

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

389 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.85, etaj 4, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U28 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LXXXV

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.85, etaj.4, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.85, 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-U28 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXXXV.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: BIRIȘ ADRIANA LAURA;

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. 85 : 24.893,57 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.85, 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-U28 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXXXV.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: BIRIȘ ADRIANA LAURA;

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT: 24.893,57 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.85” 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.85”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U28. 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 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-TIRIAC.

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 **BIRIȘ ADRIANA LAURA**;

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. 85

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; Apartamentul este situate la etajul 4 al blocului.	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,8760 mp, (conform cod fiscal în vigoare)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC – alb,
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple. Pardoseli parchet laminat în cameră; mozaic în baie, ușa de la baie casetată; Ușa metalică la intrare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric, boiler electric la baie
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

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

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

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;

Dacă se cunoaște suprafața utilă Au, aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită Ac după formula: $Ac = Au \times 1,4$

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

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

5.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

lung.

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

“Art. 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77^A1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Evaluarea apartamentului:

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

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

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

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

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

Amplasarea apartamentului:

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

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

Astfel, pentru apartamentul subiect, valoarea rezultată din tabelul de mai sus este de **2450 lei/mp** pentru apartamentele amplasate în **zona A**.
În cazul de față blocul în care este situat apartamentul are o vechime peste 50 ani, valoarea se reduce cu 20%. Apartamentul este situat la etajul 4 al blocului astfel că valoarea din tabel se reduce cu 20%.
Astfel, rezultă :

Denumire imobil	Au (mp)	Acd (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	corectie etaj 4 (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 85	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	1568	24893,57
VALOARE DESPAGUBIRE AP.85								24893,57

Valoarea totală de despăgubire apartament = 24.893,57 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

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



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U28 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U28 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32539/Alba Iulia

Unitate individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Et. 4, Ap. 85, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LXXXV	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartament nr. 85 situat la et. IV, compus din: 1 cameră, baie, cu suprafața de 11,34 mp., având cota de 0,95/100 părți și 3,94/414 părți teren - proprietar STATUL ROMÂN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
35662 / 05/11/2008			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. 1322/2008, din 01/01/2008 emis de -;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlul x de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BIRIȘ ADRIANA LAURA, necăsătorită		A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul 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-U28 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Et. 4, Ap. 85, 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/LXXXV	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartament nr. 85 situat la et. IV, compus din: 1 cameră, baie, cu suprafata de 11,34 mp., având cota de 0,95/100 părţi şi 3,94/414 părţi teren - proprietar STATUL ROMÂN

85

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnatul Truța Mihail, necăsătorit, domiciliat în Alba Iulia, Bld.Revoluției 1989, nr.3B, bloc V5, ap.7, județul Alba, în calitate de vânzător, vând cumpărătoarei Biris Adriana-Laura, necăsătorită, domiciliată în Turda, str.Lotus, nr.11, bloc F9, ap.17, județul Cluj, apartamentul proprietatea mea situat în Alba Iulia, str. Arnsberg, nr.20, bloc G2, etaj 4, ap.85, județul Alba, înscris în **cartea funciară individuală nr.32539 a localității Alba Iulia**, cu nr.ord.A+1, nr.topografic 2959/6/LXXXV, compus din o cameră și o baie, în suprafață de 11,34 m.p. (în suprafața rezultată din certificatul de atestare fiscală de 13,61 m.p.) având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și de 3,94/414 părți din teren al cărui proprietar este Statul Român, înscrise în cartea funciară colectivă nr.32432, pe care l-am dobândit în cotă de 1/1 părți, de sub B 1, prin cumpărare în anul 2005 (așa cum rezultă din contractul de vânzare-cumpărare și procesul verbal de predare-primire nr.8018/10.05.2005 încheiat cu Primăria municipiului Alba Iulia).

Prețul de vânzare-cumpărare este în sumă de 10.000 lei (zecemii), pe care subsemnatul vânzător recunosc că l-am primit în întregime de la cumpărătoare.

Subsemnatul vânzător consimt ca dreptul de proprietate asupra apartamentului vândut să se întabuleze în cartea funciară în favoarea cumpărătoarei și declar că acest apartament nu are sarcini și nu a trecut în proprietate de stat în temeiul vreunui act normativ, rămânând în stăpânirea mea în mod continuu. De asemenea declar că apartamentul vândut nu formează obiectul vreunui litigiu ori acțiuni de retrocedare în temeiul legislației în vigoare. Totodată garantez pe cumpărătoare de orice evicțiuni totale sau parțiale.

Subsemnata cumpărătoare, cumpăr ca bun propriu apartamentul descris în aliniatul unu, cu prețul de vânzare-cumpărare prevăzut în aliniatul doi din actul de față și intru în stăpânirea de fapt și de drept a acestuia începând cu data de azi, de când voi suporta toate taxele și impozitele aferente. Totodată că ca dreptul de proprietate asupra apartamentului să se întabuleze în cartea funciară în favoarea mea ca bun propriu și declar că am cunoștință de situația de fapt și de drept a acestuia, înțelegând să-l dobândesc pe riscul meu.

Subsemnatul vânzător declar că apartamentul vândut nu are datorii la furnizorii de servicii de utilități publice întrucât imobilul nu a fost racordat la sistemul de alimentare cu gaze naturale, iar de la furnizorul de energie electrică a fost deconectat din anul 2006.

Subsemnatele părți contractante declarăm că am luat la cunoștință dispozițiile legale cu privire la obligativitatea declarării prețului real, precum și cele cu privire la obligativitatea înregistrării bunului dobândit, în termen de 30 de zile, la Primăria municipiului Alba Iulia, Direcția impozite și taxe locale.

Au stat la baza întocmirii prezentului contract următoarele acte: extrasul de carte funciară eliberat la data de 3 noiembrie 2008 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba-Biroul de carte funciară, certificatul de atestare fiscală nr.77464 eliberat la data de 3 noiembrie 2008 de Primăria municipiului Alba Iulia, Direcția impozite și taxe locale, adeverința nr.33874 eliberată la data de 31.10.2008 de Primăria municipiului Alba Iulia, Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, contractul de vânzare-cumpărare și procesul verbal de predare-primire menționate mai sus, precum și ultima chitanță de plată a contravalorii energiei electrice eliberată de societatea furnizoare.

Prezentul contract se va depune de către notarul public la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba-Biroul de carte funciară pentru îndeplinirea lucrărilor de publicitate imobiliară în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu a doua zi.

Tehnoredactat azi, 5 noiembrie 2008, în patru exemplare de notarul public Lipovan-Oancă Diana-Sabina din cadrul Biroului Notarilor Publici Asociați « Gilcă și Lipovan » la sediul din Alba Iulia, str.Trandafirilor, nr.19, județul Alba.

Vânzător:

Truța Mihail
Kleer

Cumpărătoare:

Biris Adriana Laura
Biris

ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
“GÎLCĂ ȘI LIPOVAN”
Alba Iulia, str.Trandafirilor, nr.19, județul Alba,
R.E.P.D.C.P.8340

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.1322/2008

Anul 2008, luna noiembrie, ziua 5

În fața mea, **Lipovan-Oancă Diana-Sabina**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **Truța Mihail**, domiciliat în Alba Iulia, B-dul Revoluției 1989, nr.3B, bloc V5, ap.7, județul Alba, legitimat prin cartea de identitate seria A.X. nr.244585/04.11.2005, eliberată de SPCLEP Alba Iulia, având codul numeric personal 1620307011102, în calitate de vânzător,

2. **Biriș Adriana-Laura**, domiciliată în Turda, str. Lotus, nr.11, bloc F9, ap.17, județul Alba, legitimată prin cartea de identitate seria A.X. nr.147945/19.07.2001, eliberată de Poliția Turda, având codul numeric personal 2870713124931, în calitate de cumpărătoare, care după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele și cele opt anexe.

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Impozitul în sumă de 476,00 lei, s-a achitat cu chitanța nr.194/2008, eliberată de acest birou notarial, care se virează la bugetul Statului,

S-a perceput onorariul de 550,00 lei + 104,50 lei T.V.A., cu chitanța nr.2958/2008.

Taxa de publicitate imobiliară în sumă de 60,00 lei, s-a achitat cu chitanța nr.050977/2008, pentru Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

NOTAR PUBLIC
Lipovan-Oancă Diana-Sabina



8.2. Acte doveditoare vechime imobil

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

PRIM. NR.
MIRCEA NAVA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM ÎNALȚIME	VR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A.B.C.D	1955	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A.B.C.D	1957	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A.B.C.D	1958	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1955	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1955	P+7	25
6	1 decembrie 1918	97	M3		1957	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1954	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1954	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1954	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1953	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1953	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1953	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1953	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1953	P+6	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1953	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		1955	P+3	8
21	APULUM	3	AC22	A.B	1955	P+2	15
22	APULUM	5	AC23	A.B	1955	P+2	16
23	APULUM	7	AC24	A.B	1956	P+4	16
24	APULUM	2	AC25	A.B	1956	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A.B	1956	P+2	12
26	APULUM	6	AC27	A.B	1956	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1959	P+8	26
28	ARDEALULUI	3	31	B	1959	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1954	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1954	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1954	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1954	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1953	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1953	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1954	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1954	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1954	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1954	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1954	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1954	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1957	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1957	P+4	10
43	ARIESULUI	1	203		1956	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204		1957	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1956	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1957	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1956	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1957	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1956	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1957	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1956	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1957	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1956	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1957	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1956	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1956	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1956	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1956	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1956	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1956	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1956	P+3	15
62	ARIESULUI	34	224		1956	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1955	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1956	P+2	15
65	ARIESULUI		227		1955	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1956	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1955	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1956	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1955	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1956	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1956	P+3	15

14921
72.42
18743.25
9.02

uma 1825.7
sc = 590.01

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

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMUL ALTIME	NR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		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		1986	P+4	19
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	19
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		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		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
97	ARIESULUI	17	410		1985	P+4	40
98	ARNSBERG	29	37	AB	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	AB	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	38	39	AB	1975	P+4	66
101	ARNSBERG	34	43	ABC	1975	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2		1970	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5		1971	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	80
108	ARNSBERG	8	A4	AB.C.D	1969	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	AB.C.D	1971	P+4	80
110	ARNSBERG	12	A6	AB.C.D	1969	P+4	60
111	ARNSBERG	3	B1	AB.C	1967	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	AB.C	1967	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	D3	AB	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	AB.C	1971	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	AB	1974	P+4	20
116	ARNSBERG		B8		1971	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	AB.C	1970	P+4	40
118	ARNSBERG	18	B10	AB	1971	P+4	28
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	60
120	ARNSBERG	2	B21	AB.C	1968	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	AB.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	AB	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	UREL VLAICU	1	AC11		1986	P+3	16
131	UREL VLAICU		AC12	AB	1986	P+2	16
132	UREL VLAICU		AC13	AB	1985	P+2	16
133	UREL VLAICU		AC14	AB	1986	P+4	15
134	DR. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	DR. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	DR. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	DR. IOAN RATIU	29	AV4		1982	P+4	10
138	DR. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
139	DR. IOAN RATIU	21	J7		1983	P+4	15
140	DR. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	DR. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+4	18
142	AVRAM IANCU	1	ROEALU	AB	1954	P+1	5
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1964	P+1	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+5	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+M+6	40
146	BRADISOR	1	17	AB	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	AB	1978	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății

Apartament Nr.85





Bunuri indivize comune

PF ROȘU ADRIANA-EVALUATOR

Cod fiscal
20783110

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

390 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.88, etaj 4, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U21 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LXXXVIII

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 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.88, etaj.4, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.88, 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-U21 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXXXVIII.

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

Cliant : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: RĂDULEȚ COSMIN OCTAVIAN;

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

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

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

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

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

- (1) *Termeni de referință ai evaluării* – în care sunt prezentate atat obiectul evaluării cat și principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluării
- (2) *Prezentare datelor* – în care sunt prezentate proprietățile evaluate
- (3) *Evaluarea proprietății* – contine aplicarea metodelor de evaluare
- (4) *Anexe* – contin elemente care sustin 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. 88 : 24.893,57 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.88, 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-U21 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXXXVIII.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: RĂDULEȚ COSMIN OCTAVIAN

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT: 24.893,57 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.88” 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.88”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Amsberg, Nr.20, Bloc G2,„Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U21. 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 proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății care să indice prezența contaminărilor cu substanțe / materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile având în vedere dispozițiile legale în vigoare;
- ✓ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul le consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor folosite de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- ✓ Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală;
- ✓ Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare;

- ✓ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietăților analizate;
- ✓ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- ✓ În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentului raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ (schimbări legislative) evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- ✓ Imobilul a fost identificat conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către solicitant, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia.

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

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

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

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

3.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este un înscris, narativ-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 : **RĂDULEȚ COSMIN OCTAVIAN**

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. 88

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; Apartamentul este situat la etajul 4.

SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,8760 mp, (conform cod fiscal în vigoare)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplărie din lemn cu geamuri sparte,
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple Pardoseli din parchet laminat în cameră și gresie în baie, fără ușa la baie; Placaje parțiale de gresie în camera și baie. Ușă metalică la intrare degradată.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Soba / lemne - improvizată
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da - improvizată

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

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

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;

Dacă se cunoaște suprafața utilă Au, aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită Ac după formula: $Ac = Au \times 1,4$

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

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

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

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

“Art. 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77^A1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Evaluarea apartamentului:

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

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

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

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

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O 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%. Apartamentul este situat la etajul 4 al blocului astfel că valoarea din tabel se reduce cu 20%.

Astfel, rezultă :

Denumire imobil	Au (mp)	Ac _d (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piața notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	corectie etaj 4 (-20%)	Valoare despăgubire (lei)
Apartament nr. 88	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	1568	24893,57
VALOARE DESPAGUBIRE AP.88								24893,57

Valoarea totală de despăgubire apartament = 24.893,57 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

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



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U21
COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U21 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32542

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 88, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LXXXVIII	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartment nr.88 compus din 1 cameră, 1 baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune și 3,94/414 teren proprietar STATUL ROMÂN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11723 / 03/07/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11740/2006 emis de Primăria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) DUMBRA-ZAMFIRA CRINA 2) DUMBRA-GIO-MANEX OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32542)	A1
21349 / 29/05/2014		
Act Notarial nr. AUT. 308, din 28/05/2014 emis de NP ȘULEA RADU MIRCEA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE nuda proprietate, titlu cumparare, în regim de bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) ADAM ESTERA DANIELA, minoră	/ B.3 A1
6029 / 22/02/2017		
Act Notarial nr. aut. 198, din 21/02/2017 emis de NP ENĂCHESCU Adina Rodica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumparare bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) RĂDULEȚ COSMIN OCTAVIAN, necăsătorit	A1
46063 / 02/07/2021		
Act Notarial nr. aut 2478, din 22/06/2021 emis de TEODORESCU RĂZVAN;		
B4	se notează respingerea cererii înaintată de Moldovan Florian Romulus prin NP Razvan Teodorescu având ca obiect înscrierea contractului de vanzare-cumparare nr.aut. 2478/2021	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
21349 / 29/05/2014		
Act Notarial nr. AUT. 308, din 28/05/2014 emis de NP ȘULEA RADU MIRCEA;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER cu titlu cumparare, bun propriu 1) RĂDULEȚ COSMIN OCTAVIAN, necăsătorit	/ C.2 A1
6029 / 22/02/2017		

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U21 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. aut. 198, din 21/02/2017 emis de NP ENĂCHESCU Adina Rodica;		
C2	În baza contractului de vânzare-cumpărare aut.198/2017 ,se radiază dreptul de uzufruct viager înscris sub C1 în favoarea lui Răduleț Cosmin Octavian.	A1
52574 / 29/10/2019		
Act Administrativ nr. INCHEIEREA NR.2, din 08/10/2015 emis de BEJ DUMITRU MARIUS VASILE;		
C3	În baza Încheierii nr.2/2015 referitoare la dos.exec. nr. 584/2015 și adresei emise în data de 16.10.2019 a exec. judecătoresc Dumitru Marius Vasile se notează urmărirea silită imobiliară formulată de creditoarea EOS KSI România S.R.L. cu sediul procesual ales la Sibiu, pentru suma de 9.594,96 LEI, plus cheltuielile de executare pentru care se face urmărirea	A1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U21 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

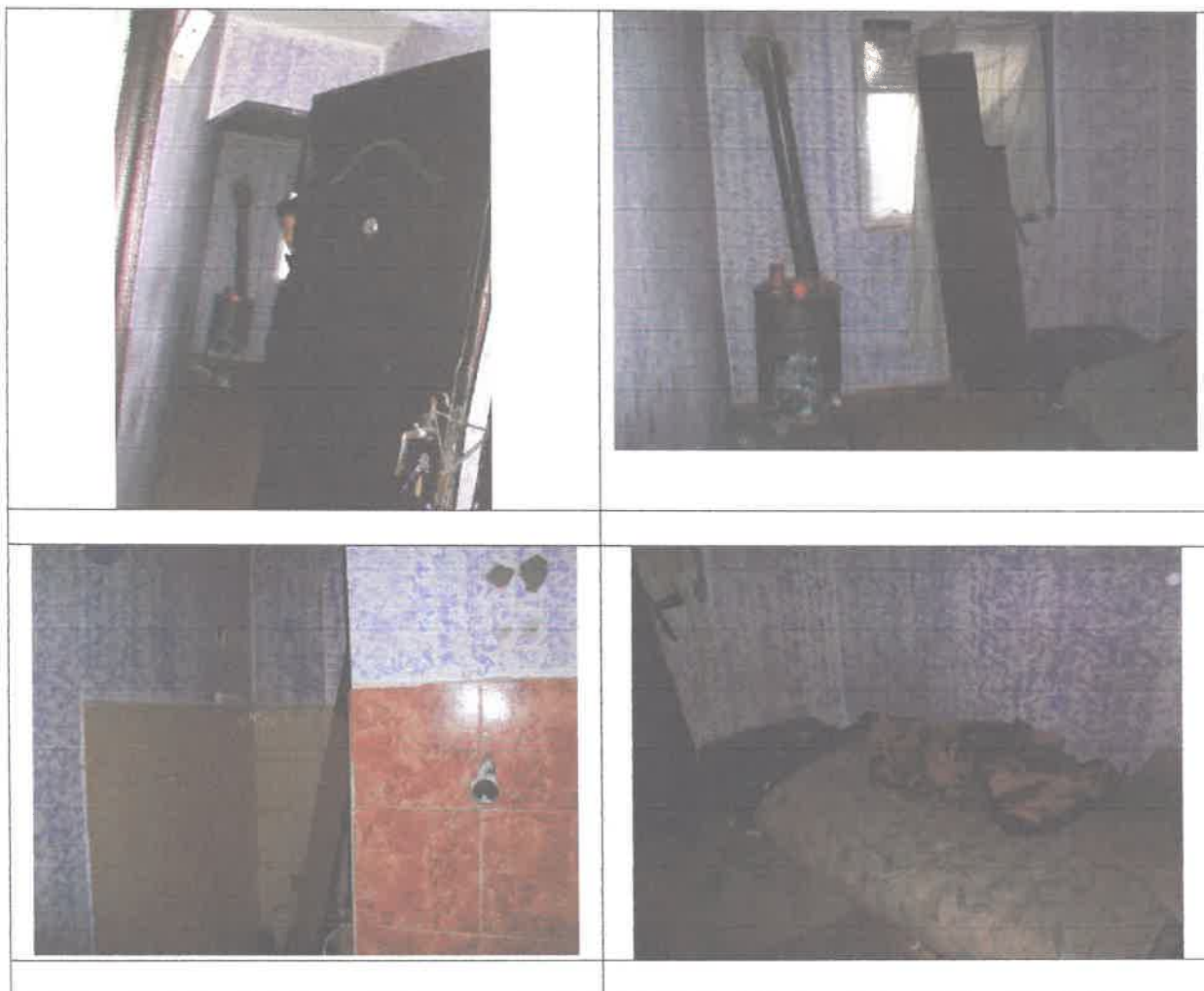
Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 88, Jud. Alba

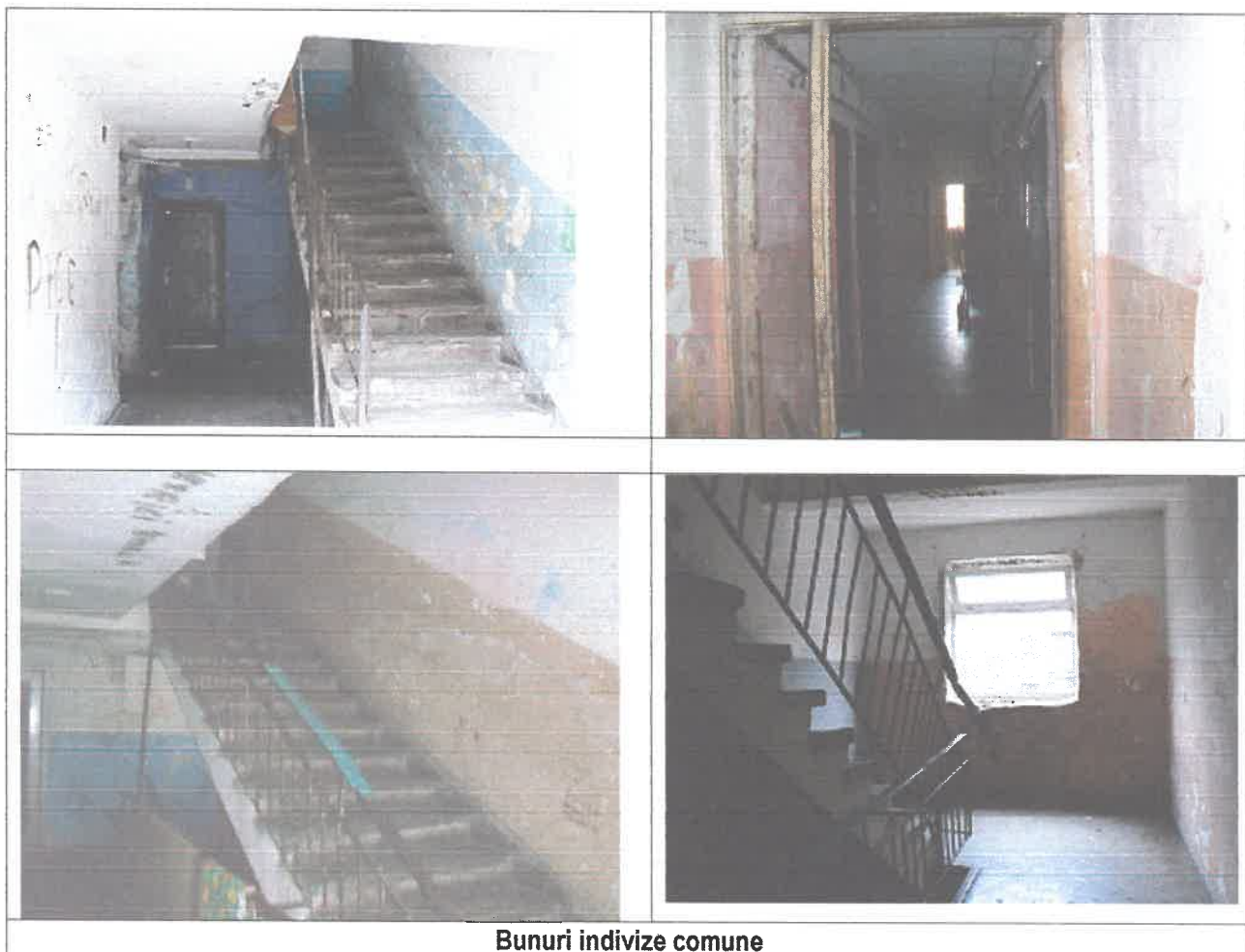
Părți comune: fundatii din beton, soclul in jurul constructiei, fatade, invelitoare tip terasa, bransament electric, coloane si firide de distributie, instalatia de protectie, racord termic ,racord apa calda menajera, apa rece, coloana de scurgere a apei uzate, coloana de scurgere a apei menajere, usi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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LXXXVIII	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartament nr.88 compus din 1 camera,1 baie, avind cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune si 3,94/414 teren proprietar STATUL ROMAN

8.2. Fotografii ale proprietății

Apartament Nr.88





8.3. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECTIA TEHNICA DEZVOLTARE
SERVICIU ADMINISTRARE CLADIRI

Nr. 19288 / 19.06.2009

PRIMAR
MIRCEA IAVA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINTE
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 v	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+8	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	PULUM	1	AC21		1985	P+3	3
21	APULUM	3	AC22	A,B	1985	P+2	15
22	APULUM	5	AC23	A,B	1985	P+2	16
23	APULUM	7	AC24	A,B	1986	P+4	18
24	APULUM	2	AC25	A,B	1986	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A,B	1986	P+2	12
26	PULUM	6	AC27	A,B	1988	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1989	P+6	24
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+6	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	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		1967	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	*	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		1988	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	10
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	17
56	ARIESULUI	20	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI	*	217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI	*	219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	221		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	222		1986	P+3	15
63	ARIESULUI	*	223		1986	P+3	15
64	ARIESULUI	37	224		1986	P+3	15
65	ARIESULUI	*	225		1986	P+3	15
66	ARIESULUI	38	226		1986	P+4	19
67	ARIESULUI	*	227		1986	P+4	19
68	ARIESULUI	40	228		1986	P+4	19
69	ARIESULUI	*	229		1986	P+4	19
70	ARIESULUI	42	230		1986	P+4	19
71	ARIESULUI	43	231		1986	P+4	15

18421
763
1844525
2091

UNA - 18421
SC - 590.01

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

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INSETIME	VR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1988	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		1985	P+3	15
74	ARIESULUI	46	235		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	19
78	ARIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	19
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+4	19
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1985	P+3	15
86	ARIESULUI	68	250		1985	P+4	19
87	ARIESULUI	70	252		1985	P+4	19
88	ARIESULUI	64	254		1986	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1986	P+4	19
90	ARIESULUI	68	256		1986	P+4	19
91	ARIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1986	P+3	15
93	ARIESULUI	25	402		1984	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1984	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1984	P+4	19
96	ARIESULUI	19	408		1985	P+4	19
98	ARNSBERG	29	37	AB	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	38	38	AB	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	38	39	AB	1975	P+4	40
101	ARNSBERG	34	43	ABC	1975	P+4	60
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	20
103	ARNSBERG	19	3A2		1970	P+4	20
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	20
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	20
106	ARNSBERG	25	3A5		1971	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	20
108	ARNSBERG	8	A4	ABCD	1969	P+4	80
109	ARNSBERG	10	A5	ABCD	1971	P+4	40
110	ARNSBERG	12	A6	ABCD	1969	P+4	80
111	ARNSBERG	3	B1	ABC	1967	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	ABC	1967	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B5	AB	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	ABC	1971	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	AB	1974	P+4	60
116	ARNSBERG		B8		1971	P+4	20
117	ARNSBERG	29	B9	ABC	1970	P+4	40
118	ARNSBERG	18	B10	AB	1971	P+4	40
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	20
120	ARNSBERG	2	B12	ABC	1969	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	ABC	1969	P+4	60
122	ARNSBERG	5	E1	AB	1969	P+4	40
123	ARNSBERG	6	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		G9		1971	P+4	100
130	LUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+3	8
131	LUREL VLAICU		AC12	AB	1986	P+2	16
132	LUREL VLAICU		AC13	AB	1985	P+2	16
133	LUREL VLAICU		AC14	AB	1986	P+2	16
134	DI IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	15
135	DI IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	DI IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	20
137	DI IOAN RATIU	29	AV4		1983	P+4	15
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+4	19
142	IVRAM IANCU	1	RDEALU	AB	1964	P+2	18
143	IVRAM IANCU	1A	SMA		1964	P+1	8
144	IVRAM IANCU		BANCA	AB	1979	P+4+5	18
145	IVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+4+5	12
146	BRADISOR	1	17	AB	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	AB	1978	P+4	40
148	BRADISOR	4	CP7		1980	P+4	20
149	BRADISOR	10	CA5		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	19
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10

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

391 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.95, etaj 4, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U11 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/XCV

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. Amsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.95, etaj.4, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.95, 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-U11 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/XCV.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: ADAM ILEANA CRINELA și ADAM MIRCEA;

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.

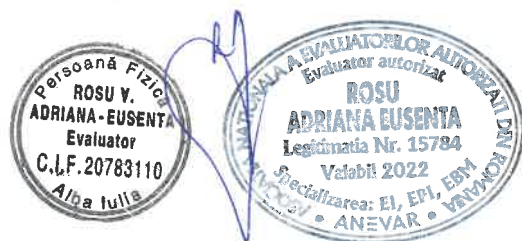
Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false, sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar .

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. 95 : 24.893,57 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. 95, 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-U11 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/XCV

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: ADAM ILEANA CRINELA și ADAM MIRCEA;

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT: 24.893,57 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.95” 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.95”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U11. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

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

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

3.5 Tipul valorii

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

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

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

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

IPOTEZE GENERALE

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

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

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

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

3.12 Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

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

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

Proprietarul imobilului subiect este **ADAM ILEANA CRINELA și ADAM MIRCEA**;

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. 95

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; Apartament amplasat la etajul 4 al blocului.	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,8760 mp, (conform cod fiscal în vigoare)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC cu geam termopan
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple. Pardoseli gresie și parchet laminat în cameră; gresie și partial placaje de faianta în baie, ușa de la baie casetată- degradata ; Ușă metalică la intrare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric, boiler electric la baie
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

Scopul urmarit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, îl constituie stabilirea despăgubirii estimată pentru imobilul analizat. Raportul ar trebui 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.

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

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;

Dacă se cunoaște suprafața utilă Au, aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită Ac după formula: $Ac = Au \times 1,4$

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

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O 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%. Apartamentul este situat la etajul 4 al blocului astfel că valoarea din tabel 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%)	corectie etaj 4 (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 95	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	1568	24893,57
VALOARE DESPAGUBIRE AP.95								24893,57

Valoarea totală de despăgubire apartament = 24.893,57 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 EuseŃa 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-U11 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U11 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32549/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 95, Jud. Alba

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale					Referințe
18347 / 04/06/2008					
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 890/2006;					
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1				A1
	1) ADAM ILEANA CRINELA, și				
	2) ADAM MIRCEA				
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32549/Alba Iulia)				

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini					Referințe
24210 / 14/06/2018					
Act Administrativ nr. INCHEIEREA NR.2242/CC/2017 DOSAR NR.4062/176/2017, din 23/06/2017 emis de JUDECATORIA ALBA IULIA; Act Administrativ nr. DOSAR NR.2082/2017, din 05/06/2018 emis de S.C.P. B.E.J. A. HERLEA ROMULUS - NICOLAE SI PRODEA IOAN - ADRIAN; Act Administrativ nr. INCHEIEREA NR. 2 DOSAR NR. 2082/2017, din 07/09/2017 emis de S.C.P. B.E.J. A. HERLEA ROMULUS - NICOLAE SI PRODEA IOAN - ADRIAN;					
C1	În baza Încheierii civile nr.2242/CC/2017 din data 06.10.2017 din dosar nr. 4062/176/2017 pronunțată de Judecătoria Alba Iulia și încheierea nr.2/07.09.2017 din dosar de executare silită nr.2082/2017 de BEJ Herlea Romulus Nicolae, asupra cotei debitorului de sub B1.1, Adam Ileana Crinela se notează urmărirea silită formulată de creditorul PROSPEROCAPITAL SARL pentru suma de 8702,56 lei și 1392,60 lei cheltuieli de executare silită .				A1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 95, Jud. Alba

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

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

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 8901 din 2006

0049 600 79 398388
"Certificat în privința realității,
regularității și legalității"
Nume și prenume: MAI VILMA
Data: 27.12.2006 Semnătura: [semnătură]
Nr. înreg.: 270 data: 27.12.2006
din registrul propriu

95
CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

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

ADAM ICEANIA - CRINELA si ADAM MIRCEA
domiciliat in Alba Iulia str. ARMUSCENI nr. 20 bloc 62 et. IV
scara 95 apartamentul 95 posesor al buletinului de identitate seria AX nr. 171048
eliberat de politie alba-7 sub nr. 057/12
din 27.12.2003 pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a
aprobării cererii nr. 81/92 din 19.10.2006 intervenit urmatorul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si ADAM ICEANIA - CRINELA si ADAM MIRCEA
cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. ARMUSCENI nr. 20
bloc 62 scara 95 et. IV ap. 95 conform schitei de plan ce face parte integranta din
prezentul contract, identificata topografic sub CF. 7331 alba-7 nr. topografic 2939/6/KCV

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de
cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 7803 din 7.12.2006
si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 16,34 mp, precum si cota
indiviza de 9,95% din suprafata de folosinta comuna a imobilului, este inregistrata in evidentele
contabile ale Primariei Alba Iulia sub nr.

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

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

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

Pretul locuintei, conform fisei de calcul este de 3958,07 lei noi, din care
pretul garajului lei noi, al boxei lei noi.

3. Cumparatorul declara ca:

sint casatorit (~~recasatorit~~), sotul (~~setia~~) nascut(a) la 1977 este (nu este) angajat(a) si realizeaza
(nu realizeaza) venituri.

Copii: ADAM ESTERA - DANIELA nascut la 1998 ADAM NAOMI LARIN
nascut la 2001 nascut
..... nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmator : avans 3898,70 lei noi
pretul garajului lei noi, al boxei comision 1,5 % 59,37 lei noi
rest de plata lei noi esalonat pe termen de ani cu o dobinda de
..... % pe an. Dobinda totala este de lei noi.
Rata curenta + dob. curenta lei noi
Ultima rata + ultima dob lei noi

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

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

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

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

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

Alte precizari: *Valoarea locuintei a fost achitata integral cu chist 5048897 / 26 IV 2008*

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

Semnatura
Domiciliul
Act identitate

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

Semnatura
Domiciliul
Act identitate

INTOCMIT
SEF BIROU CONTRACTE
Ing. Inurea Dan

VIZA CONTR. FIN. PREV.
Ec.Tar Teofila

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
HAVA MIRCEA

VIZA OF. JURIDIC
PRIPON MIHAI



CUMPARATOR
ADAM IGARNA - CRINEA
ADAM MIRCEA

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

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

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

PRIMĂRIA
MIRCEA ELIAȘ



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINTE 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	1966 ✓	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A B C D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A B C D	1968	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	APULUM	1	AC21		1985	P+3	8
21	APULUM	3	AC22	A B	1985	P+2	15
22	APULUM	5	AC23	A B	1985	P+2	16
23	APULUM	7	AC24	A B	1986	P+4	16
24	APULUM	2	AC25	A B	1986	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A B	1986	P+2	12
26	APULUM	6	AC27	A B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1989	P+8	25
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	5	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+8	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	7	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	20	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	16
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1988	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
705
1874525
3091

una - 1828
SC - 590,01

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

NR CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMINALTIME	NR-APART.
72	ARIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	ARIESULUI	46	236		1985	P+3	16
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	15
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+4	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1985	P+4	19
86	ARIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	ARIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	ARIESULUI	64	254		1985	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	ARIESULUI	68	258		1986	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1984	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1985	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1984	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1985	P+4	10
96	ARIESULUI	19	408		1975	P+4	40
98	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1970	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2		1971	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5		1970	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1969	P+4	80
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1971	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1967 V	P+4	60
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1971	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1971	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	80
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1974	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1971	P+4	20
116	ARNSBERG		B8		1970	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1971	P+4	40
118	ARNSBERG	18	B10	A.B	1970	P+4	28
119	ARNSBERG		B11		1968 V	P+4	60
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1969	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1970	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1971	P+4	108
129	ARNSBERG		G2		1986	P+3	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1985	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1986	P+2	16
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1982	P+4	15
134	Dr. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	Dr. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	Dr. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	Dr. IOAN RATIU	29	AV4		1983	P+4	10
138	Dr. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
139	Dr. IOAN RATIU	21	J7		1982	P+4	15
140	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1984	P+2	18
142	AVRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1964	P+1	8
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1979	P+M+6	16
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1978	P+4	40
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	A.B	1980	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4				

8.3. Fotografii ale proprietății

Apartament Nr.95





Bunuri indivize comune