

552 /06.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

EXPROPRIERI TEREN PENTRU LUCRARE DE UTILITATE PUBLICĂ - REALIZARE DRUM ÎNTRE STR. EMIL RACOVIȚĂ ȘI STR. VICTOR BABEȘ, JUDEȚUL ALBA

CLIENT: MUNICIPIUL ALBA IULIA

UTILIZATOR DESEMNAT MUNICIPIUL ALBA IULIA

OBIECTIV DE INVESTIȚII: „CENTRU DE COLECTARE DEȘEURI PRIN APORT VOLUNTAR”

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including "MUNICIPIUL ALBA IULIA" and "SECRETAR GENERAL", but it is partially obscured by the signature.

Septembrie 2023

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Stimate doamne și stimați domni,

Conform solicitării am efectuat evaluarea în vederea „EXPROPRIERII PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICĂ, – CENTRU DE COLECTARE DEȘEURI PRIN APORT VOLUNTAR” - REALIZARE DRUM ÎN ZONĂ DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI ALBA IULIA ÎNTRE STR. EMIL RACOVITĂ ȘI STR. VICTOR BABEȘ

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

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietari :

Nr. Crt.	Judet	UAT	Nume/denumire proprietar	Nr. Cadastral/ Nr. top	Nr. CF / Nr. Titlu Proprietate	Suprafata Totala din act (mp)	Suprafata propusă pentru expropriere (mp)
str. EMIL RACOVITĂ							
1	Alba	Alba Iulia	ȘTEF DAVID ALEXANDRU ȘTEF LIDIA	4244	CF 93285 Alba Iulia	5800	787
2	Alba	Alba Iulia	BÎCU ANA	1698/1, 1701/14, 1701/15/1	CF 100449 Alba Iulia	11372	2992
3	Alba	Alba Iulia	BÎCU ANA	2379/2/3/1	CF 93958 Alba Iulia	428	
4	Alba	Alba Iulia	HĂRMĂNAȘ ELENA MARIANA, MĂGIRESCU ADRIANA	8514/2	CF 75950 Alba Iulia	5699	385
TOTAL							4164

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 2022

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii septembrie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator .

Data evaluării este 06.09.2023.

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:

Denumire	Suprafața totală (MP)	Valoare totală de despăgubire (LEI)
Teren propus pentru expropriere	4164	249.840

În tabelul ANEXA 1, sunt prezentate valorile individuale obținute.

Raport de evaluare – „EXPROPRIERI PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICĂ – CENTRU DE COLECTARE DEȘEURI PRIN APORT VOLUNTAR” - REALIZARE DRUM ÎN ZONĂ DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI ALBA IULIA ÎNTRE STR. EMIL RACOVITĂ ȘI STR. VICTOR BABEȘ”

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

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



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

1.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2.CERTIFICAREA

3.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

4.PREZENTAREA DATELOR

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

5. ANALIZA PIETEI

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 – „EXPROPRIERI PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICĂ, – CENTRU DE COLECTARE DEȘEURI PRIN APORT VOLUNTAR”, REALIZARE DRUM ÎN ZONĂ DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI ALBA IULIA ÎNTRE STR. EMIL RACOVITĂ ȘI STR. VICTOR BABEȘ

Nr. Crt.	Judet	UAT	Nume/denumire proprietar	Nr. Cadastral/ Nr. top	Nr. CF / Nr. Titlu Proprietate	Suprafata Totala din act (mp)	Suprafata propusă pentru expropriere (mp)
str. EMIL RACOVITĂ							
1	Alba	Alba Iulia	ȘTEF DAVID ALEXANDRU ȘTEF LIDIA	4244	CF 93285 Alba Iulia	5800	787
2	Alba	Alba Iulia	BÎCU ANA	1698/1, 1701/14, 1701/15/1	CF 100449 Alba Iulia	11372	2992
3	Alba	Alba Iulia	BÎCU ANA	2379/2/3/1	CF 93958 Alba Iulia	428	
4	Alba	Alba Iulia	HĂRMĂNAȘ ELENA MARIANA, MĂGIRESCU ADRIANA	8514/2	CF 75950 Alba Iulia	5699	385
TOTAL							4164

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: 06.09.2023; Inspectia s-a efectuat personal de către evaluator .

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 06.09.2023.

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: 4,9415 RON

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

- Valoarea totală de despăgubire pentru suprafața totală de 4164 mp este :

Denumire	Suprafața totală (MP)	Valoare totală de despăgubire (LEI)
Teren propus pentru expropriere	4164	249.840

În ANEXA 1 sunt prezentate valorile de despăgubire individuale .

2.CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare:

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

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

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

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

3.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client : MUNICIPIUL ALBA IULIA

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

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

3.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării de evaluare este estimarea valorii de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică „EXPROPRIERI PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICĂ, – CENTRU DE COLECTARE DEȘEURI PRIN APORT VOLUNTAR”, REALIZARE DRUM ÎN ZONĂ DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI ALBA IULIA ÎNTRE STR. EMIL RACOVITĂ ȘI STR. VICTOR BABEȘ

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, împrejurii și anexe, situate în localitatea Alba Iulia, jud. Alba. Proprietățile supuse procesului de evaluare sunt identificate conform planului de situație 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 conform Legii 255/2010**.

Pentru împrejurii / construcții anexe, valoarea de despăgubire a fost estimată prin abordarea prin cost respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR.

3.6 Data evaluării

Data de referință a evaluării este 06.09.2023.

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, documentația cadastrală și Anexa . 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:*

„EXPROPRIERI PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICĂ – CENTRU DE COLECTARE DEȘEURI PRIN APORT VOLUNTAR - REALIZARE DRUM ÎN ZONĂ DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI ALBA IULIA ÎNTRE STR. EMIL RACOVITĂ ȘI STR. VICTOR BABEȘ”

proprietarii sau deținătorii acestora precum și sumele individuale aferente despăgubirilor.

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 2022 privind valorile minime imobiliare în Municipiul Alba Iulia.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022.

3.9 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client, locația și limitele 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 între str. Emil Racoviță și str. Victor Babeș” 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 destinatar 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 s-a făcut ținând cont de prevederile **Legii nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean, și local (art.5 și art. 11 –alin. 7, 8 și 9), și ale Hotărârii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **Legii nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Conform prevederilor alin.(1), art.8 din HG nr. 53/2011 „ **Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de**

evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, privind art.77 ^1 alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare. ”

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

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

Prezentul raport de evaluare este realizat pentru ipoteza în care suprafața 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 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 Întreprinderilor și EBM - Evaluarea Bunurilor Mobiliare.

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

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

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2023 la societatea de Asigurare – Reasigurare ALLIANZ-TIRIAC.

4.1 Identificarea și descrierea juridică

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

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.

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilele supuse evaluării se află în zona str. Emil Racoviță și str. Victor Babeș din localitatea Alba Iulia, Județul Alba.



Pagina 11

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

4.3 Descrierea proprietăților

Proprietățile imobiliare ce compun amplasamentul pentru expropriere pentru lucrarea de utilitate publică „EXPROPRIERI PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICĂ – CENTRU DE COLECTARE DEȘEURI PRIN APORT VOLUNTAR - REALIZARE DRUM ÎN ZONĂ DE DEZVOLTARE A MUNICIPIULUI ALBA IULIA ÎNTRE STR. EMIL RACOVITĂ ȘI STR. VICTOR BABEȘ”, reprezintă parcele de teren analizate și descrise în cadrul raportului și menționate în ANEXA 1, situate în intravilanul localității Alba Iulia - proprietari persoane fizice.

Scopul urmărit de beneficiarul final al raportului de evaluare, respectiv UAT Municipiul Alba Iulia, îl constituie stabilirea despagubirii estimate pentru imobilele „teren 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 căror beneficiari sunt și persoanele afectate pentru expropriere.

Imobilele afectate pentru expropriere au ca destinație „drum / cale de acces” și nu pot avea altă destinație decât cea stabilită prin documentațiile de urbanism legal aprobate prin:

-HCL 158/2014 - PLAN URBANISTIC GENERAL și AMENAJAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA – REACTUALIZARE

- HCL 341 / 2023 – Aprobarea Documentației de urbanism PUZ pentru „ÎNFIINTARE CENTRU DE COLECTARE PRIN APORT VOLUNTAR”

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 2022 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 prezența reprezentantului Municipiului Alba Iulia, pe baza extraselor de carte funciară.

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 Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”

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

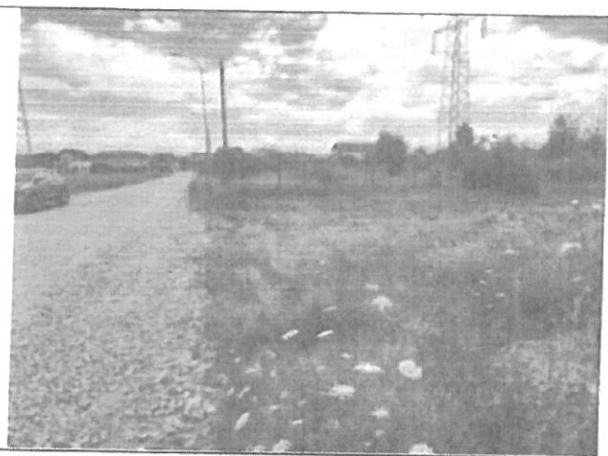
“Art. 8

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

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

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

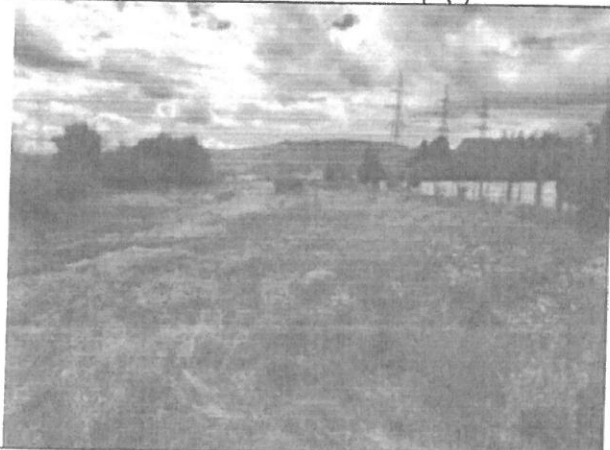
Studiu foto



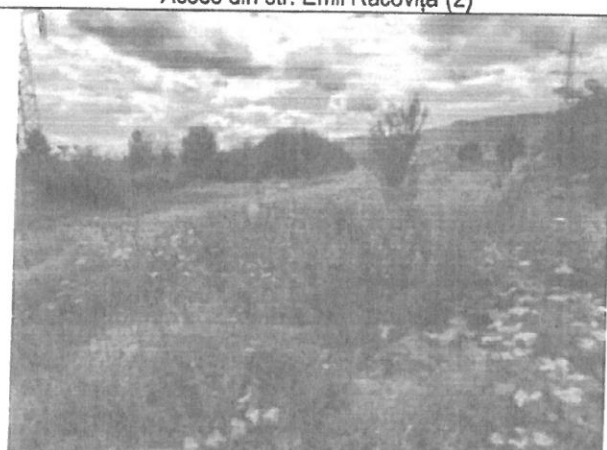
Acces din str. Emil Racoviță (1)



Acces din str. Emil Racoviță (2)



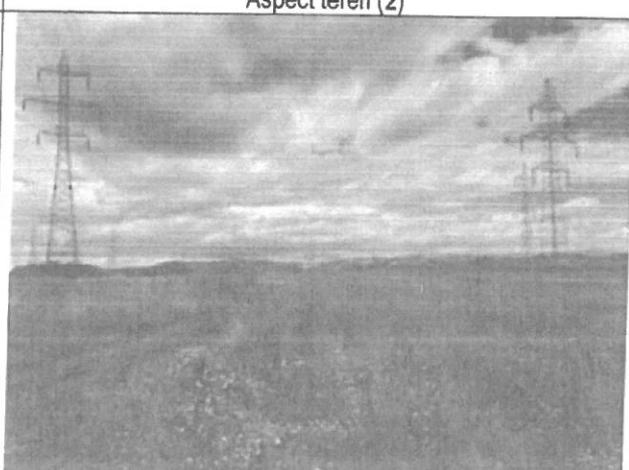
Aspect teren (1)



Aspect teren (2)



Aspect teren (3)



Aspect teren (4)

Evaluarea terenurilor:

Având în vedere legislația în vigoare evaluatorul se raportează la "Studiul de piață pentru anul 2023 privind valorile minimale imobiliare în Județul Alba" înregistrat la Camera Notarilor Publici Alba Iulia.

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	440	325	240	150

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 2023 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	Conform Hotărârii HCL
Str. Emil Racoviță	D

Astfel, pentru parcelele cu categoria de folosință „DRUM” conform PUZ aprobat, situate în zona „D” valoarea de despăgubire rezultată este :

60 lei/mp

În ANEXA 1 la prezentul raport de evaluare se regăsesc valorile de despăgubire pentru fiecare proprietate .

Valoarea totală de despăgubire teren = 249.840 LEI

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Stabilirea valorii de despăgubire în cazul terenurilor propuse pentru expropriere s-a realizat prin raportare la Studiu de piață pentru anul 2023 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 1. Stabilirea valorii de despăgubire în cazul construcțiilor speciale (împrejmuiri) s-a realizat prin abordarea prin cost conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – Ediția 2022, în vigoare. Valorile individuale pentru fiecare imobil fiind cuprinse în ANEXA 1.

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

Denumire	Suprafața totală (MP)	Valoare totală de despăgubire (LEI)
Teren propus pentru expropriere	4164	249.840

Valorile individuale pentru fiecare imobil fiind cuprinse în ANEXA 1.

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 „Realizare drum situat între str. Emil Racoviță și str. Victor Babeș”, proprietarii sau deținătorii acestora.
- Extrase de carte funciară
- Alte acte

Anexa 1- Lista cuprinzând imobilele proprietate privată în vederea exproprierii pentru lucrări de utilitate publică - Drum de acces la „Centrul de colectare deșeuri prin aport voluntar”

Nr. Crt.	Judet	UAT	Nume/denumire proprietar	Nr. Cadastral/ Nr. top	Nr. CF / Nr. Titlu Proprietate	Suprafata Totala din act (mp)	Suprafata propusă pentru expropriere (mp)	Categoria de folosinta conform PUZ și Hotărârea Nr.341/2023 și Anexa 1	Valoarea unitară a terenului conform studiu (lei)	Valoarea despăgubirii terenului, conf. Legii, nr.255/2010
str. EMIL RACOVITĂ										
1	Alba	Alba Iulia	ȘTEF DAVID ALEXANDRU ȘTEF LIDIA	4244	CF 93285 Alba Iulia	5800	787	DR	60	47220
2	Alba	Alba Iulia	BÎCU ANA	1698/1, 1701/14, 1701/15/1	CF 100449 Alba Iulia	11372	2992	DR	60	179520
3	Alba	Alba Iulia	BÎCU ANA	2379/2/3/1	CF 93958 Alba Iulia	428				
4	Alba	Alba Iulia	HĂRMĂNAȘ ELENA MARIANA, MĂGIRESCU ADRIANA	8514/2	CF 75950 Alba Iulia	5699	385	DR	60	23100
TOTAL							4164		60	249.840

CARTE FUNCİARĂ NR. 93285
COPIE

Carte Funciară Nr. 93285 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi: 139N/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4244	5.800	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12317 / 15/08/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr 902/2002 emis de NP Teodorescu Elena;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuală 4/8, cota inițială 1/1 1) ȘTEF LIDIA 2) ȘTEF IOAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 139N/Alba Iulia)	A1 / B.2, B.3
38937 / 24/09/2018		
Act Notarial nr. 140, din 20/09/2018 emis de Dotiu Dan Adrian;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuală 1/8, cota inițială 1/8 1) ȘTEF LIDIA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuală 3/8, cota inițială 3/8 1) ȘTEF DAVID ALEXANDRU	A1
15187 / 13/03/2023		
Act Normativ nr. 564, din 19/12/2022 emis de Consiliul Local Alba Iulia; Act Administrativ nr. 19056, din 20/01/2023 emis de Primaria Alba Iulia; Act Normativ nr. 974, din 25/09/2002 emis de Guvernul Romaniei;		
B4	In baza HCL nr. 564/2022 emisă de Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia, anexei nr.2 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Alba Iulia, însușit prin HCL nr. 267 /1999 modificată prin HCL nr.165/2001, a documentatiei cadastrale și a referatului de constatare emis de OCPI Alba- Serviciul Cadastru, se notează suprapunerea parțială a imobilului de sub A1 cu coridorul de expropriere din CFE 119457 Alba Iulia, aferent obiectivului de investiții „Modernizare străzi zone de dezvoltare Municipiul Alba Iulia Lot 3 - Emil Racoviță, Grigore Antipa, Petre Ispirescu, Dimitrie Bolintineanu, Simion Mândrescu, Alexandru Odobescu, Arieșului”	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte 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: 4244	5.800	

* 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	-	5.800	-	1043/18		

Neutilizabil în circuit civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 100449
COPIE

Carte Funciară Nr. 100449 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi: 2743/Barabant

Adresa: Loc. Barabant, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1698/1, 1701/14, 1701/15/1	11.372	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9116 / 19/12/2002		
Certificat De Mostenitor nr. 41/2003 emis de Carmen Galca;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BICU ANA , nascuta Chirilă OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2743/Barabant)	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1698/1, 1701/14, 1701/15/1	11.372	

* 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	-	194	-	-	1698/1	
2	arabil	-	5.755	-	-	1701/14	
3	arabil	-	5.423	-	-	1701/15/1	

Neutilizabil în civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 93958
COPIE

Carte Funciară Nr. 93958 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi: 31293/Alba Iulia

Adresa: Loc. Alba Iulia, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2379/2/3/1	428	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9116 / 19/12/2002		
Certificat De Mostenitor nr. 41/2002 emis de NP C. Galca;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu mostenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) BICU ANA , nasc. Chirilă OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 31293/Alba Iulia)	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2379/2/3/1	428	

* 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	-	428	-	-	2379/2/3/1	

Neutilizabil în circuit civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 75950
COPIE

Carte Funciară Nr. 75950 Alba Iulia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 36872

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 8514/2	5.699	...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25154 / 23/08/2007		
Certificat Mostenitor nr. 2/1999 emis de NP Homostean Milaciu I.F.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu mostenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) HARMANAS ELENA MARIANA , n. Roșu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 36872)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu mostenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) MAGIRESCU ADRIANA , n. Roșu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 36872)	A1
12364 / 28/04/2010		
Act Normativ nr. H.G. 407/2007, din 04/05/2007 emis de Guvernul Romaniei (act normativ nr. 13.23-01-2007 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; act administrativ nr. 1.29-06-2004 emis de MINISTERUL ECONOMIEI SI FINANTELOR; act administrativ nr. 3.31-07-2007 emis de MINISTERUL ECONOMIEI SI FINANTELOR; act administrativ nr. 319693.22-05-2010 emis de ANCPI; act administrativ nr. 317705.09-03-2009 emis de ANCPI);		
B3	In baza documentatiei cadastrale avizata de OCPI Alba , HGR nr 407/2007 HGR 1705/2006, L13/2007, imobilul de sub A1 se abnotează și se parcelează în parcele noi după cum urmează:	A1
B4	nr cad nou 8514/1 în suprafață de 19 m.p.- arabil- teren aferent stîlp nr 3 LEA 220-KV Alba Iulia -Galceag ce se transcrie în c.f E nr 80492 în favoarea Statul Român-Domeniul public	A1
B5	nr cad nou 8514/2-arabil în suprafață de 5699 m.p. ce rămîne înscris în prezenta c.f sub A1 în favoarea proprietarilor de pînă acum- Harmanas Elena mariana, Magirescu Adriana .	A1
15187 / 13/03/2023		
Act Normativ nr. 564, din 19/12/2022 emis de Consiliul Local Alba Iulia; Act Administrativ nr. 19056, din 20/01/2023 emis de Primaria Alba Iulia; Act Normativ nr. 974, din 25/09/2002 emis de Guvernul Romaniei;		
B6	In baza HCL nr. 564/2022 emisă de Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia, anexei nr.2 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Municipiului Alba Iulia, însușit prin HCL nr. 267 /1999 modificată prin HCL nr.165/2001, a documentatiei cadastrale și a referatului de constatare emis de OCPI Alba- Serviciul Cadastru, se notează suprapunerea parțială a imobilului de sub A1 cu coridorul de expropriere din CFE 119457 Alba Iulia, aferent obiectivului de investiții „Modernizare străzi zone de dezvoltare Municipiul Alba Iulia Lot 3 - Emil Racoviță, Grigore Antipa, Petre Ispirescu, Dimitrie Bolintineanu, Simion Măndrescu, Alexandru Odobescu, Arieșului”	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Neutilizabil în circuitul
civil

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 8514/2	5.699	...

* 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	NU	5.699	-	1043/16/1		

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 341
privind aprobarea documentației de urbanism:
P.U.Z. pentru „ÎNFIINȚARE CENTRU DE COLECTARE PRIN APORT
VOLUNTAR”
Municipiul Alba Iulia, Strada Gheorghe Șincai, F.N., județul Alba

Consiliul local al Municipiului Alba Iulia întrunit în ședință ordinară publică la data de 30 august 2023;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism: P.U.Z. pentru „ÎNFIINȚARE CENTRU DE COLECTARE PRIN APORT VOLUNTAR” Municipiul Alba Iulia, Strada Gheorghe Șincai, F.N., județul Alba inițiat de primarul municipiului Alba Iulia și înregistrat cu numărul 357/20.08.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 91638/08.08.2023 al Primarului Municipiului Alba Iulia, raportul de specialitate nr. 96429/23.08.2023 al Serviciului urbanism din cadrul Direcției de urbanism și amenajarea teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia și avizul favorabil al Comisiei Consiliului local de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, ecologice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Văzând prevederile art.2 (2) și art. 8 (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25 (1), art.26, art.47(1), (2), (3), (5), ale art. 57 - 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 10, art. 11, ale secțiunii a 3-a din capitolul III și ale anexei 1 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 2701/2010 a MDRT, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Minuta privind procedura de transparență decizională nr. 98094/2023;

Văzând prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia aprobat prin Hotărârea nr. 158/2014 a Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia;

În temeiul prevederilor art. 129(2) lit. “c” coroborat cu art. 129(6) lit. “c”, ale art. 139(3) lit. “c” și ale art. 196(1) lit. “a” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește raportul privind informarea și consultarea publicului nr. 91015/07.08.2023, conform anexei 1.

Art.2: Aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru „ÎNFIINȚARE CENTRU DE COLECTARE PRIN APORT VOLUNTAR” Municipiul Alba Iulia, Strada Gheorghe Șincai, F.N., Jud. Alba, C.F. nr. 101079 Alba Iulia, elaborat la inițiativa Primăria

municipiului Alba Iulia prin Primar Pleșa Gabriel Codru, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației de urbanism prezentate în anexa 2.

Art.3: Planul Urbanistic Zonal are perioada de valabilitate până la aprobarea unei noi documentații de urbanism.

Art.4: Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția urbanism și amenajarea teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Alba Iulia.

Art.5: Anexele numărul 1 și 2 fac parte integrată din prezenta hotărâre.

Art.6: Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7: Hotărârea se comunică către:

- Primarul Municipiului Alba Iulia
- Instituția Prefectului – Județul Alba
- Direcția urbanism și amenajarea teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția tehnică, dezvoltare
- Direcția venituri
- Birou evidență patrimoniu și sistem informatic geografic

Alba Iulia, 30 august 2023

Președintele ședinței,
Consilier
Filimon Marius



Contrasemnează,
Secretar general
Jeler Marcel



Prezenta a fost adoptată cu număr de 19 voturi favorabile valabil exprimate, care reprezintă 90,47 % din numărul consilierilor prezenți.
P.M.3ex

HCL NR. 341/2023

ART. 2 APROBA PLAN URBANISTIC ZONAL:

ÎNFIINȚARE CENTRU DE COLECTARE PRIN APORT VOLUNTAR

Mun. ALBA IULIA, Str. Gheorghe Șincai, F.N., Jud. ALBA

MUNICIPIUL ALBA IULIA



NR. 91014/07.08.2023

RAPORTUL procesului de informare și consultare a publicului
pentru Plan Urbanistic Zon 1
FI ADOPTARE PLZ PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRII LOCOMOTIVĂ ÎN VEDEREA
CONSTRUCȚIEI UNUI CENTRU DE COLECȚARE DEȘURURI CU APORT VEHICULAR
ALBA IULIA, CAL. GHEORGHE ȘINAI-VICTOR BABES, E.N.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

S-a respectat Calendarul informării și consultării cu publicul?	DA
Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea planului de urbanism	+ Nu este cazul
Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și/sau alte publicații	Sunt anexate la raport: + copii după toate notificările de intenție și consultare și numărul poștal al acestora + print-screen-uri după e-mail-urile de intenție și consultare trimise în care să se vadă conținutul și adresele destinatarilor + print-screen-uri cu dată calendaristică după panourile de intenție și consultare afișate pe site-ul primăriei + poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare la avizierul primăriei + poze (de aproape și de departe) cu panourile de intenție și consultare pe teren + Copii după invitațiile poștale la dezbateră publică și numărul poștal al acestora + Print-screen-uri după invitațiile prin e-mail la dezbateră publică în care să se vadă conținutul și adresele destinatarilor
Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise	• ALBU Viorel • BICU Ana • BIRAUT Aurel Cornel • CIUGUDEAN Cornel • DRASOVEAN George Alexandru • HARMANAS Elena Mariana • POPESCU Mircea Adrian • RUSCIOR Elena • STEF Lidia
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	9

Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare



NR. 91014/07.08.2023

- Ruscior Elena, conform invitatiei nr. 77341 / 29.06.2023 la care s-a anexat notificarea si declaratia de exprimare a acordului cu privire la documentatia propusa, precum si plansa de reglementari urbanistice;
- Stef Lidia, conform invitatiei nr. 77347 / 29.06.2023 la care s-a anexat notificarea si declaratia de exprimare a acordului cu privire la documentatia propusa, precum si plansa de reglementari urbanistice;

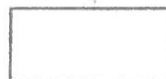
Harmanas Elena Mariana, Popescu Mircea Adrian si Stef Lidia nu si-au exprimat acordul/dezacordul cu privire la documentatia propusa.

Si-au exprimat dezacordul cu privire la documentatia propusa Albu Viorel, Bicu Ana, Ciugudean Cornel, Drasovean George Alexandru si Ruscior Elena, conform declaratiilor inregistrate la Primaria Alba Iulia sub numerele 81807/11.07.2023, 79087/04.07.2023, 79563/05.07.2023, 86013/24.07.2023 si 82135/12.07.2023.

In urma invitatiei transmise in numele Biraut Aurel Cornel, de la aceeasi adresa, a fost exprimat acordul cu privire la documentatia propusa, dar pe numele Anca Ioan conform declaratiei inregistrata cu nr. 80695/07.07.2023.

Concomitent cu dezacordul lui Ciugudean Cornel si Drasovean George Alexandru, acestia si-au exprimat -conform acelorasi declaratii- disponibilitatea de a vinde terenurile posibil afectate catre Primaria Alba Iulia.

ARHITECT SEF
NDRU DAMIAN



CONSILIER SERVICIUL URBANISM
SIMION TODOSIU



PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
MARIUS FILIMON

ALBA IULIA 30.08.2023

3
CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER

JUDETUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2 LA HCL NR.
341/2023

Bilan territorial	Sursă de apă		Proportie	
	litri	%	litri	%
Deversarea zonei				

PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
MARIUS FILIMON

2023.08.30 JULIA BA 2

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
MARCEL JELER





NR. 91014/07.08.2023

Modul în care inițiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public	Nu sunt obiecțiuni pe care administrația publică le poate rezolva.
Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru	În această fază administrația publică locală nu-și poate asuma achiziționarea terenurilor cetățenilor care și-au exprimat intenția de vânzare. Zonele afectate de circulațiile rutiere vor fi expropriate conform legii.
Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.	A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 12.04.2023 – 21.04.10.2023 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de intenție de elaborare PUZ. A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 24.04.2023 – 18.05.2023 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost de asemenea afișate la limitele zonei studiate. A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 29.06.2023-24.07.2023 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost de asemenea afișate la limitele zonei studiate. Vecinii direcți au fost notificați prin poșta pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediata vecinătate și pentru a fi invitați la sediul primăriei în scopul completării declarației de acord, după cum urmează: - Albu Viorel, conform invitației nr. 77246 / 29.06.2023 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice; - Bicu Ana, conform invitației nr. 77267 / 29.06.2023 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice; - Biraș Aurel Cornel, conform invitației nr. 77300 / 29.06.2023 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice; - Ciugudean Cornel, conform invitației nr. 77309 / 29.06.2023 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice; - Drasovean George Alexandru, conform invitației nr. 77317 / 29.06.2023 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice; - Harmanas Elena Mariana, conform invitației nr. 77322 / 29.06.2023 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice; - Popescu Mircea Adrian, conform invitației nr. 77334 / 29.06.2023 la care s-a anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice;

