

Romania
Judetul Alba
Municipiul Alba Iulia
Primar

908 /12.12.2025

RAPORT DE EVALUARE

CLIENT: **MUNICIPIUL ALBA IULIA**

UTILIZATOR DESEM NAT: **MUNICIPIUL ALBA IULIA**

OBIECTIV DE INVESTIȚII: **Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6"**

DECEMBRIE 2025

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării am efectuat evaluarea privind „Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6"

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari:Conform tabelului de mai jos:

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ - teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător teren	Număr parcela	Număr cadastral	Număr carte funciară	Suprafața totală teren (mp)	Suprafața de expropriat teren (mp)
1	Alba	Alba Iulia	Truța Teodor Sorin, Truță Dora Maria	-	125059	125059	5118	3
2	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1744/1/1	116816	116816	11404	45
3	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1738/1, 1737, 1739/2/2	105970	105970	37200	1
4	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1148	105912	105912	11400	85
5	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1735/1	125497	125497	17000	24
6	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1735/10	115520	115520	29783	3
7	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1754, 1753/1, 1752/2	115648	115648	70217	2077
8	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1752/3	105913	105913	10000	388
9	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1755/1/1	102430	102430	37208	669
10	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1755/1/2/1	116764	116764	13984	429
11	Alba	Alba Iulia	Granate Viorica	1755/1/2/2	116765	116765	13985	487
12	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Ioan	1755/1/2/3	116766	116766	13984	517
13	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1755/1/3	125479	125479	15000	638
14	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1755/1/9	112524	112524	12900	306
15	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1667/1, 1668/1, 1668/2	112513	112513	15800	1162(intravilan)+ 933 (extravilan)
16	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1667/1/2, 1667/1/2, 1652/1/1	77328	77328	9700	478
17	Alba	Alba Iulia	Macavei Marius Ioan	1650/1	90862	90862	4496	313

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

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

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - editia 2025

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii decembrie 2025, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de către evaluator cu respectarea art.11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Data evaluării este 12.12.2025.

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza:

- (1) *Termeni de referință ai evaluării* – in care sunt prezentate atat obiectul evaluarii cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
- (2) *Prezentare datelor* – in care sunt prezentate proprietățile evaluate
- (3) *Evaluarea proprietăților* – contine aplicarea metodelor de evaluare
- (4) *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport.

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

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

Denumire	Total valoare despăgubire (lei)
Teren propus pentru expropriere	278.347

În tabelul din ANEXA 2, sunt prezentate valorile individuale obținute.

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

Cu stimă,
ing. Adriana Roșu
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

4.PREZENTAREA DATELOR

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

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare expropriate aferente – „Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6"

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ - teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător teren	Număr parcela	Număr cadastral	Număr carte funciară	Suprafața totală teren (mp)	Suprafața de expropriat teren (mp)
1	Alba	Alba Iulia	Truța Teodor Sorin, Truța Dora Maria	-	125059	125059	5118	3
2	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1744/1/1	116816	116816	11404	45
3	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1738/1, 1737, 1739/2/2	105970	105970	37200	1
4	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1148	105912	105912	11400	85
5	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1735/1	125497	125497	17000	24
6	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1735/10	115520	115520	29783	3
7	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1754, 1753/1, 1752/2	115648	115648	70217	2077
8	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1752/3	105913	105913	10000	388
9	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1755/1/1	102430	102430	37208	669
10	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1755/1/2/1	116764	116764	13984	429
11	Alba	Alba Iulia	Granate Viorica	1755/1/2/2	116765	116765	13985	487
12	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Ioan	1755/1/2/3	116766	116766	13984	517
13	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1755/1/3	125479	125479	15000	638
14	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1755/1/9	112524	112524	12900	306
15	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1667/1, 1668/1, 1668/2	112513	112513	15800	1162(intravilan)+ 933 (extravilan)
16	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1667/1/2, 1667/1/2, 1652/1/1	77328	77328	9700	478
17	Alba	Alba Iulia	Macavei Marius Ioan	1650/1	90862	90862	4496	313

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari: Conform ANEXA 1 la prezentul raport de evaluare;

Scopul evaluării este stabilirea cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate cu respectarea art.11 al Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

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

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

Tipul valorii estimate: Valoare de despăgubire în vederea exproprierii.

Valoarea estimată nu poate fi transpusă în valoarea de asigurare, de impozitare sau alt tip de valoare.

Data inspectiei: 10.12.2025; Inspectia s-a efectuat personal de către evaluator în prezența reprezentantului Primăriei Alba Iulia.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 12.12.2025.

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de

timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp.

Curs valutar BNR: 5,0904 RON

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

- **Valoarea totală de despăgubire pentru suprafața totală afectată de lucrarea de utilitate publică descrisă în prezentul raport este :**

Denumire	Total valoare despăgubire (lei)
Teren propus pentru expropriere	278.347

În ANEXA 2 sunt prezentate valorile de despăgubire individuale.

2.CERTIFICARE

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

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

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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR– editia 2025- publicate de ANEVAR cu respectarea art. 11 al Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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



3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

Mobil: 0741490076, 0788600949 ; E-mail: adi_rosu2000@yahoo.com

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

i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

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

3.2 Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire în vederea exproprierii privind "Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6" Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă terenuri, situate în localitatea Alba Iulia, jud Alba. Proprietățile supuse procesului de evaluare sunt identificate conform actelor prezentate și a tabelului centralizator cuprinzând imobilele ce fac obiectul exproprierii, puse la dispoziție.

Imobilele nu pot fi confundate, acestea identificându-se unic, prin nr. topografic și nr. de Carte Funciară unice, cât și prin poziționarea unică în Sistemul național de proiecție Stereografic 1970 conform bazei de date cadastrale a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliare.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

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

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

3.5 Tipul valorii

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

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 12.12.2025.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual imobilele supuse evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului extrase de carte funciară. Inspecția a fost vizuală și a cuprins imobilele subiect cât și vecinătățile. Suprafețele considerate în raportul de evaluare au fost preluate din *Anexa 1 - Lista cuprinzând imobilele proprietate privată care constituie terenul pentru expropriere al lucrărilor de utilitate publică*:

"Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6"

Conform informațiilor primite la data inspecției nu existau restricții legale privind utilizarea proprietăților.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților imobiliare sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă acestea nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesare pentru întocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietățile evaluate și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

- Legea nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
- Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în Municipiul Alba Iulia.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025.

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Evaluatorul a identificat fiecare proprietate conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client, locația și limitele proprietăților indicate se consideră a fi corecte.

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

IPOTEZE GENERALE

- ✓ Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală.
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- ✓ Situația actuală a proprietăților imobiliare propuse pentru expropriere în vederea realizării unor *lucrări de utilitate publică- „Modernizare și extindere stradă Coasta Curată,”* a stat la baza selectării metodei de evaluare și a aplicării acesteia în vederea estimării celor mai probabile valori;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietăți analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății care să indice prezența contaminărilor cu substanțe / materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile având în vedere dispozițiile legale în vigoare;
- ✓ Evaluatorul obține informații , estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul le consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor folosite de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilelor, efectuând doar o inspecție vizuală;
- ✓ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilelor, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestora și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă ;
- ✓ Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare;
- ✓ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor asupra proprietăților analizate;

- ✓ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- ✓ În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentului raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- ✓ Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare;
- ✓ Imobilele au fost identificate conform datelor cadastrale și a actelor puse la dispoziție de către client/utilizator desemnat, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia.

IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

3.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

3.11 Declarația de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de către ing. Roșu Adriana-Euseția, Membru Titular ANEVAR - specializarea EPI - Evaluarea Proprietăților Imobiliare, EI - Evaluarea Intreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare. Ca evaluator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 - publicată de ANEVAR, dar ținând cont de ipoteza specială, respectiv respectarea **Legii nr.255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică , necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (art.5 și art.11-alin 7,8 și 9). De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2025. Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

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

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2025 la societatea de Asigurare – Reasigurare ALLIANZ-TIRIAC.

3.12 Descrierea raportului

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

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea și descrierea juridică

Imobilele subiect sunt proprietăți imobiliare afectate de realizarea lucrărilor de utilitate publică privind "Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6"

Identificarea imobilelor s-a făcut conform planului topografic, documentației cadastrale și a extraselor de carte funciară.

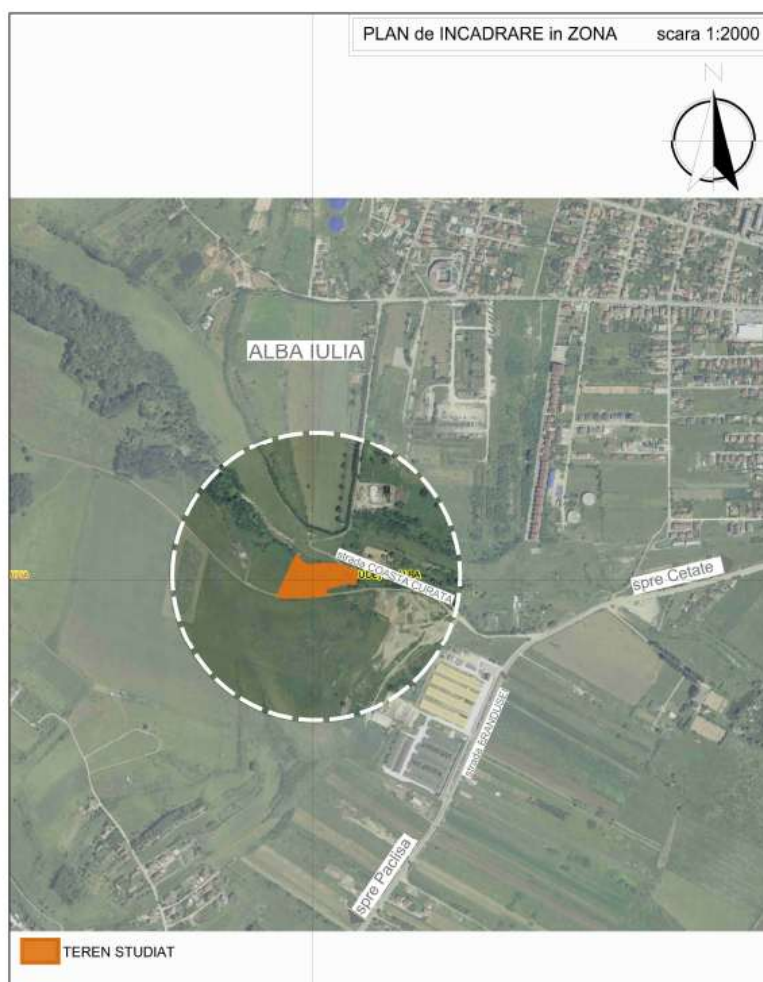
La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – " Drepturi asupra proprietății imobiliare (p.C1, lit. a)

Proprietarii imobilelor subiect sunt prezentați în Anexa 1 – conform actelor puse la dispoziția evaluatorului. Situația juridică a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către client și este menționată în tabelele anexă la raport.

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilele supuse evaluării se află în strada Coasta Curată din localitatea Alba Iulia, Județul Alba.



Zona este considerată ca una de interes pentru populație.

4.3 Descrierea proprietăților

Proprietățile imobiliare ce compun amplasamentul pentru expropriere pentru lucrarea de utilitate publică privind „Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6", reprezintă parcele de teren analizate și descrise în cadrul raportului și menționate în ANEXA 1, situate în extravilanul și intravilanul localității Alba Iulia - proprietari persoane fizice.

Scopul urmărit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, îl constituie stabilirea despăgubirii estimate pentru imobilele „teren extravilan/intravilan” Raportul ar trebui să constituie un document suport pentru autoritatea publică în cadrul procedurii de expropriere, care să îi permită acestuia adoptarea de decizii privind angajarea și utilizarea corectă și eficientă a fondurilor publice pentru realizarea unei lucrări de interes public local, ai caror beneficiari sunt și persoanele afectate pentru expropriere.

Imobilele afectate pentru expropriere au ca destinație conform PUZ "strada Coasta Curată" și nu pot avea altă destinație decât cea stabilită prin documentațiile de urbanism legal aprobate prin HOTĂRÂREA nr.32 din 30.01.2025:

- HCL 32 / 2025 – Aprobarea Documentației de urbanism PUZ pentru „EXPROPRIERI PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICĂ- REALIZAREA INFRASTRUCTURII PENTRU BICICLETE- ZONA MAMUT, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE DRUM - STRADA COASTA CURATĂ, nr.6

Ținând cont de:

- a) Referatul de aprobare nr. 141465/04.12.2024 al Primarului municipiului Alba Iulia;
- b) Raportul de specialitate nr. 10456/30.01.2025 al Direcției urbanism, amenajarea teritoriului - Serviciul urbanism din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia;
- c) Minuta privind procedura de transparență decizională nr. 9355/29.01.2025;
- d) Avizul favorabil al Comisiei Consiliului local de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, ecologice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;
- e) Proiectul de hotărâre înregistrat cu numărul 474/04.12.2024 inițiat de Primarul municipiului Alba Iulia;

Planurile urbanistice zonale sunt instrumente de planificare urbanistică cu caracter de reglementare care, după aprobarea lor conform legii, sunt obligatorii pentru toate persoanele fizice și juridice în baza art. 39 alin. 4 din Legea nr. 350/2001.

La estimarea despagubirilor nu pot fi avute în vedere, nici macar implicit, destinații ale terenurilor care sunt interzise de reglementările aplicabile respectivelor terenuri. Potrivit art. 11 lit. h) din Regulamentul local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat prin HCL Alba Iulia nr. 451/2021, *"pe terenurile rezervate prin documentațiile de urbanism pentru realizarea căilor de circulație, utilitatilor de interes public, parcajelor și spațiilor verzi se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă"*. Din ansamblul dispozițiilor Legii nr. 350/2001 rezultă că această servitute administrativă se instituie și funcționează ca urmare a aprobării documentațiilor de urbanism, fără a fi necesară înscrierea în cartea funciară a imobilului. Ca urmare destinația/funcțiunea terenurilor, stabilită prin reglementări locale necontestate și în vigoare, este un element esențial care trebuie avut în vedere cu ocazia determinării despagubirilor ce se vor acorda în cazul exproprierii.

În ceea ce privește raportarea la Studiile de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară, utilizate de Uniunea Notarilor Publici din România, subliniem că Studiul aferent județului Alba pentru anul 2025 prevede: **"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"** (p.30). Suprafețele pentru care se aplică reducerea **rezultă din actele administrative** evocate, întrucât au fost stabilite cu precizie atât în reglementările locale de urbanism cât și prin actele și operațiunile realizate în cadrul procedurii de expropriere.

Identificarea și inspecția proprietăților imobiliare a fost realizată în prezenta reprezentantului Municipiului Alba Iulia, pe baza extraselor de carte funciară.

Studiu foto drum - Strada COASTA CURATĂ





Raport de evaluare – privind "Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6"



5.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

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

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

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

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

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

“Art. 8

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

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

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

Evaluarea terenurilor:

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la "Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minimale imobiliare în Județul Alba" înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia.

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

TERENURI EXTRAVILANE

Zona	Arabil	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.

Amplasarea terenurilor

În cazul de față, terenurile supuse evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria terenurilor situate în intravilanul municipiului Alba Iulia.

Amplasarea terenurilor a fost clasificată prin HCL privind zonarea fiscală, astfel amplasamentul studiat a fost clasificat astfel:

Strada	UAT	Conform Hotărârii HCL	Valoare grila lei	Valori reduse cu 60%- pt. categ de folosință drum
Coasta Curată	Extravilan arabil	A	26	10,4
Coasta Curată	Extravilan fâneată, pășune	A	8	3,2
Coasta Curată	Extravilan neproductiv	A	4	1,6
Coasta curată	Intravilan	A	500	200
Coasta Curată	Intravilan	B	400	160
Coasta Curată	Intravilan	D	200	80

Astfel, pentru parcelele cu categoria de folosință „DRUM” conform PUZ aprobat valorile de despăgubire pentru fiecare proprietate descrisă în prezentul raport , conform Grilei notarilor publici sunt menționate în ANEXA 2..

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul terenurilor propuse pentru expropriere s-a realizat prin raportare la Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în „Municipiul Alba Iulia, județul Alba” înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba , valorile individuale pentru fiecare imobil fiind cuprinse în ANEXA 2

Valoarea totală de despăgubire stabilită pentru imobilele propuse pentru expropriere este:

Denumire	Total valoare despăgubire (lei)
Teren propus pentru expropriere	278.347

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

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

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



8. ANEXE

- Anexa 1 - Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii - pentru lucrări de utilitate publică „Realizarea infrastructurii pentru biciclete în Municipiul Alba Iulia, zona Mamut”- Modernizare și extindere drum adiacent – Strada Coasta Curată, proprietarii sau deținătorii acestora.
- Extrase de carte funciară
- Plan cadastral
- Plan de amplasament

ANEXA 1		TABEL DE IDENTIFICARE									
Lista imobilelor - <u>proprietate privată</u> - supuse exproprierii care constituie coridorul de expropriere al obiectivului privind „APROBAREA documentației de urbanism: P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE, Jud.Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6											
Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ - teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător teren	Număr parcela	Număr cadastral	Număr carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan /Intravilan	Zona de impozitare	Suprafața totală teren (mp)	Suprafața de expropiat - teren (mp)
1	Alba	Alba Iulia	Truța Teodor Sorin, Truța Dora Maria	-	125059	125059	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	5118	3
2	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1744/1/1	116816	116816	fâneată	EXTRAVILAN	ZONA A	11404	45
3	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1738/1, 1737, 1739/2/2	105970	105970	fâneată	EXTRAVILAN	ZONA A	37200	1
4	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1148	105912	105912	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	11400	85
5	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1735/1	125497	125497	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	17000	24
6	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1735/10	115520	115520	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	29783	3
7	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1754, 1753/1, 1752/2	115648	115648	arabil+pasune	EXTRAVILAN	ZONA A	70217	2077
8	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1752/3	105913	105913	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	10000	388
9	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1755/1/1	102430	102430	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	37208	669
10	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1755/1/2/1	116764	116764	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	13984	429
11	Alba	Alba Iulia	Granate Viorica	1755/1/2/2	116765	116765	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	13985	487
12	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Ioan	1755/1/2/3	116766	116766	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	13984	517
13	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1755/1/3	125479	125479	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	15000	638
14	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1755/1/9	112524	112524	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	12900	306
15	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1667/1, 1668/1, 1668/2	112513	112513	faneata+pasune+ neproductiv	INTRAVILAN	ZONA D	15800	1162
								EXTRAVILAN	ZONA A		933
16	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1667/1/2, 1667/1/2, 1652/1/1	77328	77328	curti constructii+ neproductiv+pasune	INTRAVILAN	ZONA D	9700	478
17	Alba	Alba Iulia	Macavei Marius Ioan	1650/1	90862	90862	arabil	INTRAVILAN	ZONA B	4496	313
											Total extravilan: 6605
											Total intravilan: 1953
											TOTAL: 8558

**Lista imobilelor - proprietate publică - care constituie coridorul de expropriere al obiectivului privind
„APROBAREA documentației de urbanism: P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE, Jud.Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6"**

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ - teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător teren	Număr parcela/număr top.	Număr cadastral	Număr carte funciară	Suprafața totală teren (mp)	Suprafața afectată (mp)			
18	Alba	Alba Iulia	MUNICIPIUL ALBA IULIA	4155	117022	117022	13719	13719			
19	Alba	Alba Iulia	MUNICIPIUL ALBA IULIA	-	76245	76245	6662800	471			
20	Alba	Alba Iulia	MUNICIPIUL ALBA IULIA	-	-	-	-	66			
21	Alba	Alba Iulia	MUNICIPIUL ALBA IULIA	1755/1/6	-	-	-	29			
22	Alba	Alba Iulia	MUNICIPIUL ALBA IULIA	1667/1/1	77327	77327	259	259			
23	Alba	Alba Iulia	MUNICIPIUL ALBA IULIA	1652/1/2	77329	77329	40	40			
								TOTAL: 14584			
									INTOCMIT : MICLAUS GEORGE		

Raport de evaluare – privind "Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6"

ANEXA 2

TABEL DE IDENTIFICARE

Lista imobilelor - proprietate privată - supuse exproprierii care constituie coridorul de expropriere al obiectivului privind „APROBAREA documentației de urbanism: P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE, Jud.Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ - teritorială	Nume și prenume proprietar/deți nător teren	Număr parcela	Număr cadastral	Număr carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan /Intravilan	Zona de impozitare	Suprafața totală teren (mp)	Suprafața teren propusă pentru expropriere (mp)	Categoria de folosință conform Anexa 3 din PUZ aprobat prin Hot.32/2025 si Anexa 4 pct.5	Valoarea unitară a terenului conform studiu (lei)	Valoarea despăgubirii terenului, conform legii nr.255/2010
1	Alba	Alba Iulia	Truța Teodor Sorin, Truță Dora Maria	-	125059	125059	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	5118	3	DR	10,4	31,2
2	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1744/1/1	116816	116816	fâneată	EXTRAVILAN	ZONA A	11404	45	DR	3,2	144
3	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1738/1, 1737, 1739/2/2	105970	105970	fâneată	EXTRAVILAN	ZONA A	37200	1	DR	3,2	3,2
4	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1148	105912	105912	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	11400	85	DR	10,4	884
5	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1735/1	125497	125497	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	17000	24	DR	10,4	249,6
6	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1735/10	115520	115520	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	29783	3	DR	10,4	31,2
7	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1754, 1753/1, 1752/2	115648	115648	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	19013	208	DR	10,4	2163,2
							pășune			48083	1869	DR	3,2	5980,8
							neproductiv			3121	-	DR	-	-
8	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1752/3	105913	105913	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	10000	388	DR	10,4	4035,2

9	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1755/1/1	102430	102430	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	37208	669	DR	10,4	6957,6
10	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1755/1/2/1	116764	116764	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	13984	429	DR	10,4	4461,6
11	Alba	Alba Iulia	Granate Viorica	1755/1/2/2	116765	116765	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	13985	487	DR	10,4	5064,8
12	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Ioan	1755/1/2/3	116766	116766	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	13984	517	DR	10,4	5376,8
13	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1755/1/3	125479	125479	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	15000	638	DR	10,4	6635,2
14	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1755/1/9	112524	112524	arabil	EXTRAVILAN	ZONA A	12900	306	DR	10,4	3182,4
15	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru	1667/1, 1668/1, 1668/2	112513	112513	faneata	EXTRAVILAN	ZONA D	2600	933	DR	0,8	746,4
							pășune	INTRAVILAN	ZONA D	6800	736	DR	80,0	58880
							neproductiv	INTRAVILAN	ZONA A	6400	426	DR	200,0	85200
16	Alba	Alba Iulia	Costea Romulus Petru, Costea Silvia	1667/1/2, 1667/1/2, 1652/1/1	77328	77328	curti constructii	INTRAVILAN	ZONA D	-	-	DR	-	0
							pășune			4023	223		80	17840
							neproductiv			2960	255		80	20400
17	Alba	Alba Iulia	Macavei Marius Ioan	1650/1	90862	90862	arabil	INTRAVILAN	ZONA B	4496	313	DR	160	50080

Raport de evaluare – privind "Aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. pentru MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE , Jud. Alba, Mun.Alba Iulia, Str. Coasta Curată, Nr.6"

18	Alba	Alba Iulia	Municipiul Alba Iulia	4155	117022	117022				13719	13719	DR	-	-
19	Alba	Alba Iulia	Municipiul Alba Iulia	-	76245	76245				6662800	471	DR	-	-
20	Alba	Alba Iulia	Municipiul Alba Iulia	-	-	-				-	66	DR	-	-
21	Alba	Alba Iulia	Municipiul Alba Iulia	1755/1/6	-	-				-	29	DR	-	-
22	Alba	Alba Iulia	Municipiul Alba Iulia	1667/1/1	77327	77327				259	259	DR	-	-
23	Alba	Alba Iulia	Municipiul Alba Iulia	1652/1/2	77329	77329				40	40	DR	-	-
											23.142			278.347

Initiator
Primar
Plesa Codru Gabriel

Avizat
Secretar general
Jeler Marcel Valentin

Intocmit
Inspector
Miclaus George