

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

392 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.97, etaj 4, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U12 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/XCVII

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL ALBA IULIA

OBIECTIV DE INVESTIȚII:

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

EVALUATOR:

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

Iulie 2022

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării, am efectuat evaluarea imobilului „Apartament cu 1 cameră”, situat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.97, etaj.4, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.97, 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-U12 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/XCVII.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: STOICA TONI ALEXANDRU și SZILAGYI RAMONA DANIELA;

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. 97 : 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. 97, 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-U12 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/XCVII

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: STOICA TONI ALEXANDRU și SZILAGYI RAMONA DANIELA;

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 reprezentantilor 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.97” 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 EuseŃa ROŞU, Membru titular ANEVAR având legitimaŃia nr.15784, specializări: Evaluarea proprietăŃilor imobiliare (EPI), Evaluarea întreprinderilor (EI) şi Evaluare bunurilor mobiliare (EBM).

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

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

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

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

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

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



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „ Apartamentului Nr.97” 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.97”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2, „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U12. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele material și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

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

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

3.5 Tipul valorii

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

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

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

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

IPOTEZE GENERALE

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluării și evaluatorului 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 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (art.5 și art.11-alin 7,8 și 9). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

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

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

3.12 Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

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

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

Proprietarul imobilului subiect este **STOICA TONI ALEXANDRU și SZILAGYI RAMONA DANIELA**;

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. 97

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

SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,88 mp, (conform cod fiscal în vigoare)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC cu geam termopan
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli lavabile. Pardoseli din gresie în baie și parchet laminat în cameră; partial placaje de faianta în baie și camera, ușa de la baie tip PVC ; Ușă HDF 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 VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

lung.

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

“(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a 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. 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 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.77^A1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Evaluarea apartamentului:

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

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

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

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

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O 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 piața notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	corectie etaj 4 (-20%)	Valoare despăgubire (lei)
Apartament nr. 97	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	1568	24893,57
VALOARE DESPAGUBIRE AP.97								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 Eusența Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimția 15784



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U12
COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U12 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32551/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 97, 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/XCVII	-	11,34	95/10000	394/41400	Ap.97 compus din : 1camera, 1baie cu suprafața utilă de 11,34 mp, cota de 0,95/100 bunuri indivize comune și 3,94/414 mp teren STATUL ROMÂN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
16531 / 20/05/2008			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11755/2006 emis de Primaria Alba Iulia;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) BREAZ PAULA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32551/Alba Iulia)		/ B.2, B.3 A1
47648 / 19/12/2014			
Act Notarial nr. aut. 1555, din 19/12/2014 emis de NP ȘULEA Ioana Lucia;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu cumparare, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) STOICA TONI ALEXANDRU , necăsătorit		A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu cumparare, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) SZILAGYI RAMONA DANIELA , necăsătorită		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U12 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 97, 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/XCVII	-	11,34	95/10000	394/41400	Ap.97 compus din : 1camera, 1baie cu suprafata utila de 11,34 mp, cota de 0,95/100 bunuri indivize comune si 3,94/414 mp teren STATUL ROMÂN

DUPLICAT

97

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații: -----

1. BREAZ PAULA, care declară că este necăsătorită, CNP 2830924011177, cu domiciliul în localitatea Vințu de Jos, str. Devei nr. 5A, comuna Vințu de Jos, județul Alba, identificată cu CI seria AX nr. 500041 eliberată la data de 03.12.2012 de SPCLEP Alba Iulia, în calitate de vânzătoare, având capacitatea de a dispune de bunul imobil, pe de o parte și -----

2. STOICA TONI - ALEXANDRU, necăsătorit, CNP 1880211011169, cu domiciliul în Municipiul Alba Iulia, str. Târgului nr. 1 bl. G80 ap. 60, județul Alba, identificat cu CI seria AX nr. 504738 eliberată la data de 18.01.2013 de SPCLEP Alba Iulia, în calitate de cumpărător, având capacitatea de a cumpăra, și -----

3. SZILAGYI RAMONA - DANIELA, necăsătorită, CNP 2880323124605, cu domiciliul în localitatea Grindeni nr. 85, comuna Chețani, județul Mureș, identificată cu CI seria MS nr. 302458 eliberată la data de 27.01.2005 de Poliția Luduș, în calitate de cumpărătoare, având capacitatea de a cumpăra, pe de altă parte, -----

În conformitate cu prevederile art. 1650 și următoarele din Codul Civil, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare, în următoarele condiții: -----

Subsemnata vânzătoare **vând**, iar subsemnatul cumpărător Stoica Toni - Alexandru, necăsătorit, cumpăr cota de 1/2 părți, în regim de bun propriu, iar subsemnata cumpărătoare Szilagyi Ramona - Daniela, necăsătorită, cumpăr restul cotei de 1/2 părți, în regim de bun propriu, din imobilul situat în Municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg nr. 20 bl. G2 et. 4 ap. 97, județul Alba, înscris în **C.F. nr. 75208 - C1 - U12 a localității Alba Iulia** (nr. CF vechi: 32551/Alba Iulia), unitate individuală, nr. crt. A1, nr. top. 2959/6/XCVII în suprafață utilă de 11,34 mp, compus din: una cameră și baie, având cota de 0,95/100 părți din bunurile indivize comune, cota mea întreagă de proprietate de 1/1 părți, de sub B1.1, dobândit cu titlu de cumpărare, în baza Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 11755/2006 emis de Primăria Alba Iulia, Statul Român fiind proprietar asupra 3,94/414 mp teren, înscris în cartea funciară conform încheierii nr. 16531/20.05.2008, așa cum rezultă din Extrasul de carte Funciară pentru Autentificare înregistrat sub nr. 47387 din 17 decembrie 2014 la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia. -----

Imobilul are ca **părți comune**: fundații din beton, soclul în jurul construcției, fațade, învelitoare tip terasă, bransament electric, coloane și firide de distribuție, instalația de protecție, record termic, record 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. -----

Prețul de vânzare cumpărare este în sumă de 3.800 lei (treimiiopsutelei). -----

Subsemnata vânzătoare recunosc că am primit, în întregime de la cumpărători suma de 3.800 lei (treimiiopsutelei) azi data încheierii prezentului act. -----

Subsemnații contractanți, având cunoștință de prevederile art. 1665 Cod Civil și cele ale Legii nr. 241/2005 privind **evaziunea fiscală**, declarăm că prețul de vânzare cumpărare declarat este real și a fost plătit efectiv de cumpărător. -----

Conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 98488 din 19 decembrie 2014 eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, județul Alba, vânzătoarea nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu obligații bugetare de plată către bugetul local privind imobilul ce face obiectul prezentului act. -----

La încheierea prezentului act s-a avut în vedere **Certificatul de Performanță Energetică** a apartamentului seria BA nr. 00885 înregistrat în registrul auditorului sub nr. 0534 din 21 noiembrie 2014, întocmit de Inginer Auditor Energetic Cosmeanu Ștefan din care rezultă că imobilul se află situat în clasa energetică "C".

Subsemnata vânzătoare, azi data încheierii prezentului act **transmit cumpărătorilor proprietatea imobilului**, potrivit art. 1672 Cod Civil, împreună cu documentele privitoare la proprietate și folosința bunului, respectiv: fotocopie Extras de Carte Funciară pentru Autentificare și fotocopie Certificat de Atestare Fiscală, copie actele de dobândire ale imobilului.

Predarea **posesiei deplină și neîngrădită** a imobilului, potrivit art. 1685, 1686 și 1687 Cod civil, de vânzătoare, către cumpărători se va face azi data autentificării prezentului act.

Subsemnata vânzătoare, potrivit art. 1695 Cod Civil, mă oblig să îi garantez pe cumpărători **împotriva evicțiunii** care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului, vândut, iar potrivit art. 1707 Cod Civil **împotriva oricăror vicii ascunse** care fac bunul vândut impropriu întrebuințării sau îi diminuează valoarea.

Subsemnata vânzătoare declar că imobilul se află în circuitul civil, aflându-se în proprietatea mea exclusivă continuă și neîntreruptă de la data dobândirii, nu este ipotecat sau grevat de sarcini sau interdicții legale sau convenționale sau vreun drept de preemțiune a unei terțe persoane fizice sau juridice, care ar afecta dreptul de înstrăinare, de vreun contract de comodat sau închiriere, nu a fost promis spre înstrăinare, nu l-am mai înstrăinat niciunei persoane, sub nicio formă sau modalitate, nu l-am adus aport la capitalul social al unei societăți comerciale, asociații, fundații sau societăți civile cu sau fără personalitate juridică.

De asemenea, subsemnata vânzătoare declar că imobilul nu face obiectul unei acțiuni în justiție, nu este supus unei proceduri de executare silită, nu face obiectul unui sechestrul asigurator sau judiciar, nefiind supus niciunei proceduri judiciare sau de orice natură care să afecteze dreptul de proprietate deplină al proprietarei asupra acestuia.

Conform art. 43 al. 3 din Hotărârea Guvernului nr. 1007 din 25 iunie 2004, subsemnata vânzătoare declar pe propria răspundere că am achitate la zi debitele către societatea de furnizare a energiei electrice; de asemenea, declar că nu am datorii restante față de nicio unitate prestatoare de servicii, aferente folosinței imobilului.

Totodată subsemnata vânzătoare declar că imobilul nu are asociație de proprietari.

Subsemnații cumpărători declarăm că în conformitate cu prevederile art. 15 alineatul 3 din O.G. nr. 85/2001 înțelegem să preluăm eventualele datorii pe care vânzătoarea le are către furnizorii de utilități: energie electrică, apă canal, s.a. și **cerem încheierea prezentului act fără dovada achitării la zi a cheltuielilor**.

Subsemnații cumpărători **preluăm** imobilul descris mai sus și intrăm în **posesia deplină a acestuia** azi data autentificării prezentului act și declarăm că am luat cunoștință de prevederile art. 1709 Cod Civil privind denunțarea vicilor imobilului de îndată ce vom lua cunoștință de acestea sub sancțiunea de a nu putea cere rezoluțiunea vânzării, cât și de prevederile art. 1710 Cod Civil privind **răspunderea vânzătoarei pentru vicil**, cât și prevederile art. 1712 privind întinderea garanției vânzătoarei și art. 1705 Cod Civil privind chemarea în garanție a vânzătoarei.

Subsemnații cumpărători declarăm că ni s-a pus în vedere faptul că avem obligația de a verifica starea bunului imediat după preluarea acestuia, conform art. 1690 al. 2 din Codul Civil.

Subsemnații cumpărători având cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului înțelegem să îl cumpărăm în actuala lui situație juridică și în acest sens pe riscul nostru și cerem înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra acestuia, în favoarea cumpărătorului Stolca Toni - Alexandru, necăsătorit, cota de 1/2 părți, în regim de bun propriu, iar în favoarea cumpărătoarei Szilagyi Ramona - Daniela, necăsătorită, restul cotei de 1/2 părți, în regim de bun propriu.



Subsemnata vânzătoare sunt de acord cu înscrierea dreptului de proprietate a cumpărătorilor, conform celor menționate mai sus, în cartea funciară așa cum s-a cerut prin prezentul act.

Impozitele și taxele de orice natură privind imobilul sunt în sarcina vânzătoarei până azi data autentificării prezentului act, dată de la care trec în sarcina cumpărătorilor impozitul pe venitul realizat din transferul proprietății imobiliare fiind în sarcina vânzătoarei, iar tariful OCPI pentru înscrierea în cartea funciară, onorariul notarului și TVA aferent, fiind în sarcina cumpărătorilor.

Subsemnații cumpărători declarăm că am cunoștință de obligația de a declara în termen de 30 de zile la Primăria pe a cărei rază administrativ teritorială se află situat imobilul susmenționat, în vederea impozitării acestuia, iar potrivit art. 13.1 din Legea nr. 372/2005, la înregistrarea contractului de vânzare la organul fiscal competent, am obligația de a depune o copie de pe certificatul de performanță energetică a clădirii.

Subsemnații cumpărători declarăm că personal am verificat identitatea vânzătoarei prin actul de identitate al acesteia, constatând că este proprietara imobilului ce face obiectul prezentului act.

Dispoziții finale

În caz de rezoluțiune a contractului din culpa vânzătoarei pentru evicțiunea cumpărătorilor de întregul bun sau de o parte a acestuia, vânzătoarea va restitui prețul încasat sau parte din preț proporțional cu valoarea părții din bun care a fost evins și va putea fi obligată la plata de daune interese conform prevederilor art. 1702 cod civil.

Subsemnatele părți contractante declarăm că am citit, am verificat, ni s-a explicat de către notarul public, am înțeles și suntem de acord întru totul cu conținutul prezentului act și cu consecințele juridice pe care acesta le naște, de asemenea explicate de notarul public, că acestea reprezintă realitatea, că cele cuprinse în prezentul act exprimă voința noastră și consimțim la autentificarea acestuia, iar în caz de litigiu, evicțiune sau orice altă neînțelegere care s-ar ivi din reaua noastră credință sau din declarații false, nu avem nicio pretenție de nicio natură față de notarul public instrumentator al actului și că, conf. Art 92, al (1) din legea nr. 36/1995 republicată, exteriorizarea consimțământului se materializează prin semnarea acestui act.

Notarul public are obligația de a comunica prezentul contract de vânzare cumpărare la OCPI Alba, în vederea înscrierii în cartea funciară.

Tehnoredactat azi, data autentificării la Șulea Ioana - Lucia, Birou Individual Notarial, din Municipiul Alba Iulia, P-ta Iuliu Maniu nr.20, județul Alba.

VÂNZĂTOARE :

BREAZ PAULA

CUMPĂRĂTORI :

STOICA TONI - ALEXANDRU

SZILAGYI RAMONA - DANIELA



Uniunea Națională a Notarilor Publici
ȘULEA IOANA-LUCIA, Birou Individual Notarial
Licență de funcționare nr. 200/1187/02.08.2013
Alba Iulia, P-ța Iuliu Maniu, nr 20, județul Alba
Tel și Fax: 0258818484
Nr. înreg. 5096/2014.

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 1555/2014
Anul 2014, luna decembrie, ziua 19



În fața mea **ȘULEA IOANA-LUCIA**, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat:

1. **BREAZ PAULA**, CNP 2830924011177, cu domiciliul în localitatea Vințu de Jos, str. Devei nr. 5A, comuna Vințu de Jos, județul Alba, identificată cu CI seria AX nr. 500041 eliberată la data de 03.12.2012 de SPCLEP Alba Iulia, în nume propriu, în calitate de vânzătoare,

2. **STOICA TONI - ALEXANDRU**, CNP 1880211011169, cu domiciliul în Municipiul Alba Iulia, str. Târgului nr. 1 bl. G80 ap. 60, județul Alba, identificat cu CI seria AX nr. 504738 eliberată la data de 18.01.2013 de SPCLEP Alba Iulia, în nume propriu, în calitate de cumpărător,

3. **SZILAGYI RAMONA - DANIELA**, CNP 2880323124605, cu domiciliul în localitatea Grindeni nr. 85, comuna Chețani, județul Mureș, identificată cu CI seria MS nr. 302458 eliberată la data de 27.01.2005 de Poliția Luduș, în nume propriu, în calitate de cumpărătoare,

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit.b din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Impozit pe venitul realizat din transferul proprietății imobiliare, în sumă de 370 lei, cu chitanța nr. 220/2014.

Tarif OCPI Alba, în sumă de 60 lei, cu chitanța seria AB nr. 043089/2014.

Onorariul în sumă de 386 lei, TVA (24%) 92,64 lei, achitat cu B.F. nr. es din 19.12.2014, eliberat de acest birou notarial.

NOTAR PUBLIC,
ȘULEA IOANA - LUCIA
semnătura indescifrabilă, LS

Prezentul duplicat s-a întocmit, în 5 (cinci) exemplare, de Șulea Ioana - Lucia, notar public, astăzi data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



8.2. Acte doveditoare vechime imobil

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

PRIMĂRIA
MIRCEA JIJA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A.B.C.D	1965 ✓	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A.B.C.D	1987	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A.B.C.D	1986	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M8		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	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	15
24	APULUM	2	AC25	A.B	1986	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A.B	1986	P+2	12
26	APULUM	6	AC27	A.B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1989	P+8	26
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	16	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	26
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	16
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI		217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	233		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	234		1986	P+5	13

1892
752
1874525
300

DATA 1825,7
SC = 590,91

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

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	NR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	ARIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	ARIESULUI	39	237		1985	P+4	19
76	ARIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	ARIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	ARIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1986	P+4	19
86	ARIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	ARIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	ARIESULUI	64	254		1986	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	ARIESULUI	68	258		1986	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1986	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1984	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1985	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1984	P+4	19
96	ARIESULUI	19	408		1985	P+4	10
97	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
98	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
100	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
101	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	9
102	ARNSBERG	19	3A2		1970	P+4	19
103	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
104	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
105	ARNSBERG	25	3A5		1970	P+4	20
106	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	80
107	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	40
108	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	80
109	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
110	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
111	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	30/30B	B3	A.B	1971	P+4	60
113	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	20
115	ARNSBERG		B8	A.B.C	1971	P+4	48
116	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
117	ARNSBERG	18	B10	A.B	1971	P+4	28
118	ARNSBERG		B11	A.B.C	1970	P+4	60
119	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
120	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
121	ARNSBERG	6	E1	A.B	1969	P+4	30
122	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
123	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	15	F8		1971	P+4	105
128	ARNSBERG		G2		1986	P+3	8
129	AUREL VLAICU	1	AC11	A.B	1986	P+2	16
130	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1986	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1986	P+4	15
133	Dr. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
134	Dr. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
135	Dr. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
136	Dr. IOAN RATIU	29	AV4		1982	P+4	10
137	Dr. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
138	Dr. IOAN RATIU	21	J7		1983	P+4	15
139	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
140	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+2	18
141	Dr. IOAN RATIU	1	RODEALU	A.B	1954	P+1	5
142	AVRAM IANCU	1A	SMA		1964	P+M+6	18
143	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
144	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+4	40
145	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
146	BRADISOR	3	18	A.B	1978	P+4	20
147	BRADISOR	4	CP7		1980	P+4	19
148	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
149	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	19
150	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10
151	BRADISOR						

8.3. Fotografii ale proprietății

Apartament Nr.97





Bunuri indivize comune

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

393 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.103, etaj 4, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U6 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/CIII

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL ALBA IULIA
OBIECTIV DE INVESTIȚII:	PARCARE SUPRAETAJATĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2 NIVELE CU CAPACITATE DE 144 LOCURI DE PARCARE INTERIOARE ȘI 27 LOCURI EXTERIOARE.
EVALUATOR:	Ing. Adriana Euseňa ROȘU Evaluator Autorizat, Membru titular ANEVAR Specializări: EI, EPI, EBM Legitimatia Nr.15784 / 2022

Iulie 2022

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimati domni,

Conform solicitării, am efectuat evaluarea imobilului „Apartament cu 1 cameră”, situat în municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bl. G2, Ap.nr.103, etaj.4, jud. Alba, în vederea demarării procedurii de expropriere.

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.103, 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-U6 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/CIII.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: MARICA ELISABETA și MARICA NICOLAE;

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

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

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

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

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT NR. 103 : 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. 103, 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-U6 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/CIII

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA
Proprietari: MARICA ELISABETA și MARICA NICOLAE;

Scopul evaluării este stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilului expropriat cu respectarea art.11 al Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.
Prezenta lucrare se adresează **MUNICIPIULUI ALBA IULIA** în calitate de **utilizator desemnat**.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate.

Tipul valorii estimate: Valoare de despăgubire în vederea exproprierii.
Valoarea estimată nu poate fi transpusă în valoarea de asigurare, de impozitare sau alt tip de valoare.

Data inspectiei: 12.07.2022. Inspectia s-a efectuat personal de către evaluator în prezența reprezentanților Primăriei Municipiului Alba Iulia.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 12.07.2022.
Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp și de legislația în vigoare referitoare la valoarea de despăgubire pentru expropriere.

Curs valutar BNR: 4,9411 RON

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Valoarea totală de despăgubire pentru „Apartamentul nr.103” 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.103” 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.103”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U6. 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, 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 Întreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare.

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

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

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de Asigurare – Reasigurare ALLIANZ-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 **MARICA ELISABETA și MARICA NICOLAE;**

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

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

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



4.3 Descrierea proprietății

Apartamentul nr. 103

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

SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc=15,8760 mp, (conform cod fiscal în vigoare)
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC cu geam termopan
FINISAJE	Finisaj interior: zugrăveli simple, pereti partial degradatai din cauza igrasiei Pardoseli parchet laminat în cameră, partial gresie și pardoseala cu gresie in baie; Usă HDF la intrare, nouă
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Radiator electric
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da- improvizat Lipsa chiuveta baie

Scopul urmarit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, îl constituie stabilirea despăgubirii estimată pentru imobilul analizat. Raportul ar trebui să constituie un document suport pentru autoritatea publică în cadrul procedurii de expropriere, care să îi permită acestuia adoptarea de decizii privind angajarea și utilizarea corectă și eficientă a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrări de interes public local. În ceea ce privește raportarea la Studiile de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din România, subliniem că Studiul aferent județului Alba pentru anul 2022 prevede:

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

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

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O 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. 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 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.77^A alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin (1).
- (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.”

Evaluarea apartamentului:

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

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

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

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

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

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

Amplasarea apartamentului:

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

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

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

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

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 piață notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	corectie etaj 4 (-20%)	Valoare despăgubire (lei)
Apartament nr. 103	11,34	15,8760	2450	1971	51	1960	1568	24893,57
VALOARE DESPAGUBIRE AP.103								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 Eusența Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
Legitimția 15784



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U6 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U6 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32557/Alba Iulia

Unitate individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 103, Jud. Alba, str. Arnsberg
Părți comune: fundatii din beton, soclul in jurul constructiei, fatade, invelitoare tip terasa, bransament electric, coloane si firdze 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/CIII	-	11	0,95/100	3,94/414 Statul Român	Apartamentul nr.103, compus din: 1 camera, baie, în suprafață de 11,34 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14541 / 24/06/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 13342/2007 emis de Primaria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MARICA ELISABETA , și 2) MARICA NICOLAE <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 32557/Alba Iulia)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
27036 / 24/09/2010		
Somatie nr. Dos.ex.nr.37/2010 nr.02/2010, din 10/09/2010 emis de EX.BANCAR NICA ALEXANDRU;		
C1	Se noteaza somatia nr.2/10.09.2010 din dosar de executare silita nr. 37/2010, dosar instanta nr.5819/176/2010, pentru suma de 12 824,90 Ron reprezentind credit restant, plus dobinzile viitoare aferente, la datoria existenta se vor adauga si cheltuieli de executare, 1) BANCPPOST SA	A1
8084 / 19/03/2013		
Act Administrativ nr. 24140, din 19/03/2013 emis de Directia Venituri- Primaria Mun.Alba Iulia (act administrativ nr. 24147/19-03-2013 emis de Directia Venituri- Primaria Mun.Alba Iulia);		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 2262.27 RON 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA - DIRECTIA VENITURI	A1
31225 / 11/08/2016		
Act Administrativ nr. Proces verbal de sechestru bunuri imobile nr.48917/11.08.2016 din dosar nr.131959, din 11/08/2016 emis de AJFP ALBA SERVICIUL COLECTARE SILITA P.F (act administrativ nr. 48919/11-08-2016 emis de AJFP ALBA SERVICIUL COLECTARE SILITA P.F.);		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 470 LEI 1) DGRFP BRASOV-ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ALBA, -SERVICIUL COLECTARE EXECUTARE SILITA P.F.	A1
61969 / 04/08/2020		
Act Administrativ nr. incheierea nr.2, din 20/02/2020 emis de SCP HERLEA ROMULUS NICOLAE; Hotarare Judecatoreasca nr. 351/CC/2018 din dosar nr.676/176/2018, din 09/02/2018 emis de Pronunțată de Judecatoria Alba Iulia;		
C4	În baza încheierii nr.2/20.02.2018 din dosar execuțional nr.188/2018	A1

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U6 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C4	emisă de BEJ Herlea Romulus Nicolae, încheiere nr.351/CC/2018 din dosar nr.676/176/2018 pronunțată de Judecătoria Alba Iulia, asupra imobilului de sub A1- privind pe debitorul Marica Nicolae, se notează urmărirea silită a imobilului la cererea creditoarei PROSPEROCAPITAL SaRL , pentru suma de 13522,31 LEI reprezentand creanță și 2087,53 lei cheltuieli de executare silita.	
63033 / 11/08/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2562/CC/2016, din 27/07/2016 emis de JUDECATORIA ALBA IULIA in dos. nr. 4536/176/2016; Act Administrativ nr. cerere din dosar exec. 1162/EX/2016, din 03/08/2020 emis de EX. JUD. CHERSA SEBASTIAN;		
C5	asupra imobilului de sub A1- privind pe debitorul Marica Nicolae, se notează urmărirea silită a imobilului la cererea creditoarei SECAPITAL SaRL , pentru suma de 19647 lei plus cheltuieli de executare in valoarea de 2479,2 lei si care reprezinta valorile la zi ale datoriei debitorului , la care se adaoga dobanzi si penalitati conform titlului executoriu	A1
36765 / 21/05/2021		
Somatie nr. 714/2014, din 20/05/2021 emis de exec.jud. Uleşan Daniela Maria; Act Administrativ nr. adresa din dos.exec. 714/2014, din 20/05/2021 emis de exec.jud. Uleşan Daniela Maria;		
C6	se notează urmărirea silită a imobilului la cererea creditoarei EOS KSI ROMANIA SRL , pentru suma totala de 9768,46 Lei , suma compusa din 8.303,76 lei reprezentand debit si 1.464,70 lei cheltuieli de executare silita - asupra proprietatii debitorului Marica Nicolae de sub B1.2	A1
OBSERVATII: asupra proprietatii debitorului Marica Nicolae de sub B1.2		

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U6 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 103, Jud. Alba, str. Arnsberg

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/CIII	-	11	0,95/100	3,94/414 Statul Român	Apartamentul nr.103, compus din: 1 camera, baie, în suprafaţă de 11,34 mp.

DEDETUL ALBA
PRIMĂRIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 13312 din 16.07.2007

„Certificat în privința realității,
regularității și legalității”
Nume și prenume Marica Nicolae
Data 07.07.2007 Semnatura Marica
Nr. înreg 125 data 08.07.2007
din registrul propriu

0443/705230

103

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Între Primăria Municipiului Alba Iulia, cu sediul în Alba Iulia str. Motilor nr. 5 reprezentată de
Mirocea Hava în calitate de primar și Ec. Teodor Tătar director economic, pe de o parte și MARICA
EUPARETA A MARICA NICOLAE domiciliat în Alba Iulia str. Arasbep nr. 20
bloc. 62 et. IV scara. 103 apartamentul. 103 posesor al buletinului de identitate seria AX nr. 24.07.2007
24.07.2007 eliberat de poliția Alba-7 sub nr. 12446 din 2007 pe de altă parte, în baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a
aprobării cererii nr. 12446 din 2007 intervenit următorul contract:

1. Primăria municipiului Alba Iulia vinde și MARICA EUPARETA A MARICA NICOLAE
cumpara locuința situată în Alba Iulia str. Arasbep nr. 20 bloc. 62
scara. 103 et. IV ap. 103 conform schitei de plan ce face parte integrantă din prezentul
contract, identificată topografic sub CF. 331 Alba Iulia nr. topografic. 2959/6/C.11

2. Locuința ce se vinde, în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupată de
cumparator în baza contractului de închiriere nr. 1827 din 15.03.2007
și este compusă din 1 camere de locuit și o suprafață utilă de 11.34 mp. precum și acta
indivizată de 17.07.2007 din suprafața de folosință comună a imobilului, este înregistrată în evidențele
contabile ale Primăriei Alba Iulia sub nr. 12446

Odata cu locuința se vind și următoarele (dependente, anexe gospodărești, garaje și instalații
afereente).

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

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

Pretul locuinței, conform fișei de calcul este de 3035,53 lei noi, din care pretul
garajului lei noi, al boxei lei noi.

3. Cumparatorul declară ca:
sint casatorit (necasatorit), sotul (soția) nascut(a) la 1977 este (nu este) angajat(a) și realizează (nu
realizează) venituri.

Copiii: COLTAN EUPARETA nascut la 1994 MARICA NICOLAE
nascut la 1990 ; nascut
nascut la nascut la

4. Pretul locuinței se achită în felul următor: avans 3581,00 lei noi
pretul garajului lei noi, al boxei comision 1,5 % 24,53 lei noi rest
de plată lei noi esalonat pe termen de ani cu o dobândă de
..... % pe an. Dobândă totală este de lei noi.
Rata curentă + dob. curentă lei noi
Ultima rată + ultima dob. lei noi

Ratele si dobinda in suma de lei noi se va achita la casieria Primariei incepind cu data de 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 restrainata 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 nr.61/1990 si Legea 85/1992 republicata.

Alte precizari: *Valoarea locuintei a fost achitata integral cu cluj. 7239290/ 28.05.2007*

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

Semnatura.....

Domiciliul.....

Act identitate.....

SEF SERV. ADM. DOM.

PUBLIC SI PRIVAT

Ing. Inurean Ioan

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA

PRIMAR

HAVA MIRCEA

VIZA OF. JURIDIC
PRIPON MIHAI

VIZA CONTR. FIN. PREV.

Ec. Tar Teodila

CUMPARATOR

MARICA EUSABETA

MARICA NICOLAE

JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. DOM. PUBLIC SI PRIVAT
Nr. 1332 din 16.03.2007

PROCES VERBAL

de predare - primirea locuintei

Subsemnatul Mircea Hava, din partea Primăriei Alba Iulia cu sediul în localitatea Alba Iulia str. I.I. C. Brătianu nr. 1 în calitate de vânzător, subsemnatul MARICA EUPHROSIA D. MARICA NICOLAE în calitate de cumpărător, posesorul buletinului de identitate seria AX, AX nr. 286361, 108790 eliberat de Alba Iulia sub nr. 91.83.2007, 24.07.2003 domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. 108790 nr. 20 bloc 62 scara 2 etaj 2 ap. 2 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 20 din 2007 am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa Alba Iulia, str. 108790, nr. 20, bl. 62, et. 203.
Drept pentru care am încheiat prezent proces verbal în 2 exemplare.

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR
MARICA EUPHROSIA D. MARICA NICOLAE

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIUL ADMINISTRARE CLADIRI

Nr. 19288, 1906209

PRIMĂRIA
MIRCEA ELIA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM ÎNALȚIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A.B.C.D	1965	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A.B.C.D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A.B.C.D	1966	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1	-	1965	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2	-	1965	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3	-	1967	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4	-	1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5	-	1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6	-	1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7	-	1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8	-	1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9	-	1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10	-	1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11	-	1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12	-	1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3	-	1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4	-	1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5	-	1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6	-	1975	P+4	20
20	APULUM	1	AC21	-	1985	P+3	8
21	APULUM	3	AC22	A.B	1985	P+2	15
22	APULUM	5	AC23	A.B	1985	P+2	16
23	APULUM	7	AC24	A.B	1986	P+4	16
24	APULUM	2	AC25	A.B	1986	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A.B	1986	P+2	12
26	APULUM	6	AC27	A.B	1986	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1989	P+8	26
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1	-	1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2	-	1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3	-	1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4	-	1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5	-	1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6	-	1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7	-	1984	P+6	28
36	AMPOIULUI	9	A8	-	1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1	-	1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2	-	1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3	-	1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4	-	1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112	-	1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202	-	1987	P+4	19
43	ARIESULUI	4	203	-	1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204	-	1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205	-	1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206	-	1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207	-	1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208	-	1987	P+4	19
49	ARIESULUI	7	209	-	1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210	-	1987	P+4	19
51	ARIESULUI	9	211	-	1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212	-	1987	P+4	19
53	ARIESULUI	2	213	-	1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214	-	1987	P+4	19
55	ARIESULUI	215	215	-	1986	P+3	12
56	ARIESULUI	216	216	-	1986	P+4	19
57	ARIESULUI	217	217	-	1986	P+3	15
58	ARIESULUI	218	218	-	1986	P+4	19
59	ARIESULUI	219	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	36	225	-	1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226	-	1986	P+2	15
65	ARIESULUI	227	227	-	1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228	-	1986	P+4	19
67	ARIESULUI	229	229	-	1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230	-	1986	P+4	19
69	ARIESULUI	231	231	-	1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232	-	1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233	-	1986	P+3	15

18921
705
1874525
209

una 1826
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	RIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	RIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	RIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	RIESULUI	39	237		1985	P+4	19
76	RIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	RIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	RIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	RIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	RIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	RIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	RIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	RIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	RIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	RIESULUI	58	248		1986	P+4	19
86	RIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	RIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	RIESULUI	64	254		1985	P+4	19
89	RIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	RIESULUI	68	258		1985	P+3	12
91	RIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	RIESULUI	72	262		1986	P+4	19
93	RIESULUI	25	402		1984	P+4	19
94	RIESULUI	23	404		1985	P+4	19
95	RIESULUI	21	406		1984	P+4	19
96	RIESULUI	19	408		1985	P+4	10
98	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	36	39	A.B	1975	P+4	40
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	60
102	ARNSBERG	17	3A1	-	1970	P+4	20
103	ARNSBERG	19	3A2	-	1970	P+4	8
104	ARNSBERG	21	3A3	-	1971	P+4	19
105	ARNSBERG	23	3A4	-	1971	P+4	9
106	ARNSBERG	25	3A5	-	1971	P+4	8
107	ARNSBERG	27	3A6	-	1970	P+4	20
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	80
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	40
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	60
116	ARNSBERG		B6		1971	P+4	20
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	48
118	ARNSBERG	18	B10	A.B	1971	P+4	40
119	ARNSBERG		B11		1970	P+4	28
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	60
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1969	P+4	40
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	15	F8		1970	P+4	30
129	ARNSBERG		G2		1971	P+4	108
130	UREL VLAICU	1	AC11		1986	P+3	8
131	UREL VLAICU		AC12	A.B	1986	P+2	16
132	UREL VLAICU		AC13	A.B	1985	P+2	16
133	UREL VLAICU		AC14	A.B	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	15
137	DI. IOAN RATIU	29	AV4		1982	P+4	10
138	DI. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
139	DI. IOAN RATIU	21	J7		1981	P+4	15
140	DI. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	DI. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+4	18
142	AVRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1954	P+2	18
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1964	P+1	8
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	18
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+M+6	12
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	A.B	1978	P+4	40
148	BRADISOR	4	CP7		1980	P+4	20
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	19
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății

Apartament Nr.103





Bunuri indivize comune