

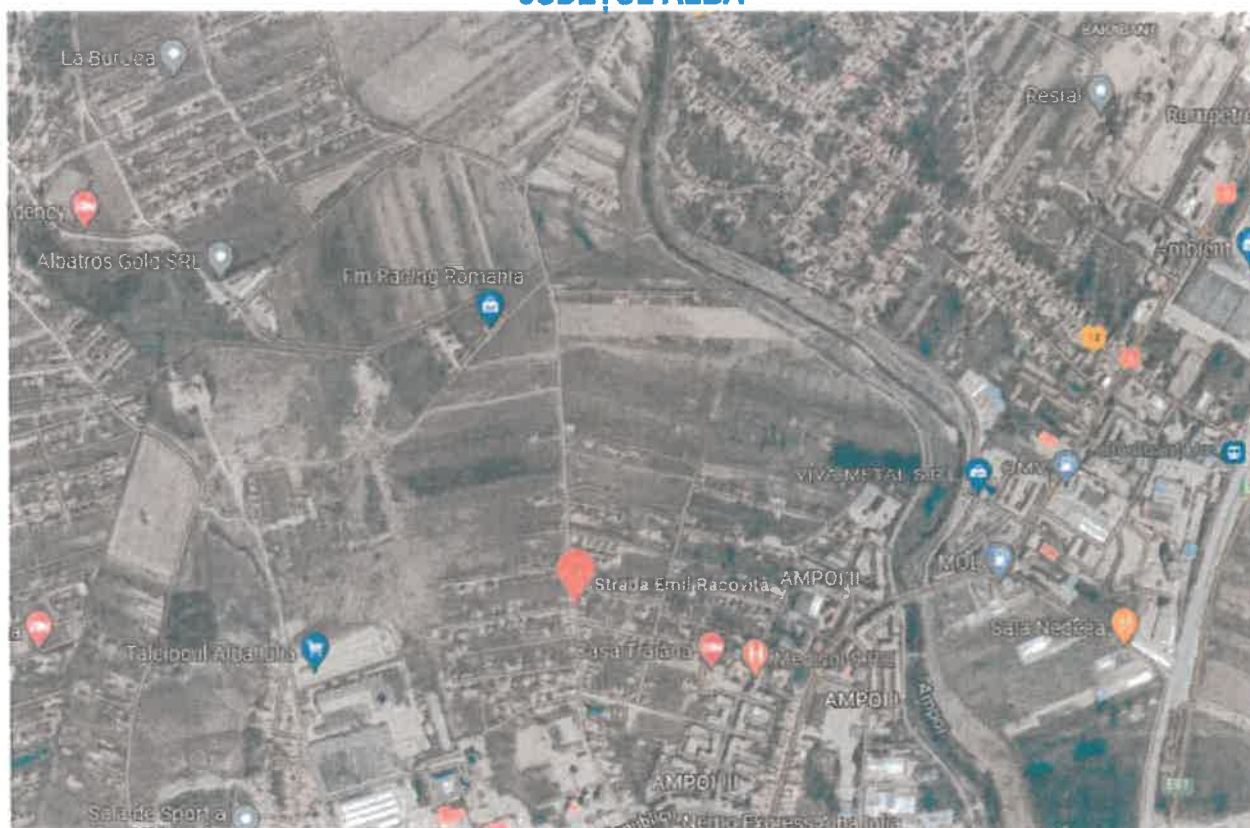
ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

322 /09.04.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERI PENTRU MODERNIZARE STRĂZI ZONE DE DEZVOLTARE MUNICIPIUL ALBA IULIA LOT 3- EMIL RACOVIȚĂ, GRIGORE ANTIPA, PETRE ISPIRESCU, DINITRIE BOLINTINEANU, SIMION MÂNDRESCU, ALEXANDRU ODOBESCU, ARIEȘULUI

JUDEȚUL ALBA



BENEFICIAR:

MUNICIPIUL ALBA IULIA

OBIECTIV DE INVESTIȚII:

**MODERNIZARE STRĂZI ZONE DE DEZVOLTARE
MUNICIPIUL ALBA IULIA LOT 3 - EMIL RACOVIȚĂ,
GRIGORE ANTIPA, PETRE ISPIRESCU, DINITRIE
BOLINTINEANU, SIMION MÂNDRESCU, ALEXANDRU
ODOBESCU, ARIEȘULUI**

EVALUATOR:

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

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării am efectuat evaluarea în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică „Modernizare de străzi zone de dezvoltare a Municipiului Alba Iulia Lot 3 - EMIL RACOVITĂ, GRIGORE ANTIPA, PETRE ISPIRESCU, DINITRIE BOLINTINEANU, SIMION MÂNDRESCU, ALEXANDRU ODOBESCU, ARIEȘULUI.

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

Client : SC TOP PLAN SRL

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA ȘI SC TOP PLAN SRL

Proprietari : CONFORM ANEXA 1 la prezentul raport de evaluare;

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

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

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - editia 2022

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

Data evaluării este 09.04.2022.

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 proprietăților* – 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 terenului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea despăgubiri:

Denumire	Valoare de despăgubire (LEI)
Teren propus pentru expropriere	870.712
Împrejmuire / construcții anexe	236.165
Total	1.106.877

În tabelul ANEXA 1, sunt prezentate valorile individuale obținute.

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 PIETEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare expropriate aferente „Modernizării străzilor zonei de dezvoltare a Municipiului Alba Iulia Lot 3 - Emil Racoviță, Grigore Antipa, Petre Ispirescu, Dinitrie Bolintineanu, Simion Mândrescu, Alexandru Odobescu, Arieșului.”

Client : SC TOP PLAN SRL

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA ȘI SC TOP PLAN SRL

Proprietari: Conform ANEXA 1 la prezentul raport de evaluare;

Scopul evaluării este stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate 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: 04.03.2022; 07.04.2022; 09.04.2022. Inspectia s-a efectuat personal de către evaluator în prezența reprezentanților SC TOPO PLAN SRL.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 09.04.2022.

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.

Curs valutar BNR: 4,9490 RON

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

- Valoarea totală de despăgubire pentru suprafața totală de 10.146 mp este de 870.712 lei.
- Valoarea totală a împrejurimilor este de 226.955 lei.
- Valoarea totală a anexelor este de 9.210 lei

VALOARE TOTALĂ DESPĂGUBIRE= 1.106.877 LEI

În ANEXA 1 sunt prezentate valorile individuale obținute.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client : SC TOP PLAN SRL

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA și SC TOP PLAN SRL

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru confirmarea 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 în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică „ MODERNIZARE STRĂZI ZONE DE DEZVOLTARE MUNICIPIUL ALBA IULIA LOT 3”

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 terenuri, împreună și anexe, situate în localitatea Alba Iulia, jud. Alba. Proprietățile supuse procesului de evaluare sunt identificate conform planului de situație și a tabelului centralizator cuprinzând imobilele ce fac obiectul exproprierii, întocmite de către topograf autorizat ing. Rusan Nicolae Vlad, puse la dispoziție.

Imobilele nu pot fi confundate, acestea identificându-se unic, prin nr. topografic și nr. de Carte Funciară unice, cât și prin poziționarea unică în Sistemul național de proiecție Stereografic 1970 conform bazei de date cadastrale a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliare.

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 exercitarea 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 raport reprezintă **valoarea de despăgubire conform Legii 255/2010.**

Pentru împrejurimi / construcții anexe, valoarea de despăgubire a fost estimată prin abordarea prin cost respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR .

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 09.04.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual imobilele supuse 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 extrase de carte funciară, documentația cadastrală și Anexa . Inspecția a fost vizuală și a cuprins imobilele subiect cât și vecinătățile. Suprafețele considerate în raportul de evaluare au fost preluate din Anexa - *Lista cuprinzând imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropiere al lucrărilor de utilitate publică:*

„Modernizare de străzi zone de dezvoltare a Municipiului Alba Iulia Lot 3 - EMIL RACOVITĂ, GRIGORE ANTIPA, PETRE ISPIRESCU, DINITRIE BOLINTINEANU, SIMION MĂNDRESCU, ALEXANDRU ODOBESCU, ARIEȘULUI” proprietarii sau deținătorii acestora precum și sumele individuale aferente despăgubirilor.

La data inspecției nu existau restricții legale privind utilizarea proprietăților.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților imobiliare sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă acestea nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesare pentru întocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietățile evaluate și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

S-a efectuat o inspecție a stării de fapt a proprietăților, 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 proprietăților indicate se consideră a fi corecte.

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) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală.

- ✓ 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 proprietăților imobiliare propuse pentru expropriere în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică *lucrări de utilitate publică „Modernizare de străzi zone de dezvoltare a Municipiului Alba Iulia Lot 3”* 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;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilelor, efectuând doar o inspecție vizuală;
- ✓ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilelor, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestora și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă ;
- ✓ 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 Internaționale 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 evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- ✓ 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;
- ✓ Imobilele au fost identificate conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către ing. Rusan Nicolae Vlad, 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 imobilelor, zona fiscală a localității și categoria lor de folosință 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 valorilor imobilelor.

Întrucât "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Alba" înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia, nu cuprinde valori pentru construcții speciale (împrejmuiri, anexe) valoarea de despăgubire a fost stabilită ca fiind valoarea justă conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022, estimată prin *Abordarea prin cost*.

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 Întreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare.

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

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

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

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

Imobilele subiect sunt proprietățile imobiliare afectate de realizarea proiectului de utilitate publică „Modernizare de străzi zone de dezvoltare a Municipiului Alba Iulia Lot 3 - EMIL RACOVITĂ, GRIGORE ANTIPA, PETRE ISPIRESCU, DINITRIE BOLINTINEANU, SIMION MĂNDRESCU, ALEXANDRU ODOBESCU, ARIEȘULUI” proprietari sau deținători acestora precum și sumele individuale aferente despăgubirilor.

Suportul topografic a fost întocmit de către topograf autorizat ing. Rusan Nicolae Vlad. Identificarea imobilelor s-a făcut conform planului topografic, documentației cadastrale și a extraselor de carte funciară.

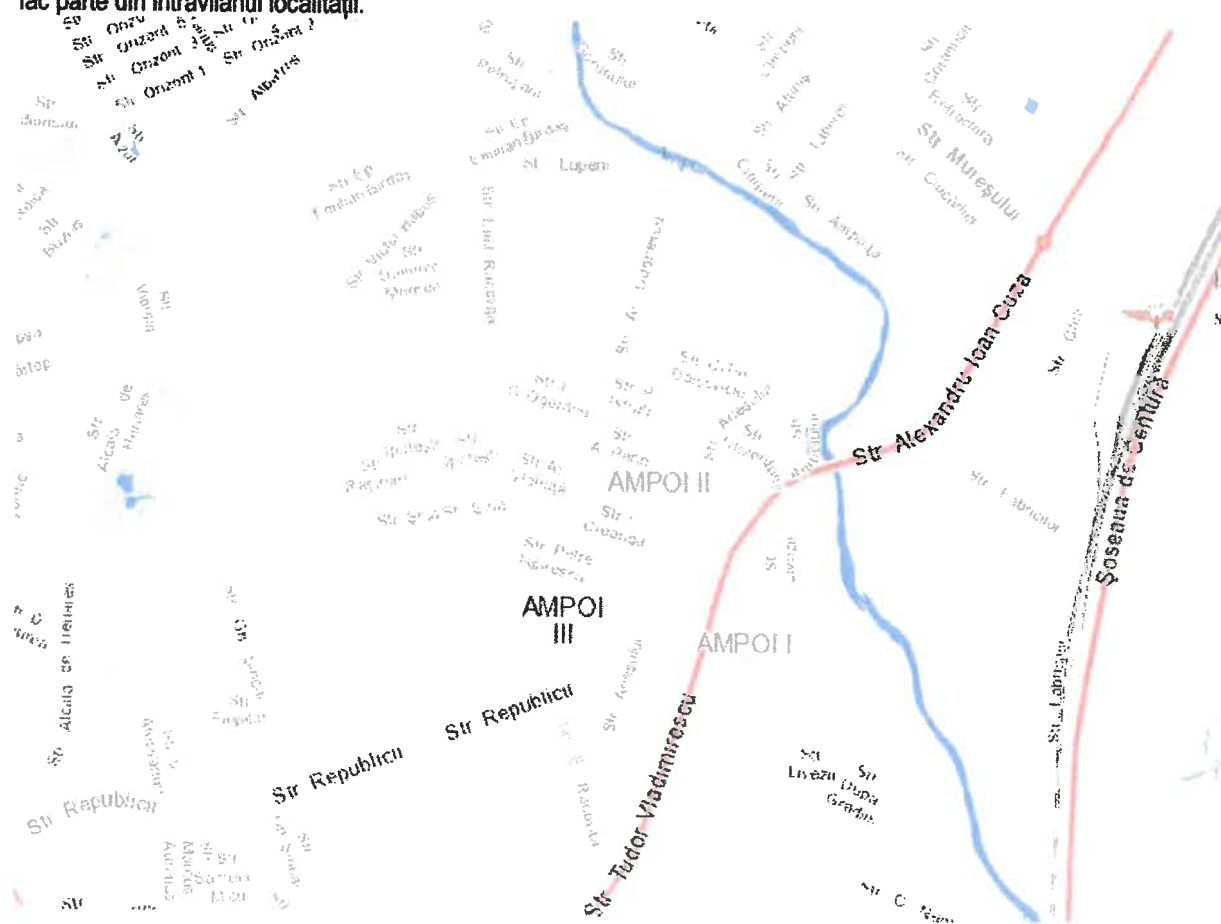
La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – ” Drepturi asupra proprietății imobiliare (p.C1, lit. a)

Proprietarii imobilelor subiect sunt prezentați în Anexa 1 – conform actelor puse la dispoziția evaluatorului. Situația juridică a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client și este menționată în tabelele anexă la raport.

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilele supuse evaluării se află în zona cartierelor Ampoi II și Ampoi III din localitatea Alba Iulia, Județul Alba. Acestea fac parte din intravilanul localității.



Zona este rezidențială 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.

4.3 Descrierea proprietăților

Proprietățile imobiliare ce compun coridorul de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică „Modernizarea străzilor zonei de dezvoltare a Municipiului Alba Iulia, Lot 3 - Emil Racoviță, Grigore Antipa, Petre Ispirescu, Dinitrie Bolintineanu, Simion Mândrescu, Alexandru Odobescu, Arieșului”, reprezintă 251 parcele de teren analizate și descrise în cadrul raportului, situate în intravilanul localității Alba Iulia - proprietari persoane fizice și 30 parcele de teren-proprietate publică, detaliate în Anexa .

Conform adresei nr.43606/12.04.2022, sunt menționate următoarele:

Scopul urmarit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, îl constituie stabilirea despagubirii estimate pentru imobilele și gardueule autorizate și neautorizate afectate de coridorul de expropriere definit. Raportul ar trebui să constituie un document suport pentru autoritatea publică în cadrul procedurii de expropriere, care să îi permită acesteia adoptarea de decizii privind angajarea și utilizarea corectă și eficientă a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrări de interes public local, ai caror beneficiari sunt și persoanele afectate de coridorul de expropriere.

Imobilele afectate de coridorul de expropriere au ca destinație „drum/cale de acces” și nu pot avea altă destinație decât cea stabilită prin documentațiile de urbanism legal aprobate prin:

- HCL 108 / 2008 - Extindere perimetru intravilan Calea Moșilor – municipiul Alba Iulia

-HCL 158/2014 - PLAN URBANISTIC GENERAL și AMENAJAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA – REACTUALIZARE

- HCL 148 / 2020 - MODERNIZARE STRAZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI – BARABANT - REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT 1, LOT 2, LOT 3

Planurile urbanistice zonale sunt instrumente de planificare urbanistică cu caracter de reglementare care, după aprobarea lor conform legii, sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice în baza art. 39 alin. 4 din Legea nr. 350/2001.

La estimarea despagubirilor nu pot fi avute în vedere, nici macar implicit, destinații ale terenurilor care sunt interzise de reglementările aplicabile respectivelor terenuri. Potrivit art. 11 lit. h) din Regulamentul local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat prin HCL Alba Iulia nr. 451/2021, *“pe terenurile rezervate prin documentațiile de urbanism pentru realizarea căilor de circulație, utilitatilor de interes public, parcajelor și spațiilor verzi se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă”*. Din ansamblul dispozițiilor Legii nr. 350/2001 rezultă că această servitute administrativă se instituie și funcționează ca urmare a aprobării documentațiilor de urbanism, fără a fi necesară înscrierea în cartea funciară a imobilului. Ca urmare destinația/funcțiunea terenurilor, stabilită prin reglementări locale necontestate și în vigoare, este un element esențial care trebuie avut în vedere cu ocazia determinării despagubirilor ce se vor acorda în cazul exproprierii.

În ceea ce privește raportarea la Studiile de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din România, subliniem că Studiul aferent județului Alba pentru anul 2022 prevede: *“Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor”* (p.30). Suprafețele pentru care se aplică reducerea *rezultă din actele administrative* evocate, întrucât au fost stabilite cu precizie atât în reglementările locale de urbanism cât și prin actele și operațiunile realizate în cadrul procedurii de expropriere.

Identificarea și inspecția proprietăților imobiliare și a **construcțiilor speciale** (împrejmuiți) a fost realizată în prezența domnului topograf autorizat ing. Rusan Nicolae Vlad, pe baza extraselor de carte funciară.

ROMÂNIA

JUDEȚUL ALBA

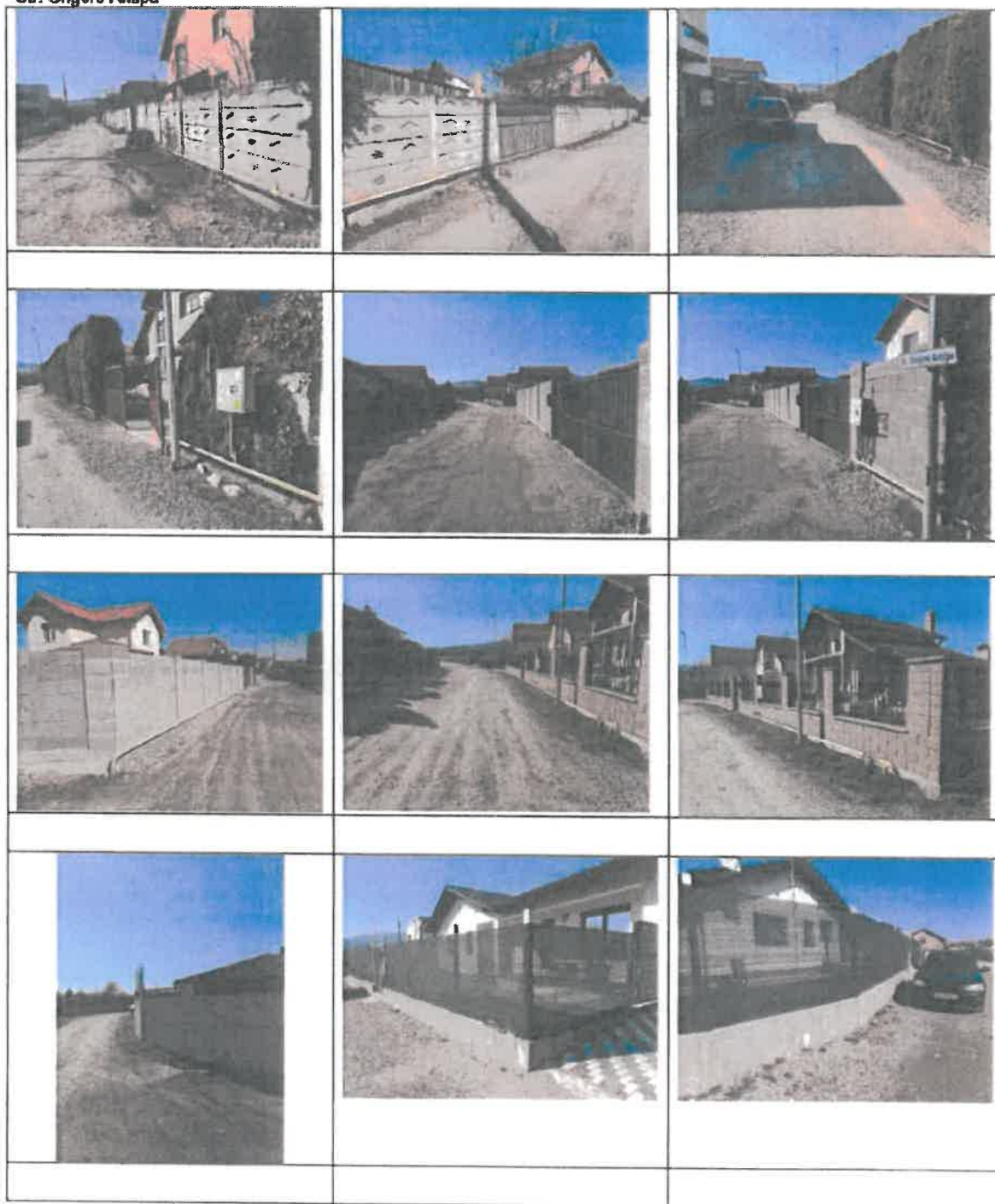
MUNICIPIUL ALBA IULIA

CONSILIUL LOCAL

Report de evaluare – „EXPROPRIERI PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICĂ” MODERNIZARE STRĂZI ZONE DE
DEZVOLTARE MUNICIPIUL ALBA IULIA LOT 3”

Studiu foto

Str. Grigore Antipa



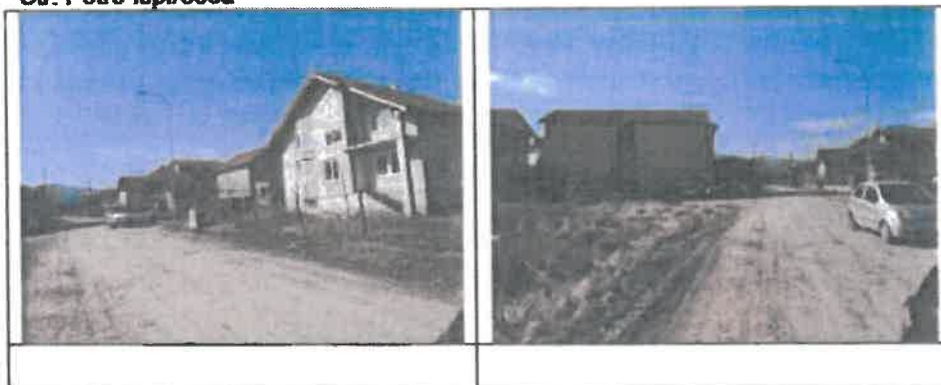


Str. Emil Racoviță

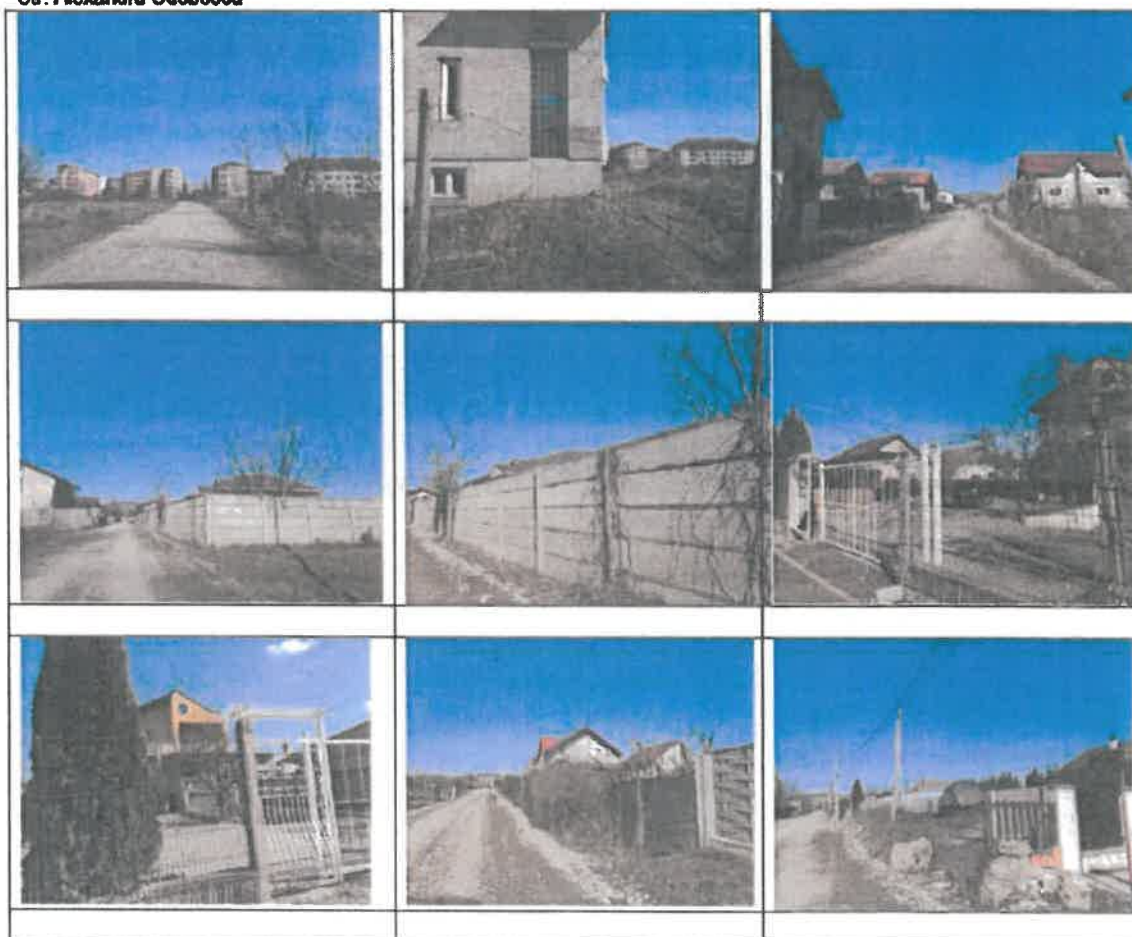




Str. Petre Ispirescu



Str. Alexandru Odobescu





Str. Arieșului



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 PROPRIETĂȚILOR

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

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

Norme 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 notariilor publice, potrivit art.77^A1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Camerele notariilor publice vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin (1).

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

Evaluarea terenurilor:

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.

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	400	300	220	130

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 25 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice.

Amplasarea terenurilor

În cazul de față, terenurile supuse evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria terenurilor situate în intravilanul municipiului Alba Iulia.

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

Strada	Conform Hotărârii HCL
Grigore Antipa	C
Emil Racoviță	C
Petre Ispirescu	C
Alexandru Odobescu	C
Arieșului	B

Astfel, pentru parcelele cu categoria de folosință „DRUM” conform PUZ aprobat și a adeverinței nr.43606/12.04.2022, valoarea de teren rezultată este de **88 lei/mp** pentru terenurile amplasate în **zona C** și de **120 lei/mp** pentru terenurile amplasate în **zona B**.

În ANEXA 1 la prezentul raport de evaluare se regăsesc valorile de despăgubire pentru fiecare proprietate aflată pe coridorul de expropriere _LOT 3.

Valoarea totală de despăgubire teren = 870.712 LEI

Evaluarea construcțiilor speciale - metodologie și calcule

Evaluare împreună / construcții anexe

Întrucât "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Alba" înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia, nu cuprinde valori pentru acest tip de construcții speciale (împreună) valoarea de despăgubire a fost stabilită ca fiind valoarea justă conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022, estimată prin abordarea prin cost.

În scopul estimării construcțiilor speciale , având în vedere că astfel de construcții nu sunt prevăzute în studiile de piață privind valorile minime imobiliare din județul Alba, anul 2022 pentru Camera Notarilor Publici Alba, evaluatorul a procedat la evaluarea acestora prin aplicarea abordării prin cost.

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate , sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

Abordarea prin cost stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă. În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ *valoarea de piață*, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferite forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică, depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un preț care reflectă aproximativ *valoarea de piață*. În funcție de cantitatea de informație de piață disponibile pentru efectuarea calculelor , abordarea prin cost poate conduce direct la o estimare a *valorii de piață*.

“ Costul de înlocuire și costul de reproducere ale unui activ sunt determinate pe o bază - *optimizată*- ” . Explicația este că entitatea nu ar înlocui sau ar reproduce activul printr-un activ asemănător dacă activul înlocuit sau reprodus ar fi un activ supraproiectat sau cu supracapacitate. Activele supraproiectate conțin caracteristici care nu sunt necesare pentru bunurile sau serviciile pe care le furnizează activul .Activele cu supracapacitate sunt active care au o capacitate mai mare decât cea necesară pentru satisfacerea cererii de bunuri și servicii furnizate de active. Determinarea costului de înlocuire sau a costului de reproducere a unui activ pe o bază optimizată reflectă astfel potențialul de servicii cerut de la active.

Costul de înlocuire este costul curent al unei construcții similar care oferă o utilitate echivalentă. O construcție modernă echivalentă este o clădire care oferă funcții similare și utilitate echivalentă cu cele ale construcției care se evaluează, dar care are un proiect modern și este construită cu material și tehnici moderne.

Estimarea deprecierii cumulate :

Deprecierea este o pierdere în beneficiile economice viitoare sau în potențialul serviciilor unui activ, care depășește recunoașterea sistemică a pierderii beneficiilor economice viitoare ale activului sau a potențialului serviciilor prin

depreciere .

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de nou ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt :

- **Deprecierea (uzura) fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.. Aceasta poate avea două componente - deprecierea (uzura) fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou s-au ca și nou , se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și deprecierea (uzura) fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

- **Depreciere (neadecvare) funcțională** - este dată de demodarea , neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspect – depreciere (neadecvare) funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și depreciere (neadecvare) funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

- **Deprecierea economică (din cauze externe)** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Deprecierea fizică a fost preluată din normativul P135 , prin încadrarea construcțiilor în grupele și subgrupele specifice și având în vedere vechimea și starea construcțiilor.

Analiza deprecierei fizice prin metoda vârsta – durata de viață utilă.

În situația în care se utilizează metoda vârsta – durata de viață, pentru estimarea deprecierei fizice, formula este :

$$\% \text{ Deprecierea fizică} = \text{Vef} / \text{DVU} \times 100$$

Conceptele utilizabile în analiza vârsta/durata de viață sunt :

- **Vârsta cronologică (Vcron)** – reprezintă “ numărul de ani care au trecut de la finalizarea construcțiilor ”,

- **Vârsta efectivă (Vef)** - reprezintă “ vârsta indicată de starea tehnică și de utilitatea unei construcții și se bazează pe raționamentul și interpretarea evaluatorului asupra percepțiilor pieței”. Este indicată de starea în care se află construcția. Starea construcției este determinată de numărul și calitatea reparațiilor curente sau capital, de regimul de utilizare. Ca urmare, vârsta efectivă poate fi mai mică, egală sau mai mare decât vârsta cronologică.

- **Durata de viață utilă** – durata de utilizare economică (DVU) – reprezintă “ perioada de timp în care o construcție sau o componentă a unei construcții poate fi în mod rezonabil considerată că îndeplinește funcția pentru care a fost proiectată ”, astfel durata de viață utilă reprezintă “ perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate ”. Durata de viață utilă este diferită de durata normală de funcționare , utilizată pentru determinarea amortizării mijloacelor fixe.

- **Durata de viață utilă rămasă (DVUR)** - reprezintă numărul de ani estimați în care o construcție, cu o anumită vârstă efectivă, se așteaptă să mai fie utilizată, la sfârșitul căreia construcția nu va mai fi utilizată.

$$\text{DVUR} = \text{DVU} - \text{Vef}$$

- **Durata de viață fizică (DVF)** – reprezintă numărul de ani estimați în care un activ nou va putea fi utilizat fizic, până când deteriorările fizice ale acestuia îl vor face inutilizabil și fără a lua în considerare posibilitatea retragerii mai devreme din funcțiune din cauza deprecierei funcționale sau economice.

- **Durata de viață fizică rămasă (DVFR)** – reprezintă nr. de ani în care un activ cu o anumită vârstă efectivă, se așteaptă să mai fie utilizat fizic, până când deteriorările fizice ale acestuia îl vor face inutilizabil și fără a lua în considerare posibilitatea retragerii mai devreme din funcțiune din cauza deprecierei funcționale sau economice.

- **Durata de viață economică (DVE)** – reprezintă perioada de timp în care se preconizează că un activ să genereze beneficii economice pentru unul sau mai mulți utilizatori.

- **Durata de viață economică rămasă (DVER)** – reprezintă numărul de ani în care o proprietate cu o anumită vârstă efectivă se așteaptă să mai fie utilizată în mod profitabil pentru scopul pentru care a fost creată.

$$\text{DVER} = \text{DVE} - \text{Vef}$$

- **Durata normală de funcționare** – reprezintă durata de utilizare în care se recuperează din punct de vedere fiscal valoarea de intrare a mijloacelor fixe pe calea amortizării. În consecință, durata normală de funcționare este mai redusă decât durata de viață fizică a mijlocului respectiv.

Estimarea valorii construcțiilor speciale prin abordarea prin cost s-a efectuat prin metodologia prezentată anterior, obținându-se valoarea rămasă actuală a construcțiilor.

Costul de nou estimat în prezenta lucrare a fost: costul de înlocuire. Pentru estimarea acestuia s-au utilizat lucrările

Conform solicitării beneficiarului s-a estimat valoarea de despăgubire pentru imobilele situate pe coridorul de expropriere: teren intravilan și extravilan , construcții speciale (împrejurii) și anexe, edificate pe acesta .

Prin aplicarea acestei abordări, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și s-a format opinia privind costul de înlocuire net la data evaluării.

Valoarea de despăgubire a construcțiilor speciale (împrejurii) și construcții anexe este de : 236.165 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul terenurilor propuse 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 , valorile individuale pentru fiecare imobil fiind cuprinse în ANEXA 1.

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul construcțiilor speciale (împrejurii) s-a realizat prin abordarea prin cost conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – Ediția 2022 , în vigoare.

Valorile individuale pentru fiecare imobil fiind cuprinse în ANEXA 1 .

Valoarea totală de despăgubire stabilită pentru imobilele propuse pentru expropriere este:

Denumire	Valoare de despăgubire (LEI)
Teren propus pentru expropriere	870.712
Împrejurii / construcții anexe	236.165
Total	1.106.877

Valorile individuale pentru fiecare imobil fiind cuprinse în ANEXA 1 .

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile nu conțin TVA;
- 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.

Mențiune:

Referitor la Adresa nr.43606/12.04.2022 anexată la raport, facem mențiunea că în conformitate cu HCL 287/2017, 369/2017 și 399/2021, Municipiul Alba Iulia pentru exproprierile anterioare având același scop (modernizare drumuri și căi de acces în diferite zone ale orașului) s-au acordat despăgubiri de 10 lei/mp pentru terenuri cu destinația drum și căi de acces. Această valoare a fost acceptată de majoritatea proprietarilor.

Ing. Adriana Eusentă Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimația 15784



Alba Iulia, 27 septembrie 2022

Președintele ședinței,
consilier
Gavrila Paven Ionela

Contrasemnează
secretar general
Marcel Jeler