

PF ROȘU ADRIANA - EVALUATOR Alba Iulia, str. George Coșbuc, nr.34 Jud. Alba	Cod fiscal 20783110	0788 600 949 adi_rosu2000@yahoo.com
---	------------------------	--

Notă de comandă Nr. 112622 / 2023

Nr. 576/ 06.10.2023

Raport de Evaluare **al proprietăților imobiliare**

TEREN INTRAVILAN

-Curți construcții-

Suprafața 88 mp

situat în Alba Iulia , Gheorghe Șincai (str. Craivei), nr.63A

Client: MUNICIPIUL ALBA IULIA
Utilizator desemnat : MUNICIPIUL ALBA IULIA
Proprietar: MUNICIPIUL ALBA IULIA DOMENIUL PRIVAT



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PF ROȘU ADRIANA - EVALUATOR , în calitate de executant și al clientului MUNICIPIUL ALBA IULIA.

Octombrie 2023

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Conform solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea proprietății imobiliare „teren intravilan cu suprafața de 88 mp – categoria de folosință „curți, construcții””, situat în municipiul Alba Iulia, Gheorghe Șincai (Craivei), nr.63A, în vederea estimării valorii de piață.

Notă: Construcția de pe amplasament nu face obiectul evaluării.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra terenului prezentat în tabelul de mai jos:

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafața (mp)
120020 Alba Iulia	120020	curți, construcții	88

Dreptul de proprietate evaluat este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

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

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii octombrie 2023.

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 06.10.2023.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

(3) *Evaluarea bunurilor* – 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 de către proprietar.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a terenului evaluat, ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport, este (rot.):

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafața (mp)	Pret unitar (EUR)	Pret unitar (LEI)	Valoare de piață (LEI)
120020 Alba Iulia	120020	curți, construcții	88	48	238	20.944

- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.
- ✓ Valoarea estimată include TVA (conform tranzacțiilor încheiate între persoane fizice majoritare pe piața imobiliară specifică).
- ✓ Cursul de schimb considerat este de 4,9631 LEI/EURO.

Notă: Imobilul este situat pe str. Gheorghe Șincai (fostă str.Craivei) în fostul cartier numit „Lumea Nouă”, zonă neatractivă, cu urbanism nesistematizat, ocupat de persoane cu probleme sociale.

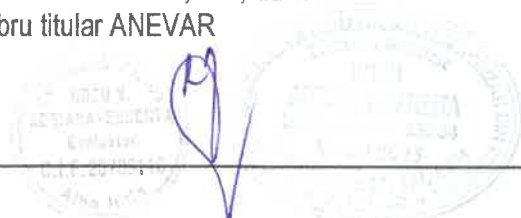
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Cu stimă,

ing. Adriana Roșu

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE

SINTEZA RAPORTULUI

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului
Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
Scopul evaluării
Identificarea activelor supuse evaluării:
Tipul valorii
Data evaluării
Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
Ipoteze și ipoteze speciale
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
Declararea conformității lucrării
Valabilitatea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea bunurilor. Descrierea juridică și Descriere tehnică
Datele despre amplasare
Descrierea imobil
Aspecte privind utilizarea
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR

Aspecte ale pieței specifice, analiza cererii de bunuri
Concluzii și tendințe privind piața specifică

IV. EVALUARE

Evaluarea terenurilor: abordarea prin comparații de piață

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Alegerea valorii finale
Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

VI. ANEXE

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul evaluării: Terenul intravilan, situat în municipiul Alba Iulia, str. Gheorghe Șincai (Craivei), descris în tabelul de mai jos:

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafata (mp)
120020 Alba Iulia	120020	curți, construcții	88

Utilizator desemnat / Client: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar: MUNICIPIUL ALBA IULIA DOMENIUL PRIVAT

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului în vederea informării clientului;

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

Prezenta lucrare se adresează MUNICIPIUL ALBA IULIA în calitate de **client** și de **utilizator desemnat**.

Data evaluării: Data de referință a evaluării este 06.10.2023. În consecință toate transformările prețurilor în Euro deținute de evaluator s-au efectuat la cursul existent la data de 06.10.2023, de 4,9631 Lei/Euro.

Evaluarea a fost efectuată corespunzător condițiilor existente la data 06.10.2023. Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

Bazele evaluării, tipul valorii estimate: Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportare;
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- ✓ SEV 105 – Abordări în evaluare.

Tipul de valoare adecvat scopului utilizării evaluării este **valoarea de piață**

Moneda raportului: rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în LEI și EURO și **conțin TVA**

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Metoda de evaluare utilizată în raportul de evaluare este:

- Abordarea prin comparații de piață

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

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafata (mp)	Preț unitar (EUR)	Preț unitar (LEI)	Valoare de piață (LEI)
120020 Alba Iulia	120020	curți, construcții	88	48	238	20.940

Valoarea estimată include TVA.

ing. Adriana Roșu

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



(Handwritten signature)

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

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). 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 – editia 2022

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

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: MUNICIPIUL ALBA IULIA.

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL ALBA IULIA

Proprietar : MUNICIPIUL ALBA IULIA DOMENIUL PRIVAT

Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață a parcelei de teren menționată în cadrul raportului, la data de 06.10.2023, în vederea informării clientului.

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

Se consideră că terenul nu este restricționat la tranzacționare și este liber de sarcini.

Identificarea terenului supus evaluării:

Identificarea s-a făcut cu ocazia inspecției în teren și conform documentelor puse la dispoziție prezentate de către olicitant și anexate la raport.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că parcela subiect este liberă de sarcini.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra terenului prezentat mai sus.

Tipul valorii

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform SEV 100 – Cadru general.

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul bunului evaluate și de recomandările Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare.

Metodologia de evaluare aplicată include:

- Abordarea prin piață

Data evaluării

06.10.2023

Moneda raportului

Rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în LEI. Toate transformările prețurilor în EURO deținute de evaluator s-au efectuat la cursul de referință din data de 06.10.2023, de 4,9631 LEI/EURO.

Toate valorile exprimate în acest raport nu includ TVA. Proprietarul persoană fizică nu este plătitor de TVA.

Inspecția terenului a fost realizată de către evaluator, în data de 06.10.2023.

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Pentru realizarea raportului de evaluare au fost necesare următoarele informații:

- ✓ discuții purtate cu solicitantul raportului
- ✓ identificarea proprietății imobiliare;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ estimarea Celei mai bune utilizări;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative bunului evaluat;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate pentru estimarea valorilor care caracterizează proprietatea.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- ✓ Informații privind piața imobiliară;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022;
- ✓ Acte prezentate de către solicitant : Extrasul de carte funciară, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Plan de încadrare în zonă.
- ✓ Sursele de informații au fost:
 - ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
 - ✓ baza de date a evaluatorului.
 - ✓ solicitantul lucrării

Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de actualizare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor și recomandărilor ANEVAR.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Situația actuală a terenului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizată și a modalităților de aplicare a acesteia, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii bunului în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Proprietatea imobiliară – teren, a fost evaluat în starea în care există în condițiile existente la data evaluării.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ✓ *Acte prezentate de către solicitant : Extras de carte funciară CF 120020, Plan de amplasament și delimitare a imobilului, plan de incadrare în zonă.*
Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele proprietăților așa cum au fost ele indicate de proprietar/beneficiar și descrise în raportul de evaluare. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea indicată de beneficiar și în schița cadastrală. 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 raport.
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Ipoteze speciale:

- ✓ Terenul este construit. Pe acest amplasament s-a identificat o clădire construită fără autorizație de construire.
- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra terenului;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul lucrării, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice bunurilor imobile evaluate nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului și clientului menționați mai sus.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și destinatar nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane, în nicio circumstanță.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului menționat în raport.

Ca urmare evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de terți care utilizează acest raport sau informații cuprinse în el.

Acest raport nu poate fi folosit pentru depunere de mărturie în justiție, atâta timp cât nu a existat o înțelegere prealabilă în acest sens.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Raportul este confidențial, strict pentru destinatar respectiv client, evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

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

Publicarea, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul nominalizat în raport atrage după sine încetarea obligațiilor.

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine 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, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă 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 Standardul de Evaluare a Bunurilor, ediția – 2022.

Valabilitatea raportului

Prezentul raport de evaluare este confidențial pentru beneficiar, și este întocmit numai pentru destinația stabilită mai sus. Raportul de evaluare este valabil la data întocmirii acestuia.

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea bunurilor. Descrierea juridică și Descriere tehnică

Proprietatea imobiliară „teren intravilan” se identifică cu CF 120020 Alba Iulia, nr.cad/nr.top 120020, are suprafața totală de 88 mp, având categoria de folosință „curți, construcții”.

Descrierea juridică; Drepturile de proprietate evaluate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 120020 Alba Iulia

Nr. cerere	47319
Ziua	03
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare

100150977664



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. topografic: 2528/2/1/1/1/1/2/2/1/2

Adresa: Loc. Alba Iulia, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	120020	88	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47319 / 03/08/2023		
Act Administrativ nr. 300, din 18/07/2023 emis de Consiliul Local Alba Iulia;		
B1	Imobilul de sub A.1 s-a transcris din CFE 106088 nr. top nou 2528/2/1/1/1/1/2/2/1/2	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1

1) MUNICIPIUL ALBA IULIA- DOMENIUL PRIVAT

C. Partea III. SARCINI .

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

Date privind amplasamentul; Descriere proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară – teren în suprafață totală de 88 mp – care face obiectul prezentului raport de evaluare:

- ✓ Este situată în intravilan, zona A, a municipiului Alba Iulia, str. Craivei, Nr.63A;
- ✓ Are front de aprox.: 6,78 m
- ✓ Formă; neregulată;
- ✓ Topografie: plat;
- ✓ Teren construit- pe amplasament s-a identificat o casă și un garaj. Din informațiile primite acestea au fost construite fără autorizație.
- ✓ Categoria de folosință: curți, construcții.
- ✓ Amplasamentul dispune de toate utilitățile publice.

Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în intravilanul localității Alba Iulia, str. Gheorghe Șincai (Craivei), Nr.63A jud. Alba, zona A. Imobilul este situat în fostul cartier numit „Lumea Nouă”, zonă neatractivă, cu urbanism nesistematizat, ocupat de persoane cu probleme sociale.

III. ANALIZA PIEȚEI

Aspecte ale pieței specifice:

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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 întotdeauna 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 astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

Se observă, astfel că oferta de TERENURI diferă mult în funcție de amplasarea acestuia, de vecinătăți, suprafață, raportul laturilor, front la stradă, acces, utilități și de destinație. Din analiza efectuată asupra pieței specifice a rezultat faptul că nu există încă o abordare unitară privind prețurile de tranzacționare sau cele de ofertă, existând diferențe semnificative între prețurile cerute de vânzători și cele obținute la tranzacția efectivă.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip "Teren curți, construcții".

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului Alba Iulia, populația, tendințe ale ultimilor ani și de perspectivă, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Dupa analizarea pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma ca este o piata a cumparatorului (oferta este mai mare decat cererea).

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți (situată pe subpiața¹ mai sus definită).

S-a analizat piața terenurilor din zona.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este la un nivel scăzut, în zona de dispunere, fapt ce conduce la un trend descendent al prețurilor de tranzacționare.

În cazul terenului evaluat nivelul cererii este influențat de anumite aspecte nefavorabile (restricții și limitări) menționate în cadrul raportului.

¹ subpiețe aferente celei mai bune utilizări (dat fiind faptul că există mai multe tipuri de proprietăți delimitabile)

Analiza ofertei competitive

Terenurile pentru construcții situate în diverse zone ale municipiului Alba Iulia manifestă o tendință de creștere ca și la casele de locuințe sau apartamente la casa, condiționat de posibilitățile sau limitările referitoare la construire impuse prin reglementări urbanistice (limitări de genul distanțe față de clădiri monument istoric protejate din punct de vedere arhitectural, suprafața, configurație, etc.). Piața imobiliară este influențată și de factori economici, sociali sau demografici, cum ar fi rata somajului, cererea de forță de muncă, venitul mediu, extinderea localităților și creșterea numărului de locuitori prin migrarea persoanelor active din zonele limitrofe municipiului mai dezvoltate industrial și/sau economic, majorarea numărului și valorilor tranzacțiilor, creșterea veniturilor, prosperitatea zonei, dezvoltarea urbanistică și a numărului de unități locative, comerciale sau industriale.

Piața imobiliară este influențată și de alți factori economici cum ar fi rata somajului respectiv cererea de forță de muncă sau venitul mediu care influențează în mod definitoriu cererea. În prezent, piața imobiliară are o direcție imposibil de definit, fapt ce creează o presiune asupra ofertei imobiliare cauzată de persoanele din județele limitrofe care lucrează pe platforme industriale. Acestea redefinesc presiunea pe cererea de proprietăți imobiliare, în special pentru proprietăți până la un anumit plafon investițional.

În primele zece luni ale anului 2021, cumpărătorii finali au cercetat piața în căutare de proprietăți potrivite pentru nevoile lor, astfel, anticipăm o menținere, la același nivel a activității de tranzacționare în a prima jumătate a anului 2022, și reasezarea situației economice se va putea vedea tendința pieței imobiliare. Cu toate acestea, nu ne așteptăm la o stabilizare a prețurilor, deoarece incertitudinea privind economia încă mai există și se pare că anul 2022 va fi un an de stagnare, pe toate planurile atât la raportul monedei naționale față de principalele valute (Euro, Dolar, Franc Elvețian) cât și a creșterii economice. În plus, incertitudinea în ceea ce privește valorificarea diferitelor proprietăți imobiliare finalizate (apartamente, spații de birouri, comerciale sau industriale) conduce la o piață de achiziții destul de riscantă. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și numai la prețuri foarte reduse. Se sesizează o tendință interesantă a pieței din punct de vedere al diferenței dintre prețurile solicitate și cele finale. Un aspect extrem de important, evidențiat în ultima perioadă de timp, în ceea ce privește tranzacționarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere ce apare în momentele anterioare semnării precontractelor. Din informațiile de piață culese reiese că acesta este în intervalul de la 10-20 %. Analizele internaționale prevăd o stagnare a pietelor imobiliare și chiar o contracție pe anumite segmente. De menționat că în acest context vor exista totuși anumite proprietăți care, în mod particular, nu se vor supune tendinței generale. De menționat că este posibil ca o proprietate să aibă o vandabilitate scăzută datorită tipului vecinătății, a complexității defalcării suprafeței de teren, a lipsei accesului auto, a vechimii și a stării generale a imobilului din care proprietatea face parte.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Din ofertele existente pe piață la data întocmirii prezentului raport, amintim:

Comparabila B

Conform discuțiilor telefonice rezultă că terenul este intravilan, este situat în Alba Iulia, zona Arex, are suprafața totală de 550 mp și front la stradă de 12 ml. Acesta dispune de utilități la limita proprietății: apa, curent electric, gaz. Prețul este de 60 eur/mp, negociabil.



Postat 06 octombrie 2023

Vând teren intravilan zona Arex

33 000 €

 RATA DE LA: 806 LEI
  PROMOVEAZĂ
  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 550 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan in Alba Iulia în suprafață de 550 mp, strada Lupeni, zona Arex, curent electric și gaz pe strada.

ID: 260524014

 Raportează

Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietății imobiliare evaluate există un dezechilibru în favoarea cererii.

Concluzii și tendințe privind piața specifică:

- tendință de scădere a prețurilor de achiziție pe termen scurt și mediu, tendință influențată de evoluția economie naționale și internaționale;
- piață a cumpărătorului;

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE:

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- **permisibilă legal** – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- **posibilă fizic** – implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.
- **fezabilă financiar** – implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.
- **maxim productivă** – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare.

Cea mai bună utilizare este cea de teren „curți, construcții”.

IV. EVALUARE

Abordarea prin comparații de piață

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor/ofertelor cu terenuri asimilare sau asimilabile efectuate în zonă sau zone comparabile satisfăcătoare.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul "de evaluat" și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferte, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile/ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparație² necesare a fi utilizate pentru ajustarea ofertelor existente pe piață.

Grila de comparații:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	depline	similare	similare	similare
2	Restricții legale	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Alba Iulia, str. Craivei, Nr.63A	Alba Iulia- cart.Ampoi 3, zona Arex	Alba Iulia- cart.Ampoi 3, zona Arex	Alba Iulia- cart.Ampoi 3, zona Arex
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	88	450	550	653
	Forma:	neregulată	neregulată	regulată	regulată
	Front stradal - aprox.:	6,78	13	12	18,7
	Topografie:	plat	plat	plat	plat
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termocăldură / alte)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
9	Zonare:	rezidențială	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	curți, construcții	construibil	construibil	construibil
	Preț total (EURO)		27.000	33.000	34.609
	Preț / mp (EURO)		60	60	53

Grila de calcul:

²Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate), Dotare cu Utilități.), Zonarea și Cea mai bună utilizare,

Elementul de COMPARAȚIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare			Alba Iulia - cart.Ampoi 3, zona	Alba Iulia - cart.Ampoi 3, zona	Alba Iulia - cart.Ampoi 3, zona
data			Arex	Arex	Arex
Suprafața [mp]		prezent 88	prezent 450	prezent 550	prezent 653
PREȚ VÂNZARE EUR			27.000	33.000	34.809
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație			€ 60	€ 60	€ 53
0	TIP COMPARABIL				
Tip comparabil			oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală			-10%	-10%	-10%
Ajustare totală pentru tipul comparabil			-6,00	-6,00	-5,30
Preț de vânzare corectat			54,00	54,00	47,70
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
Dreptul de proprietate transmis		deplin	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală			0	0	0
Ajustare totală pentru dreptul de proprietate			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 54,00	€ 54,00	€ 47,70
2	RESTRIȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficient urbanistic		fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Ajustare unitară sau procentuală			0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficient urbanistic			0,00	0,00	0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 54,00	€ 54,00	€ 47,70
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare		normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare totală pentru finanțare			€ 54,00	€ 54,00	€ 47,70
Preț corectat (EUR/mp)			€ 54,00	€ 54,00	€ 47,70
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală			0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții de vânzare			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 54,00	€ 54,00	€ 47,70
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței		prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală			0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții ale pieței			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 54,00	€ 54,00	€ 47,70
6	LOCALIZARE				
Localizare		Alba Iulia, str. Craiver, Nr.63A	Alba Iulia - cart.Ampoi 3, zona	Alba Iulia - cart.Ampoi 3, zona	Alba Iulia - cart.Ampoi 3, zona
Ajustare unitară sau procentuală			Arex -12%	Arex -12%	Arex -10%
Ajustare totală pentru localizare			-€ 6,48	-€ 6,48	-€ 4,77
Preț corectat (EUR/mp)			€ 47,52	€ 47,52	€ 42,93
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a) Morfe (dimensiune) și formă		88 mp, neregulată	450 mp, neregulată	550 mp, regulată	653 mp, regulată
Ajustare unitară sau procentuală			2%	2%	3%
Ajustare totală pentru formă și dimensiune			€ 0,95	€ 0,95	€ 1,29
b) Front stradal - deschidere la fațadă		6,78	13	12	19
Ajustare unitară sau procentuală			-2%	-2%	-4%
Ajustare totală pentru front stradal			-€ 0,88	-€ 0,95	-€ 1,57
c) Topografie		plat	plat	plat	plat
Ajustare unitară sau procentuală			0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planitate)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 47,59	€ 47,52	€ 42,65
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / alte pe amplasament)		da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Ajustare unitară sau procentuală			0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală pentru utilități disponibile			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 47,59	€ 47,52	€ 42,65

9 ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	rezidențială	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (Eur/mp)		€ 47,59	€ 47,52	€ 42,65
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	curti, construcții	construibil	construibil	construibil
Ajustare unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat		€ 47,59	€ 47,52	€ 42,65
Pret corectat (Eur/mp) cu TVA		€ 48	€ 48	€ 50
Pret corectat (Eur/mp) fără TVA		€ 40	€ 40	€ 42
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 6,41	-€ 6,48	-€ 5,05
	(procentual)	-12%	-12%	-11%
	(absolut)	€ 8,31	€ 8,38	€ 7,63
Ajustare totală brută	(procentual)	15%	16%	16%
Suprafața	88			
Oprire / mp. roi	€ 48			
Valoare justă estimată _EURO	4.220			
Valoare justă _RON	20.940			
Curs valutar	4,9631			
Data evaluării	06 oct.23			

Corecțiile calitative s-au luat în considerare astfel:

S-au ajustat negativ comparabile cu -10% pentru oferte de piață, considerată marjă de negociere pentru acest tip de proprietate în condiții similare de atractivitate.

- Drept de proprietate :
 - nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale :
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Localizare:
 - nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice :
 - Mărime:
 - S-au ajustat pozitiv comparabilele A, B și C, acestea având o suprafață mai mare față de cea a proprietății subiect, pretul variind invers proporțional cu mărimea;
 - Front raport dimensiuni construibile:
 - S-au aplicat ajustări negative comparabilelor A, B și C pentru front la strada mai mic față de cel al terenului subiect.
 - Topografie
 - nu au fost necesare ajustări;
- Utilități :
 - nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea
 - nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai bună utilizare :
 - nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei A deoarece terenului A i-au fost aduse cele mai putine corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context **valoarea de piață** rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, este (rot.) cu TVA inclus (rot.) : **48 euro/mp echivalent 238 lei/mp.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** estimată, este (rot.):

Extras CF	Nr.cad/Nr.top	Teren categoria de folosință	Suprafata (mp)	Pret unitar (EUR)	Pret unitar (LEI)	Valoare de piață (LEI)
120020 Alba Iulia	120020	curți, construcții	88	48	238	20.944

Referitor la această valoare se impune a se menționa următoarele:

- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport .
- ✓ Valoarea estimata include TVA (conform tranzacțiilor încheiate între persoane fizice majoritare pe piața imobiliară specifică).
- ✓ Cursul de schimb considerat este de 4,9631 LEI/EURO.

Notă: Imobilul este situat pe str. Gheorghe Șincai (str.Craivei) în fostul cartier numit „Lumea Nouă”, zonă neatractivă, cu urbanism nesistematizat, ocupat de persoane cu probleme sociale.

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,

PF ROȘU ADRIANA - EVALUATOR
Evaluator Autorizat EPI; EI; EBM
Membru Titular ANEVAR



VI. ANEXE

Fotografii:



Amplasament:



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 120020 Alba Iulia

Nr. cerere	47319
Ziua	03
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100150977664



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 2528/2/1/1/1/1/2/2/1/2

Adresa: Loc. Alba Iulia, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	120020	88	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47319 / 03/08/2023		
Act Administrativ nr. 300, din 18/07/2023 emis de Consiliul Local Alba Iulia;		
B1	Imobilul de sub A.1 s-a transcris din CFE 106088 nr. top nou 2528/2/1/1/1/1/2/2/1/2	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ALBA IULIA- DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

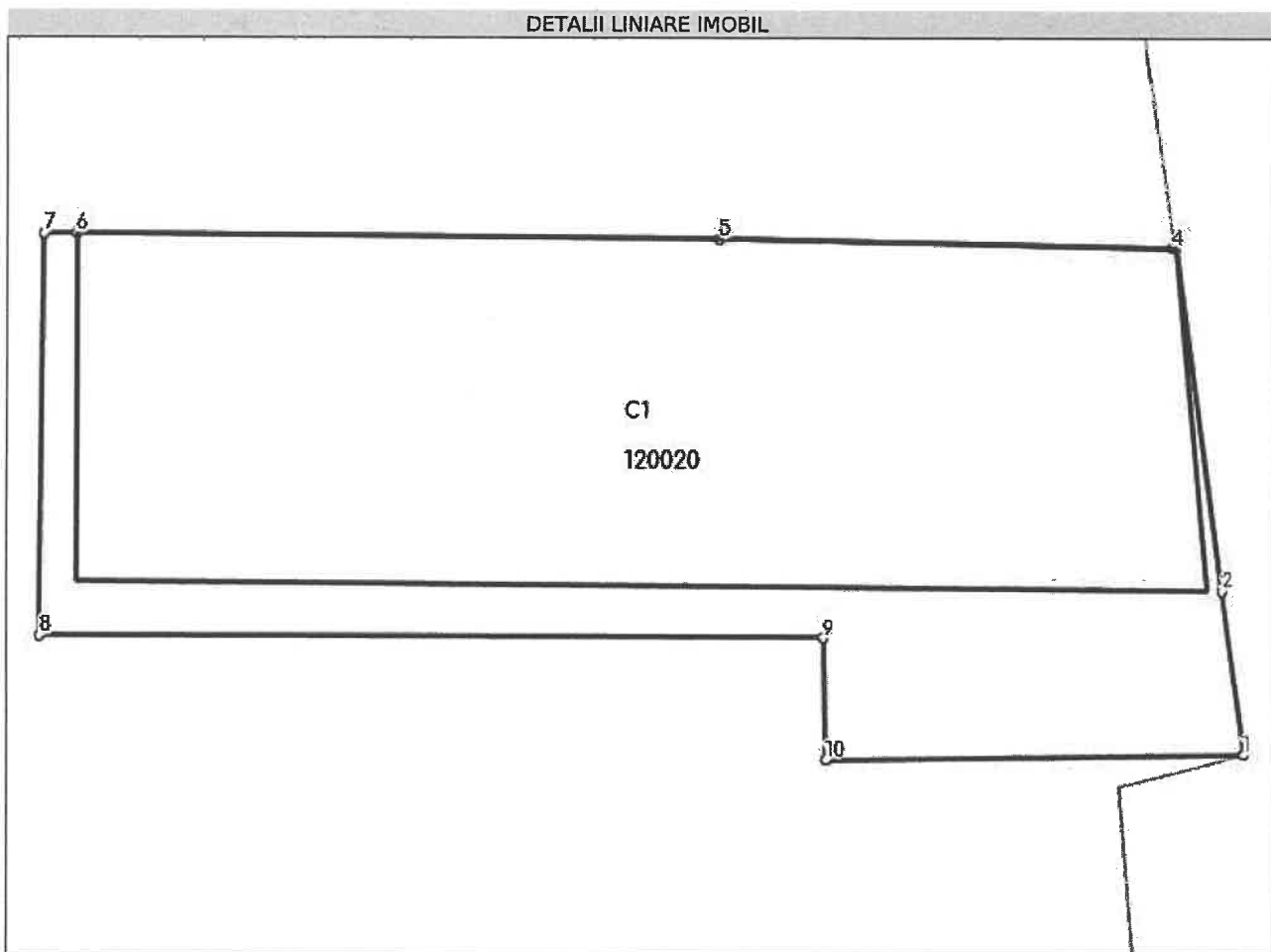
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
120020	88	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	88	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	120020-C1	construcții industriale și edilitare	67	Fara acte	S. construita la sol: 67 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.18
2	3	4.556
3	4	0.041

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	5.987
5	6	8.424
6	7	0.422
7	8	5.292
8	9	10.274
9	10	1.612
10	1	5.542

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

04-08-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Gina Loredana Săvencu

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

LOC: ALBA IULIA, STR SEPTIMIUS SEVERUS NR. 59 COD POSTAL: 510129 TEL: 0258/813170

Nr.cerere	47319
Ziua	03
Luna	08
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 120020 / UAT Alba Iulia

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Alba Iulia, Jud. Alba

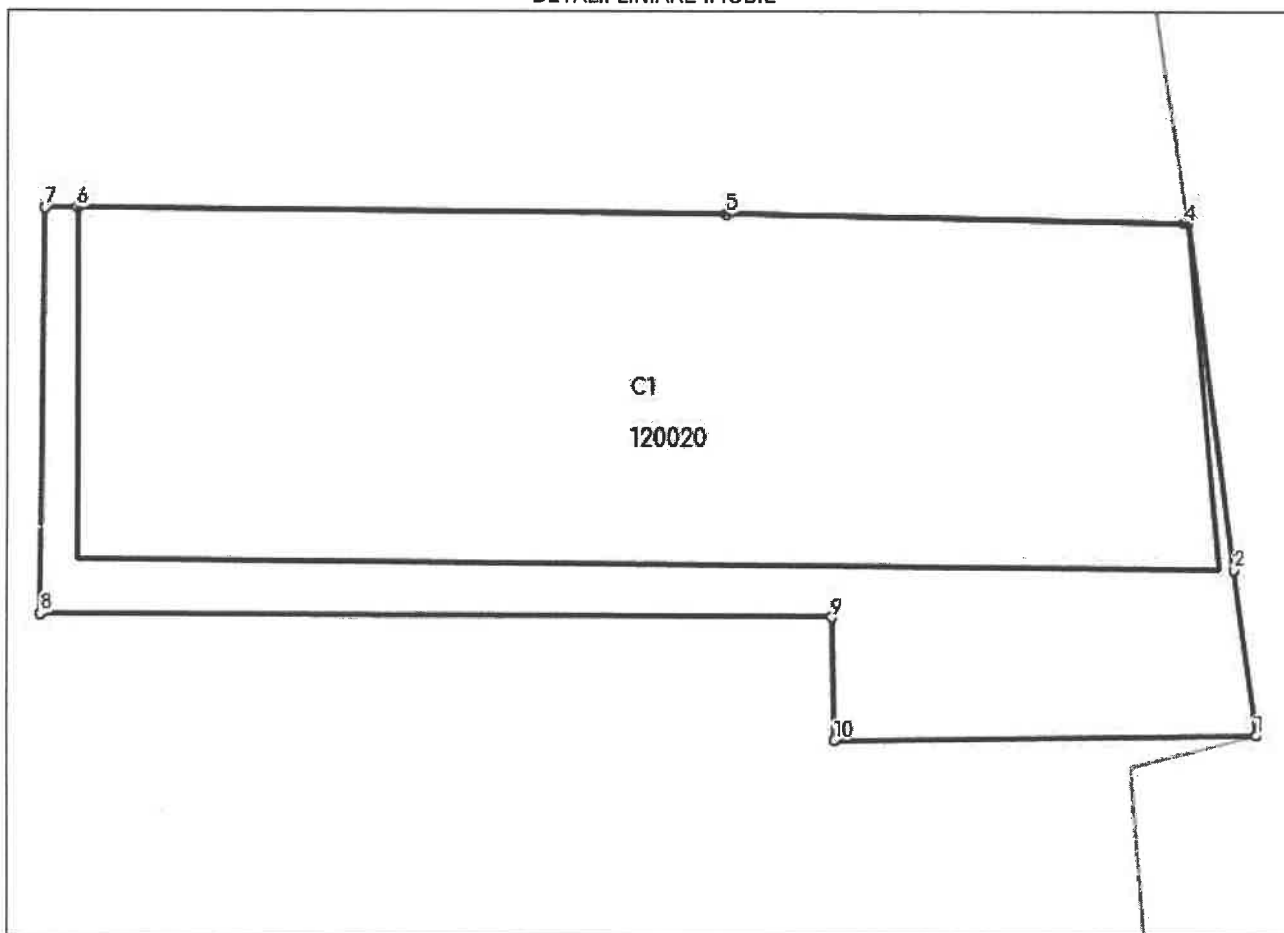
Nr. topografic: 2528/2/1/1/1/1/2/2/1/2

Comuna/Oras/Municipiu: Alba Iulia

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
120020	88	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	88			
	TOTAL:		88			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	120020-C1	construcții industriale și edilitare	67	Fara acte	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.18
2	3	4.556
3	4	0.041
4	5	5.987
5	6	8.424
6	7	0.422
7	8	5.292
8	9	10.274
9	10	1.612
10	1	5.542

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ALBA la data: 04-08-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Petru Raul Lazar

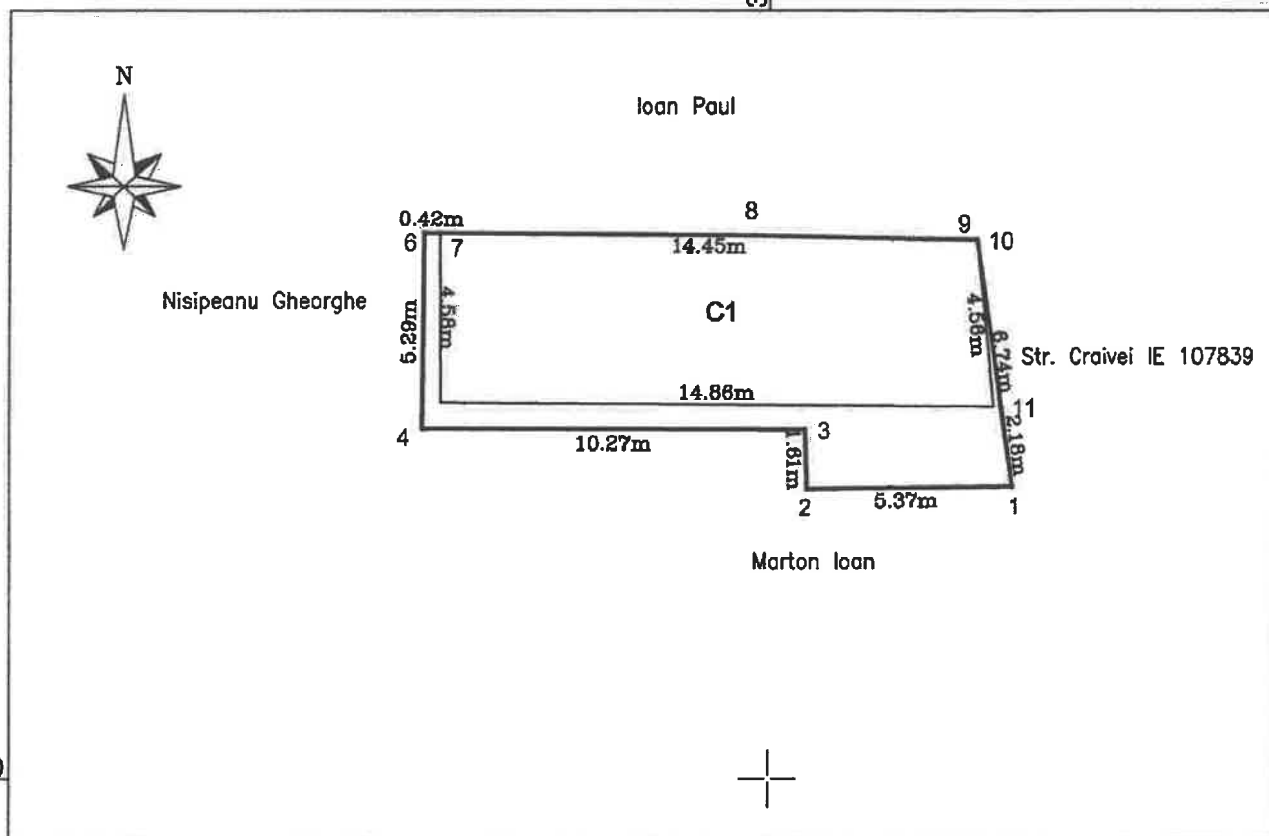
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:250

Anexa 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
120020	88	Alba Iulia, Str. Craivei, Nr. 63A jud. Alba

Nr. Cartea funciara	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)
	ALBA IULIA



Ion-Alexandru
Nicola

Digitally signed by
Ion-Alexandru Nicola
Date: 2023.08.02
13:49:02 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	88	
Total		88	

B. Date referitoare la constructii

cod constr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	constructie	67	S. construita la sol: 67 mp, Spatiu comercial
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 88 mp
Suprafata din acte = 88 mp



Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral
Semna si stampila
Raul Lazar
Stampila BCPI

TEL. 0747/877875

CĂTRE PRIMĂRIA ALBA-IULIA



23-44995-PAB Primaria Alba Iulia 20.04.2023

Subsemnatul POIĂ IRIOLAS domiciliat
în ALBA-IULIA B-dul REVOLUȚIII B2 RV.5.
Sunt interesat de achiziționarea terenului.
Întravilem proprietatea STATULUI ROMÂN
ditat pe în ALBA-IULIA pe STR. CRAIȘII
HE 63 A.

ANEXE prezente certificate fișe
care atestă plata impozitului atât pe
sumă cât și pe credincioșie oferită.
2. RĂSCĂLĂȘ TOPO
3. ANEXA CONTINUT VÂNDARE - CUPĂRĂRI
TRIMB + CLADIRE.

DATA.

20.04.2023

SUBSCRIȚIA