biroul notarial

S-a achitat impozit în sumă de 504 lei cu chitanța nr. 96/2012.

S-a perceput onorariul de 493 lei și TVA de 118,32 lei cu chitanța nr. 593/2012.

S-a achitat suma de 60 lei pentru Oficiul de Cadastru Alba cu chitanțele nr. 369/2012.

NOTAR PUBLIC
Mariana Petruța



8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIU 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 CONSTRUCȚIE	REGIM ÎNALȚIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A B C D	1965	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A B C D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A B C D	1966	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	APULUM	1	AC21		1985	P+7	15
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	IDEALULUI	2	31	C	1989	P+8	25
28	IDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	5	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	26
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		227		1986	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

18921
1894525
9001

uwa 18267
sc = 590,01

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

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGISTRULACTIVITATE	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		1986	P+4	19
86	ARIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	ARIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	ARIESULUI	64	254		1986	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	ARIESULUI	68	258		1985	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1985	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1986	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1964	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	38	39	A.B	1975	P+4	40
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	60
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	20
103	ARNSBERG	19	3A2		1970	P+4	8
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	19
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	9
106	ARNSBERG	25	3A5		1971	P+4	8
107	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	20
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	80
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	40
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	80
113	ARNSBERG	30/30B	B3	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	80
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	50
116	ARNSBERG		B8		1971	P+4	20
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1971	P+4	48
118	ARNSBERG	18	B10	A.B	1970	P+4	40
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	26
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	80
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	60
122	ARNSBERG	5	E1	A.B	1969	P+4	40
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1970	P+4	30
129	ARNSBERG		G2		1971	P+4	105
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+3	8
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+2	16
134	Dr. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	15
135	Dr. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	Dr. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	20
137	Dr. IOAN RATIU	29	AV4		1982	P+4	15
138	Dr. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	10
139	Dr. IOAN RATIU	21	J7		1983	P+4	19
140	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	15
141	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+4	19
142	AVRAM IANCU	1	RODEALU	A.B	1964	P+2	18
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1979	P+1	6
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	18
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+M+6	12
146	BRADISOR	1	17	A.B	1976	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	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății

Apartament Nr.84





Bunuri indivize comune