

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

381 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.67, etaj 3, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U25 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LXVII

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

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.67, 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-U25 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXVII.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: NANDREA MARIA;

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

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

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

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

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

- (1) *Termeni de referință ai evaluării* – în care sunt prezentate 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. 67 : 31.116,96 LEI

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

Cu stimă,

ing. Adriana Roșu

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

4.PREZENTAREA DATELOR

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

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente

Apartamentul Nr.67, 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-U25 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXVII.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: NANDREA MARIA

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 67: 31.116,96 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

- afirmaŃiile prezentate şi susŃinute în acest raport sunt adevărate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiŃiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenŃă legată de părŃile implicate;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenŃată de apariŃia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinŃele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (AsociaŃia NaŃională a Evaluatorilor AutorizaŃi din România) raportate la legislaŃia în vigoare pentru acest tip de evaluări şi anume **Legea nr. 255/2010**, cu modificările şi completările ulterioare, privind 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, 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.67” 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.67”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2 „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U25. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele material și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

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

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

3.5 Tipul valorii

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

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

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

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

IPOTEZE GENERALE

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

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

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

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

3.12 Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

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 **NANDREA MARIA**.

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

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

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



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 3 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,876 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie tip PVC – alb,
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finisaj interior: zugrăveli simple. ▪ Pardoseli parchet laminat, de calitate inferioară în cameră; gresie și partial placaje de faianță și linoleum lipit pe pereții din baie – partial degradate; Usă metalică la intrare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ - ▪ Radiator electric,
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

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

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

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

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

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

5.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

“(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare , membru al Asociației Naționale a Evaluatoilor 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 Uniunea 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 Evaluatoilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77^A1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Evaluarea apartamentului:

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

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

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

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

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

Amplasarea apartamentului:

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

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

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

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

Denumire imobil	Au (mp)	Acđ (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartment nr. 67	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.67							31,116.96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

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



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U25 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U25 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 32521/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 67, 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, ușă 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/LXVII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartmentul nr 67 compus din: 1 cameră, baie, cu suprafața utilă de 11,34 m.p. având cota de 0,95/100 părți din bun indiviz comun și cota de 3,94/414 m.p. teren Statul Român

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5403 / 29/03/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 20071/2005, din 01/01/2005 emis de Primăria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) NANDREA MARIA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U25 Comuna/Oraș/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 67, 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/LXVII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartmentul nr 67 compus din: 1 cameră, baie, cu suprafata utilă de 11,34 m.p. avind cota de 0,95/100 părți din bun indiviz comun și cota de 3,94/414 m.p. teren Statul Român

0745 / 355 679

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 2001 din 27.10.2005

„Certificat în privința realității,
regularității și legalității”
Nume și prenume N. HAVA
Data 27.10.05 Semnătura [Signature]
Nr. înreg. 330 data 27.10.05
din registrul propriu

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Între Primăria Municipiului Alba Iulia cu sediul în Alba Iulia str. Morilor, nr. 5 reprezentată de Mircea Hava în calitate de primar și Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte și domiciliat în Alba Iulia str. [Adresă] nr. 20 bloc 92 et. 7 scara 67 apartamentul 67 posesor al buletinului de identitate seria A.X. nr. [Număr] eliberat de poliția [Poliție] sub nr. [Număr] pe de altă parte, în baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobării cererii nr. 18449 din 11.8.2002 intervenit următorul contract:

1. Primăria municipiului Alba Iulia vinde și cumpără locuința situată în Alba Iulia str. [Adresă] nr. 20 bloc 92 scara 67 et. III ap. 67 conform schitei de plan ce face parte integrantă din prezentul contract, identificată topographic sub CF. 7331 Alba Iulia, nr. topografic 29.59/16.14.8 VII

2. Locuința ce se vinde, în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. [Număr] din 6.3.2004 și este compusă din 1 camere de locuit, cu o suprafață utilă de 11.24 mp, precum și cota indiviză de 0.97% din suprafața de folosință comună a imobilului, este înregistrată în evidențele contabile ale Primăriei Alba Iulia sub nr. [Număr]

Odată cu locuința se vând și următoarele (dependințe, anexe gospodărești, garaje și instalații aferente): [Detalii]

Se atribuie cumpărătorului în folosință, pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafața de [Suprafață] mp, respectiv cota indiviză de [Cota] % din teren potrivit deciziei nr. [Număr] din [Data] a Primăriei Alba Iulia.

Se exceptează de la vânzare imobilele ce fac obiectul alin. II din art. 1 și alin. II din art. 2 a Legii 85/1992.

Pretul locuinței, conform fișei de calcul, este de 3.466,40 lei noi, din care pretul garajului [Preț] lei noi, al boxei [Preț] lei noi.

3. Cumpărătorul declară ca: sint casătorit (necăsătorit), sotul (sotia) născut (a) la [Data] este (nu este) angajat (a) și realizează (nu realizează) venituri.

Copiii: [Copii] născut la [Data]; [Copii] născut la [Data]; [Copii] născut la [Data]

4. Pretul locuinței se achită în felul următor: avans 3.466,40 lei noi; pretul garajului [Preț] lei noi, al boxei [Preț] lei noi; comision 1,5 % [Preț] lei noi; rest de plată [Preț] lei noi esalonat pe termen de [Termen] ani cu o dobândă de [Dobândă] % pe an. Dobânda totală este de [Dobândă] lei noi.
Rata curentă [Rata] lei noi
Ultima rată [Rata] lei noi

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

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

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

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

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

Alte precizari: *tarata, locuinta si pret achitate*
in total cu chelt. 0791744/27 2005

GARANT

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

Semnatura

Domiciliul

Act identitate.....

GARANT

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

Semnatura

Domiciliul

Act identitate.....

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
HAVA MIRCEA

VIZA OF. JURIDIC
PRIPON MIHAI

INTOCMIT
SEF BIROU CONTRACTE
Ing. Inurean Ioan

VIZA CONTR. FIN. PREV.
Ec. Tar Teofila

DIRECTOR
Ing. Popa Manole

CUMPARATOR

HAVA MIRCEA
HAVA

JUDETUL ALBA
PRIM. MUN. ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 2004 din 31.8.2005

PROCES VERBAL

de predare - primire a locuintei

Subsemnatul Mircea Hava, din partea Primăriei Alba Iulia cu sediul în localitatea Alba Iulia str. I.I. C. Brătianu nr. 1 în calitate de vânzător și subsemnatul (a) NAUDEA MARIA în calitate de cumpărător, posesorul buletinului de identitate seria AK nr. 214203 eliberat de pol. Alba - 7 sub nr. 29 din 29.8.2004 domiciliat în județul Alba, localitatea Alba Iulia str. 11.05.1968 Nr. 20 bloc 6.2 scara 7 Etaj 7 ap. 67 în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2004 din 2005 am procedat, primul la predarea și secundul la primirea locuinței situate la adresa Alba Iulia, str. 11.05.1968, Nr. 20, Bl. 6.2, Sc. 7, Et. 7, ap. 67.
Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 exemplare.

VINZATOR
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
PRIMAR
MIRCEA HAVA



CUMPARATOR
NAUDEA MARIA
2004

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIUL ADMINISTRARE CLADIRI

Nr. 19206, 19.06.2007

PRIMĂRIA
MIRCEA ELIAȘ



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM ÎNALȚIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A,B,C,D	1965	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A,B,C,D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A,B,C,D	1966	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	APULUM	1	AC21		1985	P+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	26
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	6	202		1987	P+4	10
43	ARIESULUI	1	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8A	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	4	213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI	26	215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	26	216		1986	P+4	19
57	ARIESULUI	28	217		1986	P+3	15
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI	30	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	37	225		1986	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI	38	227		1986	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI	40	229		1986	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI	42	231		1986	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

1892
705
1874
309

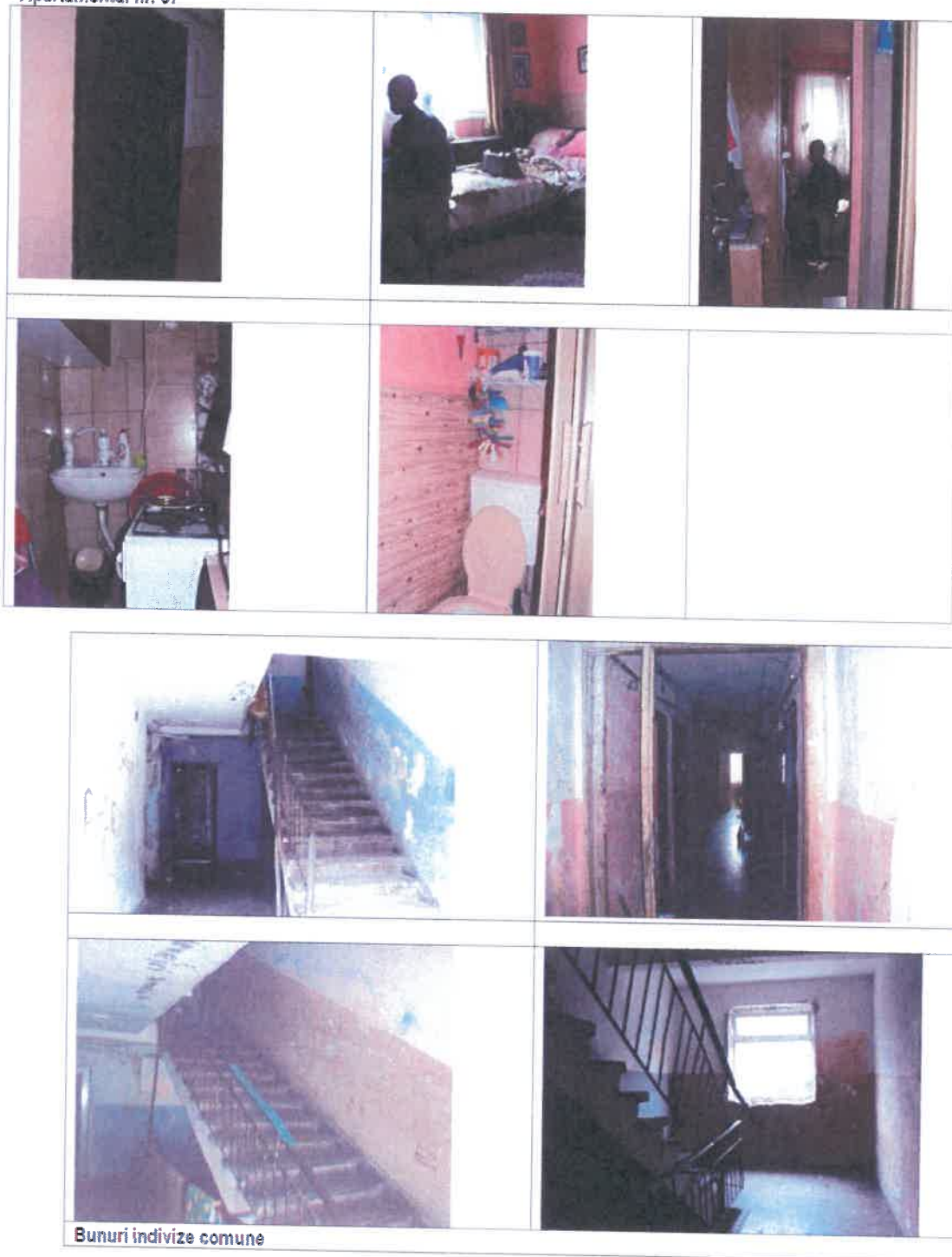
U16 1826
Sc = 390,01

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

NR CRT	STRADA	NR	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMUL INALTIME	NR APART
72	RIESULUI	44	234	-	1985	P+4	19
73	RIESULUI	37	235	-	1985	P+3	15
74	RIESULUI	46	236	-	1985	P+3	15
75	RIESULUI	39	237	-	1985	P+4	10
76	RIESULUI	48	238	-	1985	P+3	15
77	RIESULUI	41	239	-	1985	P+4	15
78	RIESULUI	50	240	-	1985	P+4	15
79	RIESULUI	43	241	-	1985	P+4	19
80	RIESULUI	52	242	-	1985	P+4	10
81	RIESULUI	45	243	-	1985	P+4	19
82	RIESULUI	54	244	-	1985	P+4	19
83	RIESULUI	47	245	-	1985	P+4	19
84	RIESULUI	56	246	-	1985	P+3	15
85	RIESULUI	58	248	-	1985	P+4	15
86	RIESULUI	68	250	-	1986	P+4	19
87	RIESULUI	70	252	-	1986	P+4	19
88	RIESULUI	64	254	-	1986	P+4	15
89	RIESULUI	66	256	-	1985	P+4	19
90	RIESULUI	68	258	-	1985	P+3	12
91	RIESULUI	70	260	-	1986	P+3	15
92	RIESULUI	72	262	-	1984	P+4	19
93	RIESULUI	26	402	-	1985	P+4	19
94	RIESULUI	23	404	-	1985	P+4	19
95	RIESULUI	21	406	-	1984	P+4	19
96	RIESULUI	19	408	-	1985	P+4	10
98	ARNBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNBERG	36	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
102	ARNBERG	17	3A1	-	1970	P+4	8
103	ARNBERG	19	3A2	-	1971	P+4	19
104	ARNBERG	21	3A3	-	1971	P+4	9
105	ARNBERG	23	3A4	-	1971	P+4	8
106	ARNBERG	25	3A5	-	1971	P+4	20
107	ARNBERG	27	3A6	-	1970	P+4	80
108	ARNBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	40
109	ARNBERG	10	A5	A.B.C.D	1971	P+4	80
110	ARNBERG	12	A6	A.B.C.D	1959 V	P+4	60
111	ARNBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNBERG	1	B2	A.B.C	1967 V	P+4	60
113	ARNBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	60
114	ARNBERG	24	B6	A.B.C	1971	P+4	60
115	ARNBERG	32	B7	A.B	1974	P+4	20
116	ARNBERG	-	B8	-	1971	P+4	48
117	ARNBERG	29	B9	A.B.C	1970	P+4	40
118	ARNBERG	16	B10	A.B	1971	P+4	26
119	ARNBERG	-	B11	-	1970	P+4	80
120	ARNBERG	2	B21	A.B.C	1968 V	P+4	60
121	ARNBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNBERG	6	E1	A.B	1970	P+4	30
123	ARNBERG	5	F3	-	1970	P+4	30
124	ARNBERG	7	F4	-	1970	P+4	30
125	ARNBERG	9	F5	-	1970	P+4	30
126	ARNBERG	11	F6	-	1970	P+4	30
127	ARNBERG	13	F7	-	1970	P+4	30
128	ARNBERG	15	F8	-	1970	P+4	105
129	ARNBERG	-	G2	-	1971	P+3	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11	-	1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU	-	AC12	A.B	1986	P+2	16
132	AUREL VLAICU	-	AC13	A.B	1986	P+2	16
133	AUREL VLAICU	-	AC14	A.B	1986	P+4	15
134	Dr. IOAN RATIU	23	AV1	-	1982	P+4	20
135	Dr. IOAN RATIU	25	AV2	-	1982	P+4	20
136	Dr. IOAN RATIU	27	AV3	-	1982	P+4	15
137	Dr. IOAN RATIU	29	AV4	-	1983	P+4	10
138	Dr. IOAN RATIU	-	J6	-	1983	P+4	19
139	Dr. IOAN RATIU	21	J7	-	1982	P+4	15
140	Dr. IOAN RATIU	32	L1	-	1982	P+4	19
141	Dr. IOAN RATIU	31	L2	-	1954+	P+2	18
142	IVRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1964	P+1	5
143	IVRAM IANCU	1A	SMA	-	1979	P+M+6	18
144	IVRAM IANCU	-	BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
145	IVRAM IANCU	-	BANCA	B	1979	P+4	40
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	20
147	BRADISOR	3	18	A.B	1980	P+4	19
148	BRADISOR	4	CP7	-	1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6	-	1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5	-	1984	P+4	19
151	BRADISOR	14	CA4	-	1984	P+4	10

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

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 67



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

382 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.68, etaj 3, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U26 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LXVIII

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

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.68, 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-U26 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXVIII.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: MOGA GRIGORINA SIMONA;

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

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

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

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

Data evaluării este 12.07.2022.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 68 : 31.116,96 LEI

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

Cu stimă,

ing. Adriana Roșu

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

4.PREZENTAREA DATELOR

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

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente

Apartamentul Nr.68, 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-U26 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXVIII.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: MOGA GRIGORINA SIMONA

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 inspecției: 12.07.2022. Inspecția 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.68” cu suprafața construită de 15,876 mp este :

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 68: 31.116,96 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „Apartamentului Nr.68” 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.68”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2, „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U26. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

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

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

3.5 Tipul valorii

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

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

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

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

IPOTEZE GENERALE

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

Ca evaluator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022- publicată de ANEVAR, dar ținând cont de ipoteza specială, respectiv respectarea **Legii nr.255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind 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 MOGA GRIGORINA SIMONA.

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

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

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



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 3 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,876 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie lemn degradată total
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finisaj interior: degradat, fără finisaje. ▪ Pardoseli: beton, ▪ baie degradată în totalitate, fără obiecte sanitare (există un vas de wc degradat și neutilizabil); ușa de la intrare degradată
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ NU
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ - ▪ -
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	-

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 A_c după formula: $A_c = A_u \times 1,4$

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

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

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelurilor salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și ofertă.

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

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

“Art. 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77^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: $A_c = A_u \times 1,4$

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

Amplasarea apartamentului:

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

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

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

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

Denumire imobil	Au (mp)	Acđ (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartment nr. 68	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.68							31,116.96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

Ing. Adriana Euseña Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
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-U26 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U26 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32522/Alba Iulia

Unitate individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 68, Jud. Alba

Părți comune: fundații din beton, soclul în jurul construcției, fațade, învelișuri 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, scară și casa scării.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LXVIII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartament nr.68 compus din: 1 camera, baie, în suprafață utilă de 11,34 mp, având cota de bunuri indivize comune de 0,95/100 și cota de teren de 3,94/414 mp STATUL ROMÂN.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6701 / 28/02/2008		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 23306/2005, din 01/01/2005 emis de Primaria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MOGA GRIGORINA SIMONA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările 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-U26 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

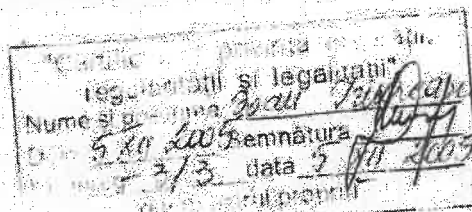
Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 68, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LXVIII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Apartament nr.68 compus din: 1 camera, baie, în suprafață utilă de 11,34 mp, având cota de bunuri indivize comune de 0,95 /100 și cota de teren de 3,94/414 mp STATUL ROMÂN.

0742 / 142 802

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 23306 din 2005



GP

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

Între Primăria Municipiului Alba Iulia cu sediul în Alba Iulia str. Motilor, nr. 5 reprezentată de Mișca Hava în calitate de primar și Ec. Teofila Tar director economic, pe de o parte și domiciliat în Alba Iulia str. Hossberg nr. 20 bloc 62 et. 11 scara apartamentul 28 posesor al buletinului de identitate seria AX nr. 123456 eliberat de poliția Alba Iulia sub nr. 123456 din 11.11.2005 pe de altă parte, în baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a aprobării cererii nr. 22333 din 30.11.2005 intervenit următorul contract:

1. Primăria municipiului Alba Iulia vinde și cumpără locuința situată în Alba Iulia str. Hossberg nr. 20 bloc 62 scara 11 et. 11 ap. 28 conform schitei de plan ce face parte integrantă din prezentul contract, identificată topographic sub CF. 7231 Alba Iulia nr. topografic 2979/6/12 x VIII

2. Locuința ce se vinde, în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 2624 din 17.11.2004 și este compusă din 1 cameră de locuit, cu o suprafață utilă de 11,34 mp, precum și cota indiviză de 0,95% din suprafața de folosință comună a imobilului, este înregistrată în evidențele contabile ale Primăriei Alba Iulia sub nr.

Odata cu locuința se vînd și următoarele (dependințe, anexe gospodărești, garaje și instalații aferente)

Se atribuie cumpărătorului 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. 1 și alin. II din art. 2 a Legii 85/1992.

Pretul locuinței, conform fișei de calcul este de 3.795,41 lei noi, din care pretul garajului lei noi, al boxei lei noi.

3. Cumpărătorul declară ca:

sînt căsătorit (necăsătorit), sotul (sotia) născut (a) la este (nu este) angajat (a) și realizează (nu realizează) venituri.

Copiii: Muntean Paul-Florescă născut la 1990
născut la ; născut
născut la

4. Pretul locuinței se achită în felul următor: avans 2738,48 lei noi
pretul garajului lei noi, al boxei comision 1,5 % 56,93 lei noi
rest de plată lei noi esalonat pe termen de ani cu o dobînda de
% pe an. Dobînda totală este de lei noi
Rata curentă + dob. curentă lei noi
Ultima rată + ultima dob. lei noi

- Continuare a legăturii pe care -

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

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

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

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

Alte prezari

Alba Iulia, 03.04.2008

GARANT

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

Semnatura

Domiciliul

Act identitate

GARANT

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

Semnatura

Domiciliul

Act identitate

VINZATOR
 PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
 PRIMAR
 HAVA MIRCEA

VIZA OF JURIDIC
 PRIPON MIHAI



INTOCMIT
 SEF BIROU CONTRACTE
 Ing. Inurean Ioan

VIZA CONTR. FIN. PREV.
 Ec. Tar Teofil

DIRECTOR
 Ing. Popa Manole

CUMPARATOR

GRIGORINA MIHAILA

B.N.P. ȘULEA RADU MIRCEA
 ALBA IULIA B-dul REVOLUTIEI 1989 P.N.
 INCHIEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 1081
 ziua 03 Luna APRILIE anul 2008
 ȘULEA RADU MIRCEA notari publici realizează această copie
 conform cu înscrisul nr. 1081, care este în a doua pagină
 are 2 pagini, colationat de secretarul VINGARIN
 S-a perceput onorariul de 311 lei (TVA inclus)
 chit. / BF / CP. Nr. 8
 NOTAR PUBLIC
 ȘULEA RADU MIRCEA COLATIONAT DE SECRETAR

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

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIUL ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 13286 / 13.06.2009

PRIMĂR
MIRCEA IAVA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARĂ	AN/FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIM/ ÎNĂLȚIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A.B.C.D.	1965 ✓	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A.B.C.D.	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A.B.C.D.	1968	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1965	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1965	P+7	26
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	APULUM	1	AC21		1985	P+3	8
21	APULUM	3	AC22	A.B.	1985	P+2	15
22	APULUM	5	AC23	A.B.	1985	P+2	16
23	APULUM	7	AC24	A.B.	1986	P+4	16
24	APULUM	2	AC25	A.B.	1986	P+2	12
25	APULUM	4	AC26	A.B.	1986	P+2	12
26	APULUM	6	AC27	A.B.	1988	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+8	28
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	10
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	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	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1985	P+3	15

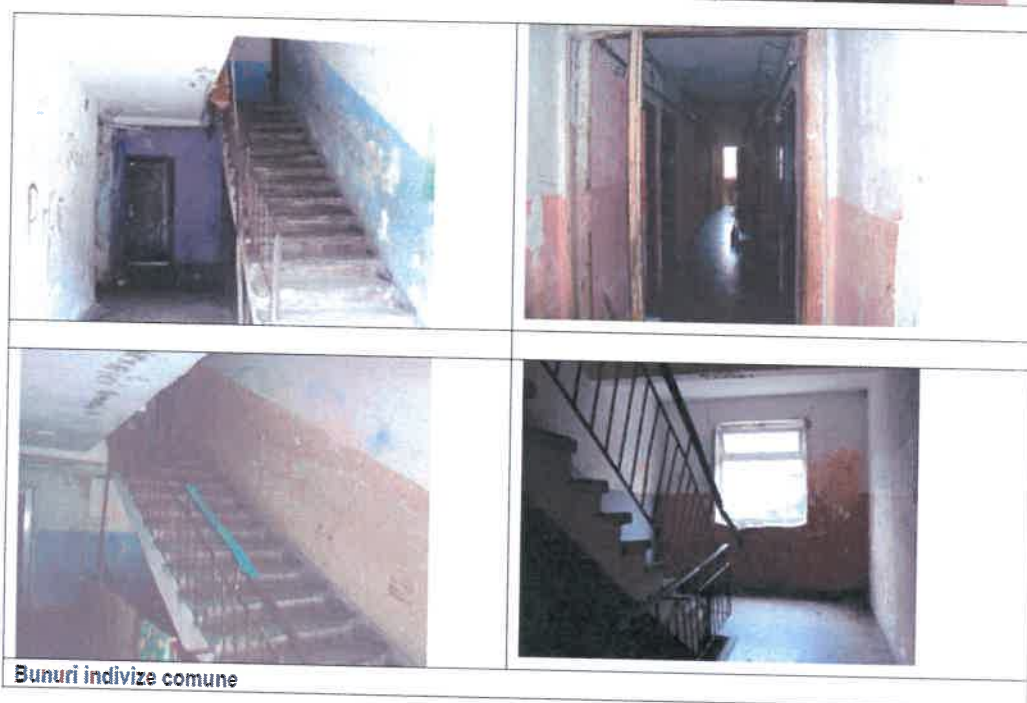
18921
75
1874525
9001

UNA - 1828
SC - 590,01

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

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIMUL ALTIME	NR. APART.
72	RIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	RIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	RIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	RIESULUI	39	237		1985	P+4	19
76	RIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	RIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	RIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	RIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	RIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	RIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	RIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	RIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	RIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	RIESULUI	58	248		1985	P+4	19
86	RIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	RIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	RIESULUI	64	254		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		1985	P+4	19
94	RIESULUI	23	404		1984	P+4	19
95	RIESULUI	21	406		1985	P+4	10
96	RIESULUI	19	408		1985	P+4	40
98	ARNBERG	29	37	AB	1975	P+4	40
99	ARNBERG	36	38	AB	1975	P+4	40
100	ARNBERG	38	39	AB	1975	P+4	60
101	ARNBERG	34	43	ABC	1975	P+4	20
102	ARNBERG	17	3A1	-	1970	P+4	8
103	ARNBERG	19	3A2	-	1970	P+4	18
104	ARNBERG	21	3A3	-	1971	P+4	9
105	ARNBERG	23	3A4	-	1971	P+4	8
106	ARNBERG	25	3A5	-	1971	P+4	20
107	ARNBERG	27	3A6	-	1970	P+4	80
108	ARNBERG	8	A4	ABCD	1969	P+4	40
109	ARNBERG	10	A5	ABCD	1971	P+4	80
110	ARNBERG	12	A6	ABCD	1969 V	P+4	60
111	ARNBERG	3	B1	ABC	1967 V	P+4	60
112	ARNBERG	1	B2	ABC	1967 V	P+4	60
113	ARNBERG	30/30B	B5	AB	1971	P+4	80
114	ARNBERG	24	B6	ABC	1974	P+4	60
115	ARNBERG	32	B7	AB	1971	P+4	20
116	ARNBERG		B8		1971	P+4	48
117	ARNBERG	29	B9	ABC	1970	P+4	40
118	ARNBERG	18	B10	AB	1971	P+4	28
119	ARNBERG		B11		1970	P+4	60
120	ARNBERG	2	B21	ABC	1968 V	P+4	60
121	ARNBERG	4	D1	ABC	1969	P+4	40
122	ARNBERG	6	E1	AB	1969	P+4	30
123	ARNBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNBERG	15	F8		1971	P+4	108
129	ARNBERG		G2		1971	P+3	8
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU		AC12	AB	1986	P+2	15
132	AUREL VLAICU		AC13	AB	1986	P+2	16
133	AUREL VLAICU		AC14	AB	1986	P+4	15
134	Dr. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	Dr. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	Dr. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	Dr. IOAN RATIU	29	AV4		1982	P+4	10
138	Dr. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	18
139	Dr. IOAN RATIU	21	J7		1983	P+4	15
140	Dr. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	Dr. IOAN RATIU	31	L2		1982	P+2	18
142	AVRAM IANCU	1	RDEALU	AB	1954	P+1	6
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1964	P+M+8	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	AB	1979	P+M+8	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1979	P+4	40
146	BRADISOR	1	17	AB	1978	P+4	40
147	BRADISOR	3	18	AB	1978	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1980	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 68



Bunuri indivize comune

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

383 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.72, etaj 3, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U29 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LXXII

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

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.72, 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-U29 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXXII.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: MURESAN GHEORGHINA;

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. 72 : 31.116,96 LEI

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

Cu stimă,

ing. Adriana Roșu

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

4.PREZENTAREA DATELOR

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

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente Apartamentul Nr.72, 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-U29 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXXII.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA
Proprietari: MURESAN GHEORGHINA

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 72: 31.116,96 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire a „Apartamentului Nr.72” 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.72”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2, „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U29. 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 acestea corespund cu documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

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

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

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

3.12 Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

4.1 Identificarea și descrierea juridică
Imobilul subiect este proprietate imobiliară afectată de realizarea proiectului de utilitate publică „Obiectivul de investiții - Parcare supraetajată cu regim de înălțime p+2 nivele cu capacitate de 144 locuri de parcare interioare și 27 locuri exterioare”. Imobilul este evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – ” Drepturi

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 MURESAN GHEORGHINA.

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

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

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



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 3 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,876 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: tâmplarie lemn degradată
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finisaj interior: zugrăveli simple; în baie finisaje degradate în totalitate, igrasie și mușgai pe toți pereții; ușă celulară degradată. ▪ Pardoseli: linoleum, obiecte sanitare degradate – doar wc, instalațiile de alimentare cu apă și de canalizare improvizate; ușa de la intrare metalică
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ DA cu improvizații
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ - ▪ -
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	▪ DA cu improvizații

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

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

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

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

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

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

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

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

“Art. 8

- (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art.11 alin (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77¹ alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin (1).
- (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.”

Evaluarea apartamentului:

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

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

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

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

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

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

Amplasarea apartamentului:

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

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNBERG	A

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

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

Denumire imobil	Au (mp)	Acđ (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 72	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.72							31,116.96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

Ing. Adriana Eusența Roșu
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM
Membru Titular ANEVAR
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 FUNCIARĂ NR. 75208-C1-U29 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U29 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32526/Alba Iulia

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 72, 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/LXXII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Ap.72 compus din : 1 camera, 1 baie cu suprafața de 11,34 mp, cota de 0,95/100 bunuri indivize și 3,94/414 mp teren - STATUL ROMAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
460 / 11/01/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 65/2006, din 01/01/2006 emis de Primaria Alba Iulia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MURESAN GHEORGHINA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U29 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 72, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LXXII	-	11,34	0,95/100	3,94/414	Ap.72 compus din : 1camera, 1bale cu suprafata de 11,34 mp, cota de 0,95/100 bunuri indivize si 3,94/414 mp teren - STATUL ROMAN

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

Pagina 2 din 2

Formular versiunea 1.1

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

0034 6622 72 504 - spaua

JUDETUL ALBA
PRIMARIA MUN. ALBA IULIA
SERV. ADM. PATRIM. LOCAL
Nr. 65 din 1.01.2006

„Certificat în privința realității,
reg. larității și legalității”
Nume și prenume: Ioan Muresan
Data: 15.XI.2005 Semnatura: [Signature]
Nr. înreg: 321 data: 15.XI.2005
din registrul propriu

72

CONTRACT DE VINZARE - CUMPARARE

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

MURESAN GHEORGHIANA nr. 20, bloc. 92, et. III
ciomiciliat in Alba Iulia str. Armas Bero nr.
scara apartamentul 72 posesor al buletinului de identitate seria AX nr.
din 21.3.52 eliberat de politie Alba 7 sub nr.
pe de alta parte, in baza Decretului Lege 61/1990 ca urmare a
aprobării cererii nr. 23348 din 14.11.2005 intervenit urmatoarul contract:

1. Primaria municipiului Alba Iulia vinde si MURESAN GHEORGHIANA nr. 20
cumpara locuinta situata in Alba Iulia str. Armas Bero
bloc. 92 scara et. III ap. 72 conform schitei de plan ce face parte integranta din
prezentul contract, identificata topographic sub CF 7231 Alba 7 nr. topografic 2959/6/LXXII

2. Locuinta ce se vinde, in baza Hotaririi Consiliului Local nr. 77/2001, este ocupata de
cumparator in baza contractului de inchiriere nr. 3934 din 27.11.2004
si este compusa din 1 camere de locuit, cu o suprafata utila de 11,34 mp, precum si cota
indiviza de 95% din suprafata de folosinta comuna a imobilului, este inregistrata in evidentele
contabile ale Primariei Alba Iulia sub nr.

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

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

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

Pretul locuintei, conform fisei de calcul este de 3.834,44 lei noi, din care
pretul garajului lei noi, al boxei lei noi.

3. Cumparatorul declara ca:
sint casatorit (necasatorit), sotul(sotia) nascut(a) la este(nu este) angajat(a) si realizeaza
(nu realizeaza) venituri
Copiii: VULPE BOGDAN-ANDREI nascut la 1989
nascut la nascut la

4. Pretul locuintei se achita in felul urmatoar: avans 3815,27 lei noi
pretul garajului lei noi, al boxei comision 1,5 % 19,14 lei noi
rest de plata lei noi esalonat pe termen de ani cu o dobinda de
% pe an. Dobinda totala este de lei noi
Rata curenta +dob. curenta lei noi
Ultima rata +ultima dob. lei noi

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

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIUL ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 19288, 19.06.2009

PRIMĂRIA
MIRCEA ELIA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A B C D	1965	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A B C D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A B C D	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	PULUM	1	AC21		1985	P+3	8
21	PULUM	3	AC22	A B	1985	P+2	15
22	PULUM	5	AC23	A B	1985	P+2	16
23	PULUM	7	AC24	A B	1986	P+4	16
24	PULUM	2	AC25	A B	1986	P+2	12
25	PULUM	4	AC26	A B	1986	P+2	12
26	PULUM	6	AC27	A B	1986	P+4	12
27	RODEALULUI	2	31	C	1989	P+8	26
28	RODEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+6	27
31	AMPOIULUI	19	A3		1984	P+7	31
32	AMPOIULUI	17	A4		1984	P+9	33
33	AMPOIULUI	15	A5		1983	P+7	32
34	AMPOIULUI	13	A6		1983	P+7	31
35	AMPOIULUI	11	A7		1984	P+6	26
36	AMPOIULUI	9	A8		1984	P+6	27
37	AMPOIULUI	4	D1		1984	P+4	19
38	AMPOIULUI	6	D2		1984	P+4	19
39	AMPOIULUI	8	D3		1984	P+4	15
40	AMPOIULUI	10	D4		1984	P+4	15
41	ARIESULUI	22	112		1987	P+4	12
42	ARIESULUI	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	16
58	ARIESULUI	28	218		1986	P+4	19
59	ARIESULUI		219		1986	P+3	12
60	ARIESULUI	30	220		1986	P+3	15
61	ARIESULUI	32	222		1986	P+3	15
62	ARIESULUI	34	224		1986	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+2	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

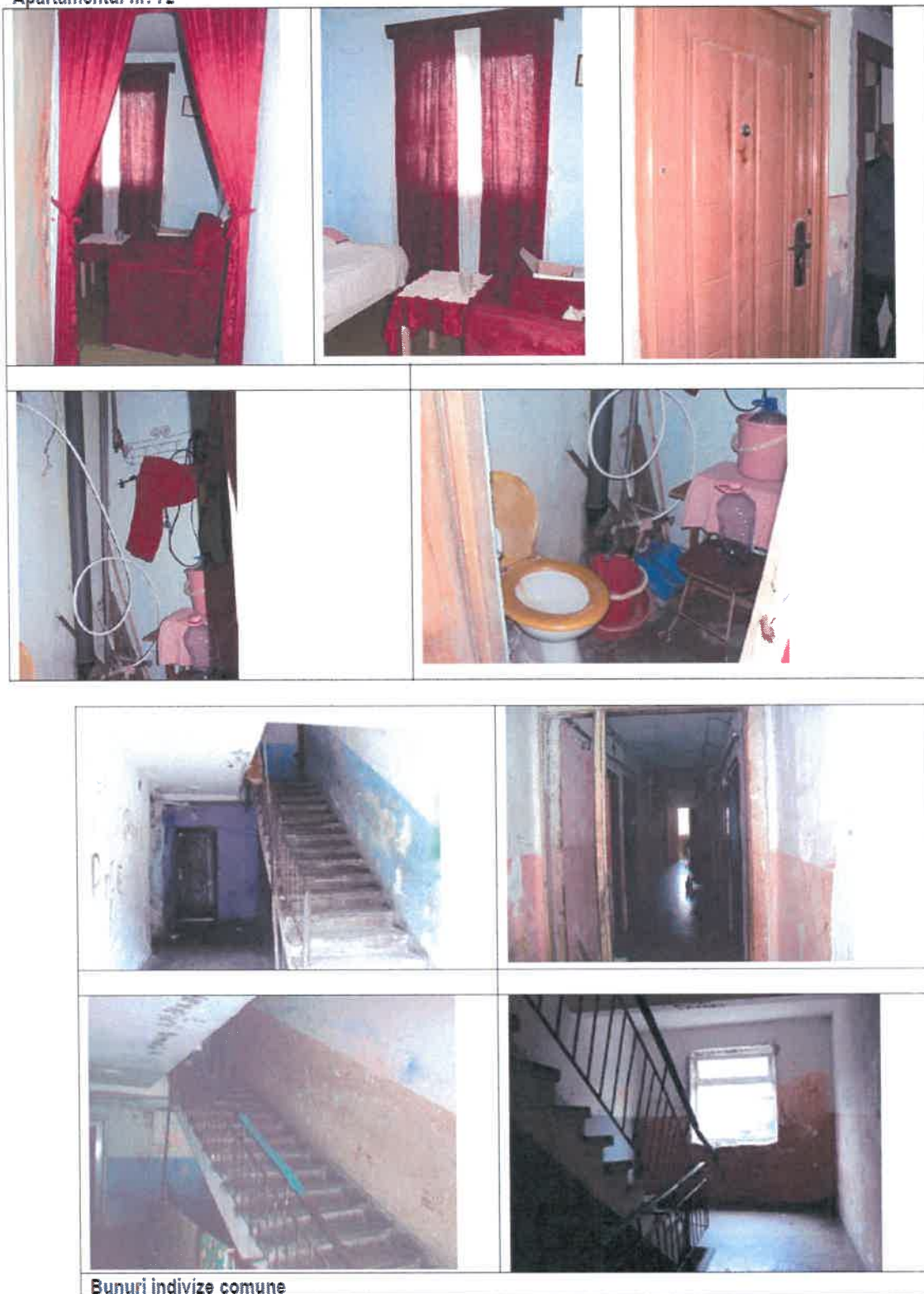
1892
1874
1874

1874
500,00

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

NR CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIMUL TIME	NR APART.
72	RIESULUI	44	234		1986	P+4	19
73	RIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	RIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	RIESULUI	39	237		1985	P+3	15
76	RIESULUI	48	238		1985	P+4	15
77	RIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	RIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	RIESULUI	43	241		1985	P+4	10
80	RIESULUI	52	242		1985	P+4	19
81	RIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	RIESULUI	54	244		1985	P+4	15
83	RIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	RIESULUI	56	246		1985	P+4	15
85	RIESULUI	58	248		1986	P+4	19
86	RIESULUI	68	250		1986	P+4	15
87	RIESULUI	70	252		1986	P+4	19
88	RIESULUI	64	254		1985	P+4	19
89	RIESULUI	66	256		1985	P+4	12
90	RIESULUI	68	258		1985	P+3	15
91	RIESULUI	70	260		1986	P+4	19
92	RIESULUI	72	262		1984	P+4	19
93	RIESULUI	25	402		1985	P+4	19
94	RIESULUI	23	404		1984	P+4	10
95	RIESULUI	21	406		1985	P+4	40
96	RIESULUI	19	408		1975	P+4	40
98	ARNBERG	28	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNBERG	36	38	A.B	1975	P+4	60
100	ARNBERG	36	39	A.B	1975	P+4	20
101	ARNBERG	34	43	A.B.C	1970	P+4	8
102	ARNBERG	17	3A1	-	1970	P+4	19
103	ARNBERG	19	3A2	-	1971	P+4	9
104	ARNBERG	21	3A3	-	1971	P+4	8
105	ARNBERG	23	3A4	-	1971	P+4	20
106	ARNBERG	25	3A5	-	1970	P+4	80
107	ARNBERG	27	3A6	-	1969	P+4	40
108	ARNBERG	8	A4	A.B.C.D	1971	P+4	60
109	ARNBERG	10	A5	A.B.C.D	1969 V	P+4	60
110	ARNBERG	12	A6	A.B.C.D	1967 V	P+4	60
111	ARNBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNBERG	1	B2	A.B.C	1971	P+4	60
113	ARNBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	60
114	ARNBERG	24	B6	A.B.C	1974	P+4	20
115	ARNBERG	32	B7	A.B	1971	P+4	48
116	ARNBERG		B8		1970	P+4	40
117	ARNBERG	29	B9	A.B.C	1971	P+4	28
118	ARNBERG	18	B10	A.B	1970	P+4	60
119	ARNBERG		B11		1968 V	P+4	60
120	ARNBERG	2	B21	A.B.C	1969	P+4	40
121	ARNBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	30
122	ARNBERG	6	E1	A.B	1970	P+4	30
123	ARNBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNBERG	13	F7		1970	P+4	105
128	ARNBERG	15	F8		1971	P+4	8
129	ARNBERG		G2		1986	P+3	16
130	AUREL VLAICU	1	AC11		1986	P+2	16
131	AUREL VLAICU		AC12	A.B	1985	P+2	16
132	AUREL VLAICU		AC13	A.B	1986	P+2	15
133	AUREL VLAICU		AC14	A.B	1982	P+4	20
134	DI. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	DI. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	15
136	DI. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	10
137	DI. IOAN RATIU	29	AV4		1983	P+4	19
138	DI. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	15
139	DI. IOAN RATIU	21	J7		1982	P+4	19
140	DI. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	18
141	DI. IOAN RATIU	31	L2		1954	P+2	8
142	VRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1964	P+1	18
143	VRAM IANCU	14	SMA		1979	P+M-8	12
144	VRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	40
145	VRAM IANCU		BANCA	B	1978	P+4	20
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	19
147	BRADISOR	3	18	A.B	1980	P+4	19
148	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	10
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	10
151	BRADISOR	14	CA4		1984	P+4	10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 72



PF ROȘU ADRIANA-EVALUATOR

**Cod fiscal
20783110**

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

384 /12.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

**EXPROPRIERE APARTAMENT CU 1 CAMERĂ
ALBA IULIA, STR. ARNSBERG, NR.20, BL. G2, AP.73, etaj 3, JUDEȚUL ALBA
CF 75208-C1-U22 Alba Iulia, nr. cad/top 2959/6/LXXII**

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

Obiectul evaluării: Apartamentul Nr.73, 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-U22 Alba Iulia, nr.cad/top 2959/6/LXXIII.

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: CERCEA IDA IMOLA SI CERCEA ANDREI;

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. 73 : 31.116,96 LEI

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

Cu stimă,

ing. Adriana Roșu

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

4.PREZENTAREA DATELOR

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

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente Apartamentul Nr.73, 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-U22 Alba Iulia, nr cad/top 2959/6/LXXIII.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA
Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA
Proprietari: CERCEA IDA IMOLA SI CERCEA ANDREI

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

VALOARE DESPĂGUBIRE APARTAMENT nr. 73: 31.116,96 LEI

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



2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949

E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

Evaluatorul nu are nici un interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau 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, nicideată 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.73” 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.73”, situat în localitatea Alba Iulia, str. Arnsberg, Nr.20, Bloc G2, „Turturica”, jud Alba. Imobilul este înscris în cartea funciară Nr.75208-C1-U22. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

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

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

3.5 Tipul valorii

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

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.07.2022.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

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

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

IPOTEZE GENERALE

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

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

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

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

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

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

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

3.12 Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

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

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

Proprietarii imobilului subiect sunt CERCEA IDA IMOLA SI CERCEA ANDREI.

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

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

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



4.3 Descrierea proprietății

DESCRIERE : compartimentare: 1 camere, baie; imobil situat la etajul 3 al blocului	
SUPRAFAȚĂ	Su= 11,34 mp, Sc= 15,876 mp (conform cod fiscal)
PIF	1971
TÂMLĂRIE	Exterioară: : tâmplarie tip PVC – alb
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finisaj interior: zugrăveli lavabile, tencuieli gletuite în camera, placaje de faianță în baie. ▪ Pardoseli parchet laminat în cameră; gresie în baie, ușa HDF; Ușă HDF la intrare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ - ▪ Radiator electric, boiler electric la baie
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE	Da

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

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

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

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

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

5.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

“(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 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, demisoul sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

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

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

Amplasarea apartamentului:

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

Strada	Conform Hotărârii HCL
ARNSBERG	A

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

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

Denumire imobil	Au (mp)	Acd (=1,4x Au) (mp)	Valoare studiu piata notarial (lei/mp)	An PIF	Varsta/Vechime (ani)	corectie vechime (-20%)	Valoare despagubire (lei)
Apartament nr. 73	11.34	15.876	2450	1971	51	1960	31116.96
VALOARE DESPAGUBIRE AP.73							31,116.96

Valoarea totală de despăgubire apartament = 31.116,96 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

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



8. ANEXE

8.1. Acte de proprietate



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 75208-C1-U22 COPIE

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U22 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 32527/Alba Iulia

Unitate individuală

Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 73, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2959/6/LXXIII	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartamentul nr 73 compus din: 1 cameră, baie, cu suprafața de 11,34 m.p. având cota de 0,95 /100 părți din bun indiviz comun și coadă de 3,94/414 m.p. teren STATUL ROMÂN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17071 / 26/05/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. AUT 1365/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) MORARIU GHEORGHE , necăsătorit OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 32527/Alba Iulia)	A1 / B.2
19589 / 27/05/2015		
Act Notarial nr. AUT 426, din 26/05/2015 emis de NP Lipovan Oanca Diana Sabina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare, in regimul comunitati legale, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) LUCACI MONICA MARIA , născută Stoica căsătorită cu 2) LUCACI FRANCISC EDUARD	/ B.3 A1
73009 / 19/10/2021		
Act Notarial nr. aut. 3991, din 19/10/2021 emis de notar public Teodorescu Elena;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlul de drept cumpărare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) CERCEA IDA-IMOLA 2) CERCEA ANDREI , căsătorit cu	A1

C. Partea III. SARCINI

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

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

Carte Funciară Nr. 75208-C1-U22 Comuna/Oraş/Municipiu: Alba Iulia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Alba Iulia, Bl. G2, Ap. 73, Jud. Alba

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2959/6/LXXIII	-	11,34	95/10000	394/41400	Apartamentul nr 73 compus din: 1 cameră, baie, cu suprafata de 11,34 m.p. avind cota de 0,95 /100 părţi din bun indiviz comun si coata de 3,94/414 m.p. teren STATUL ROMÂN

8.2. Acte doveditoare vechime imobil

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
DIRECȚIA TEHNICĂ DEZVOLTARE
SERVICIUL ADMINISTRARE CLADIRI
Nr. 19288, 19.06.2009

PRIMĂRIA
MIRCEA ELIA



INVENTARUL BLOCURILOR DE LOCUINȚE
DIN MUNICIPIUL ALBA IULIA

NR. CRT.	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCTIE	REGIM INALTIME	NR. APART.
1	1 decembrie 1918	87	A1	A.B.C.D	1966	P+4	80
2	1 decembrie 1918	89	A2	A.B.C.D	1967	P+4	80
3	1 decembrie 1918	91	A3	A.B.C.D	1968	P+4	80
4	1 decembrie 1918	93	M1		1985	P+8	39
5	1 decembrie 1918	95	M2		1985	P+7	25
6	1 decembrie 1918	97	M3		1987	P+8	31
7	1 decembrie 1918	100	M4		1984	P+9	43
8	1 decembrie 1918	101	M5		1984	P+M+8	36
9	1 decembrie 1918	103	M6		1984	P+M+10	48
10	1 decembrie 1918	105	M7		1983	P+M+10	28
11	1 decembrie 1918	107	M8		1983	P+M+10	39
12	1 decembrie 1918	109	M9		1983	P+8	27
13	1 decembrie 1918	111	M10		1983	P+7	26
14	1 decembrie 1918	113	M11		1983	P+8	35
15	1 decembrie 1918	115	M12		1983	P+8	38
16	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G3		1975	P+4	20
17	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G4		1975	P+4	20
18	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G5		1975	P+4	20
19	ALEXANDRU IOAN CUZA	20	G6		1975	P+4	20
20	PULUM	1	AC21		1985	P+3	8
21	PULUM	3	AC22	A.B	1985	P+2	15
22	PULUM	5	AC23	A.B	1985	P+2	16
23	PULUM	7	AC24	A.B	1986	P+4	18
24	PULUM	2	AC25	A.B	1986	P+2	12
25	PULUM	4	AC26	A.B	1986	P+2	12
26	PULUM	6	AC27	A.B	1988	P+4	12
27	ARDEALULUI	2	31	C	1989	P+8	25
28	ARDEALULUI	3	31	B	1989	P+8	20
29	AMPOIULUI	6	A1		1984	P+4	15
30	AMPOIULUI	4	A2		1984	P+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	10
43	ARIESULUI	7	203		1986	P+4	19
44	ARIESULUI	8 A	204		1987	P+4	19
45	ARIESULUI	3	205		1986	P+4	19
46	ARIESULUI	10	206		1987	P+4	19
47	ARIESULUI	5	207		1986	P+4	19
48	ARIESULUI	12	208		1987	P+4	10
49	ARIESULUI	7	209		1986	P+4	19
50	ARIESULUI	14	210		1987	P+4	10
51	ARIESULUI	9	211		1986	P+4	19
52	ARIESULUI	2	212		1987	P+4	19
53	ARIESULUI		213		1986	P+4	19
54	ARIESULUI	4	214		1987	P+4	19
55	ARIESULUI		215		1986	P+3	12
56	ARIESULUI	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		1985	P+3	15
63	ARIESULUI		225		1985	P+4	15
64	ARIESULUI	37	226		1986	P+3	15
65	ARIESULUI		227		1985	P+4	15
66	ARIESULUI	38	228		1986	P+4	19
67	ARIESULUI		229		1985	P+4	19
68	ARIESULUI	40	230		1986	P+4	19
69	ARIESULUI		231		1985	P+4	15
70	ARIESULUI	42	232		1986	P+4	15
71	ARIESULUI	43	233		1986	P+3	15

1892
1874525
3091

nr. 1821
sc. 590.91

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

NR. CRT	STRADA	NR.	BLOC	SCARA	AN FINALIZARE CONSTRUCȚIE	REGIMUL ALTIME	NR. APART.
72	ARIESULUI	44	234		1988	P+4	19
73	ARIESULUI	37	235		1986	P+3	15
74	ARIESULUI	46	236		1985	P+3	15
75	ARIESULUI	39	237		1985	P+4	19
76	ARIESULUI	48	238		1985	P+3	15
77	ARIESULUI	41	239		1985	P+4	15
78	ARIESULUI	50	240		1985	P+4	19
79	ARIESULUI	43	241		1985	P+4	19
80	ARIESULUI	52	242		1985	P+4	10
81	ARIESULUI	45	243		1985	P+4	19
82	ARIESULUI	54	244		1985	P+4	19
83	ARIESULUI	47	245		1985	P+3	15
84	ARIESULUI	56	246		1985	P+3	15
85	ARIESULUI	58	248		1985	P+4	19
86	ARIESULUI	68	250		1986	P+4	19
87	ARIESULUI	70	252		1986	P+4	15
88	ARIESULUI	64	254		1985	P+4	19
89	ARIESULUI	66	256		1985	P+4	19
90	ARIESULUI	68	258		1986	P+3	12
91	ARIESULUI	70	260		1986	P+3	15
92	ARIESULUI	72	262		1984	P+4	19
93	ARIESULUI	25	402		1985	P+4	19
94	ARIESULUI	23	404		1984	P+4	19
95	ARIESULUI	21	406		1985	P+4	10
96	ARIESULUI	19	408		1975	P+4	40
98	ARNSBERG	29	37	A.B	1975	P+4	40
99	ARNSBERG	36	38	A.B	1975	P+4	40
100	ARNSBERG	38	39	A.B	1975	P+4	60
101	ARNSBERG	34	43	A.B.C	1975	P+4	20
102	ARNSBERG	17	3A1		1970	P+4	8
103	ARNSBERG	19	3A2		1970	P+4	19
104	ARNSBERG	21	3A3		1971	P+4	9
105	ARNSBERG	23	3A4		1971	P+4	8
106	ARNSBERG	25	3A5		1971	P+4	20
107	ARNSBERG	27	3A6		1970	P+4	80
108	ARNSBERG	8	A4	A.B.C.D	1969	P+4	40
109	ARNSBERG	10	A5	A.B.C.D	1969 V	P+4	80
110	ARNSBERG	12	A6	A.B.C.D	1967 V	P+4	60
111	ARNSBERG	3	B1	A.B.C	1967 V	P+4	60
112	ARNSBERG	1	B2	A.B.C	1971	P+4	60
113	ARNSBERG	30/30B	B5	A.B	1971	P+4	60
114	ARNSBERG	24	B6	A.B.C	1974	P+4	60
115	ARNSBERG	32	B7	A.B	1971	P+4	20
116	ARNSBERG		B8		1970	P+4	48
117	ARNSBERG	29	B9	A.B.C	1971	P+4	40
118	ARNSBERG	18	B10	A.B	1970	P+4	25
119	ARNSBERG		B11		1968 V	P+4	80
120	ARNSBERG	2	B21	A.B.C	1969	P+4	60
121	ARNSBERG	4	D1	A.B.C	1969	P+4	40
122	ARNSBERG	6	E1	A.B	1970	P+4	30
123	ARNSBERG	5	F3		1970	P+4	30
124	ARNSBERG	7	F4		1970	P+4	30
125	ARNSBERG	9	F5		1970	P+4	30
126	ARNSBERG	11	F6		1970	P+4	30
127	ARNSBERG	13	F7		1970	P+4	30
128	ARNSBERG	35	F8		1971	P+4	105
129	ARNSBERG		G2		1980	P+3	8
130	AUREL V. AICU	1	AC11		1986	P+2	16
131	AUREL V. AICU		AC12	A.B	1986	P+2	16
132	AUREL V. AICU		AC13	A.B	1986	P+2	16
133	AUREL V. AICU		AC14	A.B	1982	P+4	15
134	DI. IOAN RATIU	23	AV1		1982	P+4	20
135	DI. IOAN RATIU	25	AV2		1982	P+4	20
136	DI. IOAN RATIU	27	AV3		1982	P+4	15
137	DI. IOAN RATIU	29	AV4		1983	P+4	10
138	DI. IOAN RATIU		J6		1983	P+4	19
139	DI. IOAN RATIU	21	J7		1982	P+4	15
140	DI. IOAN RATIU	32	L1		1982	P+4	19
141	DI. IOAN RATIU	31	L2		1954	P+2	18
142	AVRAM IANCU	1	RDEALU	A.B	1964	P+1	6
143	AVRAM IANCU	1A	SMA		1979	P+M+6	18
144	AVRAM IANCU		BANCA	A1a	1979	P+M+6	12
145	AVRAM IANCU		BANCA	B	1978	P+4	40
146	BRADISOR	1	17	A.B	1978	P+4	10
147	BRADISOR	3	18	A.B	1980	P+4	20
148	BRADISOR	4	CP7		1984	P+4	19
149	BRADISOR	10	CA6		1984	P+4	19
150	BRADISOR	12	CA5		1984	P+4	19
151	BRADISOR	14	CA4				10

8.3. Fotografii ale proprietății
Apartamentul nr. 73

