

Notă de comandă Nr. 26815 / 2026

1010/23.03.2026

ANEXA NR. 2 LA HCL NR.

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERE TEREN PENTRU LUCRARE DE UTILITATE PUBLICĂ

CLIENT	MUNICIPIUL ALBA IULIA
UTILIZATOR DESEMNET	MUNICIPIUL ALBA IULIA
OBIECTIV DE INVESTIȚII	EXTINDERE REȚEA APĂ ȘI CANALIZARE – STR. NAPOCA



MARTIE 2026

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

La solicitarea D-voastră am efectuat evaluarea în vederea „EXPROPRIERE TEREN PENTRU LUCRARE DE UTILITATE PUBLICĂ – EXTINDERE REȚEA APĂ ȘI CANALIZARE STR. NAPOCA.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenului în cotă actuală de 14/126 din 1251 mp a proprietarului CLOAMBA DANIEL.

Terenul în suprafață supusă exproprierii de 139 mp se evaluează având categoria de folosință teren arabil intravilan situat în zona „C”.

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar : CLOAMBA DANIEL

Dreptul de proprietate pentru parcela descrisa mai sus 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 martie 2026, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator .

Data evaluării este 23.03.2026.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Termeni de referință ai evaluării* – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(2) *Prezentare datelor* – în care sunt prezentate proprietățile evaluate

(3) *Evaluarea proprietăților* – conține aplicarea metodelor de evaluare

(4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

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

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

Lista imobilelor supuse exproprierii - TEREN "Str. NAPOCA".

Nr. Crt.	Judet	UAT	Nume/denumire proprietar	Nr. Cadastral	Nr. Extras de Carte Funciară	Suprafata Totala din act (mp)	Suprafata expropriata în cotă de: (mp)	Categoria de folosinta „drum - extindere retele”	Valoare teren zona „C” (LEI/MP)	Valoare teren (LEI)	Valoare despăgubire , conf.Legii 255/2010 Teren
ALBA IULIA, str. NAPOCA											
1	Alba	Alba Iulia	CLOAMBA DANIEL	4509/10	73117 ALBA IULIA	1251	14/126	60%	345	47955	19182
TOTAL											19182

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, EE
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

4.PREZENTAREA DATELOR

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

5. ANALIZA PIEȚEI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare expropriate aferente pentru – „EXPROPRIERE TEREN PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICĂ– EXTINDERE REȚEA APĂ ȘI CANALIZARE - STR. NAPOCA.

Imobil supus exproprierii - TEREN "Str. NAPOCA".							
Nr. Crt.	Judet	UAT	Nume/denumire proprietar	Nr. Cadastral	Nr. Extras de Carte Funciară	Suprafata Totala din act (mp)	Suprafata expropriata în cotă de: (mp)
ALBA IULIA, str. NAPOCA							
1	Alba	Alba Iulia	CLOAMBA DANIEL	4509/10	73117 ALBA IULIA	1251	14/126

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: CLOAMBA DANIEL

Scopul evaluării este stabilirea cuantumului despăgubirii ce se cuvine deținătorului imobilului expropriat cu respectarea art.11 al Legii 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

Tipul valorii estimate: Valoare de despăgubire în vederea exproprierii.

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

Data inspectiei: 23.03.2026; Inspectia s-a efectuat personal de către evaluator în prezența reprezentantului Municipiului Alba Iulia .

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 23.03.2026.

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.

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

- Valoarea de despăgubire pentru suprafața de teren supusă exproprierii este prezentată în tabelul de mai jos:

Lista imobilelor supuse exproprierii - TEREN "Str. NAPOCA".											
Nr. Crt.	Judet	UAT	Nume/denumire proprietar	Nr. Cadastral	Nr. Extras de Carte Funciară	Suprafata Totala din act (mp)	Suprafata expropriata în cotă de: (mp)	Categoria de folosinta „drum”	Valoare teren zona „C” (LEI/MP)	Valoare teren (LEI)	Valoare despăgubire, conf.Legii 255/2010 Teren
ALBA IULIA, str. NAPOCA											
1	Alba	Alba Iulia	CLOAMBA DANIEL	4509/10	73117 ALBA IULIA	1251	14/126	60%	345	47955	19182
TOTAL											19182

2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

Date de identificare:

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

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

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai printr-o confirmare a 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 pentru lucrarea de utilitate publică „EXPROPRIERI PENTRU LUCRARE DE UTILITATE PUBLICĂ – EXTINDERE REȚEA APĂ ȘI CANALIZARE - STR. NAPOCA.

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 terenul în suprafață totală de 139 mp, situat în localitatea Alba Iulia, Str. Napoca, jud. Alba.

Proprietatea supusă procesului de evaluare a fost identificată conform planului de situație, pus la dispoziție.

Imobilul nu poate fi confundat, acesta identificându-se unic, prin nr. topografic și nr. de Carte Funciară unic, cât și prin poziționarea unică în Sistemul național de proiecție Stereografică 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 conform Legii 255/2010.**

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 23.03.2026.

3.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluatorul împreună cu reprezentantul Municipiului Alba Iulia a identificat și inspectat vizual imobilul supus evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizat la data inspecției efectuat la fața locului. În vederea atestării dreptului de proprietate beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului extras de carte funciară, documentația cadastrală anexată la raport. Inspecția a fost vizuală și a cuprins imobilul subiect cât și vecinătățile. Terenul nu dispune de utilități. Suprafața considerată în raportului de evaluare a fost preluată din *extrasul de carte funciară, imobil proprietate privată care constituie terenul pentru expropriere a lucrării de utilitate publică:*

„EXTINDERE REȚEA DE APĂ ȘI CANALIZARE – „STR. NAPOCA”

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 proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

3.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Reglementări și cadru legal:

- Legea nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare.
- Studiul de piață pentru anul 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 proprietatea 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 „Realizare drum în zonă de dezvoltare a Municipiului Alba Iulia „Str.Perla Harghitei” 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 notariilor publice, 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 notariilor publice 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, zonarea 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 verificator.

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 Întreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare.

Ca evaluator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 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 2026 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

Imobilul analizat este o proprietate imobiliară afectată de realizarea proiectului de utilitate publică „ Str. Napoca”. Proprietarul va beneficia de suma individuală aferentă despăgubirii.

Suportul topografic a fost întocmit de către topograf autorizat ing. Alexandru Nicola.

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

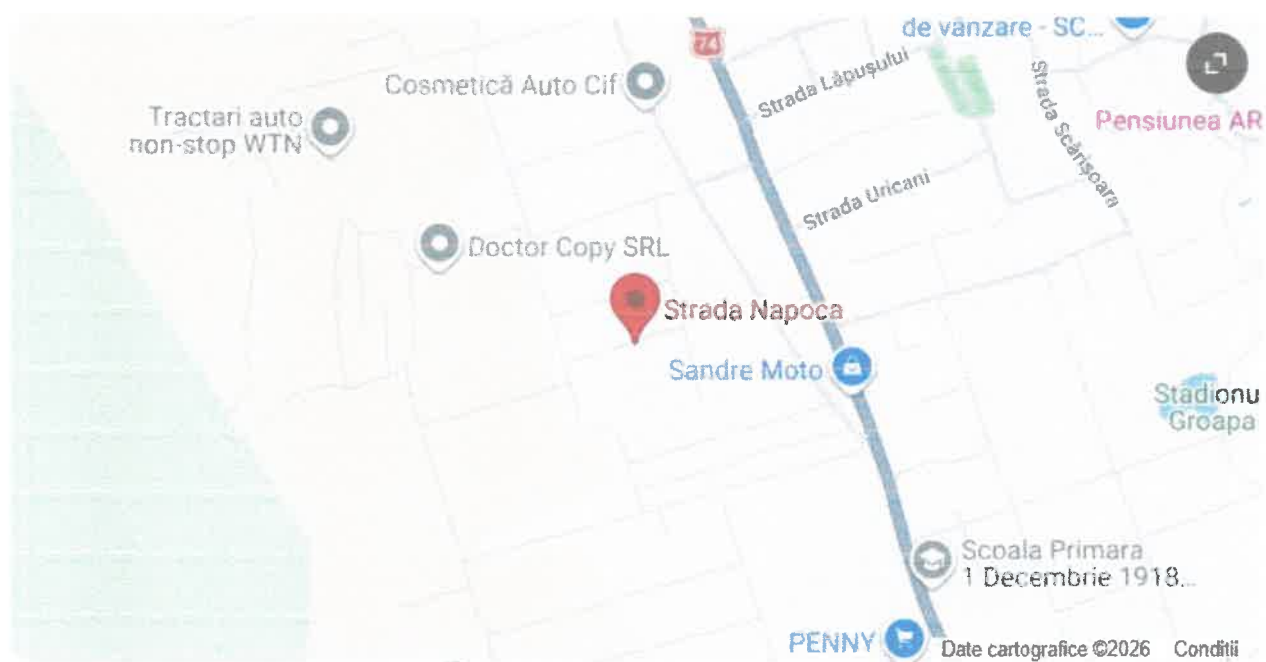
La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (p.C1, lit. a)

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

4.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul supus evaluării este situat în cartier Micești zona „C”, strada Napoca, Alba Iulia.



Zona este rezidențială și este considerată ca una de interes pentru populație. Ca utilități amplasamentul NU dispune de utilități – conform datelor puse la dispoziție de către client.

4.3 Descrierea proprietăților

Proprietatea imobiliară ce compune amplasamentul pentru expropriere pentru lucrarea de utilitate publică „Str. Napoca” reprezintă parcela de teren analizată și descrisă în cadrul raportului și menționată în raport, fiind situată în **intravilanul localității Alba Iulia** - proprietar persoană fizică.

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

Imobilul afectat pentru expropriere are ca destinație „extindere rețea de apă și canalizare- str.Napoca” și nu pot avea altă destinație decât cea stabilită prin documentațiile de urbanism legal aprobate prin:

-HCL158/2014 - PLAN URBANISTIC GENERAL și AMENAJAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA – REACTUALIZARE

- 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 măcar 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 2026 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 proprietății imobiliare a fost realizată în prezența reprezentantului Municipiului Alba Iulia, pe baza extrasului de carte funciară.

Studiu foto



5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Participantii 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 Evaluatoarelor din România ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.”

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

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

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

“Art. 8

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

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

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

Evaluarea terenului:

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la - Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minimale imobiliare în Județul Alba înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia.

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	580	460	345	230

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, terenul supus evaluării, conform studiului de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în județul Alba se încadrează în categoria terenurilor situate în **intravilanul** municipiului Alba Iulia.

Amplasarea terenului afectat de extinderea rețelei de apă și canalizare a fost clasificată prin HCL privind zonarea fiscală, astfel:

Strada	Conform Hotărârii HCL
NAPOCA	C

Astfel, pentru parcela cu categoria de folosință teren „ARABIL INTRAVILAN” conform PUZ aprobat, situat în zona „C” valoarea de despăgubire rezultată este :

345 lei/mp

În ANEXA 1 la prezentul raport de evaluare se regăsește valoarea de despăgubire pentru proprietate .

Valoarea totală de despăgubire respectiv a cotei de teren descrisă în cadrul raportului, respectiv a suprafeței de 139 mp, este:

19.182 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul terenului propus pentru expropriere s-a realizat prin raportare la Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în Municipiul Alba Iulia, județul Alba, înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba, valoarea de despăgubire pentru terenul descris în cadrul raportului este cel menționat în tabelul de mai jos.

Stabilirea valorii de despăgubire a terenului s-a realizat prin abordarea prin cost conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – Ediția 2025, în vigoare.

Valoarea totală de despăgubire stabilită pentru imobilul propus pentru expropriere este:

Imobilul teren proprietate privată în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică - Extindere rețea apă și canalizare – str. Napoca

Lista imobilelor supuse exproprierii - TEREN "Str. NAPOCA".											
Nr. Crt.	Judet	UAT	Nume/denumire proprietar	Nr. Cadastral	Nr. Extras de Carte Funciară	Suprafata Totala din act (mp)	Suprafata expropriata în cotă de: (mp)	Categoria de folosinta „drum - extindere rețele”	Valoare teren zona „C” (LEI/MP)	Valoare teren (LEI)	Valoare despăgubire, conf. Legii 255/2010 Teren
ALBA IULIA, str. NAPOCA											
1	Alba	Alba Iulia	CLOAMBA DANIEL	4509/10	73117 ALBA IULIA	1251	14/126	60%	345	47955	19182
TOTAL											19182

Precizăm următoarele:

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține 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

- Imobil teren proprietate privată supus exproprierii pentru lucrări de utilitate publică - „Extindere rețea apă și canalizare, str. Napoca
- Extras de carte funciară nr. 73117 Alba Iulia

CARTE FUNCİARĂ NR. 73117
COPIE

Carte Funciară Nr. 73117 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:166N/Micesti

Adresa: Jud. Alba, UAT Alba Iulia, Loc. Micesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4509/10	1.251	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14525 / 19/09/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 16/2004 emis de BNP Carmen Galca;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, dobandit prin Expropriere, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1 / B.9, B.10, B.11
	1) SCHMIDT RADU SORIN , si sotia	
	2) SCHMIDT MARIA GENOVEVA , nase. Schiau	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 166N/Micesti)	
3623 / 15/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 546/2007 emis de BNP Dan Dotiu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/126, cota initiala 1/9	A1 / B.21
	1) PASERE MIHAELA , nase.Lazea si sotul	
	2) PASERE ION	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 166N/Micesti)	
20552 / 17/07/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2233/2007 emis de BNP D.Dotiu;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/126, cota initiala 1/18	A1 / B.17
	1) PRAJA CORNEL DANIEL , si sotia	
	2) PRAJA SIMONA , nase. Bârlea	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 166N/Micesti)	
27165 / 07/09/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2771/2007 emis de BNP D.Dotiu;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/126, cota initiala 1/18	A1 / B.20
	1) NISTOR TIBERIU IOSIF , si sotia	
	2) NISTOR LILIANA ELENA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 166N/Micesti)	
19124 / 02/07/2010		
Act Notarial nr. 1885/2010, din 30/06/2010 emis de NOTAR PUBLIC DAN ADRIAN DOTIU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/18, cota initiala 6/18	A1 / B.6, B.7, B.8
	1) MARCUȘ IOAN MIHAI , necăsătorit	
20939 / 22/07/2010		
Act Notarial nr. 2109/2010, din 21/07/2010 emis de NOTAR PUBLIC DAN ADRIAN DOTIU;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/126, cota initiala 2/18	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) CLOAMBA DANIEL , necăsătorit		
23430 / 17/08/2010		
Act Notarial nr. aut.nr.2204/2010, din 12/08/2010 emis de notar public TEODORESCU ELENA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/126, cota initiala 2/18 1) VASIU-DUMITRU , si sotia 2) VASIU-ADRIANA-SINZIANA	A1
25085 / 03/09/2010		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT NR.2434/2010, din 01/09/2010 emis de NOTAR PUBLIC DAN ADRIAN DOTIU;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare asupra cotei de 2/18 parti proprietate lui Marcus Ioan-Mihai de sub B5, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/126, cota initiala 2/18 1) PETRUȚA DANIEL-VASILE , si sotia 2) PETRUȚA LOREDANA-MARIANA , n. Bocșa	A1 / B-23
46387 / 03/12/2015		
Act Notarial nr. Aut.1984, din 26/11/2015 emis de MUCEA COSMINA DUMITRITA;		
B9	In baza actului de lichidare a regimului comunitatii legale aut. 1961/2015 emis de NP Mucea Cosmina Dumitrita ; se stabileste cota de contributie la dobândirea bunurilor comune a proprietarilor de sub B1.1, B1.2 la 1/2 părți pentru fiecare si totodata se reinscriu proprietarii de cf sub B10.1, B11.1 cu titlu si modul de dobândire initial, astfel:	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, act aut.nr. 16/2004 emis de NP Gilcă Carmen, cu înch.nr.14525/19.09.2005 și înch.nr.46387/2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/126, cota initiala 4/18 1) SCHMIDT RADU-SORIN	A1 / B-12, B-13, B-14, B-18, B-19
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, act aut.nr. 16/2004 emis de NP Gilcă Carmen, cu înch.nr.14525/19.09.2005 și înch.nr.46387/2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 28/126, cota initiala 4/18 1) SCHMIDT MARIA GENOVEVA , nasc.Schiau	A1 / B-18, B-19
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, în regimul comunității legale, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/126, cota initiala 1/18 1) MĂRIE PETRU CONSTANTIN , căsătorit cu 2) MĂRIE IONELA ANA	A1 / B-24
46391 / 03/12/2015		
Act Notarial nr. Aut.1987, din 26/11/2015 emis de NP MUCEA COSMINA DUMITRITA;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/18, cota initiala 1/18 1) BLAGA NICOLAE , necasatorit	A1 / B-25
46395 / 03/12/2015		
Act Notarial nr. Aut.1990, din 26/11/2015 emis de NP MUCEA COSMINA DUMITRITA;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu cumparare in regimul comunității legale, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/126, cota initiala 1/18 1) PALFI-JANOS-ATILA , casatorit cu 2) PALFI ADIKA	A1 / B-15, B-16, B-26
65011 / 20/08/2020		
Act Notarial nr. 2144, din 19/08/2020 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/126, cota initiala 1/126 1) INUREAN IOAN	A1 / B-29
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/126, cota initiala 5/126 1) BARDAN CORNEL-ȘTEFAN	A1 / B-28
78363 / 21/10/2020		
Act Notarial nr. AUT 3447, din 20/10/2020 emis de Teodorescu Elena;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul donație, in regimul comunității legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/126, cota initiala 7/126	A1 / B-27

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) DOGEANU GABRIEL , și soția 2) DOGEANU ADRIANA		
84879 / 25/11/2020		
Act Notarial nr. 2595, din 05/10/2020 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 35/756, cota initiala 35/756	A1 / B.29
1) INUREAN IOAN		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 175/756, cota initiala 175/756	A1 / B.28
1) BARDAN CORNEL ȘTEFAN		
30022 / 25/04/2025		
Act Notarial nr. 980, din 24/04/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu donatie, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/126, cota initiala 7/126	A1 / B.30
1) NEACȘU MARIAN , și soția 2) NEACȘU CĂTĂLINA		
82763 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2844, din 11/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B21	În baza declarației autentice nr.2844/2025 emisă de NP Dan Adrian Doțiu și în condițiile art.562 alin 2 din Codul civil coroborate cu art.889 alin.1 Cod civil, se notează renunțarea la dreptul de proprietate al proprietarilor de sub B2.1, 2.2 Pasere Ioan și Pasere Mihaela asupra cotei de 14/126 părți	A1 / B.31
82770 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2813, din 07/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B22	În baza declarației autentice nr. 2813/07.11.2025 emisă de notar public Doțiu Dan Adrian și în condițiile art. 562, alin. 2, din Codul civil coroborate cu art. 889, alin.1, Cod Civil, se notează renunțarea la dreptul de proprietate al proprietarilor de sub B7.1 și B7.2 Vasiiu Dumitru și Vasiiu Adriana Sînziana asupra cotei de 14/126 părți	A1 / B.31
82772 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2873, din 13/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B23	În baza declarației autentice nr. 2873/13.11.2025 emisă de notar public Doțiu Dan Adrian și în condițiile art. 562, alin. 2, din Codul civil coroborate cu art. 889, alin.1, Cod Civil, se notează renunțarea la dreptul de proprietate al proprietarilor de sub B8.1 și B8.2 Petruța Daniel-Vasile și Petruța Loredana-Mariana asupra cotei de 14/126 părți	A1 / B.31
82780 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2871, din 13/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B24	În baza declarației autentice nr. 2871/13.11.2025 emisă de notar public Doțiu Dan Adrian și în condițiile art. 562, alin. 2, din Codul civil coroborate cu art. 889, alin.1, Cod Civil, se notează renunțarea la dreptul de proprietate al proprietarilor de sub B12.1 și B12.2 Mărie Petru-Constantin și Mărie Ionela-Ana asupra cotei de 7/126 părți	A1 / B.31
82783 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2806, din 06/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B25	În baza declarației autentice nr. 2806/13.11.2025 emisă de notar public Doțiu Dan Adrian și în condițiile art. 562, alin. 2, din Codul civil coroborate cu art. 889, alin.1, Cod Civil, se notează renunțarea la dreptul de proprietate al proprietarilor de sub B13.1 Blaga Nicolae asupra cotei de 1/18 părți	A1 / B.31
82787 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2792, din 05/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B26	În baza declarației autentice nr. 2792/05.11.2025 emisă de notar public Doțiu Dan Adrian și în condițiile art. 562, alin. 2, din Codul civil coroborate cu art. 889, alin.1, Cod Civil, se notează renunțarea la dreptul de proprietate al proprietarilor de sub B14.1, B14.2 Palfi Janos-Attila și Palfi Adika asupra cotei de 1/126 părți	A1 / B.31
82791 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2793, din 05/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B27	n baza declarației autentice nr. 2793/05.11.2025 emisă de notar public Doțiu Dan Adrian și în condițiile art. 562, alin. 2, din Codul civil coroborate cu art. 889, alin.1, Cod Civil, se notează renunțarea la	A1 / B.31

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B27	dreptul de proprietate al proprietarilor de sub B17.1, B17.2 Dogeanu Gabriel și Dogeanu Adriana, asupra cotei de 7/126 părți	A1 / B.31
82795 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2803, din 06/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B28	În baza declarației autentice nr. 2803/06.11.2025 emisă de notar public Doțiu Dan Adrian și în condițiile art. 562, alin. 2, din Codul civil coroborate cu art. 889, alin.1, Cod Civil, se notează renunțarea la dreptul de proprietate al proprietarului de sub B16.1, B19.2 Bărdan Cornel Ștefan, asupra cotei de 5/126 părți și 175/756	A1 / B.31
82798 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2786, din 05/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B29	În baza declarației autentice nr. 2786/05.11.2025 emisă de notar public Doțiu Dan Adrian și în condițiile art. 562, alin. 2, din Codul civil coroborate cu art. 889, alin.1, Cod Civil, se notează renunțarea la dreptul de proprietate al proprietarului de sub B15.1, B18.1 Inurean Ioan asupra cotei de 1/126 părți și 35/756	A1 / B.31
82803 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 2816, din 07/11/2025 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B30	În baza declarației autentice nr. 2816/07.11.2025 emisă de notar public Doțiu Dan Adrian și în condițiile art. 562, alin. 2, din Codul civil coroborate cu art. 889, alin.1, Cod Civil, se notează renunțarea la dreptul de proprietate al proprietarilor de sub B20.1, B20.2 Neacșu Marian și Neacșu Cătălina asupra cotei de 7/126 părți.	A1 / B.31
1386 / 15/01/2026		
Act Administrativ nr. NR.429/2025, din 30/12/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 112/126, cota inițială 112/126	A1
	1) MUNICIPIUL ALBA IULIA, DOMENIUL PRIVAT	
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4509/10	1.251	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	1.251	-	791/44/10		

Date referitoare la construcții