

Scrisoare de transmitere

Către: - UAT Municipiul Alba-Iulia
- Dl. inginer Terec Manuel George
- Proprietarii tabulari

Raport de Evaluare

Expropriere pentru "Decongestionare trafic N – V, Municipiul Alba-Iulia DN 74: Construire pasaj subteran zona stadion UNIREA la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989" situate în Municipiul Alba-Iulia , jud.Alba

Stimați Domni / Stimate Doamne,

În calitate de evaluator autorizat ANEVAR , vă transmit Raportul de Evaluare privind stabilirea valorii de expropriere a imobilelor deținute de proprietarii tabulari înscriși în CF nr. 111082, 110017, 83607, 71562, 120039, 76259, 85084, 96722, 96723, 88440, 85717, 71057 și 84265 a loc. Alba-Iulia pe raza teritorială a Municipiului Alba-Iulia, pe care îl anexează prezentei scrisori și care este înmănat în exemplar original.

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare expropriate aferente pentru realizarea obiectivului de utilitate publică "Decongestionare trafic N – V, Municipiul Alba-Iulia DN 74: Construire pasaj subteran zona stadion UNIREA la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989" situate în Municipiul Alba-Iulia , jud.Alba. Suprafetele , categoriile de folosință si toate datele referitoare atât la proprietari cât și la imobile sunt redată în Anexele la prezentul raport.

Scopul raportului de evaluare: stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate cu respectarea art. 11 al Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Data evaluării – 15.04.2024. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp , aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață , economice sau politice de la acel moment de timp.

Curs valutar BNR :1 EURO=4.9774 ron.

Destinatar : UAT Municipiul Alba-Iulia.

Utilizator : UAT Municipiul Alba-Iulia.

Proprietar: proprietarii tabulari înscriși în CF nr. 111082, 110017, 83607, 71562, 120039, 76259, 85084, 96722, 96723, 88440, 85717, 71057 și 84265 a loc Alba-Iulia.

Rezultatele evaluării:

-Valoarea totală de despagubire: 581264 lei, echivalent a 116781 Euro.

TERENURI și CONSTRUCȚII										
nr. crt	nr. cadastral	Adresa	Suprafața de expropiat (mp)	Proprietar	preț grila notarială	Valoare grila notarială	lungime împrejurime afectată (ml)	preț / ml IROVAL KOST PLUS	valoare construcție	valoare totală
1	111082	Calea MOTILOR, Nr. 120-120A	6,78	PREMIER ASSETS SRL, CIF:38814243, cu sediul social în București	400	2712				2712
2	110017	Calea MOTILOR, Nr. 120-120A	284,00	KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, CIF:15991149, cu sediul	400	113600				113600
3	83607	Loc. Alba Iulia	27,62	BLAGA LUCIAN, si sotia BLAGA VIORICA	400	11048				11048
4	71562	Str CALEA MOTILOR, Nr. 118	244,63	NEPI TEN DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. CU SEDIUL IN BUCURESTI, CIF:30356078	400	97852				97852
5	120039	Bdul REPUBLICII, Nr. 1, str. Calea Moșilor nr. 116	38,06	LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA, CIF:15300120	400	15224				15224
6	76259	Str CALEA MOTILOR, Nr. 116	101,96	SC MIDTOWN RETAIL SRL, cu sediu in Timisoara	400	40784				40784
7	85084	Str CALEA MOTILOR, Nr. 116	216,42	SC MIDTOWN RETAIL SRL, cu sediu in Timisoara	400	86568				86568
8	96722	Loc. Alba Iulia	16,70	POPA DOINA - ELENA	400	6680	20	346,08	6922	13602
9	96723	Loc. Alba Iulia	23,69	POPA DOINA - ELENA, căsătorită	400	9476	16	346,08	5537	15013
10	88440	Loc. Alba Iulia	24,26	MICLEA IOANA CAMELIA	400	9704	20	346,08	6922	16626
11	85717	Loc. Alba Iulia	79,69	MICLEA CARLOS - VICENZO, minor	400	31876	30	346,08	10382	42258
12	71057	Bdul REVOLUTIEI 1989, Nr. FN	142,05	MICLEA IOANA CAMELIA	500	71025				71025
13	84265	Str CALEA MOTILOR, Nr. 120B	137,38	COSTEA ROMULUS PETRU, si sotia COSTEA SILVIA	400	54952				54952
	Total		1343,24			551501			29763	581264

Întocmit,
RADU-PETRU ADAM
 Membru titular ANEVAR- Specializarea E.P.I
 Legitimatie nr. 18923



Radu-Petru ADAM
Evaluator titular ANEVAR
Evaluare proprietăți imobiliare
Legitimația: 18923
Telefon 0774091473
e-mail: apetru59@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Pentru estimarea valorii juste de expropriere

Estimarea valorii juste de expropriere a imobilelor afectate de realizarea proiectului de utilitate publică "DECONGESTIONARE TRAFIC N-V MUNICIPIUL ALBA IULIA DN 74 - CONSTRUIRE PASAJ SUBTERAN ZONA STADION UNIREA LA INTERSECȚIA B-DULUI REPUBLICII CU B-DUL REVOLUTIEI 1989"

Scop: Stabilirea valorii juste, în scopul exproprierii imobilelor cuprinse în culuarul de construcție a obiectivului de investiții

Adresa: Imobilele situate în Mun. Alba-Iulia, str. Calea Moșilor, B-dul Republici, str. Detunata și B-dul Revoluției 1989, jud. Alba

Proprietari:	Notăți în Cărțile funciare ale imobilelor
Utilizatori desemnați:	Municipiul Alba Iulia, Calea Moșilor, nr. 5A, jud Alba office@apullum.ro , tel. 0258819462
Evaluator:	ing. Radu-Petru ADAM
Data raportului:	15.04.2025



1. Certificarea

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu există nici un interes prezent sau de perspectivă pentru proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- Suma ce revine drept plată nu are nici o legătură cu valoarea raportului și exprima nivelul de muncă necesar evaluării;
- Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR și IVSC.
- Determinarea valorii imobilelor s-a efectuat pe baza preturilor prezente în *“Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzactionate pe piață imobiliară din județul Alba în anul 2024 aplicabil în anul 2025”* prezent la Camera Notarilor Publici Alba.
- Proprietățile nu au fost inspectate personal de evaluator, raportul de evaluare având caracter administrativ.
- La data evaluării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a efectuat toate cursurile de pregătire profesională aferente anului 2024.

RADU-PETRU ADAM

Membru titular ANEVAR- Specializarea E.P.I

Legitimație nr. 18923



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare este executat de catre ing. Radu-Petru ADAM , membru titular ANEVAR avand urmatoarele date de identificare:

-evaluator titular: ing. Radu-Petru ADAM.

-legitimatie: ANEVAR, nr.18923.

-adresa evaluatorului: loc. Loc. Vurpăr (com. Vințu de Jos), nr. 81, jud. Alba.

-telefon mobil:0774091473.

-telefon fix/fax:-

-adresa email :apetru59@yahoo.com

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este membru titular ANEVAR și-a îndeplinit toate cursurile de formare profesionala aferente anului 2024. Se oferă prin acest raport o evaluare obiectivă și imparțială fără ca evaluatorul să aibă vreo legatură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati.

Clientul: Primăria Alba-Iulia.

Adresa: Calea Moșilor , Nr. 5A , Mun. Alba-Iulia , jud. Alba.

Cod Fiscal: 4562923.

Persoana de conducere : Primar Gabriel Codru PLEȘA.

Utilizatorul acestui raport este clientul.

Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorul desemnat în raport.

2.3 Scopul evaluarii.

Scopul raportului de evaluare este stabilirea cuantumului despagubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate aferente construirii obiectivului de utilitate publică "Decongestionare trafic N – V, Municipiul Alba-Iulia DN 74: Construire pasaj subteran zona stadion UNIREA la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989" situate în Municipiul Alba-Iulia , jud.Alba , cu respectarea art. 11 al Legii nr. 255/2010 cu modificarile ulterioare.

2.4 Obiectul evaluării reprezintă :

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare expropriate aferente construirii obiectivului de utilitate publică "Decongestionare trafic N – V, Municipiul Alba-Iulia DN 74: Construire pasaj subteran zona stadion UNIREA la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989", situate în Municipiul Alba-Iulia , Jud. Alba. Suprafețele , categoriile de folosință si toate datele referitoare atât la proprietar cât și la imobile sunt redade în Anexele la prezentul raport.

Sunt mentionate în cadrul raportului si imobilele proprietate publica a Statului Român/UAT-lui care constituie coridorul de expropriere al obiectivului de investitii "Decongestionare trafic N – V, Municipiul Alba-Iulia DN 74: Construire pasaj subteran zona stadion UNIREA la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989".

2.5 Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a *valorii minime de piață sau , dupa caz , valoarea justă.*

Definiția valorii juste în SEV este “ Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate , aflate în cunoștință de cauza și hotărâte , care reflectă interesele acelor părți.

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare , valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate , luând în considerare avantajele și dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta de obicei este aplicată în context judiciar.

Valoarea proprietăților se bazează pe două principii astfel:

- Valoarea unitară reflectă situația utilităților în sensul existenței sau inexistenței acestora , conform formulării din codul fiscal privind utilitățile;
- S-a respectat principiul ponderii , în sensul că minoritatea se supune majorității. Aceasta se referă la proprietățile aflate în zone în care sunt introduse, total sau parțial, utilități, pe zone restrânse din acele localități , fără ca aceste zone fără utilități , să depășească 50% din suprafața localității.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Acesta este cel mai bun pret obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

Proprietatea va fi schimbată: se referă la faptul că valoarea unei proprietăți este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preț de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare. Este prețul la care piața așteaptă ca o tranzacție , care întrunește toate celelalte părți ale definiției valorii de piață, să poată fi încheiată la data evaluării.

La data evaluării: impune faptul că valoarea de piață estimată este specifică unui moment, unei date precise.

Între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât : se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrans să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător , nici determinat să cumpere la orice preț.

Opinia finală a evaluării este prezentată ca și valoare justă și va fi raportată în LEI și în EURO la **Cursul valutar BNR** : 1 EURO=4.9774 lei(<https://www.cursbnr.ro/curs-bnr-azi>).

2.6 Data evaluării, data inspecției, data raportului.

Data evaluării : 15.04.2025.

La data evaluării s-a estimat valoarea minimă de piață (valoarea) a proprietăților imobiliare din județul Alba (Mun. Alba-Iulia) în baza prețurilor prezente în “*Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba în anul 2024 aplicabil în anul 2025*” prezent la Camera Notarilor Publici Alba.

Data inspecției: 13.04.2025 dată la care nu a fost prezent niciun reprezentant al proprietarilor. Având în vedere că toate proprietățile sunt cu acces direct din spațiu public sau sunt spații publice nu a fost nevoie de permisiunea de acces în scopul inspecției pe proprietate. **Reprezentanți primărie Alba Iulia, a topografului și a proiectantului nu au pus la dispoziția mea datele de contact ale proprietarilor tabulari.** A fost făcută o investigație și s-au inspectat proprietățile. Fotografiile proprietăților care sunt spații publice au fost făcute atât din interiorul cât și din exteriorul proprietății și vor fi prezentate în raport și vor rămâne doar în dosarul de lucru, pentru celelalte proprietăți m-am rezumat la notițe de lucru. Neavând calitatea de expert tehnic **NU** pot exprima nici o opinie despre starea tehnică a imobilelor sau calitatea și geografia terenurilor.

Data raportului : 15.04.2025

2.7 Dreptul de proprietate.

Din punct de vedere al standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare: Dreptul de proprietate imobiliară sunt toate drepturile , participațiile si beneficiile legate de proprietăția imobiliară. Totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară cuprinde suma acestora, respectiv toate foloasele ce decurg din dreptul de proprietate imobiliară , incluzând dreptul de a o vinde, închiria, de a pătrunde în aceasta, de a o dona, fiecare drept putând fi tranzacționat pe piață.

Atributele dreptului de proprietate asupra terenului:

- De a stăpâni efectiv bunul din punct de vedere material.
- De ai folosi , prin exploatare , de ai culege fructele (recolte, chirii, arenze , dobânzi).
- De a dispune de bun.

Din punct de vedere economic terenul are mai multe atribute care îi determina valoarea :

- Pământul este un imobil, din punct de vedere fizic.
- Fiecare parcelă de teren este unică după amplasament și alcătuire.
- Este bun de folosință îndelungată.
- Suprafețele sunt delimitate fizic.
- Este util oamenilor.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul integral, absolut, neafectat de sarcini sau alte drepturi subordonate.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.

Evaluatorul a inspectat și identificat vizual proprietățile. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul pus la dispoziție evaluatorului extrasele de Carte Funciară inclusiv suprafețele care urmează a fi expropriate din care evaluatorul a putut obține un minim de informații necesare pentru realizarea raportului, misiunea a fost îngreunată și de lipsa dimensiunilor construcțiilor.

TERENURI ȘI CONSTRUCȚII						
nr. crt	nr. cadastral	Adresa	Suprafața totală (mp)	Suprafața de expropiat (mp)	Proprietar	Utilizare actuală
1	111082	Calea MOTILOR, Nr. 120-120A	1149	6,78	PREMIER ASSETS SRL, CIF:38814243, cu sediul social în București	Restaurant Mc Donalds
2	110017	Calea MOTILOR, Nr. 120-120A	19516	284,00	KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, CIF:15991149, cu sediul social în Municipiul București	Complex Comercial; Regim înalt P+1E parțial;
3	83607	Loc. Alba Iulia	47	27,62	BLAGA LUCIAN, si sotia BLAGA VIORICA	Teren neîmprejmuit;
4	71562	Str CALEA MOTILOR, Nr. 118	9487	244,63	NEPI TEN DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. CU SEDIUL IN BUCURESTI, CIF:30356078	Spațiu comercial (P)
5	120039	Bdul REPUBLICII, Nr. 1, str. Calea Moșilor nr. 116	10697	38,06	LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA, CIF:15300120	MAGAZIN COMERCIAL LIDL din anul 2020 - P
6	76259	Str CALEA MOTILOR, Nr. 116	4776	101,96	SC MIDTOWN RETAIL SRL, cu sediu in Timisoara	COMPLEX COMERCIAL ALIMENTAR
7	85084	Str CALEA MOTILOR, Nr. 116	680	216,42	SC MIDTOWN RETAIL SRL, cu sediu in Timisoara	Parcare
8	96722	Loc. Alba Iulia	518	16,70	POPA DOINA - ELENA	Teren împejmuit
9	96723	Loc. Alba Iulia	400	23,69	POPA DOINA - ELENA, căsătorită	Teren împejmuit
10	88440	Loc. Alba Iulia	497	24,26	MICLEA IOANA CAMELIA	Teren împejmuit
11	85717	Loc. Alba Iulia	1186	79,69	MICLEA CARLOS - VICENZO, minor	Teren împejmuit
12	71057	Bdul REVOLUTIEI 1989, Nr. FN	535	142,05	MICLEA IOANA CAMELIA	Fâneță
13	84265	Str CALEA MOȘILOR, Nr. 120B	545	137,38	COSTEA ROMULUS PETRU, si sotia COSTEA SILVIA	Teren neîmprejmuit; Teren împejmuit parțial: gard metalic pe latura de nord
Total			50033,00	1343,24		

2.9 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.

1. Documentele și schițele puse la dispoziție de către client (Primăria Alba-Iulia).
2. Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba în anul 2024 aplicabil în anul 2025, prezent la Camera Notarilor Publici Alba.
3. Legea nr. 225 din 14 decembrie 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.
4. Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 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.
5. Raportul acesta de evaluare este întocmit în conformitate cu următoarele Standarde de Evaluare :

SEV 100 Cadrul general.

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării.

SEV 103 Raportarea evaluării.

GEV 630 Evaluarea bunurilor mobile.

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Responsabilități:

Evaluatorul își asuma responsabilitatea asupra selecției valorilor incluse în studiile de piață și a rezultatelor obținute în estimarea valori de înlocuire prin aplicarea cataloagelor IROVAL.

Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea bunurilor imobile supuse tranzacțiilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate și al condițiilor de finanțare, de vânzare, de piață, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime de către evaluator.

3. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte , în mod rezonabil , în contextul evaluării , fără a fi în mod specific documentate sau verificate .

- Nu s-a facut nici o investigație si nici nu s-au inspectat proprietățile pentru care s-a estimat valoarea .

- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta proprietățile tranzacționate.

- Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil.

- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe .

- Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afară cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisa și luată în considerare în prezentul raport.

- Din informațiile deținute de către evaluator și discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminari naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

- Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu există astfel de situatii. Daca se va stabili ulterior ca există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

- Evaluatorul presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții, nici obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a facut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile.

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizaând faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

- Veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiar, pe baza cărora sau fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora.

- Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care sa afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat si nu va putea fi utilizata pentru alt scop.

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiar.

- Valorile estimate în studiu se aplica întregii proprietății si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va învalida valorile estimate.

- *Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzactionate pe piață imobiliara din judetul Alba în anul 2023 aplicabil în anul 2024*” nu poate fi utilizat în estimarea valorii proprietaților naționalizate care sunt în proces de retrocedare sau a celor expropriate, decat pentru stabilirea unor nivele minimale orientative ale valorii acestora si nu pentru stabilirea valorii lor de piață individuale.

- Evaluatorul care semneaza aceasta lucrare nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la estimările valorilor proprietăților din acest raport.

Ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

Stabilirea valorii pentru despagubire 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, local (art.5 și art.11-alin 7, 8, 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 aliniatului (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, potrivit art. 77¹ 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 227/2015, conținutul articolului fiind similar cu conținutul potrivit art.77¹, 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 de a le comunica direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”

Prezentul raport de evaluare este întocmit în ipoteza în care suprafața imobilelor, zonarea fiscală a localității și categoria de folosință nu va suferi modificări până la data efectivă a exproprierii, orice modificare ulterioară a suprafeței, a zonării fiscale a localității și a categoriei de folosință poate genera modificări a valorilor imobilelor.

La cererea expresă a beneficiarului, evaluatorul va emite o a doua opinie bazată pe considerente diferite de prevederile legii 255/2010 și HG 53/2011, luând în considerare o posibilă pierdere de valoare a imobilelor datorată restricțiilor impuse prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba-Iulia, evidențiate în certificatul de urbanism nr. 1889/27.11.2023 emis de Primăria Municipiului Alba-Iulia.

3.1 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

4 . Prezentarea datelor

4.1 Indetificarea si descrierea juridica

Imobilele supuse evaluarii sunt proprietății imobiliare afectate de realizarea proiectului de utilitate publica publică "Decongestionare trafic N – V, Municipiul Alba-Iulia DN 74: Construire pasaj subteran zona stadion UNIREA la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989".

Suportul topografic a fost întocmit de catre inginer geodez Terec Manuel George, RO-SM-F nr. 0173 .

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) asa cum este definit în SEV 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare”. Proprietarii imobilelor subiect sunt persoane fizice sau juridice înscrise în extrasele de Carte Funciară sau conform altor actelor puse la dispozitia evaluatorului de catre client.

4.2 Date despre zona , oras , vecinatati , amplasare. Descrierea proprietăților.

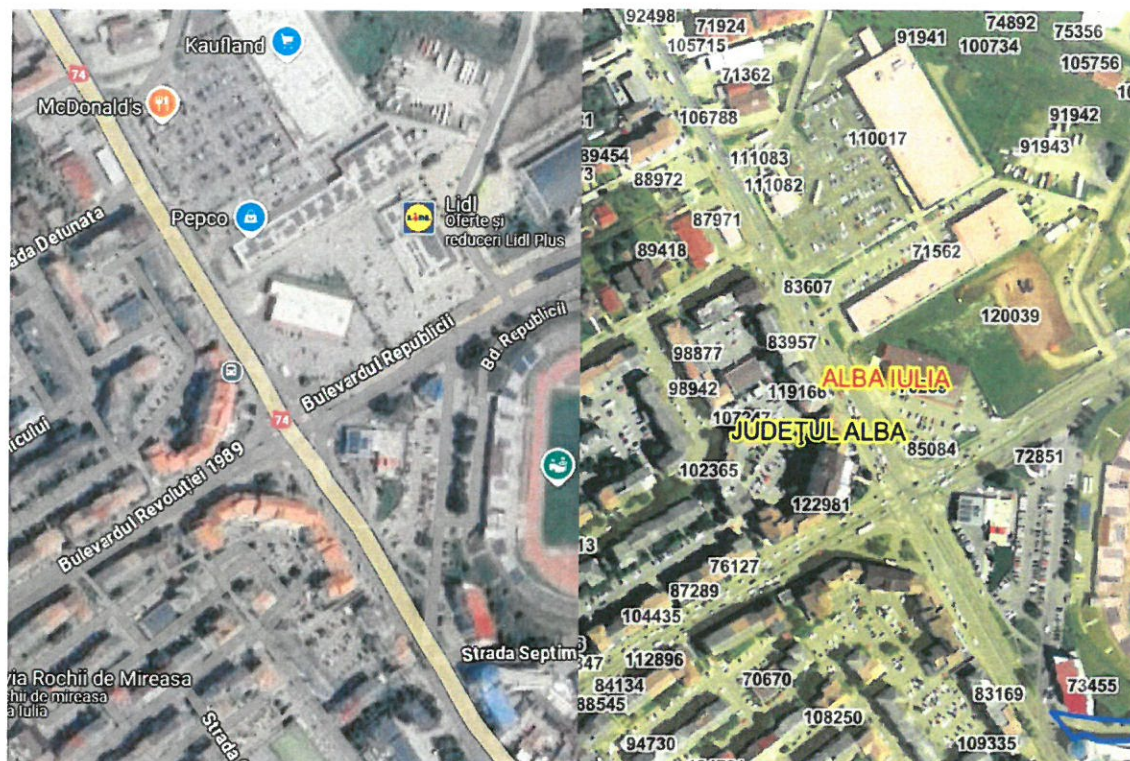
Imobilele supuse evaluarii se afla în zona B și la limita zonei A a localitatii Alba-Iulia , județul Alba , zonă care dispune de utilități , energie electrica , apa si canalizare , gaze, conform datelor furnizate de la client.

Alba Iulia, în slavona veche Bălgrad, (în maghiară Gyulafehérvár, în traducere: Cetatea Albă a lui Iuliu, în latina medievală Albensis Transsilvane, în germană Weißenburg, apoi Karlsburg) este municipiul de reședință al județului Alba, Transilvania, România, format din localitățile componente Alba Iulia (reședința), Bărabant, Micești, Oarda și Pâclișa. Se află în zona de sud-vest a Transilvaniei, pe malul râului Mureș.*

În antichitate, pe locul actualei cetăți s-a aflat castrul roman Apulum. Orașul a fost între anii 1541 și 1711 reședința principilor Transilvaniei și astfel capitala politică a Principatului Transilvaniei. Între 1595–1596, sub Sigismund Báthory, respectiv între 1600–1601, sub Mihai Viteazul, a fost reședința conducătorului politic al Moldovei, Transilvaniei și Țării Românești, aflate în uniune personală. La 1 decembrie 1918 a fost locul de desfășurare a Marii Adunări Naționale de la Alba Iulia, care a legitimat popular unirea Transilvaniei și a Banatului cu Regatul României. În anul 1922 a avut loc la Alba Iulia ceremonia oficială de încoronare a regelui României Mari, Ferdinand I și consoartei regale Maria, moment care a consfințit importanța simbolică a orașului, datorită rolului său de capitală istorică.*

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Alba Iulia se ridică la 64.227 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 63.536 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,75%), cu o minoritate de maghiari (1,13%), iar pentru 13,9% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (74,67%), cu minorități de penticostali (2,1%), greco-catolici (1,63%), romano-catolici (1,6%) și bapțiști (1,43%), iar pentru 15,42% nu se cunoaște apartenența confesională.*

Proprietățile imobiliare ce compun coridorul de expropriere pentru lucrarea de utilitate publica "Decongestionare trafic N – V, Municipiul Alba-Iulia DN 74: Construire pasaj subteran zona stadion UNIREA la intersecția B-dului Republicii cu B-dul Revoluției 1989", sunt prezentate în Anexa 1 si Anexa 2.



4.3 Istoricul proprietăților subiect .

Proprietățile sunt dobândite prin moștenire, donație sau contracte de vânzare cumpărare actele sunt înscrise în extrasele de CF din anexa prezentului raport. Nu se cunosc alte date despre istoricul precedent.

4.4 Identificarea și descrierea imobilelor supuse evaluări precum și a oricaror alte bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

În prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra terenului și construcțiilor cuprinse în CF nr. 111082, 110017, 83607, 71562, 120039, 76259, 85084, 96722, 96723, 88440, 85717, 71057 și 84265 a loc Alba-Iulia, alte bunuri ce ar putea face parte din acesta nu fac parte din raport.

Imobile evaluate:

Terenuri intravilane: suprafață totală de 1343,24 mp;

Amenajări ale terenului:

- Împrejmuiri (garduri) cu lungime totală de 86 ml din plasă de sârmă pe stâlpi din beton sau metalici.

4.6 Analiza pieței imobiliare.

Piață imobiliară se poate defini ca un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reu-nite prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei.

Participanți la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor și serviciilor. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, existând întodeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

În cazul de față, ținând cont de tipul de valoare solicitat, respectiv valoarea justă în vederea exproprierii în temeiul legii 225/2010, analiza pieței imobiliare specifice nu mai necesită justificare. În aceeași situație ne regăsim și cu analiza celei mai bune utilizări care conduce la selectarea metodelor de evaluare.

4.7 Ceea mai bună utilizare

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 344 din 11.03.2024 terenurile se află în zona de urbanism MA I, Zone mixte situate în afara ariei protejate - subzone mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+10 niveluri. Folosința actuală drum și parări, spații verzi sau căi de acces pietonale, unele terenuri sunt împrejmuite.

Utilizări admise:

De instituții, servicii și echipamente publice de interes general și local:

- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;

Utilizări permise cu condiții:

Funcțiunile admise conform art.3, se vor autoriza cu condiția:

- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
- să nu polueze chimic și fonic;
- să nu producă sau să comercializeze mărfuri de dimensiuni mari;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor;
- să aibă asigurate posibilități de acces carosabil la drumurile publice.

Interdicții temporare:

Pâna la elaborarea unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate si necesitatea realizării in zona a unor lucrări de utilitate publică, obtinerea avizelor specifice.

Regulile de construire pentru lucrările cu functiuni de interes public general se vor stabili obligatoriu prin P. U.D.-uri avizate care nu contravin caracterului general enunțat prin prezentul regulament de urbanism.

Interdicții permanente:

(Stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viata al populatiei).

Interdicția permanentă de construire poate fi ridicata odata cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Aceasta interdicție se referă la:

- Inderdicție de construire pe fâsia de teren aflată la aliniament notata în <m >pe planșa de REGLEMENTĂRI A2 si A3 la fiecare caz in parte reprezentând fâsia de protecție sanitară a funcțiunilor admise față de drumul public in funcție de conformația terenurilor si amplasarea lor;

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu se pot asigura accesele carosabile corespunzătoare in conformitate cu prevederile legii;

- In zona NU sunt permise construcții anexe independente (tehnico-edilitare PT, CT, depozitare, garaje). Acestea trebuie sa fie rezolvate functional împreună cu obiectul de bază.

Evaluatorul va ține cont, în evaluare, de toate celelalte prevederi ale Certificatului de Urbanism.

4.8 Evaluarea proprietăților.

Metodele de evaluare a imobilelor , utilizate în practica profesionala , sunt derivate din cele trei abordari tradiționale ale valorii: abordarea prin piață , abordarea prin venit si abordarea prin cost.

În cazul de față-evaluarea în vederea determinării valorii de despăgubire în caz de expropriere - se aplica prevederile Legii nr. 255/2010 art.11, alin 7,8 si 9.

- (7) *Înainte de data începerii activitatii comisiei prevazute în art.18 un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare , membru al Asociatiei Naționale a evaluatorilor din Romania -Anevar , va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate admnistrativa teritoriala , pe fiecare categorie de folosință.*
- (8) *Raportul de evaluare se întocmeste avându-se în vedere expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art.77 alin(5) din legea nr: 571/2003 privind Codul fiscal , cu modificările si completările ulterioare.*
- (9) *Raportul de evaluare se întocmeste sub coordonarea Uniunii Natioanale a Notarilor Publici din Romania.*

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

- (1)*Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare membru al Asociatiei Naționale Evaluatorilor din Romania -ANEVAR , care va întocmi raportul de evaluare prevazut la art.11 alin(7) dinlege , este obligat sa se raporteze la expertizele întocmite si actualizate de camerele notarilor publici , potrivit art 77^1 alin(5) dinlegea nr.571/2003 privind Codul Fiscal cu modificariile si completarile ulterioare.*
- (2)*Camerele notarilor publici vor pune la dispozitie expropriatorului expertizele prevazute la*

articolul 1.

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

Având în vedere legislația în vigoare, evaluatorul se raportează la „Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba în anul 2024 aplicabil în anul 2025” prezent la Camera Notarilor Publici Alba.

Vezi Anexa 1.

Imobile Evaluate

- Terenuri intravilane: suprafață totală de 1343,24 mp.

Spații industriale:

- Împrejmuire (gard) cu lungimea totală = 86 ml. din plasă de sârmă pe stâlpi de beton.

Datorită faptului că în „Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba în anul 2024 aplicabil în anul 2025” nu se regăsesc împrejurimi, valoarea acestora se va estima prin metoda costurilor de înlocuire (cataloagele IROVAL).

Atfel în tabelul din „Anexa 1” a prezentului raport de evaluare se regăsesc valorile juste unitare de despăgubire pentru fiecare proprietate.

Valoare terenuri intravilane și spații industriale:

Conform „Studiul și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba în anul 2024 aplicabil în anul 2025:

Terenurile intravilane amplasate pe B-dul Revoluției 1989, Calea Motoilor 1-93 / 2- 114A, 114B sunt în zona A.

Terenurile intravilane amplasate pe str. Detunata, B-dul Republicii și Calea Motoilor 95-116 sunt în zona B.

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoare redusă cu 60% din valoarea terenurilor (P29). La dispoziția mea nu a fost pusă o documentație care să ateste afectarea terenurilor de factorii de mai sus sau alți factori care ar fi putut modifica valoarea imobilelor. Ca urmare nu voi face ajustări sub acest motiv.

Astfel în tabelul din „Anexa 1” a prezentului raport de evaluare se regăsesc valorile juste unitare de despăgubire pentru fiecare proprietate.

5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Estimarea valorii imobilelor s-a realizat prin raportare la” *Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piață imobiliară din județul Alba în anul 2024 aplicabil în anul 2025*” prezent la Camera Notarilor Publici Alba și a cataloagelor IROVAL valabile în anul 2025.

**Valoarea justă de expropriere a tuturor proprietăților este de 581264 lei,
echivalent a 116781 Euro, la un curs valutar de 1 euro=4,9774 lei.**

Valoarea de despăgubire pentru fiecare proprietate în parte este următoarea:

TERENURI și CONSTRUCȚII										
nr. crt	nr. cadastral	Adresa	Suprafața de expropiat (mp)	Proprietar	preț grila notarială	Valoare grila notarială	lungime împrejmuire afectată (ml)	preț / ml IROVAL KOST PLUS	valoare construcție	valoare totală
1	111082	Calea MOTILOR, Nr. 120-120A	6,78	PREMIER ASSETS SRL, CIF:38814243, cu sediul social în București	400	2712				2712
2	110017	Calea MOTILOR, Nr. 120-120A	284,00	KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ, CIF:15991149, cu sediul	400	113600				113600
3	83607	Loc. Alba Iulia	27,62	BLAGA LUCIAN, si sotia BLAGA VIORICA	400	11048				11048
4	71562	Str CALEA MOTILOR, Nr. 118	244,63	NEPI TEN DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. CU SEDIUL IN BUCURESTI, CIF:30356078	400	97852				97852
5	120039	Bdul REPUBLICII, Nr. 1, str. Calea Moșilor nr. 116	38,06	LIDL ROMANIA SOCIETATE IN COMANDITA, CIF:15300120	400	15224				15224
6	76259	Str CALEA MOTILOR, Nr. 116	101,96	SC MIDTOWN RETAIL SRL, cu sediu in Timisoara	400	40784				40784
7	85084	Str CALEA MOTILOR, Nr. 116	216,42	SC MIDTOWN RETAIL SRL, cu sediu in Timisoara	400	86568				86568
8	96722	Loc. Alba Iulia	16,70	POPA DOINA - ELENA	400	6680	20	346,08	6922	13602
9	96723	Loc. Alba Iulia	23,69	POPA DOINA - ELENA, căsătorită	400	9476	16	346,08	5537	15013
10	88440	Loc. Alba Iulia	24,26	MICLEA IOANA CAMELIA	400	9704	20	346,08	6922	16626
11	85717	Loc. Alba Iulia	79,69	MICLEA CARLOS - VICENZO, minor	400	31876	30	346,08	10382	42258
12	71057	Bdul REVOLUTIEI 1989, Nr. FN	142,05	MICLEA IOANA CAMELIA	500	71025				71025
13	84265	Str CALEA MOTILOR, Nr. 120B	137,38	COSTEA ROMULUS PETRU, si sotia COSTEA SILVIA	400	54952				54952
	Total		1343,24			551501			29763	581264

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Valorile nu conțin TVA.
- Valorile au fost exprimate si sunt valabile în condițiile si prevederile prezentului raport.
- Valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
- Valorile rezultate din acest raport nu pot fi folosite în alte scopuri decât cel declarat. Utilizarea în alte scopuri poate crea prejudicii de care evaluatorul nu se va face vinovat

RADU-PETRU ADAM
Membru titular ANEVAR- Specializarea E.P.I
Legitimație nr. 18923



6. Anexe

Anexa 1. Extras din "Studiul si analiza de piață privind valori minime tranzactionate pe piață imobiliara din judetul Alba în anul 2024 aplicabil în anul 2025" prezent la Camera Notarilor Publici Alba (pagina 65 si 66).

2025

VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA

CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA ALBA IULIA

Municipiul Alba Iulia					
ZONA A					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON NR.IMOBIL
STR	9 MAI		STR	CRISANEI	
STR	ALBASTRELELOR		STR	DECEBAL	
ALEEA	SF. EUGENIU		STR	DIMITRIE CANTEMIR	
ALEEA	SF. CAPISTRANO		STR	DOBROGEI	
ALEEA	SF. ELISABETA		STR	DOINEI	
STR	ALEXANDRU CEL BUN		STR	DR. AUREL LAZAR	1-27/2-34
STR	ANDREI MURESANU	TR. STR. I. C. BRATIANU. STR. TRANDAFIRILOR 1-9/2-10	STR	DR. IOAN RATIU	
STR	APULUM		STR	ENERGIEI	
STR	ARBUSTILOR		STR	ESPLANADA OBELISCULUI	
STR	ARDEALULUI		STR	EPISCOP MARTON ARON	
STR	ARNSBERG		STR	FREDERIC MISTRAL	
STR	AROM PUMNUL		STR	GABRIEL BETHLEN	
STR	AUREL VLAICU		STR	GEMINA	
STR	AVRAM IANCU		STR	GEORGE BARITIU	
			STR	EPISCOP EMILIAN BIRDAS	
STR	BANATULUI		STR	GHE. POP DE BASESTI	1-31 / 2-14
STR	BASARABIEI		STR	GHEORGHE SINCAI	
B-DUL	FERDINAND I	TR. STR. I. C. BRATIANU - B-DUL INCORONARII 1-85/2-74	STR	GRADINA ROMANA	
B-DUL	INCORONARII		STR	HENRI COANDA	
B-DUL	REVOLUTIEI 1989		STR	IASILOR	
B-DUL	1 DECEMBRIE 1918		STR	ION AGARBICEANU	
B-DUL	HORFA		STR	IOSIF JIJMANCA	

2025

VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA

ZONA A CONTINUARE					
	DENUMIRE	TRONSON - R.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	MUNTENIEI		STR	POLIGONULUI	
STR	MUSETELULUI		STR	PRIMAVERII	1-7/16-56
STR	MUZEULUI		STR	PROF. EUGEN HULEA	
STR	NICOLAE BALCESCU		STR	ROZELOR	
STR	NICOLAE TITULESCU		STR	SAMUEL MICU	
STR	OCTAVIAN GOGA		STR	SEPTIMIU SEVERUS	
STR	PACII		STR	STEFAN CEL MARE	
STR	PENES CURCANUL		STR	TAKE IONESCU	
STR	PETRU DOBRA		STR	TEILOR	
STR	PETRU MAIOR		STR	TIMOTEI CIPARIU	
PIATA	ALESSANDRIA		STR	TOPORASILOR	1-15,15A..15D/2-20
PIATA	I.I.C. CRATEANU		STR	TRAIAN	
PIATA	IULIU MANIU		STR	TRANDAFIRILOR	
PIATA	NATIUNII		STR	TRIBUNALULUI	
PIATA	TRICOLORULUI		STR	UNIRII	
PIATA	AMFITEATRU		STR	VANATORILOR	TR. STR DR ION RATIU - BDUL REVOLUTIEI 1989
PIATA	CONILIUL EUROPEI		STR	VASILE ALECSANDRI	2-98/3-89
PIATA	TOBOSARILOR		STR	VASILE GOLDIS	
STR	PLEVNEI		STR	VIOLETELOR	
ZONA B					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	ALUNIS		STR	BUCURESTI	11-111/12-98
STR	11 IUNIE		STR	BUJORULUI	
STR	ALEXANDRU IOAN CUZA		STR	BUNTA	
STR	ALMASULUI		STR	BUSUIOCULUI	
STR	AMPOIULUI		STR	CABANEI	
STR	AMURGULUI		STR	CALEA MOTILOR	95-.../116-...

2025

VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA

ZONA B continuare					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - nr.IMOBIL
STR	DACILOR		STR	IZVORULUI	
STR	DEALUL FURCILOR		STR	LA RECEA	
STR	DEALULUI		STR	LACRAMIOAREI	
STR	DETUNATA		STR	LACULUI	
STR	DIGULUI		STR	LALELELOR	
STR	DINU LIPATI		STR	LAPUSULUI	
STR	DR. AUREL VLAD		STR	LIBERTATII	

ZONA B					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	ALUNIS		STR	BUCURESTI	11-111/12-98
STR	11 IUNIE		STR	BUJORULUI	
STR	ALEXANDRU IOAN CUZA		STR	BUNTA	
STR	ALMASULUI		STR	BUSUIOCULUI	
STR	AMPOIULUI		STR	CABANEI	
STR	AMURGULUI		STR	CALEA MOTILOR	95-.../116-...
STR	ANA IPATESCU	1-7/2-8	STR	CALEA LABULUI	
STR	ANGHEL SALIGNY		STR	CAMIL BALTAZAR	
STR	APUSENI		STR	CAMPENI	
STR	ARIESULUI		STR	CAMPULUI	
STR	ARINILOR		STR	CARABUSULUI	
STR	ARMONIEI		STR	CARPATI	
STR	ATELIERULUI		STR	CASTANULUI	
STR	AUGUSTIN BENA		STR	CATINEI	
STR	BALADEI		STR	CEDRULUI	
STR	BARBU CATARGIU		STR	CIOCARLIEI	
STR	BARBU LAUTARU		STR	CIPRIAN PORUMBESCU	
B-DUL	FERDINAND I	87-.../76-...	STR	CIUCASULUI	
B-DUL	REPUBLICII		STR	COCORILOR	
B-DUL	TRANSILVANIEI	25-45/22-36	STR	CONSTANTIN NOICA	5-.../6-...
B-DUL	TUDOR VLADIMIRESCU	41-.../34-...	STR	CORNISTEI	
STR	BIRUINTEI		STR	COSTACHE NEGRUZZI	1-73/2-30

MUNICIPIUL ALBA IULIA

APARTAMENTE ÎN BLOCURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2900	2600	2260	1850
NOTA	Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.			

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2950	2650	2310	1950

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	500	400	300	200

Pentru terenurile intravilane, amplasate pe centura ocolitoare pana la autostrada, se

28

SPATII COMERCIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	3600	3250	2830	2300
SPATII INDUSTRIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1300	1170	1080	900

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2950	2650	2310	1950

27