

Membru corporativ

ANEVAR[®]

AUTORIZATIA 0303

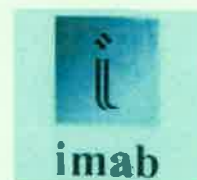
S.C. EXPERTUS S.R.L.

Evaluări și Consultanță
Timișoara, Aleea Creație nr. 9
Tel: 0372 721 643
Fax: 0371 609 195
Mobil: 0722 247 911

E-mail: nicolae.gradinaru@gmail.com



Nr. Certificat: 3375
ISO 14001:2015



SR EN ISO 9001:2015

RAPORT DE EVALUARE

**ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE CONFORM
LEGII NR. 255/2010**

**A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ SITUATE
PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE
PUBLICĂ**

**„Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de
mobilitate urbană durabilă - construire arteră
cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura
de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” - LOT II de
pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din
jud. Alba**

Beneficiar: Municipiul Alba Iulia

**TIMIȘOARA
Februarie 2025**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE NR. 41-2/11.02 2025

OBIECTUL EVALUAT: *Imobile afectate de expropriere din cadrul proiectului „Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia”-LOT II*

TIPUL PROPRIETĂȚII: *Proprietate imobiliară - terenuri și construcții*

PROPRIETAR (I): *Conform anexei*

CLIENT: *MUNICIPIUL ALBA IULIA*

UTILIZATOR DESEMNAT: *MUNICIPIUL ALBA IULIA*

DATA INSPECȚIEI: *06.02 2025*

DATA RAPORTULUI: *11.02 2025*

SCOPUL EVALUĂRII: *Estimarea valorii de despăgubire conform art. 5 alin. 1 și art. 11 alin. 8 din L. 255/2010 coroborat cu art. 26 din L. 33/1994 pentru fiecare imobil din Anexa 1 de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba.*

TEREN: *Conform tabelului anexat*

REZULTATUL EVALUĂRII:

Raportul de evaluare s-a întocmit avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Nr. Crt.	U.A.T.	Nr. imobile	Tip imobil	Suprafață (u.m.)	Valoare totala de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despăgubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
1	Alba Iulia (LOT II)	11	Terenuri	7.701	3.020.800,00	453.120,00	3.473.920,00
		8	Construcții	-	246.883,42	37.032,52	283.915,94
		-	Total	-	3.267.683,42	490.152,52	3.757.835,94

Notă:

- *Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin T.V.A.*

Ing. Grădinaru Nicolae

Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963



Ec. Grădinaru Nicoleta,
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
bunuri mobile și întreprinderi
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ.....	5
1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.....	5
1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați.....	5
1.3. Scopul evaluării.....	5
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.....	6
1.5. Tipul valorii.....	6
1.6. Data evaluării și data inspecției.....	7
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	7
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	11
1.12. Descrierea raportului.....	12
1.13. Responsabilitatea fata de terți.....	12
2. PREZENTAREA DATELOR.....	13
2.1. Descrierea investiției.....	13
2.2. Identificarea proprietății imobiliare.....	14
2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate.....	14
2.4. Descrierea proprietății imobiliare.....	15
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	22
3.1. Definirea pieței specifice.....	22
3.2. Analiza cererii.....	22
3.3. Analiza ofertei.....	23
3.4. Echilibrul pieței.....	24
4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU.....	26
4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber.....	26
4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit.....	26
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	27
5.1. Evaluarea terenurilor.....	28
5.1.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Alba".	28
5.1.2. Valoarea terenurilor: fânează - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive.....	29
5.2. Evaluarea construcțiilor.....	29
5.2.1. Abordarea prin Cost.....	29
6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR.....	32
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	34
8. ANEXE.....	35



Declarația de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor**, Ed. 2022 și cu **ipotezele și ipotezele speciale** cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în acest raport de evaluare.

Declarăm că suntem persoane fizice cu experiență semnificativă în domeniu, avem competență în evaluarea pe piața proprietăților imobiliare, cunoaștem și punem în aplicare în mod corect metodele și tehnicile recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, suntem membri ANEVAR, asociație de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, fiind reprezentanți al EXPERTUS S.R.L., membru corporativ ANEVAR, acționând în mod independent.

Certificare

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna **februarie 2025**.
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, ANEVAR.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorii nu pot da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://inotl.anevar.ro/pagini/taboul-asociatiei>).
9. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație conform SEV 400. Evaluatorul a respectat Codul

Deontologic al profesiei sale;

10. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853 din 20 decembrie 2010 și ale art. 8 din HG nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare, care au condus la rezultatele evidențiate.

Lucrarea a fost redactată în 3 (trei) exemplare, din care 2 (două) exemplare pentru beneficiar.

Ing. Grădinaru Nicolae

Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

Ec. Grădinaru Nicoleta,
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare,
bunuri mobile și întreprinderi
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964



1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.

EXPERTUS S.R.L. a fost înființată în anul 2005, cu sediul în Timișoara, Aleea Creației nr. 9, având ca domeniu de activitate servicii de evaluare a bunurilor.

EXPERTUS S.R.L. este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2025. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în O.G. nr. 24/2011.

EXPERTUS S.R.L. acordă o atenție deosebită necesității de instruire a personalului propriu pentru realizarea competenței factorului uman, plecând de la premisa că un element fundamental al managementului calității este tocmai competența personalului. Societatea este certificată pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, „Evaluări de bunuri mobile” și „Evaluări de întreprinderi”, conform standardului de calitate SR EN ISO 9001:2015, prin certificatul cu seria: C-MCT, nr. C 2688 și standardelor de calitate SR EN ISO 14001:2015 (ISO 14001:2015), prin certificatul cu seria M-MCT, nr. 3375.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR, cu asigurare profesională la nivel de 50.000 €.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR - GRĂDINARU NICOLAE și GRĂDINARU NICOLETA, conform declarației de mai sus.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **MUNICIPIUL ALBA IULIA**, fiind necesar pentru obiectivul de investiții **„Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba**, în calitate de client și utilizator desemnat.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorii nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizatorul desemnat al lucrării.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de despăgubire a imobilelor, afectate de obiectivul de investiții **„Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba**.

Raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare ce aparțin persoanelor fizice și/sau juridice identificate conform anexelor, așa cum sunt definite în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea exproprierilor de către **MUNICIPIUL ALBA IULIA** pentru obiectivul de investiții **„Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba**.

În prezentul raport de evaluare, se va efectua o evaluare a imobilelor, având la bază principiile exproprierii pentru utilitatea publică, declarate prin legislația specifică națională (Legea nr. 255/2010).



1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, prin prestatorii săi de specialitate, care a delimitat imobilele de teren afectate de obiectivul de investiții **„Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba** în:

- **teren intravilan**
 - curți construcții
 - arabil
 - pășune
 - drum
 - canal de irigații

Imobilele care fac obiectul evaluării aparțin persoanelor fizice și/sau juridice indicate conform anexelor și se află situate în intravilanul UAT Alba Iulia din județul Alba.

1.5. Tipul valorii

Conform standardului de evaluare general SEV 100 - Cadru general - valoarea de piață - bază de evaluare - este definită după cum urmează:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau 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, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de obiectivul de investiții **„Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba**.

În consecință, nu este respectată definiția **valorii de piață**, care prevede că **„părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorii estimând în continuare o **valoare specială a imobilelor**.

În procedura de expropriere, nu putem vorbi de tranzacții sau de cerere de ofertă, deoarece **exproprierea nu reprezintă un act de voință al expropriatului**, ci reprezintă o măsură forțată, cu titlu oneros, pentru utilitatea publică în vederea realizării unor obiective de interes național.

O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare (Legea 255/2010), de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

Conform legislației actuale despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Legea prevede că „La calcularea cuantumului despăgubirilor se va ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia (în etapa judiciară a procesului de despăgubire) ”.

Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în lei și nu conțin T.V.A.

1.6. Data evaluării și data inspecției

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **februarie 2025**, dată la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Conform dispozițiilor art. 35. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal ” [...] prin ultimul curs de schimb comunicat de Banca Națională a României se înțelege cursul de schimb comunicat de respectiva bancă în ziua anterioară și care este valabil pentru operațiunile care se vor desfășura în ziua următoare.”

Evaluarea a fost realizată în luna **februarie 2025**, la un curs valutar de 1 Euro = 4,9765 lei, din data de 11.02 2025, comunicat de BNR la data de 10.02 2025.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile	<u>S-au pus la dispoziția evaluatorului listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010; Categoria de folosință din planul de amplasament - este în responsabilitatea primăriei; Suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament - este în responsabilitatea executantului identificărilor topocadastrale și O.C.P.I. Alba Iulia; Proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea - este în responsabilitate personalului de specialitate juridică.</u>
Inspecția proprietăților imobiliare	Inspecția a fost executată la data de 06.02 2025 pentru construcții în mod special de către: - Ing. Grădinaru Nicolae din partea EXPERTUS S.R.L.; - Reprezentant primărie Alba Iulia dl. Nicola Alexandru;
Limitări	Nu este cazul

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informații primite de la client:

- Elemente și date de identificare a proprietăților evaluate - listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
- Informații privind situația juridică a proprietăților, puse la dispoziție de către client - listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
- Planuri, schițe și KMZ;
- Studiul de fezabilitate;
- Informații privind istoricul amplasamentului.



Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate.

Informații colectate de evaluator:

- Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Date specifice din manualele și cărțile de specialitate;
- Date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- Date despre prețuri, chirii (arende), grad de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Surse bibliografice:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea nr. 99/14.04.2013 pentru aprobarea OG nr. 24/2011, privind unele măsuri în evaluarea bunurilor, lege promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Ordinul nr. 26/1994 al M.A.A.;
- H.G. nr. 746/1991, modificată prin H.G. nr. 59/1994;
- O.U.G. nr. 102/2001;
- H.G. nr. 890/2005;
- Ordinul nr. 897/2005 al M.A.A.P. și M.A.P.;
- **Legea 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853/20.12.2010;**
- **Legea 233/2010, privind modificarea și completarea L.255/2010;**
- H.G. nr. 59/1994 pentru modificarea anexei la H.G. nr. 746/1991;
- Noul Cod Civil;
- Legea nr. 265/2017;
- H.G. nr. 118/2010;
- Legea nr. 247/2005;
- **Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din jud. Alba pentru anul 2025;**
- Decizia nr. 380/2015, emisă de Curtea Constituțională a României;
- Mic lexicon de cadastru și carte funciară;
- Studii pedologice și de bonitare teren (tip sol, mod de folosință, calitate teren);
- Reviste și publicații de specialitate;
- Extrase din comunicatele Comisiei Naționale de Statistică;
- Alte documente și materiale puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR;
- Studiu de fezabilitate întocmit de proiectant;
- Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau



documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, imobilele sunt afectate de obiectul de investiții „**Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia**” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către executantul identificărilor topo cadastrale, care a întocmit lista cu imobilele afectate;
- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilelor este bun și marketabil;
- Imobilele sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini;
- S-au pus la dispoziția evaluatorului listele cu imobilele afectate însoțite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a imobilelor;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateții lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilele se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenurile aferente UAT-ului. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii lor, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, **numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (dacă există);
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Pentru scopul prezentei evaluări, estimarea valorii de despăgubire este imperativ conexată la valoarea din expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici (art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și art. 8 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010, această valoare constituie în baza de calcul pentru estimarea valorii de despăgubire;
- Valoarea estimată este una globală, conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv **"pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință"**, valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectare și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificate în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționalităților legale sus menționate.
- Datele și informațiile prezentate în tabelele anexă la prezentul raport, intră în responsabilitatea evaluatorului autorizat numai în ceea ce privește estimarea valorii unitare de despăgubire (lei/mp), în funcție de categoria de folosință, baza de calcul pentru valoarea despăgubirii terenului conform Legii nr. 255/2010; toate celelalte

informații intrând în responsabilitatea elaboratorilor (documentații cadastrale cu informații legate de proprietar/ deținător, categorie de folosință, număr cadastral, suprafață de expropriat etc).

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

- Art. 5 alin. (1): *În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele notarilor publici [...];*

- Art. 11 alin. (8): *Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].*

Nota: conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): 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 A.N.A.F.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.10. Restricții de utilizare difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din **Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022**, astfel:

- **SEV 100 Cadrul general;**
- **SEV 101 Termeni de referință ai evaluării;**
- **SEV 102 Documentare și Conformare;**
- **SEV 103 Raportare;**
- **SEV 104 Tipuri ale valorii;**
- **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;**
- **SEV 400 Verificarea evaluărilor;**
- **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;**
- **Glosar 2022.**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

- Art. 5 alin. (1): *În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de*

evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele notarilor publici [...];

1.12.Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu **SEV 103 Raportare** și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

Raportul se va transmite în format electronic către client și/sau utilizatorul desemnat și în format letric în 2 (două) exemplare, pentru client.

1.13.Responsabilitatea fata de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a delimitat imobilele de teren afectate de obiectivul de investiții **„Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba** în:

- **teren intravilan**
 - curți construcții
 - arabil
 - pășune
 - drum
 - canal de irigații

Notă:

- *categoria de folosință din planul de amplasament - este în responsabilitatea primăriei / O.C.P.I. Alba;*

- *suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament - este în responsabilitatea firmei de cadastru și O.C.P.I. Alba;*

- *proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea - este în responsabilitate beneficiarului prezentului raport (comisia de aplicare a legii 255/2010).*

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 (în cazul de față până la finalul anului 2025 atât timp cât valorile din Studiul de piață nu se modifică).

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea investiției



Figură 1 – Încadrare în PUG Alba Iulia, pe date PUG Alba Iulia, Reglementări Urbanistice



Figură 2 – Încadrarea zonei de studiu la nivel teritorial



Prezentul proiect „Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” este cuprins în Planul de Mobilitate al Municipiului Alba Iulia și contribuie la atingerea obiectivelor specifice privind Eficiența Economică, Siguranța și securitatea, Protejarea mediului și dezvoltarea durabilă.

Prin realizarea proiectului de investiții, se va asigura accesul facil la transportul public, piste de bicicletă și infrastructură rutieră în zona de sud-vest a municipiului.

Coridorul de mobilitate este împărțit în trei tronsoane/trasee:

- Traseul 1 - zona LIDL - str. Brandusei - este un tronson reglementat prin PUZ LALELELOR aprobat prin HCL nr. 51/1996;
- Traseul 2 - str. Brandusei - str. Viilor intersectia cu str. Rogozului - este un tronson reglementat prin PUZ LA RECEA aprobat prin HCL nr. 244/2010;
- Traseul 3 - str. Viilor intersectia cu strada Rogozului - zona LUKOIL - este un tronson reglementat prin PUG ALBA IULIA aprobat prin HCL nr. 158/2014.



Terenul pe care se vor executa lucrările este situat în partea sud-vestică a intravilanului Municipiului Alba Iulia și este reprezentat de imobile domeniu public și proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice.

Funcțiunea dominantă a zonei: Rețele stradale auto și pietonale împreună cu cele tehnico-edilitare.

Funcțiunile complementare admise sunt: lucrări geotehnice de protecție și consolidare, amenajări și plantații peisagistice, rețele tehnico-edilitare, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de întreținere, exploatare și siguranța circulației.

În prezent, accesul în zonă se realizează prin strada Ion Lăncrănjan pe direcția nord-sud, prin strada Izvorului pe direcția est-vest și prin Strada Rogozului pe direcția sud-nord.

În zona amplasamentului se observă lipsa de continuitate a traseului Bulevardul Revoluției - Ion Lăncrănjan. Totodată, zona periferică aflată în curs de dezvoltare necesită o arteră de conectivitate a mai multor străzi periferice de tip fundătură sau care ar necesita o străpungere (cum este și cazul Străzii Brândușei) pentru îmbunătățirea conectivității întregii zone.

Suprafața afectată de investiție ocupă 86.524,50 m². În urma suprapunerii cu spațiile verzi cadastrate și inventariate în Registrul Spațiilor Verzi Alba Iulia, amplasamentul cuprinde 1.462,4 m².

2.2. Identificarea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un număr total de 11 de terenuri și 8 de construcții. Acestea sunt situate în intravilanul ***UAT-ului Alba Iulia din jud. Alba***, cu suprafețe diferite, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică ***„Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” - LOT II conform tabelelor anexate, (conform tabelului anexat)***.

2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate

România este localizată în Sud-Estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km². Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de Nord-Est, cu Bulgaria în partea de Sud, cu Serbia în partea de Sud-Vest, și cu Ungaria în partea de Vest. De asemenea România are ieșire la Marea Neagră în partea de Sud-Est.

Județul Alba este situat în partea central-vestică a României, în regiunea istorică Transilvania. Reședința administrativă este municipiul Alba Iulia, cunoscut ca un important centru istoric și cultural, fiind locul Marii Uniri de la 1918. Județul se învecinează cu județele Cluj la nord, Mureș la est, Sibiu la sud-est, Hunedoara la sud-vest, și Bihor și Arad la vest.

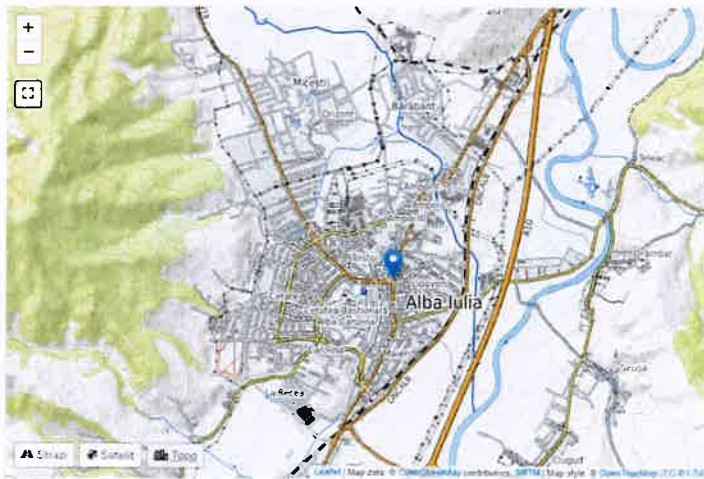
Relieful județului Alba este variat, cuprinzând zone de munte, dealuri și câmpii. În partea de vest și sud se află Munții Apuseni, cu masivele Bihor și Trascău, care oferă peisaje spectaculoase și numeroase atracții naturale. Partea centrală și estică este dominată de dealuri subcarpatice și depresiuni largi, precum Depresiunea Alba Iulia. Zonele de câmpie sunt propice pentru agricultură, în special în lunca Mureșului.

Clima județului este temperată continentală, cu diferențe semnificative între zonele joase și cele montane. Verile sunt calde, iar iernile sunt reci, cu precipitații

moderate. În zonele montane, iarna este mai lungă și mai aspră, favorizând sporturile de iarnă.

Râul Mureș traversează județul de la est la vest și reprezintă principala axă hidrografică, fiind esențial pentru agricultură și alimentarea localităților. Alți afluenți importanți sunt Sebeș, Arieș și Ampoi. Lacurile naturale și artificiale, cum ar fi lacurile din Munții Apuseni, contribuie la diversitatea hidrografică și oferă oportunități pentru activități recreative.

Județul Alba este bine conectat printr-o rețea dezvoltată de drumuri naționale și județene, inclusiv DN1, care face legătura cu Cluj-Napoca și Sibiu. Rețeaua feroviară este bine dezvoltată, iar accesul la transportul aerian se face prin Aeroportul Internațional din Cluj-Napoca, aflat la aproximativ 100 km.



Alba Iulia este municipiul de reședință al județului Alba, situat în regiunea istorică Transilvania, România. Aflat pe malurile râului Mureș, municipiul este poziționat în partea central-vestică a țării, la aproximativ 100 km sud de Cluj-Napoca și 70 km nord de Sibiu. Poziția strategică pe valea Mureșului și la intersecția drumurilor importante a contribuit la dezvoltarea sa economică și culturală de-a lungul secolelor.

Relieful din jurul municipiului Alba Iulia este caracterizat de dealuri subcarpatice și de lunca râului Mureș. Depresiunea Alba Iulia oferă terenuri plane și fertile, favorabile pentru agricultură. Dealurile împădurite din apropiere completează peisajul natural, oferind oportunități de recreere și turism.

Clima municipiului este temperată continentală, cu veri calde și ierni relativ reci. Precipitațiile sunt moderate, iar condițiile climatice favorizează dezvoltarea activităților economice și turistice.

Municipiul este străbătut de râul Mureș, care joacă un rol important în alimentarea localității și în irigarea terenurilor agricole din zonă. De asemenea, mici pârâuri și izvoare subterane completează rețeaua hidrografică locală.

Alba Iulia beneficiază de o infrastructură bine dezvoltată, fiind conectată prin DN1 cu Cluj-Napoca și Sibiu. Municipiul este traversat de căi ferate importante, care facilitează transportul de persoane și mărfuri. De asemenea, apropierea de aeroporturile din Cluj-Napoca și Sibiu contribuie la accesibilitatea orașului pe plan internațional.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Imobilele supuse evaluării sunt terenuri intravilane cu diferite categorii de folosință, respectiv diverse construcții.

Terenurile s-au diferențiat, în timp, prin termeni care încearcă să arate fie “destinația” lor, de teren agricol, pădure, drum, construcție, ape, etc. fie “modul de folosință”, respectiv pe sectoare de activitate, după criterii economice. O astfel de clasificare a terenurilor, împreună cu codificarea lor, suprimă descrierea cerută de cadastru și facilitează identificarea acestora în sistemul informațional adoptat.

În prezent, la noi se destind “cinci categorii de terenuri”, fiecare cu o sferă largă, în care sunt incluse mai multe “categorii de folosință”. După cum se vede, aceeași folosință se poate regăsi, evident, în două sau mai multe categorii de terenuri.

Categoria de folosință este o caracteristică a terenurilor definită de utilizarea lor concretă. Acest atribut al parcelei, individualizat printr-un cod, servește implicit nevoilor cadastrului general, asigurând o înregistrare ordonată a tuturor suprafețelor, contribuind la întocmirea cărții funciare, inclusiv la evaluarea terenurilor. Ca noțiune fundamentală a cadastrului, ea nu mai este partajată; practic însă, categoriile de folosință se împart uneori și în subcategorii, necesare la stabilirea măsurilor agrotehnice.

Efectiv, categoriile de folosință au apărut și s-au diversificat în decursul timpului în funcție de cerințele oamenilor. Dacă pământul nu a fost folosit inițial ca pășune, s-a trecut ulterior la cultivarea terenurilor cu măr adus de ape și apoi la deștelenirea unora noi, constituind astfel o categorie de folosință aparte, "arabilul". Cu timpul, pe baza unor cereri tot mai variate, agricultura a început să producă pentru piață, iar în cadrul terenurilor au apărut noi subdiviziuni: vii, livezi, culturi de hamei etc. Categoriile de folosință s-au diversificat, așadar, conform cerințelor tot mai variate ale pieței, dar se mențin sub control, pentru satisfacerea nevoilor generale ale societății.

Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)	Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)
AGRICOLE (TDA)	1. Arabil (A)	-arabil propriu-zis -pajiști cultivate -grădini de legume -orezarii -sere -solarii și răsadnițe -câșunarii -alte culturi perene	A AP AG AO AS ASO AC AD	SUB APE (TDH)	7. Terenuri cu ape și ape cu stuf (H)	-ape curgătoare -ape stătătoare -lacuri de acumulare -amenajări piscicole -ape cu stuf -canale -marea teritorială	HR HB HA HP HS HC HM
	2. Pășuni (P)	-pășuni curate -pășuni împădurite -pășuni cu pomi fructiferi -pășuni cu tufărișuri și mărăciniș	P PP PL PT		8. Drumuri (DR) și cai ferate (CF)	-autostrăzi -drumuri naționale -drumuri județene -drumuri localitateale -străzi și ulițe -drumuri de exploatare (agricole, silvice, petroliere, industriale etc.) -drumuri și poteci turistice -cai ferate	DA DN DJ DC DS DE DT CF
	3. Finețe (F)	-finețe curate -finețe cu pomi fructiferi -finețe împădurite -finețe cu tufărișuri și mărăciniș	F FL FP FT				
	4. Vii (V)	-vii nobile -vii hibride -plantații hamei -pepiniere viticole	VN VH VHA VP	INTRAVILAN (TDI)	9. Terenuri cu construcții (C)	-construcții -curți și construcții -diguri -carriere -parcuri -cimitire -terenuri de sport -piete și târguri -pajiști și ștranduri -taluzuri pietruite -fișel de frontieră -exploatare miniere și petroliere -alte terenuri cu construcții	C CC CD CA CP CI CS CT CPJ CTZ CFF CMP CAT

	5. Livezi (L)	-livezi clasice -livezi intensive și super intensive -plantații de arbuști fructiferi -plantații de duzi -pepiniere pomicole	L LI LF LD LP			-nisipuri zburătoare -bolovănișuri, stâncării, pietrișuri -ripez, ravene, torenți -sărătura cu crusta -mocirle și smârcuri -gropi de împrumut, demonii -halde	NN NB NR NS NM NG NH
FORESTIERE (TDF)	6. Păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră (PD)	-păduri -perdele de protecție -tufărișuri și mărăcinișuri -răchitarii -pepiniere silvice	PD PDP PDT PDR PDPS		10. Terenuri degradate și neproductive (N)		

A. Categoriile de folosință agricolă (A)

Terenurile cu destinație agricolă au cinci categorii de folosință, pentru care se prezintă succint principalele caracteristici.

- **Arabilul** cuprinde terenuri ce se ară în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6) și care sunt cultivate cu plante anuale sau perene: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, legume sau zarzavaturi, flori, plante furajere ș.a.;
- **Pășunile** sunt terenurile înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin reînsămânțări periodice, la 15-20 de ani, folosite pentru pășunatul animalelor;
- **Fânețele** cuprind terenuri înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin însămânțări la 15-20 de ani, de pe care iarba se cosește pentru fân;
- **Viile** includ terenurile plantate cu “vii hibride” (producători direcți) sau “nobile”, culturi de hamei cu o agrotehnică asemănătoare și pepinierele viticole. În alte țări (Germania), hameiul este o subcategorie a arabilului, iar viile sunt încadrate la “alte categorii de folosință”.
- **Livezile** sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole ș.a..

Ca elemente suplimentare la aceste terenuri reținem:

- Deosebirea dintre pășuni și fânețe este data de modul în care se valorifică iarba. Ele pot deveni alternativ una sau alta, dar sunt și pășuni propriu-zise (cele montane) respectiv fânețe (cele joase, umede);
- O serie de subcategorii sunt asemănătoare distingându-se, atât pășuni, cât și fânețe curate, împădurite, cu pomi fructiferi, cu tufărișuri, etc.;
- Terenurile agricole din intravilan, ca anexe ale construcțiilor, se înregistrează împreună cu acestea toate sub un singur nr. topografic, spre exemplu “casă, curte și grădină”, impozitul plătindu-se ca pentru teren de construcții. În cadastrul nou, care se introduce în prezent, parcelele din cadrul corpurilor de proprietate se înscriu separat.



B. Categoriile de folosință forestiere (F)

Fondul forestier care, în ansamblu, cuprinde și alte categorii de folosință, efectiv, aici se regăsesc terenurile împădurite în prezent, în mod natural sau prin plantații, precum și cele care au fost și vor fi acoperite cu vegetație forestieră.

- Pădurile sunt terenuri acoperite cu arbori și arbuști forestieri, destinate producției materialului lemnos și protecției mediului ambiant pentru a îndeplini în exclusivitate o funcție de protecție. În aceasta categorie intră și plantațiile tinere, lăstărișurile, ogoriturile de vânt și pădurile parc.
- Perdelele de protecție, ca benzi ordonate de plantații silvice sau silvo-pomicole, servesc la protejarea culturilor agricole, a căilor de comunicație, a așezărilor omenești, abisurilor, cu rol antiemoțional, de stabilitate a nisipurilor zburătoare etc.
- Tufărișurile și măracinișurile, respectiv suprafețele acoperite cu vegetație de arbuști (jepi, ienupăr, cătină) au, în general, rol de protecție contra eroziunii solului pe terenuri în pantă. Acolo unde acestea invadează pășunile sau/și fânețele, ele sunt lichidate prin lucrări de curățire.
- Răchitările sunt suprafețe special amenajate pentru producerea materialului de împletituri, iar pepinierele silvice pentru material săditor necesar regenerării pădurilor.
- Potrivit Codului silvic (Legea nr. 46 din 19.03.2008), totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră și neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse în acestea ulterior, în condițiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier național.
- Fondul forestier național include:
 - a) pădurile;
 - b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
 - c) terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
 - d) terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;
 - e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
 - f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
 - g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătorească, drumuri și căi forestiere de transport, spații industriale, alte dotări tehnice specifice sectorului forestier;
 - h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice;
 - i) perdelele forestiere de protecție;
 - j) jnepenișurile;
 - k) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.
- Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.
- **Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile**



cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5m la maturitate în condiții normale de vegetație.

- Termenul pădure include:
- a) pădurile cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, precum și cele incluse ulterior în acestea, în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) jnepenișurile;
- d) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.
- Vegetația forestieră din afara fondului forestier național, este alcătuită din următoarele categorii:
- a) plantațiile cu specii forestiere de pe terenuri agricole;
- b) vegetația forestieră de pe pășuni cu consistență mai mică de 0,4;
- c) fânețele împădurite;
- d) plantațiile cu specii forestiere și arborii din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare;
- e) arborii situați de-a lungul cursurilor de apă și canalelor;
- f) zonele verzi din intravilan, altele decât cele definite ca păduri;
- g) parcurile dendrologice și arboreturile, altele decât cele cuprinse în păduri;
- h) aliniamentele de arbori situate de-a lungul căilor de transport și comunicație.
- Conform definițiilor utilizate pe plan internațional, vegetația forestieră se compune din: pădure (forest) și din alte terenuri cu vegetație forestieră (other wooded land) (două categorii). O categorie aparte o reprezintă arborii din afara pădurii (trees outside forest).

○ **Pădure.**

- Terenuri cu vegetație forestieră având indicele de acoperire (consistența) mai mare de 10% și suprafața mai mare de 0,5ha. Arborii trebuie să atingă înălțimea minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație (excepție: jnepenișuri și aninișuri de anin verde, terenuri împădurite sau cu tinereturi, suprafețe exploatate, arse sau cu doborători produse de vânt etc.), iar lățimea vegetației forestiere să fie de minim 20 m. Include: pepinierele și plantajele forestiere, drumurile forestiere, micile suprafețe goale din pădure, perdelele forestiere de protecție cu suprafața mai mare de 0,5ha și lățimea mai mare de 20m. Nu include terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.

○ **Alte terenuri cu vegetație forestieră.**

- Terenuri cu vegetație forestieră având suprafața mai mare de 0,5ha, lățimea mai mare de 20 m și indicele de acoperire (consistența) fie de 5-10% pentru arborii capabili să atingă înălțimea minimă de 5m la maturitate în condiții normale de vegetație, fie peste 10% pentru arborii care nu pot atinge 5m înălțime la maturitate (arbori pitici) și arbuști. Nu include terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.

C. Categoriile de terenuri cu ape și ape cu stuf (H)

În general, aici sunt cuprinse suprafețele ocupate permanent cu ape și cele acoperite temporar care, după retragerea acestora nu pot avea altă folosință din cauza excesului remanent de umiditate.

- Apele curgătoare inclusiv, fluviul Dunărea, râurile, pâraiele, gârlele și apele mici, a căror suprafață se consideră albia minoră, din mal în mal, deci inclusiv prundișurile surpate de viiturile mari;
- Apele stătătoare, respectiv lacurile și bălțile naturale cu sau fără trestii și păpurișuri, a căror limita se înregistrează pe linia nivelului mediu;



- Apele amenajate piscicol, se referă la suprafețele ocupate cu heleșteu și păstrării, canale deschise de irigații, desecări, aducțiuni și transport;
- Apele cu stuf sunt de fapt terenuri acoperite permanent cu ape de mică adâncime unde, cresc trestiișuri și păpurișuri;
- Marea teritorială este dată de o fâșie lată de 12 mile marine spre larg, dusă la 22.224 m (1 mila marina = 1.852,20 m), măsurată de la linia de bază a celui mai mare reflux de-a lungul țărmului. Suprafața mării interioare este cuprinsă între țărmul mării și aceeași linie de bază.

D. Categoriile de drumuri (DR) și cai ferate (CF)

În aceste două categorii se consideră terenurile ocupate de căile de transport terestre, cu zonele legale definite de ampriza lor, inclusiv cele ocupate cu cantoane, depozite și gări. Din punct de vedere funcțional și al administrației, căile de comunicații rutiere se clasifică în mai multe subcategorii, în conformitate cu Ordonanța Guvernului Nr. 43/97 și regimul lor juridic;

- Drumurile pot fi de interes național, respectiv autostrăzi, drumuri expres și naționale europene, principale și/sau secundare. Urmează cele de interes județean, care leagă capitalele de județ, municipiile, orașele, porturile, aeroporturile, stațiunile balneoclimaterice și obiectivele importante, între ele și cele de interes local, respectiv localitățile și vicinale. Ultimele, care nu au un caracter permanent, nu se înregistrează separat, ci se atribuie parcelelor vecine, proporțional cu suprafața lor;
- Străzile din localități urbane precum și cele din localități rurale (principale, secundare) cu denumiri și numerotări specifice;
- Căile ferate simple, duble și înguste, cu terenurile și construcțiile aferente (gări, depouri, magazine, triaje și altele).

E. Terenuri aflate în intravilan - Terenuri cu construcții (C)

Conform prevederilor legale, în această categorie intră "toate terenurile, indiferent de categoria de folosință, situate în perimetrul localităților urbane și rurale, ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislației în vigoare". Față de această formulare, se impun unele precizări și anume :

- Terenurile cu construcții cuprind, în mod evident, intravilanele localităților în ansamblu deci, inclusiv suprafețele folosite actualmente în scopuri agricole sau/și silvice;
- Construcțiile din extravilan fac parte, după caz, din fondul agricol, fondul forestier sau al terenurilor cu destinație specială;
- Regimul juridic al terenurilor cu construcții, în spiritul Legii 18/1991, este diferit de cel ocupat de construcțiile agricole, silvice sau destinate altor activități, deoarece ele sunt sortite locuințelor, construcțiilor administrative și social-culturale;
- Construcțiile industriale, incluse și ele în această categorie, urmează a fi scoase în afara perimetrelor ce cuprind zonele de locuit;
- Terenurile virane din intravilan, chiar dacă pe moment sunt cultivate, au regim economic și juridic diferit de extravilan. Suprafețele respective, fiind destinate construcțiilor, sunt mai valoroase, iar evaluarea, în vederea impozitării, se face după alte criterii și nu după bonitarea terenului, considerată ca element de bază la cele din extravilan; în marile orașe valoarea terenurilor poate fi mai mare chiar decât a construcției existente;
- Construcțiile propriu-zise se inventariază odată cu terenurile, care le determină,

la rândul lor, situația juridică. Ca mărime, se are în vedere doar suprafața ocupată de construcție, valoare ce interesează cadastrul general și cartea funciară. Pe fișe separate, se înscriu alte informații (materiale constructive, vârsta, starea, stilul), care servesc serviciilor de sistematizare și agențiilor de asigurări.

F. Categoriile de terenuri degradate și neproductive (N)

Aici sunt incluse suprafețe cu procese excesive de degradare, practic fără vegetație, respectiv nisipuri mișcătoare, stâncării, bolovănișuri, pietrișuri, ripez, ravene și torenți, mocirle și smârcuri, halde de steril, gropi de împrumut etc. (tab. 2). Aceste terenuri nu produc niciun venit cadastral și nu pot fi transformate ca suprafețe productive decât prin amenajări costisitoare și greu de justificat.



3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

3.1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă, datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Proprietățile supuse evaluării sunt de tip **teren intravilan**, piață a cărei localizare geografică este **județul Alba, UAT Alba Iulia**.

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate, am investigat aspecte legate de situația economică a județului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2. Analiza cererii

Conform unui studiu realizat de către **Transnational Institute** pentru Comisia de Agricultură din cadrul Comisiei Europene, România este unul dintre statele care au vândut cele mai mari suprafețe străinilor. "Concentrarea fenomenului de acaparare a terenurilor agricole din Europa de Est este în mod particular alarmantă având în vedere faptul că în tratatele de aderare la UE noile membre state din Europa de Est au obținut perioade de tranziție pentru liberalizarea pieței de fond funciar (...) Informațiile sugerează că România, Bulgaria, Ungaria și Polonia sunt în mod particular puncte fierbinți ale acestei probleme", se arată în raport. Menționăm că în România, potrivit negocierilor pentru aderarea la UE, liberalizarea pieței funciare a avut loc începând cu 1 ianuarie 2014, moment din care cetățenii străini au putut cumpăra teren în țara noastră și pe persoană fizică.

Principalii cumpărători de terenuri sunt firmele străine, precum și "diverse persoane fizice și juridice", care cumpără terenuri, atât pentru agricultură, cât și pentru a le transforma pe cele mai apropiate de localități, din terenuri extravilane în intravilane. Nu este un secret faptul că prețurile terenurilor agricole și forestiere din România sunt foarte atractive.

Cel mai ieftin teren agricol din România se vinde în Regiunea Nord-Est, unde prețul mediu al unui hectar a fost anul trecut de 34.743 lei/ha, echivalentul a 6.991,92 euro/ha.

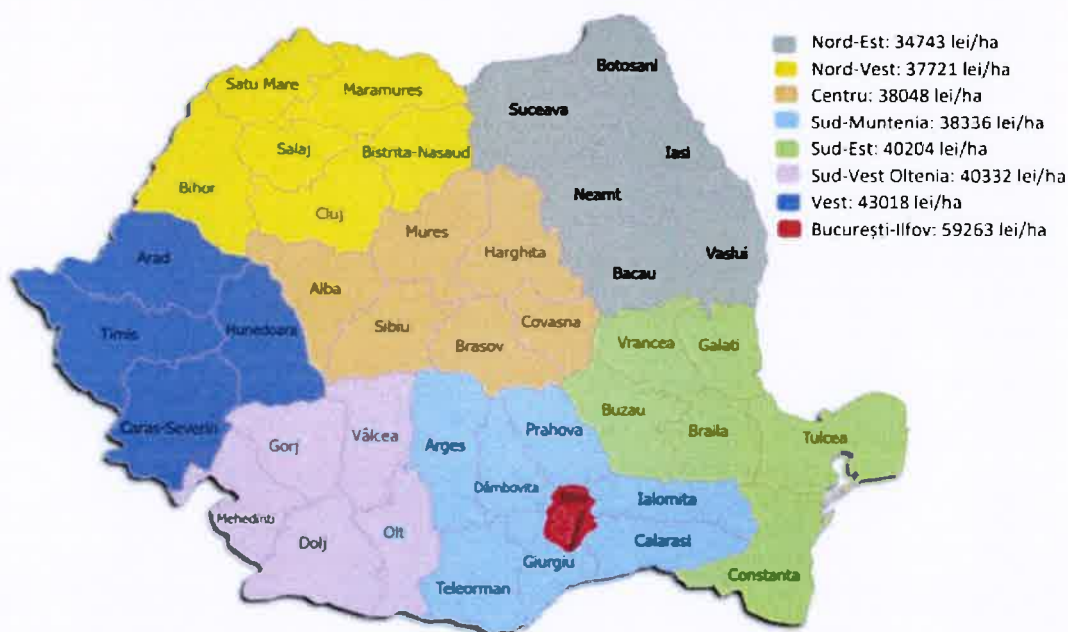
Cel mai scump teren agricol din România se vinde în Regiunea București-Ilfov unde pentru un hectar de pământ agricol s-a înregistrat cea mai ridicată valoare, respectiv 59.263 lei/ha, echivalentul a 11.926,59 euro/ha.



3.3. Analiza ofertei

Analiza concurenței pe piața imobiliară datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”. Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Având în vedere cele menționate, lucrarea de față reprezintă un studiu de piață și propune utilizarea unor valori minimale orientative ale proprietăților, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora, precum și scopul pentru care a fost întocmit acest raport.

Grafic 1: Prețurile medii ale terenurilor arabile pe regiuni de dezvoltare în anul 2022 (lei/ha)



În contextul actual din România, cel mai mare neajuns al agriculturii îl constituie fărâmișarea excesivă a proprietății funciare, în exploatații mici, în medie de 2,2 ha. Aceasta este una din consecințele aplicării Legilor nr. 18/1991 și nr. 169/1997, care nu au prevăzut nimic pentru protejarea marilor investiții tehnice făcute în agricultură înainte de 1989 (organizarea teritoriului, sisteme de irigații, etc.) și nici sancțiuni pentru cei care le distrug.

Exploatațiile agricole mici, de subzistență, limitează posibilitatea investițiilor în mijloace moderne de producție. Este vorba, în primul rând, de mecanizarea lucrărilor agricole și refacerea sistemului de irigație.

Importanța economică a pământului este evidențiată de următoarele aspecte:

- pământul este sursa cea mai sigură și cea mai importantă de venituri a statului;

- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cerințele de hrană și de locuință pentru populație;
- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultură și silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor.

Pământul, prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și, în același timp, mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Întrucât nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu, a cărui valoare a crescut continuu.

Evaluarea pământului în cadrul economiei de piață este o operație importantă, întrucât valoarea lui are pondere în capitalul proprietății agricole. Ea trebuie să țină seama de faptul că terenurile agricole au o multitudine de clasificări, destinații, categorii. Ca urmare, valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia.

Principalii factori care pot influența, mai mult sau mai puțin, valoarea pământului sunt:

- calitatea terenului agricol;
- posibilitățile creșterii valorii prin efectuarea unor lucrări de îmbunătățiri funciare (drenaje, irigații, fertilizări);
- avantajele oferite de apropierea de căile de comunicație, sursele de comunicație și centrele populate;
- gustul și aspirațiile populației atrase sau nu de activitățile agricole;
- forma sub care este exploatat pământul (personal, în arenda, în parte);
- mărimea, organizarea-parcelarea, natura pământului;
- sistemul de cultură practicat (extensiv - intensiv);
- mâna de lucru disponibilă în localitate sau în zonă.

3.4. Echilibrul pieței

Suprafața totală a României, de 23,84 mil. ha, cuprinde 62% teren agricol (cca. 14,7 mil. ha, din care 66,3% teren arabil, 29,2% pajiști naturale și 4,5% plantații de pomi și vie) și cca. 11% suprafața construită a localităților, drumuri, căi ferate și teren neproductiv. Din suprafața totală a țării, circa 92% o reprezintă spațiul rural format din terenul agricol și forestier, localitățile și amenajările rurale.

Repartizarea pe zone geografice este echilibrată: 33% zona de câmpie (până la 300 m altitudine), 37% zona colinară (300-1000 m) și 30% zona montană (peste 1000 m altitudine).

Din punct de vedere al **mărimii suprafeței, România este o țară medie** în UE, care cuprinde pe teritoriul său cinci regiuni bio-geografice: stenică, pontică, panonică, continentală și alpină din cele unsprezece regiuni ale Europei.

Solul este cea mai importantă resursă naturală, fiind apreciat drept cea mai importantă bogăție naturală regenerabilă a țării. Din punct de vedere agronomic, aprecierea capacității ecologice (naturale) a producției agricole, a fertilității, prezintă cea mai mare importanță în vederea fundamentării strategiei agricole.

Din punctul de vedere al **forabilității terenului agricol** (arabil, pajiști naturale, plantații), circa jumătate (48,3%; 7,17 mil. ha) are fertilitate bună și mijlocie și mai bine de jumătate (51,7%; 7,68 mil. ha) are fertilitate scăzută. În schimb, din punctul de vedere al celui mai important teren agricol, cel arabil, distribuția pe clase de favorabilitate este mult mai echilibrată: favorabilitate bună și foarte bună - 39,3% (3,67 mil. ha), mijlocie - 25,5% (2,37 mil. ha) și scăzută - 35,2% (3,28 mil. ha). România, din punctul de vedere al suprafețelor agricole totale, ocupă locul șapte în UE, iar la suprafața agricolă și arabilă pe locuitor, locurile 5 și respectiv 6 în UE.

	agricol		arabil	
	mii ha	%	mii ha	%
Categoria I d.c.	4079	27,5	3665	39,3
- <i>Foarte bună</i>	414	2,8	357	3,8
- <i>Bună</i>	3665	24,7	3308	35,5
Categoria a II -a	3092	20,8	2373	25,5
- <i>Mijlocie</i>				
Categoriile I+II	7171	48,3	6038	64,8
Categoria a III-a d.c.	7683	51,7	3283	35,2
- <i>Scăzută</i>	3628	24,4	1726	18,5
- <i>Foarte scăzută</i>	4055	27,3	1557	16,7
Total (I+II+III)	14854	100,0	9321	100,0

Situația actuală și tendințe. România se distinge printr-o amprentă rurală puternică, populația rurală are cea mai ridicată pondere în UE, reprezentând 44,9% din totalul populației și printr-o densitate scăzută, 45,1 locuitori/km², comparativ cu Franța, 54 locuitori/km², Italia, 64 locuitori/km², Germania, 100 locuitori/km². Există diferențe geografice semnificative din punctul de vedere al densității populației, majoritatea comunelor care au mai puțin de 50 locuitori/km² sunt grupate în partea de vest a țării, comparativ cu zonele din est și din sud, unde predomină localități rurale cu densități ale populației de 50-100 locuitori/km².

Dinamica demografică în spațiul rural este negativă. Procesul reducerii numărului de locuitori rurali, început ca o consecință a modernizării la nivel de societate, a devenit permanent, prin conjugarea mai multor factori demografici, economici și sociali. Declinul demografic se asociază și cu degradarea continuă a structurii pe vârste, cauzată de procesul de îmbătrânire a populației, semnificând faptul că, în viitor, grupele tinere de vârstă se diminuează, în schimb cele de vârstă înaintată vor crește. Procesul de îmbătrânire demografică este mai accentuat în mediul rural decât în cel urban.

După aderarea la UE a României, procesul de restructurare și apropiere de agricultura celorlalte țări membre se produce lent, fără consecințe vizibile în ceea ce privește compatibilizarea structurală și funcțională a sistemului agroalimentar.

Evoluția prețurilor medii ale terenurilor agricole pe categorii de folosință în perioada 2021 – 2022 (lei/ha)

	AN 2021		AN 2022	
	Teren arabil	Pășune permanentă	Teren arabil	Pășune permanentă
România	37406	26350	39704	27963
Macroregiunea unu	31844	25869	37847	27345
Nord-Vest	30541	25517	37721	27039
Centru	33926	26198	38048	27630
Macroregiunea doi	37101	25133	37927	27785
Nord-Est	33335	24584	34743	28258
Sud-Est	39795	26184	40204	28079
Macroregiunea trei	38560	28777	39072	28559
Sud - Muntenia	38045	28777	38336	28535
Bucuresti - Ilfov	52696	-	59263	-
Macroregiunea patru	40408	27703	41557	28172
Sud-Vest Oltenia	39161	26800	40332	27579
Vest	41895	27174	43018	30036

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, CMBU este definită astfel: **Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.**

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și red dezvoltarea terenului.

Având în vedere scopul evaluării nu se poate realiza analiza CMBU.



5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Câteva dintre principiile evaluării, care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

Așadar, cum vânzătorii anticipează că pe o porțiune din terenurile lor se deschide un nou obiectiv „**Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia**” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba, sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp.

Aici se impune o remarcă deosebit de importantă - referitoare la specificul exproprierilor pentru **cauză de utilitate publică**:

Pe de o parte, obiectivul de investiții „**Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia**” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba, și apariția acestui nou obiectiv în peisajul imobiliar local determină (cum este de așteptat), modificări în piața imobiliară specifică - în sensul schimbării în unele cazuri, chiar a utilizării de bază: **din teren agricol în teren construibil**, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, cu deschidere la autostradă sau la centura Municipiului București.

Pe de altă parte, este imoral și nelegal ca să soliciți sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piața imobiliară locală, sau crearea de noi locuri de muncă.

Dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției intense de pe piață poate crește valoarea terenului, dincolo de nivelul indicat de profitabilitatea acestuia.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere dar, cea care determină valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului, în cazul în „**Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia**” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba.

Pentru stabilirea tipului de teren, am pornit de la clasificarea stabilită de art. 2 din Legea nr. 18/1991, astfel: terenuri agricole productive, terenuri cu destinație forestieră, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri din intravilan și terenuri cu destinații speciale.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de expropriere - despăgubire, așa cum a fost ea definită mai sus, cât și de precizările exprese din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.

Pentru estimarea valorii de despăgubire a fost utilizată metoda recomandată de art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010.

Se evaluează terenurile a căror situație juridică este clarificată, ele fiind proprietatea persoanelor fizice și persoanelor juridice, iar dreptul de proprietate este transferabil integral la data evaluării.

Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspecției și pentru categoria de folosință a imobilelor - conform listelor cu imobilele afectate însoțite de reprezentantul UAT - precum și nivelul valorilor estimate în grila notarilor publici parțial (numai pentru categoriile de folosință regăsite).

Procedura de evaluare este conformă și cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.



5.1. Evaluarea terenurilor

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă;
- Metode alternative:
 - Extracția
 - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
 - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
 - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

Conform prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2022 mai precis în - SEV 105 Abordări și metode de evaluare se specifică:

40.4. "Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare". Având în vedere această recomandare coroborat cu prevederile **art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010**, valoarea de despăgubire se va estima, având în vedere:

"Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Alba".

5.1.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Alba".

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (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."**

Conform **"Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Alba"**, valorile sunt cele din tabelele de mai jos:

UAT Alba Iulia, jud. Alba (an 2025)

Teren Intravilan				
		Pagina	Bază și corecții	Lei/mp
Cc, Arabil și Pășune	Asimilat teren intravilan din zona B	Pag. 28	400,00	400,00
Drum, Căi ferate și Canal de irigații	Asimilat teren intravilan din zona B	Pag. 28 & 29	400,00*60%	160,00
Notă:	Conform Studiului de Piață a Notarilor Publici pentru județul Alba aferent anului 2025, pagina 29 pentru UAT Alba Iulia, se menționează următoarele: „Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor.”			

5.1.2. Valoarea terenurilor: fâneată - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive

Pentru terenurile **fânețe - pășuni**:

Conform H.G. nr. 59/1994, coeficientul de transformare în teren arabil (1 ha) este 0,25- 0,9 ha.

În condițiile din zonă, valoarea terenurilor fâneată - pășune va fi de 58% din valoarea terenului arabil extravilan.

Drumurile de exploatare din extravilan, care nu au caracter permanent, nu se înregistrează ca detalii și se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate, conform Normelor tehnice privind lucrările de introducere a cadastrului general. M.Of. nr. 744/21.11.2001. Pentru celelalte categorii de drumuri cu caracter permanent se va aplica un coeficient de 0,75% la terenul din imediata apropiere (fie teren agricol extravilan, fie pășune).

Livezile sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole s.a. se vor evalua cu o valoare reprezentând aproximativ 115% din valoarea terenurilor arabile extravilane.

Terenurile neproductive se vor evalua cu o valoare reprezentând 50% din valoarea terenurilor arabile extravilane, în această categorie vor fi incluse și terenuri acoperite cu tufărișuri și mărăcinișuri, iar pentru digurile din pământ, terenurile acoperite cu ape (canale) și tufăriș pe dig, valoarea estimată reprezintă 50% din valoarea terenului arabil din imediata vecinătate.

5.2 Evaluarea construcțiilor

În conformitate cu Standardele Naționale de Evaluare 2022 pentru estimarea valorii de piață se pot utiliza trei abordări:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin cost.

Pentru construcțiile înscrise în tabel și pentru care s-au găsit asimilării în **"Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Alba"**, valoarea a fost estimată raportându-se la valorile respective (vezi extras din studiul de piață).

Evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale pentru care nu s-au găsit asimilări în Studiul de piață valoarea a fost estimată prin metoda costului de înlocuire net, sau altă abordare în funcție de:

- documentațiile și informațiile primite de la beneficiar;
- informațiile din teren obținute cu ocazia inspecției.

Estimarea valorii clădirilor și construcțiilor speciale s-a făcut în funcție de informațiile existente și s-a utilizat abordarea prin cost. Estimarea valorii de despăgubire se regăsește în fișele tehnice ale construcțiilor atașate prezentului raport.

5.2.1 Abordarea prin Cost

Abordarea prin cost presupune, conform Standardelor referitoare la active SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, pct. C 23., ca primă etapă, **calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării.**



O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstituire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Pct. C 24. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Evaluarea s-a realizat prin metoda costurilor unitare, luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată) fiecărui element constructiv analizat.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut;
2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 134;
3. Determinarea costului de înlocuire net - prin scăderea deprecierei totale din costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnice - constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente;
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage;
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări - valori care nu conțin TVA;
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- estimarea deprecierei totale;
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apărea din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metodă sunt:

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

⇒ **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - **neadecvare funcțională recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau

modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de o supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus;

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

În situația imobilelor ce fac obiectul prezentei evaluări, a fost determinată o depreciere compusă numai din **uzură fizică, având în vedere scopul evaluării.**

Baza valorilor estimate o constituie "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire" - Editura IROVAL 2010, Autor Corneliu Șchiopu, cu prețurile actualizate.

Notă 1: pentru construcții speciale unde nu sunt cataloage și nu pot fi încadrate în poziții regăsite în studiul de piață întocmit pentru uzul Notarilor Publici, prejudiciul va fi calculat pe bază de documente justificative: contracte de creditare, facturi, autorizații, devize și contracte, etc. Pentru aceste construcții s-au întocmit fișe de cost individuale care sunt anexate prezentului raport.

Notă 2: având în vedere Decizia nr. 78 a ICCJ din 15.11 2021, s-au întocmit fișe de calcul și pentru construcțiile ce au corespondent în Studiul de Piață întocmit pentru Notari Publici aferent anului 2025, care sunt anexate prezentului raport (după caz).

S-a utilizat această abordarea pentru a fi unitară pentru toate construcțiile.



6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR

Dauna reprezintă excedentul valorii de piață corespunzător valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar.

Principiul pentru estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite are în vedere conceptele, procesele și metodele aplicabile în cazul evaluării afacerilor.

Având în vedere prevederile Legii nr. 33/1994, considerentele de mai sus și situația specifică (la data exproprierii) din fiecare cauză, evaluatorul a identificat următoarele posibile tipuri de daune:

1. Cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu:
 - a. exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură;
 - b. apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole;
 - c. exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților;
 - d. chiriile pentru ocuparea terenului și/sau a clădirilor.
2. Clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora, cum ar fi:
 - a. penalizări și/sau penalități, de orice natură;
 - b. dobânzi și majorări la dobânzi;
 - c. altele.
3. Activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate prin:
 - a. încetarea definitivă a activităților (desființare);
 - b. întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată;
 - c. diminuarea activităților pe o perioadă de timp nedeterminată;
 - d. strămutarea activităților și revenirea, într-o perioadă de timp determinată.
4. Altele specifice și/sau neprevăzute:
 - a. divizarea parcelei (lotului de teren);
 - b. mărirea distanței până la parcela rămasă;
 - c. drumuri secundare necesare;
 - d. schimbarea destinației terenului rămas (sau interdicția de a se construi pe acesta);
 - e. perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până, la data achitării despăgubirii);
 - f. taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație;
 - g. restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului.

Conform prevederilor art. 26 alin. (3) din Legea nr. 33/1994, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare urmare a lucrărilor ce se vor realiza, se va face o reducere a daunelor.

$$V_{td} = V_{tu} + (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 - S_v)$$

unde:

V_{td} = Valoarea totală de despăgubire;

V_{tu} = Valoare de piață a terenului (valoare unitară);

D_1 = Daune ce nu pot fi recuperate;

D_2 = Daune financiare;

D_3 = Daune (încetare de activitate, întrerupere, mutare);

D_4 = Daune specifice/neprevăzute;

S_v = Spor de valoare a imobilului rămas.



În cazul de față s-a estimată o daună totală în cuantum de 15%.

- Căutarea unei noi zone de lucru, comision agenții imobiliare/intermediari: 5%;
- Taxele notariale pentru achiziție: 3%;
- Timpul consacrat în vederea căutării unei noi proprietăți: 7%.

În aceasta fază a raportului de evaluare, nu s-au luat în considerare alte potențiale daune (de ex. daune agricole sau alte daune ce ar putea fi solicitate de către expropriati). La momentul întocmirii raportului de evaluare nu s-au pus la dispoziție informații cu privire la eventuale daune solicitate de către persoanele expropriate.



7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare în cauză, s-au abordat metode de evaluare acceptate de cea mai bună practică în domeniu și în conformitate cu legislația în vigoare, metode și abordări recunoscute și adoptate de către ANEVAR.

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (piață) și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Pentru estimarea valorii de despăgubire s-au aplicat prevederile din Legea nr. 255/2010, Conform SEV 100- Cadru general 60.1 O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

Valoarea estimată este un globală conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv ”pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință”, valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectare și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificat în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționalităților legale sus menționate.

La întocmirea prezentului raport, a primat condiționalitatea impusă de cadrul legal aplicabil în materie de expropriere, în speță Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, anume raportarea la expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici și valorile de despăgubire obținute din analiza de piață prin raportare la anul 2025 conform dispozițiilor art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010, categoria de folosință a terenului fiind selectată în consecință.

În opinia evaluatorilor, valoarea de despăgubire este înscrisă în tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	U.A.T.	Nr. imobile	Tip imobil	Suprafață (u.m.)	Valoare totală de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despăgubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
1	Alba Iulia (LOT II)	11	Terenuri	7.701	3.020.800,00	453.120,00	3.473.920,00
		8	Construcții	-	246.883,42	37.032,52	283.915,94
		-	Total	-	3.267.683,42	490.152,52	3.757.835,94

Notă:

- Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin T.V.A.



8. ANEXE

- 1) Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii în condițiile Legii nr. 255/2010 situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică **„Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Municipiului Alba Iulia” - LOT II de pe teritoriul administrativ al UAT Alba Iulia din județul Alba.**
- 2) Fișe de cost pentru construcții;
- 3) Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii însoțită de reprezentanții UAT-ului.
- 4) Extrase din Studiul de piață pentru județul Alba aferent anului 2025;
- 5) Planșe ortofotoplan.



Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud - vest a Municipiului Alba Iulia LOT II

Nr. crt. Dwg	Nr. crt.	Județ	UAT	Nume și prenume proprietar/ deținător teren	Tarla	Parcela	Număr cadastral/ Nr. topo	Număr titlu de proprietate	Număr carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan /intravilan	LOCAȚIA (ZONA IMOBILIARĂ)	Suprafața totală teren (mp)	Suprafața de expropriat teren (mp)	Suprafața de expropriat - construcții (mp)	Suprafața de expropriat - construcții tip gard (ml)	Suprafață construcție pentru calcul prețului tehnicologic (lei/mp/ml etc)	Valoarea de piață lei/mp rezultată din anexe și calcule	Valoarea totală de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despagubire conform Legii nr. 255/2010 (lei)
100b	1	Alba	Alba Iulia	BIMBEA FELICIA-MARIA MUREȘAN ANGELA- VIRGINIA ETC...			4284/30/1/1/1/2 4284/30/1/1/4/8/2/15/8, 4284/30/1/1/4/8/2/15/14, 4284/30/1/1/4/8/2/15/15, 4284/30/1/1/4/2/15/18, 4284/30/1/1/4/8/2/15/19, 4284/30/1/1/4/8/2/15/20, 4664/1/5/2, 4284/30/1/5/4, 4284/30/1/1/4/8/2/15/11/1		122296	pașune	INTRAVILAN	Zona B		5.773				400,00	2.309.200	346.380	2.655.580
										curți construcții	INTRAVILAN	Zona B	necunoscut	844				400,00	337.600	50.640	388.240
100b	2	Alba	Alba Iulia					122296								Imprejmuire L = 32,00 ml, H = 2,00 m	64,00	298,80	19.123,20	2.868,48	21.991,68
																Imprejmuire L = 63,00 ml, H = 2,00 m	126,00	236,80	29.836,80	4.475,52	34.312,32
90	3	Alba	Alba Iulia	ZDRĂNC NICOLAE DRAGOȘ "PORTOS GEMINA" SRL			105361		105361	curți construcții	INTRAVILAN	Zona B	1775	659				400,00	263.600	39.540	303.140
91	4	Alba	Alba Iulia	1) ZDRĂNC NICOLAE DRAGOȘ, necășătorit			105362		105362				42	15		Imprejmuire L = 47,00 ml, H = 0,50 m	23,50	383,25	9.006,38	1.350,96	10.357,34
92	5	Alba	Alba Iulia	1) SC PERFETTO TRADING S.R.L., CIF:5714876			76687		76687	curți construcții	INTRAVILAN	Zona B	1263	43				400,00	17.200,00	2.580,00	19.780,00
93	6	Alba	Alba Iulia	1) SC PERFETTO TRADING S.R.L., CIF:5714876			74632		74632	curți construcții	INTRAVILAN	Zona B	1200	144				400,00	57.600,00	8.640,00	66.240,00
96	7	Alba	Alba Iulia	LĂNCRĂJAN GHEORGHE			73017		73017	curți construcții faneata	INTRAVILAN	Zona B	1333	1		Imprejmuire L = 10,50 ml, H = 1,20 m	12,60	1.973,00	24.859,80	3.728,97	28.588,77
97	8	Alba	Alba Iulia	LĂNCRĂJAN CLAUDIU			104084		104084	curți construcții vie	INTRAVILAN	Zona B	1275	2		Imprejmuire L = 19,30 ml, H = 1,60 m	30,88	1.973,00	60.925,24	9.138,94	70.065,18
108	9	Alba	Alba Iulia	LUKOIL ROMANIA SRL			necunoscut		necunoscut	curți construcții	INTRAVILAN	Zona B		141				400,00	400,00	60,00	460,00
94	10	Alba	Alba Iulia	1) MARIȘ IOAN, Casătorit cu 2) MARIȘ MIHAELA MARIA			106902		106902	pașune	INTRAVILAN	Zona B	4371	50				400,00	20.000,00	3.000,00	23.000,00
95	11	Alba	Alba Iulia	LUKOIL ROMANIA SRL			79408		78408	curți construcții	INTRAVILAN	Zona B	2339	29		Imprejmuire L = 22,80 ml, H = 1,90 m	43,32	475,00	20.577,00	3.086,55	23.663,55
																Imprejmuire L = 75,40 ml, H = 2,00 m	150,80	525,00	79.170,00	11.875,50	91.045,50
													13.598	7.701				-	3.267.683,42	490.152,52	3.757.835,94



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 2 din tabel)

BIMBEA FELICIA-MARIA
MUREȘAN ANGELA-VIRGINIA
ETC...

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Alba Iulia Jud. Alba
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9765

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Împrejmuire din scânduri pe stâlpi de țevă cu fundație de beton. Înălțimea de 2,00 m.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	32,00
Înălțime (h)	2,00
Suprafață (mp)	64,00



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Împrejmuire scânduri vopsite cu stâlpi din țevă	IMSVST	54,40	143,40 lei	2,1855	17.049,0 lei
Soclu gard din beton aparent	SOCLUGRD	32,00	282,30 lei	2,3071	20.841,6 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					37.890,56 lei
Total cost/MP cu TVA					592,04 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	37.890,56 lei
Total cost /mp cu TVA	592,04 lei

Coeficient de distanță	1,0000
Corecție manoperă	1,0000

Total cost de nou fara TVA					31.872,00 lei
Total cost /mp fara TVA					498 lei
Depreciere fizică	40%	Depreciere fizică			12.749 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată	Total euro	3.843,00 €	Total lei	19.123,20 lei	
Valoare estimată pe mp	euro/mp	60,04	lei/mp	298,80 lei	



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 2 din tabel)

BIMBEA FELICIA-MARIA
MUREȘAN ANGELA-VIRGINIA
ETC...

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Alba Iulia Jud. Alba
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9765

2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Împrejmuire din plasă pe stâlpi de beton. Înălțimea de 2,00 m.	

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	63,00
Înălțime (h)	2,00
Suprafață (mp)	126,00



EXPLICAȚII		SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Împrejmuire din plasă zincată		IMPPLZN	126,00	127,50 lei	2,7600	44.339,4 lei
* prin asimilare						
Total cost de nou cu TVA						44.339,40 lei
Total cost/MP cu TVA						351,90 lei
Alte costuri						
Total alte costuri						- lei

Total cost de nou cu TVA	44.339,40 lei
Total cost /mp cu TVA	351,90 lei

Coeficient de distanță 1,0000

Corecție manoperă 1,0000

Total cost de nou fara TVA	37.296,00 lei
----------------------------	---------------

Total cost /mp fara TVA	296 lei
-------------------------	---------

Depreciere fizică	20%	Depreciere fizică	7.459 lei
-------------------	-----	-------------------	-----------

Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională	- lei
------------------------	----	------------------------	-------

Valoare estimată	Total euro	5.996,00 €	Total lei	29.836,80 lei
------------------	------------	------------	-----------	---------------

Valoare estimată pe mp	euro/mp	47,58	lei/mp	236,80 lei
------------------------	---------	-------	--------	------------



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 3 din tabel)

ZDRÂNC NICOLAE DRAGOȘ
"PORTOS GEMINA" SRL

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Alba Iulia Jud. Alba
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9765

2. SISTEM CONSTRUCTIV
Împrejmuire cu fundație din beton fără gard. Înălțimea de 0,50 m.

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	47,00
Înălțime (h)	0,50
Suprafață (mp)	23,50



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Soclu gard din beton aparent	SOCLUGRD	47,00	282,30 lei	2,3071	30.611,1 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					30.611,10 lei
Total cost/MP cu TVA					1.302,60 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	30.611,10 lei
Total cost /mp cu TVA	1.302,60 lei

Coeficient de distanță	1,0000
Corecție manoperă	1,0000

Total cost de nou fara TVA					25.732,50 lei
Total cost /mp fara TVA					1.095 lei
Depreciere fizică	65%	Depreciere fizică			16.726 lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată		Total euro	1.810,00 €	Total lei	9.006,38 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	77,01	lei/mp	383,25 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar ZDRÂNC NICOLAE DRAGOȘ,
(nr. crt. 4 din tabel) necăsătorit

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Alba Iulia Jud. Alba
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9765

2. SISTEM CONSTRUCTIV
Împrejmuire cu plasă bordurată pe stâlpi de metal, dublat de tablă. Înălțimea de 2,00 m.

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafața	
Lungime (ml)	2,00
Înălțime (h)	2,00
Suprafață (mp)	4,00



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Împrejmuire din plasă zincată	IMPPLZN	4,00	127,50 lei	2,7600	1.407,6 lei
Împrejmuire tablă neagră vopsită	IMPTNVOP	4,00	176,30 lei	3,7175	2.621,6 lei
					- lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					4.029,20 lei
Total cost/MP cu TVA					1.007,30 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	4.029,20 lei
Total cost /mp cu TVA	1.007,30 lei

Coeficient de distanță	1,0000
Corecție manoperă	1,0000

Total cost de nou fara TVA					3.384,00 lei
Total cost /mp fara TVA					846 lei
Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică			- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată		Total euro	680,00 €	Total lei	3.384,00 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	170,00	lei/mp	846,00 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar 1) SC PERFETTO TRADING S.R.L.,
(nr. crt. 6 din tabel) CIF:5714876

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Alba Iulia Jud. Alba
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9765
2. SISTEM CONSTRUCTIV	
Împrejmuire zidită din bolțari și finisat cu piatră. Înălțimea de 1,20 m.	
3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	10,50
Înălțime (h)	1,20
Suprafață (mp)	12,60



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Împrejmuire zid de cărămidă finisat	IMPCARA	12,60	500,10 lei	4,6945	29.581,0 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					29.581,02 lei
Total cost/MP cu TVA					2.347,70 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA					29.581,02 lei
Total cost /mp cu TVA					2.347,70 lei
Coeficient de distanță		1,0000			
Corecție manoperă		1,0000			
Total cost de nou fara TVA					24.859,80 lei
Total cost /mp fara TVA					1.973 lei
Depreciere fizică	0%			Depreciere fizică	- lei
Depreciere funcțională	0%			Depreciere funcțională	- lei
Valoare estimată	Total euro	4.995,00 €		Total lei	24.859,80 lei
Valoare estimată pe mp	euro/mp	396,46		lei/mp	1.973,00 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar 1) SC PERFETTO TRADING S.R.L.,
(nr. crt. 6 din tabel) CIF:5714876

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Alba Iulia Jud. Alba
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9765

2. SISTEM CONSTRUCTIV
Împrejmuire zidită din bolțari și finisat. Înălțimea de 1,60 m.

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	19,30
Înălțime (h)	1,60
Suprafață (mp)	30,88



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Împrejmuire zid de cărămidă finisat	IMPCARA	30,88	500,10 lei	4,6945	72.497,0 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					72.496,98 lei
Total cost/MP cu TVA					2.347,70 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	72.496,98 lei
Total cost /mp cu TVA	2.347,70 lei

Coeficient de distanță 1,0000
Corecție manoperă 1,0000

Total cost de nou fara TVA	60.926,24 lei
Total cost /mp fara TVA	1.973 lei
Depreciere fizică 0%	Depreciere fizică - lei
Depreciere funcțională 0%	Depreciere funcțională - lei

Valoare estimată	Total euro	12.243,00 €	Total lei	60.926,24 lei
Valoare estimată pe mp	euro/mp	396,46	lei/mp	1.973,00 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar **MARIȘ IOAN, casătorit cu MARIȘ MIHAELA MARIA**
(nr. crt. 13 din tabel)

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Alba Iulia Jud. Alba
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9765

2. SISTEM CONSTRUCTIV
Împrejmuire din plasă zincată pe stâlpi de metal și fundație din beton înălțimea de 1,90 m.

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	22,80
Înălțime (h)	1,90
Suprafață (mp)	43,32



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Împrejmuire din plasă zincată	IMPPLZN	27,36	127,50 lei	2,7600	9.628,0 lei
Soclu gard din beton aparent	SOCLUGRD	22,80	282,30 lei	2,3071	14.849,6 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					24.477,62 lei
Total cost/MP cu TVA					565,04 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	24.477,62 lei
Total cost /mp cu TVA	565,04 lei

Coeficient de distanță 1,0000
Corecție manoperă 1,0000

Total cost de nou fara TVA					20.577,00 lei
Total cost /mp fara TVA					475 lei
Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică			- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată		Total euro	4.135,00 €	Total lei	20.577,00 lei
Valoare estimată pe mp		euro/mp	95,45	lei/mp	475,00 lei



FIȘA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI

Proprietar
(nr. crt. 14 din tabel)

S.C. LUKOIL ROMANIA S.R.L.

1. CARACTERISTICI	
Denumirea construcției	Împrejmuire
Adresa	Loc. Alba Iulia Jud. Alba
Data P.I.F.	-
Mediul de utilizare	Normal
Vârsta efectivă	-
Curs valutar	4,9765

2. SISTEM CONSTRUCTIV
Împrejmuire din plasă zincată pe stâlpi de metal și fundație din beton înălțimea de 2,00 m.

3. DATE CONSTRUCTIVE	
Suprafață	
Lungime (ml)	75,40
Înălțime (h)	2,00
Suprafață (mp)	150,80



EXPLICAȚII	SIMBOL	Suprafață	lei/mp	Indice act.	Cost total
Împrejmuire din plasă zincată	IMPPLZN	128,18	127,50 lei	2,7600	45.106,5 lei
Soclu gard din beton aparent	SOCLUGRD	75,40	282,30 lei	2,3071	49.108,0 lei
* prin asimilare					
Total cost de nou cu TVA					94.214,56 lei
Total cost/MP cu TVA					624,77 lei
Alte costuri					
Total alte costuri					- lei

Total cost de nou cu TVA	94.214,56 lei
Total cost /mp cu TVA	624,77 lei

Coeficient de distanță 1,0000
Corecție manoperă 1,0000

Total cost de nou fara TVA					79.170,00 lei
Total cost /mp fara TVA					525 lei
Depreciere fizică	0%	Depreciere fizică			- lei
Depreciere funcțională	0%	Depreciere funcțională			- lei
Valoare estimată	Total euro	15.909,00 €	Total lei	79.170,00 lei	
Valoare estimată pe mp	euro/mp	105,50	lei/mp	525,00 lei	



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

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianța valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii 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 (A_c) și nu includ terenul ocupat;

Daca se cunoaste suprafata utila A_u , aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita A_c dupa formula: $A_c = A_u \times 1,4$

Pentru localitățile aparținătoare, exceptând MICEȘTI, valorile pentru case se vor diminua după cum urmează:

- cu 15% pentru PARTOȘ, BĂRĂBANȚ, OARDA DE JOS;

- cu 25% pentru PĂCLIȘA, OARDA DE SUS.

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

2025

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

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2900	2600	2260	1850

ALTE SPAȚII (anexe, spații cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1000	900	780	650

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	630	290
B	520	245
C	350	190
D	330	170

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1850
RURALA	1260

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 130 lei/mp.

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);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor partilor implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile **neterminate** conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiela contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

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

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

2025

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

utilizeaza valorile de la zona D.

TERENURI EXTRAVILANE

Zona	Arabi	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
A	26	8	23			4
B	22	6	19			3
C	17	5	15			2
D	15	4	12			2

Terenurile intravilane si extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafata pentru care se aplica reducerea trebuie sa rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de retele.

Valorile unitare a terenului aflat in indiviziune, servitute sau in cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea si zona in care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona si localitate, inclusiv pentru zonele turistice.

Terenurile intravilane situate în localitățile aparținătoare, exceptând **MICEȘTI**, vor avea valoarea micșorată după cum urmează:

- cu 40% pentru PARTOȘ, BĂRĂBANȚ, OARDA DE JOS;

- cu 50 % pentru PÂCLIȘA, OARDA DE SUS.

