



HOTĂRÂRE

Privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul "Construire BAZĂ SPORTIVĂ CÂMPENI",JUD.ALBA

Consiliul local al orașului Câmpeni, județul Alba, întrunit în ședință publică extraordinară la data de 05.04.2024, luând în dezbateră proiectul de hotărâre inițiat de Primarul orașului Câmpeni, jud. Alba,

Având în vedere:

- raportul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Câmpeni
- referatul de aprobare a primarului orașului Câmpeni
- raportul de specialitate nr.1856 /19.02.2024 al compartimentului arhitect șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului prin care se propune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul "Construire BAZĂ SPORTIVĂ CÂMPENI"
- Raportul de evaluare nr.1815/2023 înregistrat la Primărie sub nr. 6857/06/06/2023 întocmit de către AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR ANEVAR și adresa nr. 1851/2024 înregistrată sub nr.1632/14.02.2024
- prevederile art.2 al.1 lit.j, al.2¹,al.3 lit.d⁴,art.3,art.4,art.5 al.1 și 3,art.7,art.8 al.1, din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.
- prevederile art.1 al.2,al.5,al.6,art.4 al.2 lit.b,c,d,e,f,g,al.5,al.7,art.5 al.1,2,3 din HG 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
- Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,
- ORDINUL nr. 600 din 8 februarie 2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Văzând HCL nr.86/2023 prin care a fost aprobat Studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico economici pentru investiția "Construire BAZĂ SPORTIVĂ CÂMPENI", cu suprafața studiată, respectiv 20264 mp, conform procesului verbal de recepție nr.1907/2022 al OCPI ALBA, modificată prin HCL 150/10.11.2023

În baza art.139 al.2 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1: Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiții CONSTRUIRE BAZĂ SPORTIVĂ CÂMPENI",jud.Alba în suprafață de 20.264 mp., potrivit documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție Stereografic 1970, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere avizat și recepționat de către O.C.P.I. Alba, prin procesul verbal nr. 1147/2023, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2:Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local, a imobilelor proprietate privată, situate pe amplasamentul prevăzut la ART.1.

ART.3:Se aprobă lista proprietarilor ai căror imobile proprietate privată se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ CÂMPENI" jud.Alba și sunt afectate de coridorul de expropriere, conform Anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.4:Se însușește Raportul de evaluare nr.1815/2023 înregistrat la Primărie sub nr. 6857/06/06/2023 întocmit de către AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR ANEVAR pentru imobilele proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere în vederea realizării obiectivului de investiții "CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ CÂMPENI",jud.Alba,conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.5: Se aprobă sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privata situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local, stabilite în baza raportului de evaluare, conform Anexei 4 ,care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.6(1) Se aprobă alocarea de la bugetul Orașului Câmpeni a sumei de 1.814.498,56 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale prevăzute la art. 5 și virarea acesteia într-un cont bancar deschis pe numele Orașului Câmpeni la dispoziția proprietarilor imobilelor afectate de coridorul de expropriere pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local, pentru obiectivul de investiții "CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ CÂMPENI",jud.Alba.

(2) În termen de 35 de zile de la publicarea prezentei hotărâri , sumele individuale aferente despăgubirilor se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

ART.7: Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local la obiectivul de investiți, "CONSTRUIRE BAZA SPORTIVĂ CÂMPENI" jud.Alba și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al orașului Câmpeni și prin afișare pe pagina de internet a orașului Câmpeni.

ART.8: Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă proprietarilor imobilelor.

ART.9: Se mandatează Primarul orașului Câmpeni pentru emiterea Deciziei de expropriere.

ART.10:Prezenta hotărâre poate fi atacată de persoanele îndreptățite ,în termenul și condițiile prevăzute de L554/2004 ,privind contenciosul administrativ,cu modificările și completările ulterioare.



ART.11:Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Câmpeni, comp. Investiții, comp. Urbanism, comp. juridic și Serv. financiar contabilitate, IT din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

ART.12: Secretarul general al orașului Câmpeni va asigura publicitatea prezentei hotărâri.

ART.13: Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 12 voturi favorabile valabil exprimate, care reprezintă 92,30 % din numărul consilierilor în funcție (100 % din numărul consilierilor prezenți)

Prezenta se comunică: Instit. Prefect

Primar

Viceprimar

Comp. Investiții

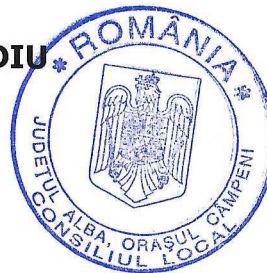
Comp. urbanism

Comp. juridic

SERV. FINANCIAR CONT.

Afișier

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
CONS. MĂNESCU COSMIN OVIDIU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
RĂDAC CRISTINA**

NR.46

Câmpeni, 05.04.2024

R.C./R.C., 10 EX



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70406 Cămpeni

Nr. cerere	3052
Ziua	19
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164422484



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cămpeni, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70406	6.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2463 / 06/02/2018 Act Administrativ nr. 73, din 28/04/2015 emis de CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. 1413, din 06/02/2018 emis de ORASUL CAMPENI; Act Administrativ nr. 4299, din 10/03/2015 emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA; Act Administrativ nr. 4997, din 18/03/2015 emis de CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. 65, din 20/03/2015 emis de CONSILIUL JUDETEAN;	
B10	In baza hotărârii de declarare a utilității publice nr. 73/28.04.2015 emisa Consiliul Judetean, se notează declararea utilității publice in vederea exproprierei a imobilului de sub A1 .
2497 / 18/02/2021 Act Notarial nr. 122, din 17/02/2021 emis de Marcu Vladimir Ion; Registrul Cadastral Al Proprietarilor nr. 2125, din 15/02/2021 emis de BCPI CIMPENI;	
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare , ca bun devălmaș al soților (regimul comunității legale de bunuri al soților), dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3 1) DANCIU ILIE DUMITRU, căsătorit cu 2) DANCIU MARIOARA
926 / 27/01/2023 Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT 50, din 26/01/2023 emis de Marcu Vladimir Ion;	
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, ca bun comun devălmaș în regimul comunității legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) MIHON CRISTIAN, și soția 2) MIHON COSMINA-PARASCHIVA

C. Partea III. SARCINI .

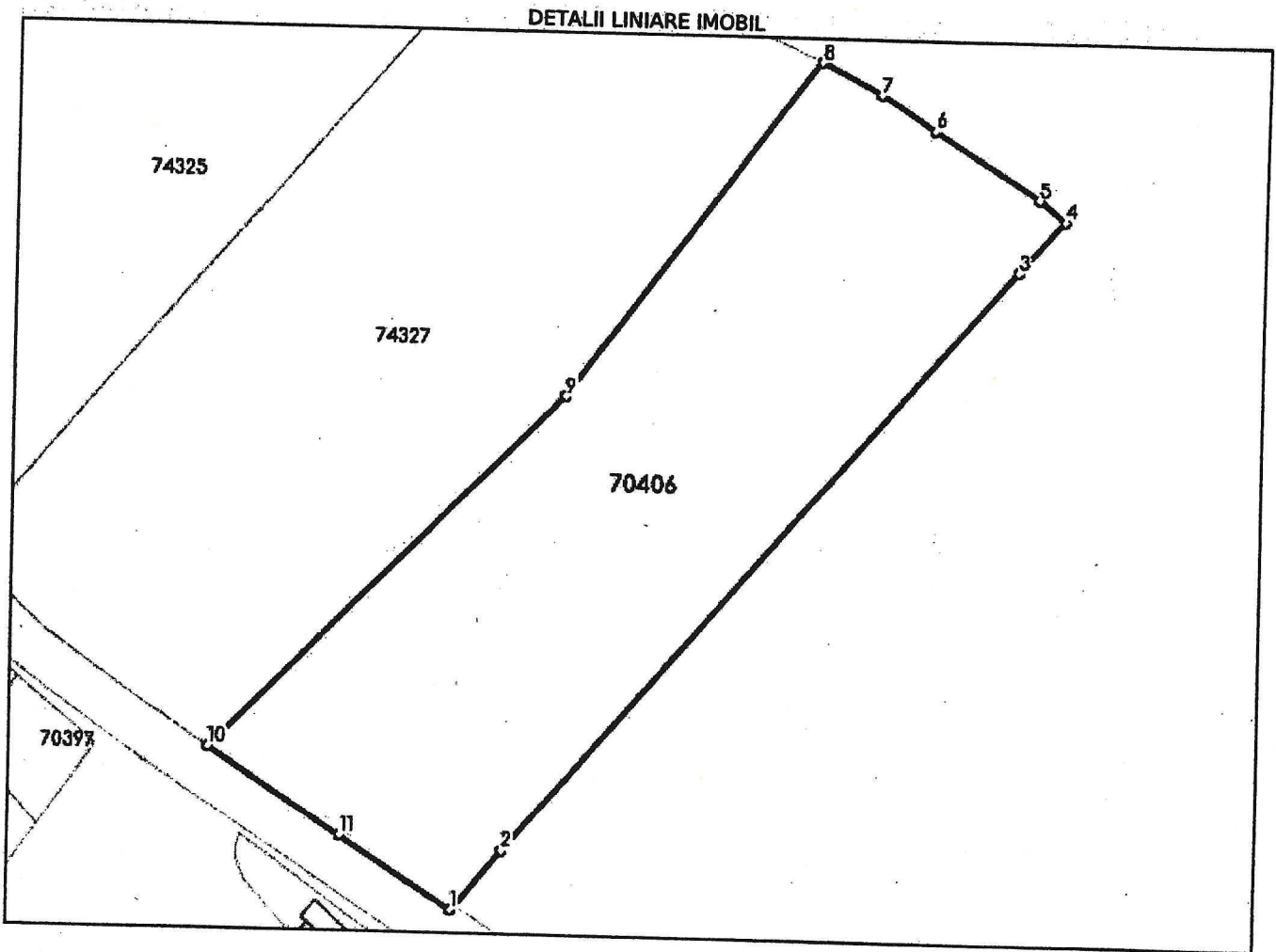
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70406	6.000	

* 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	6.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.054
2	3	119.943
3	4	10.858
4	5	5.322
5	6	19.247
6	7	9.946

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.483
8	9	65.117
9	10	77.595
10	11	24.62
11	1	20.584

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

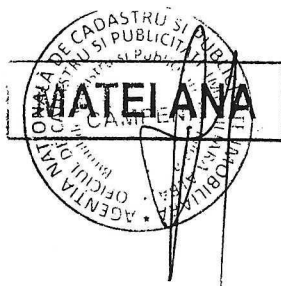
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/02/2024, 13:44





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpeni

Nr. cerere	3053
Ziua	19
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164422406



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74327 Câmpeni

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 9050/2/1; 9051/1

Adresa: Loc. Câmpeni, Str Str Garii, Nr. FN, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74327		7.132	Teren neimpregmuit; TERENUL ESTE FARA IMPREJMUIRE, intre punctele 28'-28-30-31'-31-32-33 este dig-zid de beton.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12897 / 25/09/2018 Act Administrativ nr. 8512, din 09/07/2018 emis de ORASUL CAMPENI; Act Notarial nr. 2114, din 18/08/2015 emis de BNP SUCEAVA; Act Administrativ nr. 8670, din 09/07/2018 emis de ORASUL CAMPENI; Act Notarial nr. 391, din 21/02/2017 emis de BNP SUCEAVA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 1363/17.06.2005-certificat de moștenitor nr 57/2004 NP Suceava Corina,, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) MIHON LUCIA OBSERVATII: - pozitie transcrisa din CF 70130 / UAT SOHODOL , înscrisa prin incheierea nr . 1363/17.06.2005
B3	- In baza hotărârii de declarare a utilității publice nr 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean , se notează declararea utilității publice în vederea exproprierii a imobilului de sub A 1, cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 3985/07.02.2018-act administrativ 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean , act administrativ 4299 din 10.03.2015 emisă de Consiliul Judetean Alba, act administrativ 1413 din 06.02.2018 emis de Orașul Campeni , act administrativ nr 4997 din 18.03.2015 emis de Consiliul Judetean , act administrativ nr. 65 din 20.03.2015 emis de Consiliul Judetean OBSERVATII: - cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 3985/07.02.2018-act administrativ 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean , act administrativ 4299 din 10.03.2015 emisă de Consiliul Judetean Alba, act administrativ 1413 din 06.02.2018 emis de Orașul Campeni , act administrativ nr 4997 din 18.03.2015 emis de Consiliul Judetean , act administrativ nr 65 din 20.03.2015 emis de Consiliul Judetean , -pozitie transcrisa din CF 70130 / UAT SOHODOL , înscrisa prin incheierea nr 3985/07.02.2018
4972 / 12/03/2021 Plangere împotriva încheierii nr. 4972/12.03.2021 înregistrata de MIHON LUCIA la data de 15.10.2021	
Act Administrativ nr. CERERE DE REEXAMINARE, din 12/03/2021 emis de MIHON LUCIA PRIN AVOCAT SEULEAN ALEXANDRU; Act Administrativ nr. CERERE, din 13/02/2021 emis de MIHON LUCIA PRIN AVOCAT SEULEAN ALEXANDRU;	
B5	- Se noteaza cererea de reexaminare depusa de Mihon Lucia prin S.C. A. Seulean@Asociatii Av . Seulean Alexandru împotriva încheierii nr. 2267 din 16.02.2021 de sub B 4 .
B6	- Se resping solicitarile petentei Mihon Lucia prin S.C.A. Seulean@Asociatii Av . Seulean Alexandru din cadrul cererii de reexaminare , privind anularea încheierii de respingere nr. 2267 din 16.02.2021 înscrisă în cf sub B 4 .

C. Partea III. SARCINI .

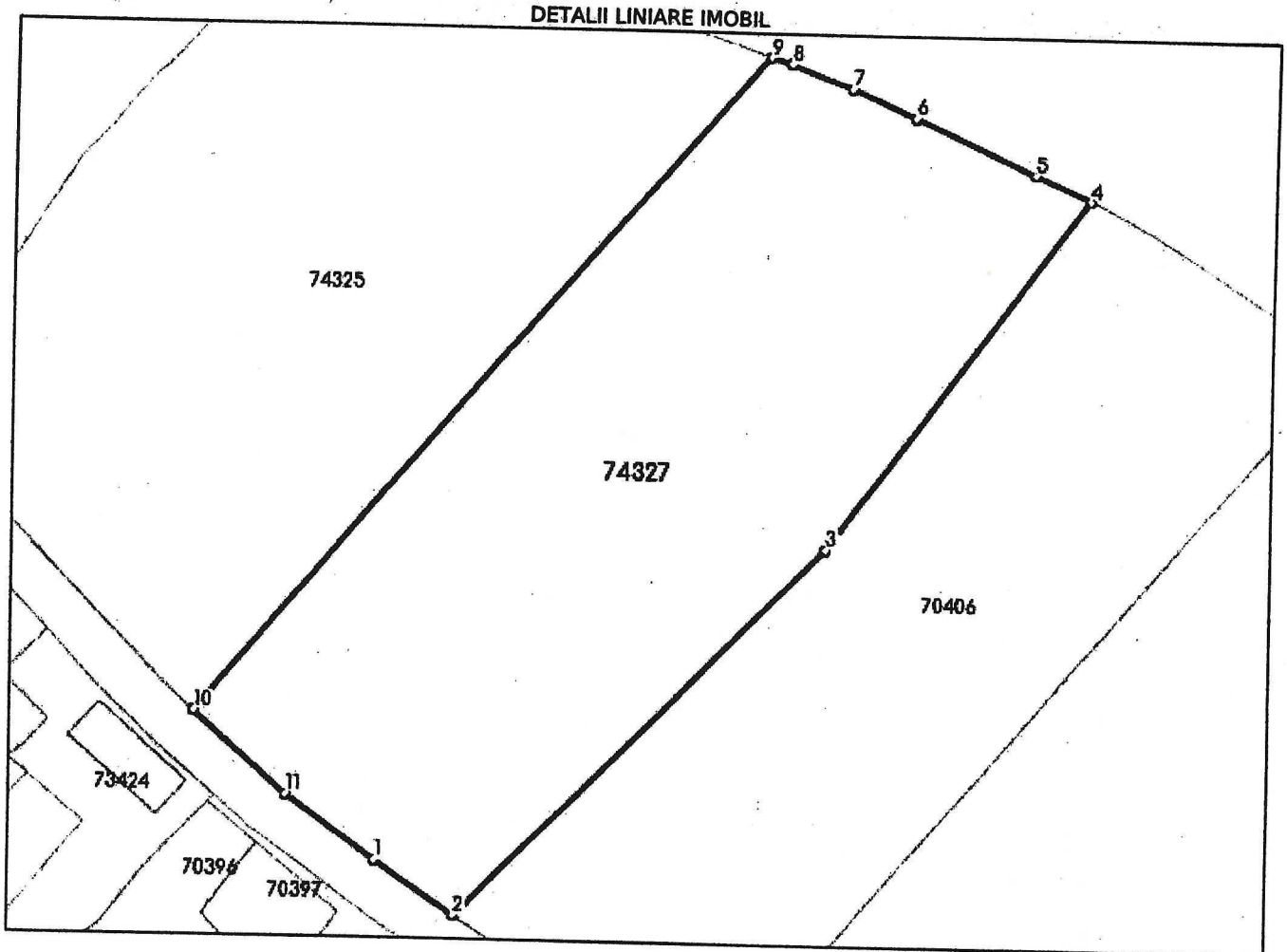
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74327	7.132	TERENUL ESTE FARA IMPREJMUIRE, între punctele 28'-28-30-31'-31-32-33 este dig-zid de beton.

* 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	faneata	DA	7.132	-	-	9050/2/1; 9051/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.253
2	3	77.595
3	4	65.117
4	5	9.079
5	6	19.801
6	7	10.095

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	9.795
8	9	3.096
9	10	129.715
10	11	18.381
11	1	16.627

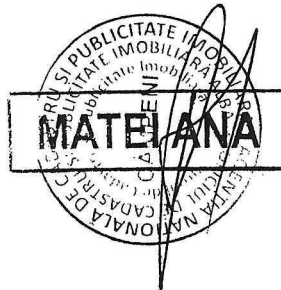
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/02/2024, 13:44





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campeni

Nr. cerere	3051
Ziua	19
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164422324



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74325 Cămpeni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 9051/2

Adresa: Loc. Cămpeni, Str Str Garii, Nr. FN, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74325	7.132	Teren neimprejmuit; TERENUL ESTE FARA IMPREJMUIRE, între punctele 22-23-24-25-26-27-28-28' este dig-zid de beton și între punctele 28'-58'-58-61-61'-1'-1- este fara gard; între pctele 1-2-3-4-5-6-7-14-15-16-17-18-8-9-10-11-12-13-19-20-21-22-este gard din plasa de sarma.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12896 / 25/09/2018 Act Notarial nr. 390, din 21/02/2017 emis de BNP SUCEAVA; Act Notarial nr. 2114, din 18/08/2015 emis de BNP SUCEAVA; Act Administrativ nr. 8670, din 09/07/2018 emis de ORASUL CAMPENI; Act Administrativ nr. 8512, din 09/07/2018 emis de ORASUL CAMPENI;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 1363/17.06.2005-certificat de moștenitor nr 57/2004 NP Suceava Corina, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) MIHON LUCIA	A1
B5 În baza hotărârii de declarare a utilității publice nr 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean , se notează declararea utilității publice în vederea expropriării a imobilului de sub A 1, cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 2951/06.02.2018-act administrativ 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean , act administrativ 4299 din 10.03.2015 emisă de Consiliul Judetean Alba, act administrativ 65 din 20.03.2015 emis de Consiliul Judetean , act administrativ 1413 din 06.02.2018 emis de Orașul Campeni , act administrativ nr 4997 din 18.03.2015 emis de Consiliul Judetean OBSERVAȚII: cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 2951/06.02.2018-act administrativ 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean , act administrativ 4299 din 10.03.2015 emisă de Consiliul Judetean Alba, act administrativ 65 din 20.03.2015 emis de Consiliul Judetean , act administrativ 1413 din 06.02.2018 emis de Orașul Campeni , act administrativ nr 4997 din 18.03.2015 emis de Consiliul Judetean	A1 / B.6
4971 / 12/03/2021 Plangere împotriva încheierii nr. 4971/12.03.2021 înregistrata de MIHON LUCIA la data de 15.10.2021	
Act Administrativ nr. CERERE DE REEXAMINARE, din 12/03/2021 emis de MIHON LUCIA PRIN AVOCAT SEULEAN ALEXANDRU; Act Administrativ nr. CERERE, din 13/02/2021 emis de MIHON LUCIA PRIN AVOCAT SEULEAN ALEXANDRU;	
B7 Se notează cererea de reexaminare depusă de Mihon Lucia reprezentată de SCA Seulean & Asociații împotriva încheierii de respingere nr.2266/16-02-2021 de sub B 6.	A1
B8 Se resping solicitările pententei Mihon Lucia reprezentată de SCA Seulean & Asociații din cadrul cererii de reexaminare privind încheierea de respingere de sub B 6	A1

C. Partea III. SARCINI .

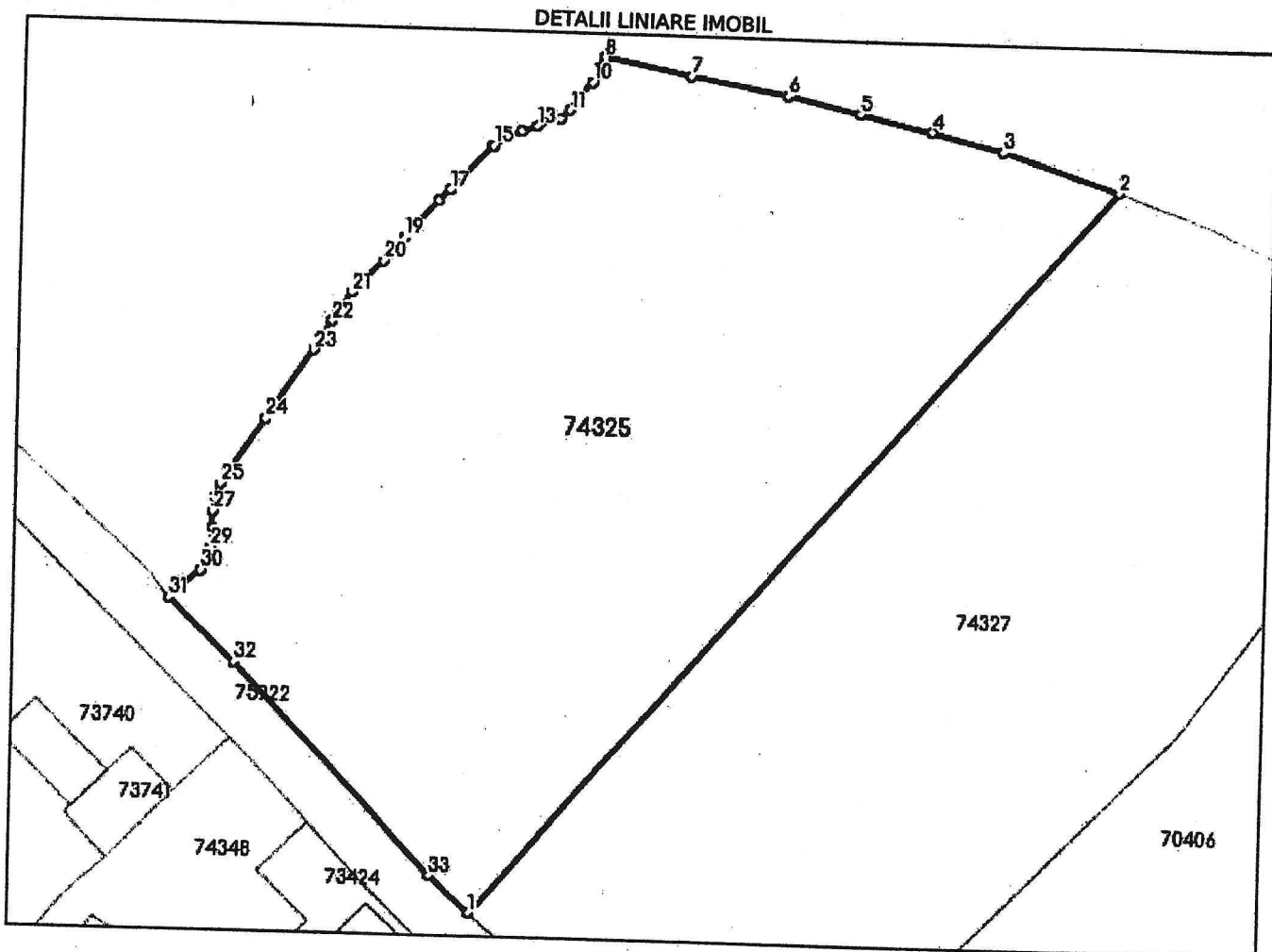
Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74325	7.132	TERENUL ESTE FARA IMPREJMUIRE, între punctele 22-23-24-25-26-27-28-28' este dig-zid de beton si între punctele 28'-58'-58-61-61'-1'-1- este fara gard; între pctele 1-2-3-4-5-6-7-14-15-16-17-18-8-9-10-11-12-13-19-20-21-22-este gard din plasa de sarma.

* 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	faneata	DA	7.132	-	-	9051/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	129.715
3	4	9.861
5	6	9.898
7	8	11.666
9	10	3.312

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	16.34
4	5	9.796
6	7	13.256
8	9	0.384
10	11	4.802

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	1.648	12	13	3.381
13	14	2.13	14	15	4.242
15	16	0.271	16	17	8.034
17	18	2.104	18	19	6.69
19	20	4.146	20	21	6.134
21	22	4.557	22	23	4.607
23	24	11.203	24	25	10.589
25	26	1.908	26	27	1.949
27	28	2.227	28	29	2.571
29	30	3.311	30	31	5.566
31	32	12.119	32	33	38.501
33	1	7.294			

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

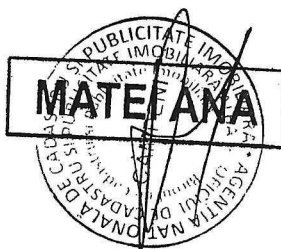
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/02/2024, 13:44





Anexa nr.1
HCL nr. 46/05.04.2024
Președinte Sedință
Mănescu Cosmin Ion

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1147 / 2023

Întocmit astăzi, **11/07/2023**, privind cererea **12715** din **05/07/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

- Beneficiar:** ORAȘ CÂMPENI
- Executant:** Joldes Marin Marinela
- Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC, pentru receptia coridorului de expropriere aferent obiectivului de investiții "Construire Bază Sportivă Câmpeni".
- Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
23	09.08.2022	act administrativ	Primăria Câmpeni
Anex 23	05.07.2023	inscris sub semnatura privata	Joldes Marin Marinela
PLAN	05.07.2023	inscris sub semnatura privata	Joldes Marin Marinela
Calculul	05.07.2023	inscris sub semnatura privata	Joldes Marin Marinela

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1147 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
74325	Avertizare	Receptia 2257085: Imobilul TR-829-1 se suprapune cu terenul 74325 din stratul permanent!
74327	Avertizare	Receptia 2257085: Imobilul TR-829-1 se suprapune cu terenul 74327 din stratul permanent!
70406	Avertizare	Receptia 2257085: Imobilul TR-829-1 se suprapune cu terenul 70406 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2257085: Imobilul TR-829-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ADRIANA AVRAMUT

Data : iulie , 2023

Executanți, Joldes Marin-Marinel
 Auto. Seria RO-AB-R, Nr. 0028/07.10.2010
 Confirma executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea
 Informării documentelor cadastrale și corespondența
 acestora cu realitatea din teren.
 Semnatura,
JOLDES MARIN- MARINEL
MARINEL
 JOLDES MARIN- MARINEL
 Semnat digital de
 JOLDES MARIN- MARINEL
 Data: 2023.07.05 12:47:20 +03'00'

Adriana Avramut
 Digitally signed by
 Adriana Avramut
 Date: 2023.07.11 13:31:29
 +03'00'

Prezentul document recepționat este
 valabil doar însoțit de către procesul
 verbal de recepție nr. 1147/2023.

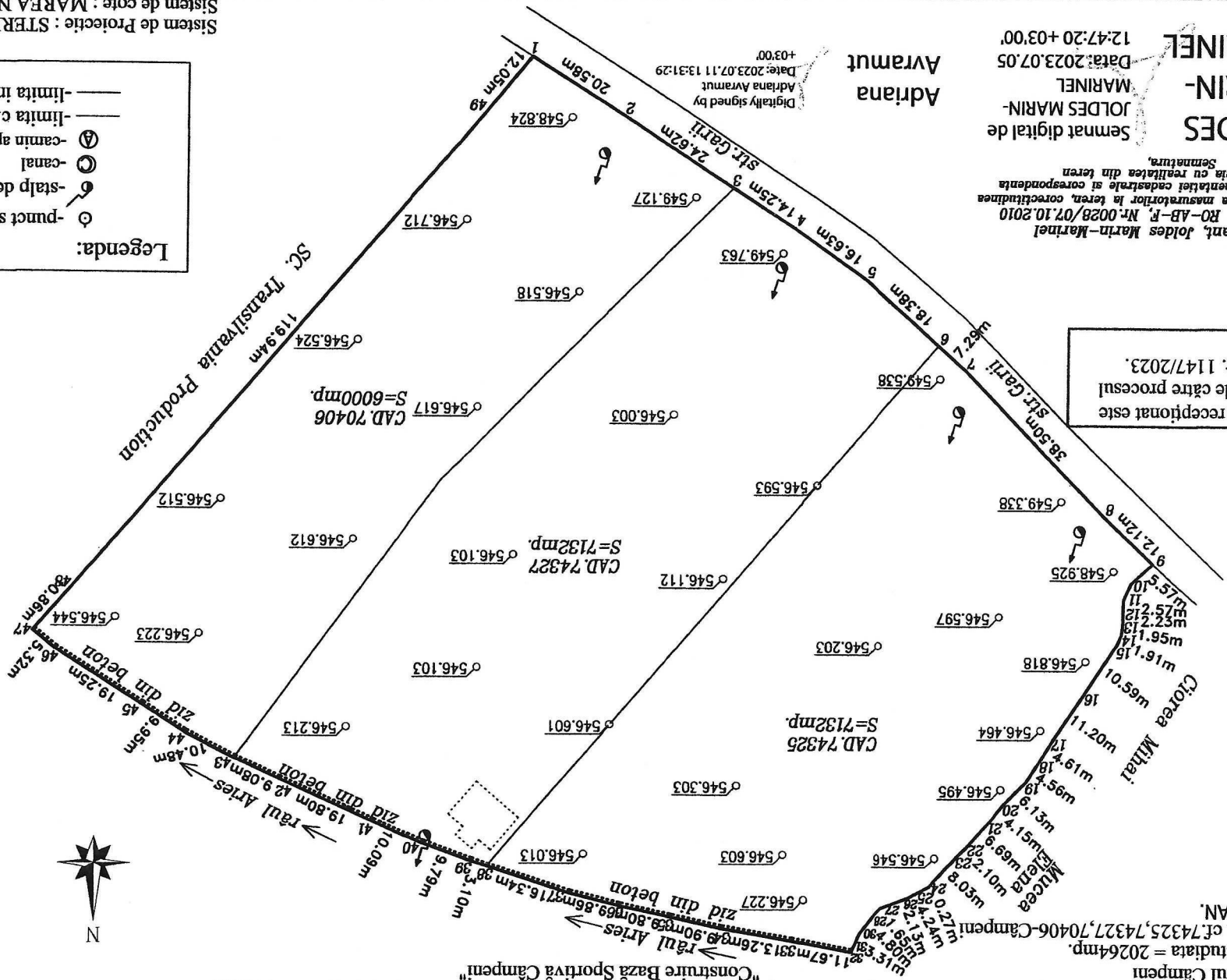
Adresa imobilului:
 Orasul Campeni, str. Gării, jud. Alba
 Beneficiar: Orasul Campeni
 Suprafata zona studiată = 20264mp.
 Imobil înscris în cf. 74325, 74327, 70406-Campeni
 teren INTRAVILAN.

PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1:1000
 pentru receptia cordului de expropriere aferent obiectivului de investitie
 "Construire Baza Sportiva Campeni"
 raul Artes
 zid din beton
 raul Artes
 zid din beton
 raul Artes
 zid din beton
 raul Artes
 zid din beton

- Legenda:
- punct stație
 - stalp de curent
 - canal
 - cana în apa
 - limita c.iii
 - limita imobil



Sistem de Protecție : STEREO 70
 Sistem de cote : MARFA NEAGRA 1975



Anexa 2

la HCL nr. 4 ROMANIA 2024

Lista proprietarilor, ai căror imobile se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții "CONSTRUIRE BAZĂ SPORTIVĂ CÂMPENI, JUD. ALBA" și sunt afectate de coridorul de expropriere

Președinte sedință
Ion Măgălașu
Secretar general
Răzvan
ROMANIA
Județul Alba
Câmpeni

Poziția din planul anexa	Județul	Unitatea administrativ-teritorială	Obiect	Numele și prenumele proprietarului/deținătorului terenului	Categoria de folosință	Nr. cadastral/Nr. topo	Nr. funciară	Suprafața imobil de expropriat (mp)	OBS
1	Alba	Câmpeni	imobil	MIHON LUCIA	Fâneată	74327	74327	7132	
2	Alba	Câmpeni	imobil	MIHON LUCIA	Fâneată	74325	74325	7132	
3	Alba	Câmpeni	imobil	DANCIU ILIE DUMITRU și DANCIU MARIOARA	CC	70406	70406	4000	
				MIHON CRISTIAN și MIHON COSMINA-PARASCHIVA	CC	70406	70406	2000	
TOTAL								20.264 mp	

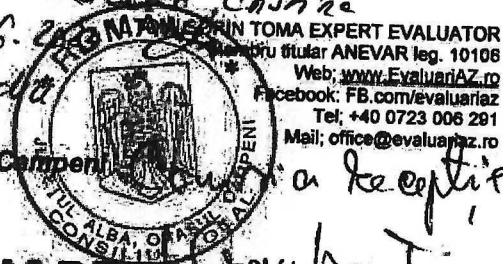
PRIMAR
CRISTIAN DAXI
ROMANIA
Județul Alba
Câmpeni

Întocmit,
Arhitect Cramba Tania

Anexa nr.3 la
ACL nr. 46/05.04.2024
EvaluariAZ.RO

Coed. Monesca
RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT: Orasul Campeni

Secretar general
Răzvan Cosmina



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata:

Nr. cf	Nr.cad.	S(mp)
74325	74325	7132
74327	74327	7132
70406	70406	6000

2. Ouel i.
3. Goldes M.
4. Cosmina C.
5. Boban T.

In vederea expropriarii in temeiul Legii 255/2010 a terenurilor

afectate de executia de lucrari de utilitate publica:

CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA CAMPENI

Adresa: Campeni , strada GARII ,FN

Proprietar:

Nr. cf	Nr.cad.	S(mp)	Proprietar
74325	74325	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1
74327	74327	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1
70406	70406	6000	Mihon Cristian si sotia Mihon Cosmina Paraschiva in devalmasie ;cote 1/3; Danciu Ilie Dumitru , si sotia Danciu Marioara in devalmasie cote 2/3;

SUPRAFATA DE EXPROPIAT :

PROPRIETAR	Nr. CF	Nr. cad	Suprafata(mp)
Mihon Lucia	74325	74325	7132
Mihon Lucia	74327	74327	7132
Mihon Cristian , si Mihon Cosmina Paraschiva	70406	70406	2000
Danciu Ilie , Dumitru si Danciu Marioara	70406	70406	4000

TOTAL

20264

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Solicitant: Orasul Campeni

Utilizator desemnat: Orasul Campeni

Data Inspectiei: 26.05.2023

Data evaluării: 26.05.2023

Data intocmirii raportului de evaluare: 30.05.2023

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Catre:

Orasul Campeni , in calitate de Client

si

Orasul Campeni, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus pentru expropriere pentru cauza de utilitate publica privind investitia CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA CAMPENI.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

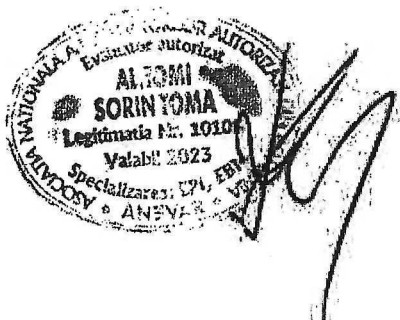
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este speciala fiind o valoare de despagubire care include valoarea de piata estimata de evaluator precum si prejudiciul adus expropriatului si este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Al.tomi Sorin Toma
Evaluator Autorizat
Membru Titular Anevar
Leg 10106 valabila 2023



RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea imobilului supus evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluarii

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
3. Informatii despre amplasament
4. Descrierea terenului
5. Date privind impozitele și taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Campeni		
Nume proprietari	Mihon Lucia; Cote 1/1 Mihon Lucia; Cote 1/1 Mihon Cristian si sotia Mihon Cosmina Paraschiva in devalmasie ;cote 1/3; Danciu Ilie Dumitru , si sotia Danciu Marioara in devalmasie cote 2/3;		
Proprietate	Existenta		
Tip proprietate evaluata	Teren		
Subtip proprietate	teren: intravilan;		
Cod postal	515500		
Adresa proprietatii	Judet,Alba /Campeni/strada GARII		
Carte Funciara nr.	74325 74327 70406		
Numar cadastral	74325 74327 70406	9137/19.05.2023 9139/19.05.2023 cu cerere nr : 9138/19.05.2023	
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 74325 9137/19.05.2023 74327 9139/19.05.2023 70406 cu cerere nr. 9138/19.05.2023 -Certificat de urbanism cu nr.18din 24.05.2023; -Plan de situatie Da		
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;zona agrement		
	Teren	St (mp)	Nr. cf Nr.cad. S(mp)
			74325 74325 7132
			74327 74327 7132
			70406 70406 6000
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9548		
Valoare abordare prin comparatii	1.814.498,56		LEI

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	26.05.2023			
Data evaluarii	26.05.2023			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	1.814.498,56	LEI	366210,25	EURO

CENTRALIZATOR VALOARE DE DESPAGUBIRE ESTIMATA PENTRU EXPROPIERE CONFORM LEGII 255/2010 :

Valoarea de despagubire =Vp*Se+Vpr:

Vp=valoarea de piata a terenului estimata de evaluator

Se=suprafata expropriata (mp) conform extraselor CF

Vpr=valoarea prejudiciului cauzat de expropriere –in cazul de fata este 0(zero).

PROPRIETAR	Nr. CF	Nr. cad	Suprafata(mp)	Valoare	Valoare
				Grila notari Lei/mp	De piata conform studiului de piata Lei/mp
Mihon Lucia	74325	74325	7132	150	89,54
Mihon Lucia	74327	74327	7132	150	89,54
Mihon Cristian si Mihon Cosmina Paraschiva	70406	70406	2000	150	89,55
Danciu Ilie Dumitru si Danciu Marioara	70406	70406	4000	150	89,55

TOTAL

20264

Valoare proprietate	Valore justa de despagubire estimata	Valoare de despagubire estimata	
TOTALA CONF.GRILEI NOTARIALE Lei	TOTALA CONF.VALORII DE PIATA LEI	Legea 255/2010 Lei	EURO
1069800,00	638599,28	638599,28	128884,98
1069800,00	638599,28	638599,28	128884,98
300000,00	179100,00	179100,00	36146,77
600000,00	358200,00	358200,00	72293,53
3039600,00	1814498,56	1814498,56	366210,25

Valoarea prejudiciului cauzat de expropriere estimata de evaluator este 0 , intrucat imobilele conform extrasului de carte funciara un sunt fragmentate fiind expropriate in totalitate.

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situat median
Justificarea Nivelului de activitate a	Ex. : scazuta;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

pietei propus	<i>Amplasare mediana/ in curs de dezvoltare.</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilitati: <i>Energie electrica, apa, canalizare,</i>	<i>La teren</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-teren liber</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala Puz,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):da ;numai agrement</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Utilizare conf. CU –CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA CAMPENI</i> - <i>cu interdictii de construire DA, INTRUCAT TERENUL SE INSCRIE CA REZERVA PENTRU INVESTITII DE INTERES PUBLIC</i> - <i>conform NORMELOR METODOLOGICE LA LEGEA 255/2010 ;</i> - <i>Legea 33/1994 ,privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica publicata in Monitorul Oficial al Romaniei Partea I,nr.139 din 2 iunie 1994 , republicata in Monitorul Oficial al Romaniei Nr. 472/din 5 Iulie 2011 , in temeiul articolului 218 din legea Nr.71/2011pentru punerea in aplicare a legii nr.287/2009 privind Codul Civil publicata in Monitorul Oficial al Romaniei , Parte I,Nr.409/10 iunie 2011</i> - <i>Legea 255/2010 ,privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica publicata in Monitorul Oficial al Romaniei ,nr. 853 din 20 decembrie 2010;</i> - <i>Hotararea nr.53 din 19 ianuarie 2011 , pentru aprobare Normelor Metodologice de aplicare a legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national , judetean si local publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.84 din 1 februarie 2011</i> - <i>Hotararea 958 din 4 decembrie 2013 pentru completarea normelor metodologice de aplicare a Legii 255/2010 ,privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes public , national , judetean si local aprobate de Hotararea Guvernului nr. 53/2011 publicata in Monitorul Oficial al</i>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT: Orasul Campeni

Romanici , nr. 761 /6 decembrie 2013.

-Despăgubirea este formată din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite la despăgubire. Experții, precum și instanța vor avea în vedere prețul cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, precum și de daunele aduse proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Extras din articolul publicat pentru blogul societății civile de avocați Costaș, Negru & Asociații de av. Bogdan Ioan Mihai Șuta (Baroul Cluj).

Valoarea prejudiciului cauzat de expropiere estimata de evaluator este 0 , intrucat imobilele conform extrasului de carte funciara nu sunt fragmentate, nu ingradeste accesul proprietarului la alta parcela din zona fiind expropriate in totalitate.

In oplna evaluatorului valoarea de despagubire este egala cu valoarea de piata estimata de evaluator.

Justa deoarece terenuri expropriate conform certificate de urbanism cu nr.18/24.05.2023 permite doar o zona de agrement;

In grila notarilor publici sunt prezentate valori orientative la imobilelor situate in zona B ; fiind valori evaluatorul a tinut cont de valoarea de piata (de circulatie)a terenurilor din zona

Evaluatorul s-a informat de la BNP Marcu Vladimir Ion-privind tranzactii cu terenuri in zone similare localitatii Campeni , pentru a putea estima o valoare de piata a terenului , in zona (cu cat ar putea vinde proprietarul la data evaluarii terenul respectiv daca nu ar fi expropriat)

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2023

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimatie nr. 10106

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificariile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

- Legea 225/2010
- Colaborarea cu camera notarilor publici –prin BNP-Marcu Vladimir Ion

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Campeni

Sediul Social: Piata Avram Iancu , Nr. 5

Utilizator desemnat: Orasul Campeni

3.Scopul evaluarii

Evaluarea este o evaluare speciala reprezentand o estimare a valorii de despagubire, in vederea

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni
 expropeierii pentru cauza de utilitate publica privind investitia **CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA**
CAMPENI ,in conformitate cu Legea 255/2010 cu completarile ulterioare

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul

Nr. cf	Nr.cad.	S(mp)	Proprietar	Localizare
74325	74325	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1	strada
74327	74327	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1	strada Garii
70406	70406	6000	Mihon Cristian si sotia Mihon Cosmina Paraschiva	strada Garii
	TOTAL	20264	in devalmasie ;cote 1/3; Danciu Ilie Dumitru , si sotia Danciu Marioara in devalmasie cote 2/3;	

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism agrement,

Imprejmuire: FARA imprejmuire

Utilitatile: energie electrica, apa, canal –la teren.

Conform certificat de urbanism prezentat,; eliberat de Primaria Orasului Campeni; anexat Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrurile documentare.

Adresa: , Localitatea Campeni , str.GARII , Judetul Alba

Cod postal: 515500

Identificare cadastrala: Nr. cad

74325

74327

70406

Carte Funciara:

74325

74327

70406

Proprietar:

Nr. cf	Nr.cad.	S(mp)	Proprietar
74325	74325	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

74327	74327	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1
70406	70406	6000	Mihon Cristian si sotia Mihon Cosmina Paraschiva
TOTAL		20264	in devalmasie ;cote 1/3; Danciu Ilie Dumitru , si sotia Danciu Marioara in devalmasie cote 2/3;

dreptul de proprietate este inregistrat in Cartea Funciara conform CF , certificat de urbanism

5.Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata.

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoastinta de cauza, prudent si fara constrangere .- SEV 100

In cazul valorii de despagubire,trebuie totusi precizat faptul ca cele doua reguli prevazute de Legea nr. 33/1994 si de Legea nr. 255/2010 trebuie coroborate. Astfel, expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici reprezinta doar un punct de plecare in intocmirea raportului de evaluare a imobilului. In acest sens este relevantă Decizia nr. 78/2021, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, potrivit căreia în vederea stabilirii unei juste despăgubiri se va ține cont atât de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate, cât și de valoarea reală a imobilului și de prejudiciul cauzat expropriatului. Mai mult, din practica judiciară reiese o chestiune de interes, în special pentru persoanele juridice, întrucât unele instanțe cuprind în cuantumul prejudiciului inclusiv beneficiul nerealizat, mai ales atunci când imobilul care face obiectul exproprierii este un imobil cu o destinație economică.Astfel, având în vedere cele relatate anterior, se poate constata faptul că în orice caz, despăgubirea datorată în cazul exproprierii trebuie să fie formată din valoarea reală, deci din valoarea de circulație a imobilului, existând posibilitatea contestării unei despăgubiri inferioare. Pe lângă valoarea reală a imobilului, expropriatul este îndreptățit inclusiv la o despăgubire care să cuprindă și prejudiciul cauzat prin expropriere.

6.Data evaluarii:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni
 Data inspectiei: 26.05.2023

inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, in prezenta reprezentant beneficiar,

Data evaluarii: 26.05.2023

Data intocmirii raportului: 30.05.2023

7.Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si proprietarul reperului analizat , impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

8.Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

Vanzari:

pentru **COMPARABILA A:** contract vanzare cumparare cu incheiere cu nr.3354/2022

COMPARABILA B: internet si informatii telefonice

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgCnKQ.html>

COMPARABILA C: internet si informatii telefonice

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/alba/campeni/teren-constructii-de-vanzare-XALJ03021?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-campeni

Din oferta s-a scazut valoarea estimate de evaluator prin metoda extractiei astfel :

	Euro		
Valore estimata proprietate	49200	Scd	960
Valore estimata constructii	24240		107
Valoare estimata teren	24960		26
		P/u	
		226	
		960	

Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;

- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

- Agentii imobiliare

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

Prezentul raport 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, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului 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.

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

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 titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea 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.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale –

- Nu au fost prezentate documente de proprietate cu excepția extraselor cf
- Este necesară verificarea lor în prealabilă de către specialiștii primăriei
- În cazul în care apar probleme legate de dreptul de proprietate evaluat valoarea de despăgubire estimată în acest raport s-ar putea modifica

Valoarea de piață este o valoare specială (de despăgubire) în conformitate cu

- *Utilizare conf. CU –CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA CAMPENI*
- cu interdicții de construire DA, INTRUCAT TERENUL SE INSCRIE CA REZERVA PENTRU INVESTITII DE INTERES PUBLIC
- conform NORMELOR METODOLOGICE LA LEGEA 255/2010 ;
- Legea 33/1994 ,privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică publicată în Monitorul Oficial al României Partea I,nr.139 din 2 iunie 1994 , republicată în Monitorul Oficial al României Nr. 472/din 5 Iulie 2011 , în temeiul articolului 218 din legea Nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a legii nr.287/2009 privind Codul Civil publicată în Monitorul Oficial al României , Parte I,Nr.409/10 iunie 2011

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

- Legea 255/2010 ,privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica publicata in Monitorul Oficial al Romaniei ,nr. 853 din 20 decembrie 2010;
- Hotararea nr.53 din 19 ianuarie 2011 , pentru aprobare Normelor Metodologice de aplicare a legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national , judetean si local publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.84 din 1 februarie 2011
- Hotararea 958 din 4 decembrie 2013 pentru completarea normelor metodologice de aplicare a Legii 255/2010 ,privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes public , national , judetean si local aprobate de Hotararea Guvernului nr. 53/2011 publicata in Monitorul Oficial al Romaniei , nr. 761 /6 decembrie 2013.

-Despăgubirea este formată din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite la despăgubire. Experții, precum și instanța vor avea în vedere prețul cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, precum și de daunele aduse proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Extras din articolul publicat pentru blogul societății civile de avocați Costăș, Negru & Asociații de av. Bogdan Ioan Mihai Șuta (Baroul Cluj).

Valoarea prejudiciului cauzat de expropriere estimata de evaluator este 0 , intrucat imobilele conform extrasului de carte funciara nu sunt fragmentate, nu ingradeste accesul proprietarului la alta parcela din zona fiind expróiate in totalitate.

In opinia evaluatorului valoarea de despagubire este egala cu valoarea de piata estimata de evaluator.

Justa deoarece terenuri expropriate conform certificate de urbanism cu nr.18/24.05.2023 permite doar o zona de agrement;

In grila notarilor publici sunt prezentate valori orientative la imobilelor situate in zona B ; fiind valori evaluatorul a tinut cont de valoarea de piata (de circulatie) a terenurilor din zona

- Evaluatorul s-a informat de la BNP Marcu Vladimir Ion-privind tranzactii cu terenuri in zone similare localitatii Campeni , pentru a putea estima o valoare de piata a terenului , in zona (cu cat ar putea vinde proprietarul la data evaluarii terenul respectiv daca nu ar fi expropiat)
- In cazul valorii de despagubire,trebuie totuși precizat faptul că cele două reguli prevăzute de Legea nr. 33/1994 și de Legea nr. 255/2010 trebuie coroborate. Astfel, expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici reprezintă doar un punct de plecare în întocmirea raportului de evaluare a imobilului. În acest sens este relevantă Decizia nr.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

78/2021, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, potrivit căreia în vederea stabilirii unei juste despăgubiri se va ține cont atât de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate, cât și de valoarea reală a imobilului și de prejudiciul cauzat expropriatului. Mai mult, din practica judiciară reiese o chestiune de interes, în special pentru persoanele juridice, întrucât unele instanțe cuprind în cuantumul prejudiciului inclusiv beneficiul nerealizat, mai ales atunci când imobilul care face obiectul exproprierii este un imobil cu o destinație economică. Astfel, având în vedere cele relatate anterior, se poate constata faptul că în orice caz, despăgubirea datorată în cazul exproprierii trebuie să fie formată din valoarea reală, deci din valoarea de circulație a imobilului, existând posibilitatea contestării unei despăgubiri inferioare. Pe lângă valoarea reală a imobilului, expropriatul este îndreptățit inclusiv la o despăgubire care să cuprindă și prejudiciul cauzat prin expropriere.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă 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, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

11. Declaraarea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Standarde generale

SEV 100	- Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101	- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102	- Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103	- Raportare (IVS 103)
SEV 104	- Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105	- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230	- Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 232	- Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
SEV 233	- Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 340	- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
GEV 500	- Determinarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 630	- Evaluarea bunurilor imobile

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni
Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;

Sarcini/servituti; Nu sunt

- **Utilizare conf. CU –CONSTRUIRE BAZA SPORTIVA CAMPENI**
- **cu interdictii de construire DA, INTRUCAT TERENUL SE INSCRIE CA REZERVA PENTRU INVESTITII DE INTERES PUBLIC**
- **conform NORMELOR METODOLOGICE LA LEGEA 255/2010 ;**
- **Legea 33/1994 ,privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica publicata in Monitorul Oficial al Romaniei Partea I,nr.139 din 2 iunie 1994 , republicata in Monitorul Oficial al Romaniei Nr. 472/din 5 Iulie 2011 , in temeiul articolului 218 din legea Nr.71/2011 pentru punerea in aplicare a legii nr.287/2009 privind Codul Civil publicata in Monitorul Oficial al Romaniei , Parte I,Nr.409/10 iunie 2011**
- **Legea 255/2010 ,privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica publicata in Monitorul Oficial al Romaniei ,nr. 853 din 20 decembrie 2010;**
- **Hotararea nr.53 din 19 ianuarie 2011 , pentru aprobare Normelor Metodologice de aplicare a legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national , judetean si local publicata in Monitorul Oficial al Romaniei nr.84 din 1 februarie 2011**

Hotararea 958 din 4 decembrie 2013 pentru completarea normelor metodologice de aplicare a Legii 255/2010 ,privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes public , national , judetean si local aprobate de Hotararea Guvernului nr. 53/2011 publicata in Monitorul Oficial al Romaniei , nr. 761 /6 decembrie 2013.

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- **rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;**
- **premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;**
- **prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;**
- **analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;**
- **reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;**
- **anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.**

13. Riscul evaluarii

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- **activitatea curentă și tendințele pieței relevante;**
 - **în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilității finanțării;**
 - **tendintele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul**

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni
tranzactiilor va ramâne redus.

- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piață puțin activă

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Oraşul Campeni

- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scazuta
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii
 – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

Nr. cf	Nr.cad.	S(mp)	Proprietar
74325	74325	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1
74327	74327	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1
70406	70406	6000	Mihon Cristian si sotia Mihon Paraschiva
TOTAL		20264	in devalmasie ;cote 1/3; Danciu Ilie Dumitru , si sotia Danciu Marioara in devalmasie cote 2/3;

Cerere nr.
9137/19.05.2023
9139/19.05.2023
9138/19.05.2023

-Certificat de urbanism cu nr.18din 24.05.2023;

-Plan de situatie- Da

SUPRAFETE DE EXPROPIAT

PROPRIETAR	Nr. CF	Nr. cad	Suprafata(mp)
Mihon Lucia	74325	74325	7132
Mihon Lucia	74327	74327	7132
Mihon Cristian , si Mihon Cosmina Paraschiva	70406	70406	2000
Danciu Ilie , Dumitru si Danciu Marioara	70406	70406	4000

TOTAL

20264

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Campeni
 Proprietatea face parte din zona mixta Strada Garii , zona in dezvoltare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: la teren
- Retea urbana de apa: la teren
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: fara
- Retea urbana de canalizare: la teren
- Retea urbana de telefonie: la teren

Artere de circulatie:

- Auto: Strada GARII
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Informatii despre amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Campeni, cu acces din strada GARII , zona mixta , industrială și rezidențială de case/vile, în dezvoltare, situată la mediana localității Campeni zona B.
- Accesul la teren se face din strada GARII , strada asfaltată cu o bandă pe sens; Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse spre valorificare nu induc suspectare de poluanți.

4. Declinarea terenului

Date generale

Nr. cf	Nr.cad.	S(mp)	Proprietar	Localizare strada
74325	74325	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1	strada Garii
74327	74327	7132	Mihon Lucia; Cote 1/1	strada Garii
70406	70406	6000	Mihon Cristian si sotia Mihon Cosmina Paraschiva	strada Garii
	TOTAL	20264	in devalmasie ;cote 1/3; Danciu Ilie Dumitru , si sotia Danciu Marioara in devalmasie cote 2/3;	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

cu destinatie conform Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 18 din 24.05.2023 ; eliberat de Primaria Orasului Campeni; terenul se afla in intravilanul localității Campeni, avand destinatia curti – constructii – faneata

- Forma terenului: neregulată –avantajoasă
- Raportul laturilor: defavorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. GARII ,
- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,

Utilitati

- Energie electrica, alimentare cu apa, canal , telefonie – in zona.

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Campeni, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

6. Istoric, Incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri in scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice in scop construire case de locuit. In prezent piata este într-o stare de cvasistabilitate, inasa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca in privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza preliminara a economiei:

CE a îmbunătățit previziunile privind creșterea economiei UE în 2023 și 2024, în contextul unor provocări persistente

NUMĂRUL 19, 17-23 MAI 2023 » LUMEA ÎN CARE TRĂIM

Comisia Europeană (CE) a îmbunătățit estimările privind creșterea PIB-ului UE și în zona euro în acest an și anul viitor, conform previziunilor economice de primăvară, citate de Agerpres. Economia europeană continuă să dea dovadă de reziliență într-un context global dificil. Scăderea prețurilor la energie, reducerea constrângerilor legate de ofertă și o piață puternică a forței de

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

muncă au susținut o creștere moderată în primul trimestru al anului 2023, eliminând temerile legate de o recesiune. Acest început, mai bun decât se preconizase, ridică perspectivele de creștere pentru economia UE la 1% în 2023 (comparativ cu 0,8% în previziunile intermediare din iarnă) și la 1,7% în 2024 (comparativ cu 1,6% în previziunile din iarnă), arată forul european.

Revizuirile în sens ascendent pentru zona euro sunt de o amploare similară, creșterea PIB-ului fiind estimată în prezent la 1,1% în 2023, respectiv la 1,6% în 2024. Pe fondul presiunilor persistente asupra prețurilor de bază, inflația a fost, de asemenea, revizuită în sens ascendent comparativ cu scenariul din iarnă, ajungând la 5,8% în 2023 și la 2,8% în 2024 în zona euro. Conform estimării-semnal preliminară a Eurostat, PIB-ul a crescut cu 0,3% în UE și cu 0,1% în zona euro în primul trimestru al anului 2023. Potrivit principalilor indicatori, această creștere ar urma să continue fără întreruperi în trimestrul al doilea.

Economia europeană a reușit să limiteze impactul negativ al războiului de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei, făcând față crizei energetice prin diversificarea rapidă a aprovizionării și prin scăderea considerabilă a consumului de gaze. Reducerea semnificativă a prețurilor la energie se repercutează asupra întregii economii, conducând la scăderea costurilor de producție ale întreprinderilor. La rândul lor, consumatorii constată o scădere a facturilor la energie, deși consumul privat ar urma să se mențină la un nivel scăzut, întrucât ritmul de creștere a salariilor rămâne sub nivelul inflației.

Dat fiind că inflația rămâne ridicată, condițiile de finanțare ar urma să se înăsprească și mai mult, avertizează CE. Deși se așteaptă ca BCE și alte bănci centrale din UE să se apropie de sfârșitul ciclului de creștere a ratelor dobânzii, este probabil că turbulențele recente din sectorul financiar vor spori presiunea asupra costurilor legate de credite și asupra accesului la acestea, încetinind ritmul de creștere a investițiilor, în special a celor din sectorul rezidențial.

După ce a atins un nivel maxim în 2022, inflația totală a continuat să scadă în primul trimestru al anului 2023, pe fondul unei reduceri bruște a prețurilor la energie. Inflația de bază (adică inflația totală, fără sectorul energetic și cel al alimentelor neprelucrate) se dovedește a fi însă mai persistentă. În luna martie, aceasta a atins un nivel record de 7,6%, dar se preconizează că va scădea treptat în cursul perioadei previzionate, pe măsură ce marjele de profit vor absorbi presiunile salariale mai mari și se vor înăspri condițiile de finanțare. Estimarea-semnal din luna aprilie privind indicele armonizat al prețurilor de consum din zona euro, publicată după data-limită a previziunilor de primăvară, indică o scădere marginală a ratei inflației de bază, ceea ce sugerează posibilitatea ca acesta să fi atins un nivel maxim în primul trimestru, conform previziunilor. Pe o bază anuală, în 2023, inflația de bază din zona euro ar urma să atingă o valoare medie de 6,1%, după care ar urma să scadă la 3,2% în 2024, rămânând peste nivelul inflației totale în ambii ani previzionați.

Reziliența economiei UE este consolidată în prezent de o piață a forței de muncă mai puternică decât oricând. Rata șomajului din UE a atins un nou record de 6% în martie 2023, iar ratele de participare și de ocupare a forței de muncă au atins niveluri fără precedent.

Se așteaptă ca piața forței de muncă din UE să aibă doar o reacție moderată la ritmul mai lent al expansiunii economice. Creșterea ocupării forței de muncă este estimată la 0,5% în acest an, după care ar urma să scadă la 0,4% în 2024. Se preconizează că rata șomajului va rămâne cu puțin peste

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

6%. Ritmul de creștere a salariilor s-a accelerat de la începutul anului 2022, dar a rămas, până în prezent, cu mult sub nivelul inflației. Se preconizează creșteri salariale mai susținute, pe fondul etanșeității persistente a piețelor forței de muncă, al creșterilor puternice ale salariilor minime în mai multe țări și, în general, pe fondul presiunilor exercitate de lucrători pentru a-și redobândi puterea de cumpărare.

În pofida introducerii unor măsuri de sprijin pentru atenuarea impactului prețurilor ridicate la energie, creșterea nominală puternică și eliminarea ultimelor măsuri rămase din vremea pandemiei au determinat reducerea în continuare a deficitului public agregat al UE până la 3,4% din PIB în 2022. În 2023 și, mai pregnant, în 2024, scăderea prețurilor la energie ar trebui să le permită guvernelor să elimine treptat măsurile de sprijin în domeniul energiei, ceea ce va determina noi reduceri ale deficitului, până la 3,1% și, respectiv, 2,4% din PIB. Se estimează că ponderea datoriei în PIB la nivelul întregii UE va scădea constant până sub 83% în 2024 (90% în zona euro), dar va rămâne peste nivelurile anterioare pandemiei. Se constată o mare eterogenitate a traiectoriilor bugetare din statele membre.

Deși inflația poate sprijini îmbunătățirea finanțelor publice pe termen scurt, acest efect se va disipa în timp, pe măsură ce vor crește costurile de rambursare a datoriei și cheltuielile publice vor fi ajustate progresiv la nivelul mai ridicat al prețurilor. Potrivit Executivului european, o inflație de bază mai persistentă ar putea limita în continuare puterea de cumpărare a gospodăriilor și ar putea impune un răspuns mai puternic în materie de politică monetară, cu ramificații macrofinanciare ample. Mai mult decât atât, noi episoade de criză financiară ar putea conduce iarăși la creșterea aversiunii față de risc, ceea ce va determina o înăsprire mai pronunțată a standardelor de creditare decât se estimează în aceste previziuni. O orientare fiscală expansionistă ar alimenta și mai mult inflația, contracarând efectele măsurilor de politică monetară. În plus, pot apărea noi provocări pentru economia mondială ca urmare a turbulențelor din sectorul bancar sau a tensiunilor geopolitice mai ample. În ceea ce privește aspectele pozitive, evoluțiile mai favorabile ale prețurilor la energie ar conduce la o scădere mai rapidă a inflației totale, cu efecte de propagare pozitive asupra cererii interne. Totodată, există o incertitudine persistentă, determinată de invadarea în curs a Ucrainei de către Rusia.

Publicarea previziunilor include, pentru prima dată, o prezentare generală a caracteristicilor economice structurale, a performanțelor recente și a perspectivelor pentru Ucraina, Moldova și Bosnia și Herțegovina, cărora Consiliul le-a acordat, în iunie și decembrie 2022, statutul de țări candidate la aderarea la UE.

(Copyright foto: 123RF Stock Photo)

<https://www.ceccarbusinessmagazine.ro/ce-a-imbunatatit-previziunile-privind-cresterea-economiei-ue-in-2023-si-2024-in-contextul-unor-provocari-persistente-a11292/>

Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orasul Campeni , Jud. ALBA , median

Pe piața imobiliară locală se manifestă o scădere a cererii, pentru achiziționarea de terenuri

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

in zone in dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei pietre ipotecare veritabile în primii ani ai tranzicției .

In analiza acestei pietre am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor in aceste zone au crescut continuu in ultimi ani, datorita facilitatilor de acordare a creditelor.

CEREREA

Cererea de proprietati similare se afla la un nivel scazut in raport cu imobilele existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatara pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce dermina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10%-15% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

Oferta competitivă si analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti , care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregati sa le vanda .

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in crestere usoara , exista un comportament de expectativa din partea potentililor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice, **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata in zona mediana , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.
- Permite un singur tip de activitate -agrement

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei financiare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pieteii respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativile de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni
terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este de achizitionare asa cum este pentru ulterioara constructie baza sportiva orasenesca.

V. EVALUARE

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere

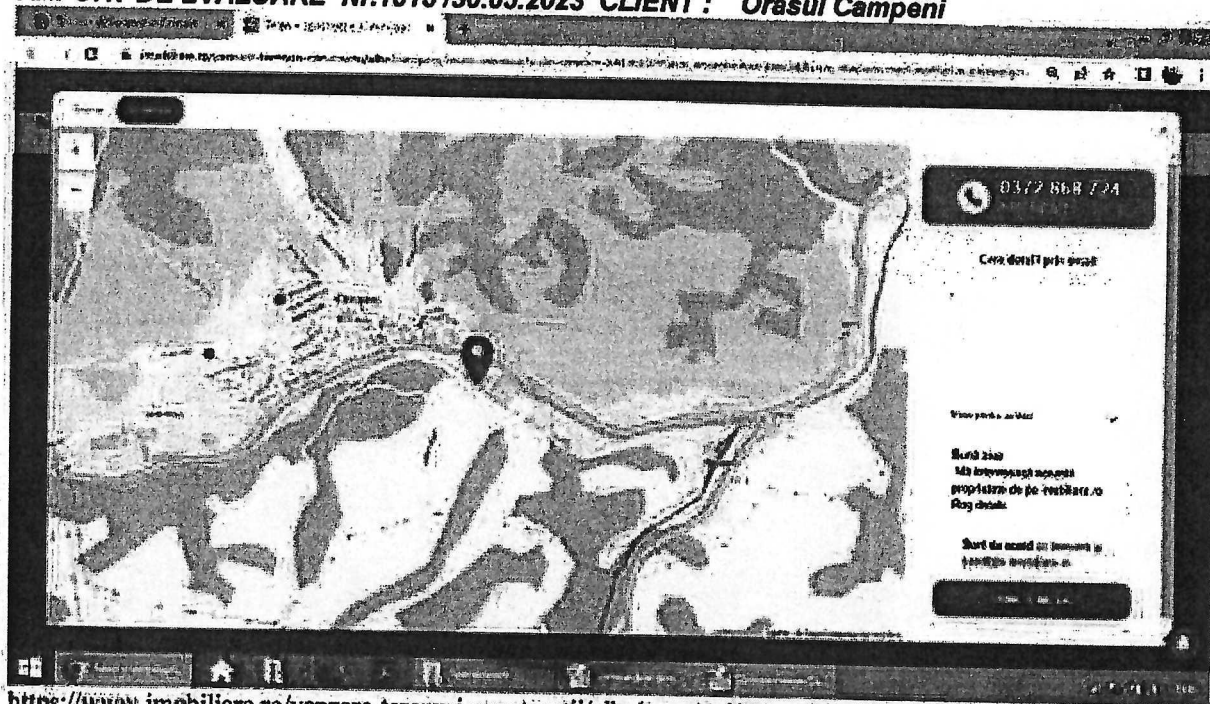
Evaluarea terenului

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

-Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.- s-a aplicat in cazul comparabilei C intrucat este o proprietate situate pe strada garii avand constructii pe aceasta .

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/alba/campeni/teren-constructii-de-vanzare-XALJ0302I?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-campeni

	Euro		
Valoare estimata proprietate	49200	Scd	960
Valoare estimata constructii	24240		cost de inlocuire net/P/u euro
Valoare estimata teren	24960	226	107
		960	26

- Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.
- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.
- Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
 - d) dacă există autorizație de construire.
- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

respectiv, numai pentru clădiri. Nu este cazul nu se cunosc tranzactii în Campeni cu baze sportive
- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate. —nu se aplica nu se cunosc închirieri.

-Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a

terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltadezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare

Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei directe .

5.2.1 Comparatia directa

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață pentru teren prin tehnica comparației directe

GILĂ NOTARI PUBLICI

TRANZACTII NOTARIALE CU IMOBILE SIMILARE

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL – MARCU VLADIMIR ION
SEDIUL – Orașul Cîmpeni, strada Revoluția 1848, numărul 27/A, Județul Alba
515500
Licența de funcționare numărul 2718/2390/14.12.2013
Tel. 0744521787
E-mail : marcuvladimir@gmail.com



Nr. 76/26.05.2023

Către,

AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
ALBA IULIA, STRADA TULNICULUI NR. 14 , BLOC B3C, AP.3
CIF 25338660

Ca răspuns la adresa dumneavoastră nr. 1820/22.05.2023, în urma cercetării datelor din arhiva biroului notarial, va comunic următoarele valori de vânzare/cumpărare a unor terenuri din intravilanul orașului Cîmpeni, Județul Alba, zona stradală B:

1. 15 euro/m.p. (contract perfectat la data de 03.02.2021, pt suprafața de 4.000 m.p.)
2. 25,9 euro/m.p. (contract perfectat la data de 19.07.2022, pt suprafața de 270 m.p.)
3. 173 lei/m.p. (contract perfectat la data de 24.11.2022, pt suprafața de 539 m.p.)
4. 20,5 euro/m.p. (contract perfectat la data de 26.01.2023, pt suprafața de 2.000 m.p.)

Cu stimă,

Marcu Vladimir Ion, notar public



RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

GRILA DATELOR DE PIATA

Elemente de comparatie	Teren comp "A" (tranzactie)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Suprafata teren	3015	3600	960
Data ofertei	mai 2023	mai 2023	mai 2023
Preț unitar ofertare (Euro /mp)	15,46	30,00	26,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin
Restricții legale	Fara	Fara	Fara
Condiții de piață (data vanzării)	la piata	la piata	la piata
Localizare	Campeni strada Horia -inferior	Campeni langa unitatea militara fost teren sporti-actualmente curti constructii-superior	Campeni strada Garii-similar
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	3015	3600	960
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	energie electrica apa, canal la teren	energie electrica apa, canal la teren	energie electrica apa, canal la teren
Forma/topografie	neregulata/plan	neregulata/plan	neregulata/plan
Deschidere	20 ml	50 ml	15 ml
Acces teren	Drum pietruș inferior	Drum asfaltat,-similar	Drum asfaltat-similar
Zonare	mixta	mixta	mixta
Stare teren	liber	liber	liber

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	1.814.498,56 LEI echivalent 366210,25 euro
-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

CENTRALIZATOR VALORI :

PROPRIETAR	Nr. CF	Nr. cad	Suprafata(mp)	Valoare	Valoare
				Grila notari Lei/mp	De piata conform studiului de piata Lei/mp
Mihon Lucia	74325	74325	7132	150	89,54
Mihon Lucia	74327	74327	7132	150	89,54
Mihon Cristian și Mihon Cosmina Paraschiva	70406	70406	2000	150	89,55
Danciu Ilie Dumitru și Danciu Marioara	70406	70406	4000	150	89,55

TOTAL

20264

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Valoare proprietate	Valore justa de despagubire estimata	Valoare de despagubire estimata	
TOTALA CONF.GRILEI NOTARIALE Lei	TOTALA CONF.VALORII DE PIATA LEI	Legea 255/2010 Lei	EURO
1069800,00	638599,28	638599,28	128884,98
1069800,00	638599,28	638599,28	128884,98
300000,00	179100,00	179100,00	36146,77
600000,00	358200,00	358200,00	72293,53
3039600,00	1814498,56	1814498,56	366210,25

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a unei singure abordari de evaluare adecvata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

- Tehnica comparatiei vanzarilor 1.814.498,56 LEI echivalent 366210,25 EURO

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata:

1.814.498,56 LEI echivalent 366210,25 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

CENTRALIZATOR

PROPRIETAR	Nr. CF	Nr. cad	Suprafata(mp)	Valoare	Valoare
				Grila notari Lei/mp	De piata conform studiului de piata Lei/mp
Mihon Lucia	74325	74325	7132	150	89,54
Mihon Lucia	74327	74327	7132	150	89,54
Mihon Cristian si Mihon Cosmina Paraschiva	70406	70406	2000	150	89,55
Danciu Ilie Dumitru si Danciu Marioara	70406	70406	4000	150	89,55

TOTAL

20264

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Valoare proprietate	Valoare justa	Valoare de despagubire	
TOTALA CONF.GRILEI NOTARIALE	de despagubire estimata	estimata	
Lei	TOTALA CONF.VALORII DE PIATA	Legea 255/2010	
	LEI	Lei	EURO
1069800,00	638599,28	638599,28	128884,98
1069800,00	638599,28	638599,28	128884,98
300000,00	179100,00	179100,00	36146,77
600000,00	358200,00	358200,00	72293,53
3039600,00	1814498,56	1814498,56	366210,25

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .
 În grila notari publici nu se fac referiri la terenuri cu o singură utilizare -agrement

2023

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

TERENURI INTRAVILANE					
ZONA	A	B	C	D	
LEI/mp	225	160	100	80	

Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor intravilan se vor diminua cu 80 %

TERENURI EXTRAVILANE					
Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livazi	Vii	Păduri	Alte terenuri

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT: Orasul Campeni
GRILA NOTARILOR PUBLICI ESTE:

Studiu de piață privind o estimare globală a valorilor de piață minimale a proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale sau agrozootehnice, spații comerciale și terenuri din Campeni

Grila nu face referiri explicite la valori minimale tranzactii certe de vanzare de terenuri similare.

CALCULUL VALORII DE DESPAGUBIRE

$V_{desp} = V_{piata} + Valoare\ prejudiciu\ adus\ proprietar$

CENTRALIZATOR VALOARE DE DESPAGUBIRE ESTIMATA PENTRU EXPROPIERE CONFORM LEGII 255/2010 :

Valoarea de despagubire = $V_p * S_e + V_{pr}$:

V_p = valoarea de piata a terenului estimata de evaluator

S_e = suprafata expropriata (mp) conform extraselor CF

V_{pr} = valoarea prejudiciului cauzat de expropriere – în cazul de fata este 0(zero)

PROPRIETAR	Nr. CF	Nr. cad	Suprafata(mp)	Valoare	Valoare
				Grila notari Lei/mp	De plata conform studiului de piata Lei/mp
Mihon Lucia	74325	74325	7132	150	89,54
Mihon Lucia	74327	74327	7132	150	89,54
Mihon Cristian si Mihon Cosmina Paraschiva	70406	70406	2000	150	89,55
Danciu Ilie Dumitru si Danciu Marioara	70406	70406	4000	150	89,55

TOTAL

20264

Valoare proprietate	Valore justa de despagubire estimata	Valoare de despagubire estimata	
TOTALA CONF.GRILEI NOTARIALE Lei	TOTALA CONF.VALORII DE PIATA LEI	Legea 255/2010 Lei	EURO
1069800,00	638599,28	638599,28	128884,98
1069800,00	638599,28	638599,28	128884,98
300000,00	179100,00	179100,00	36146,77
600000,00	358200,00	358200,00	72293,53
3039600,00	1814498,56	1814498,56	366210,25

Valoarea prejudiciului cauzat de expropriere estimata de evaluator este 0 (zero) , intrucat imobilele conform extrasului de carte funciara un sunt fragmentate fiind expropriate in totalitate.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

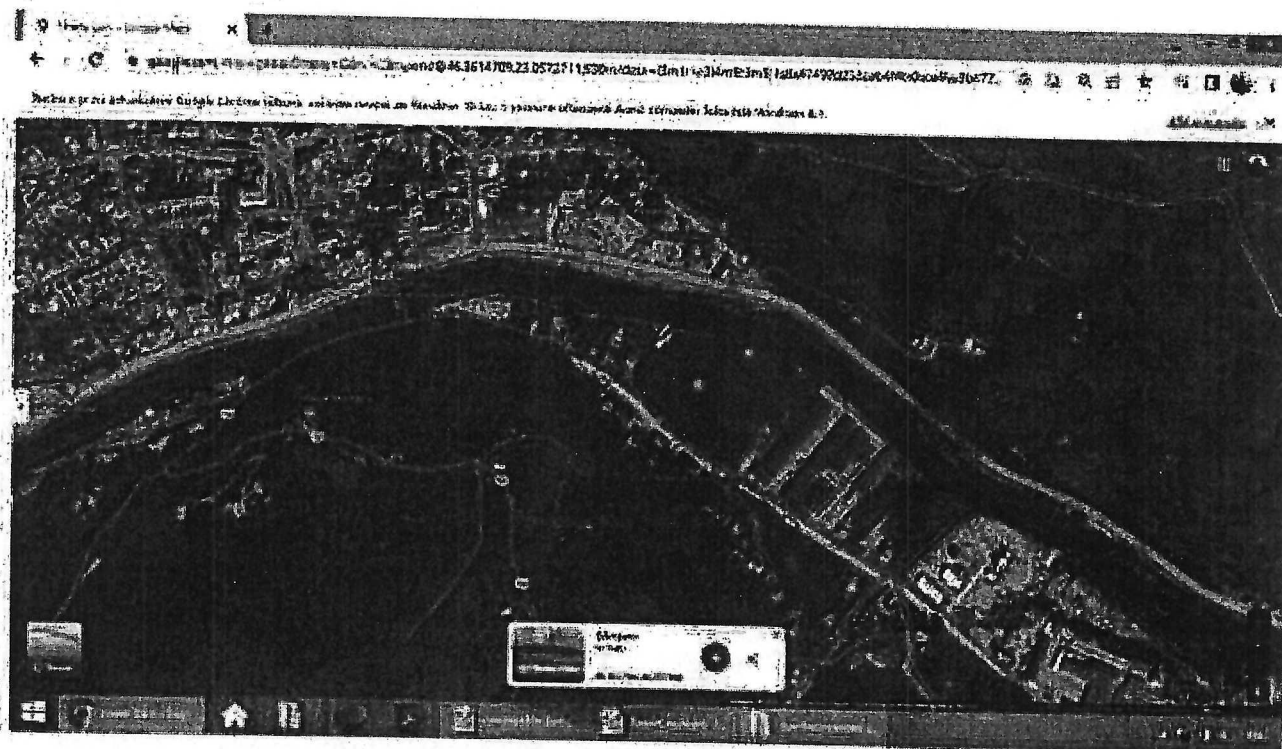
Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

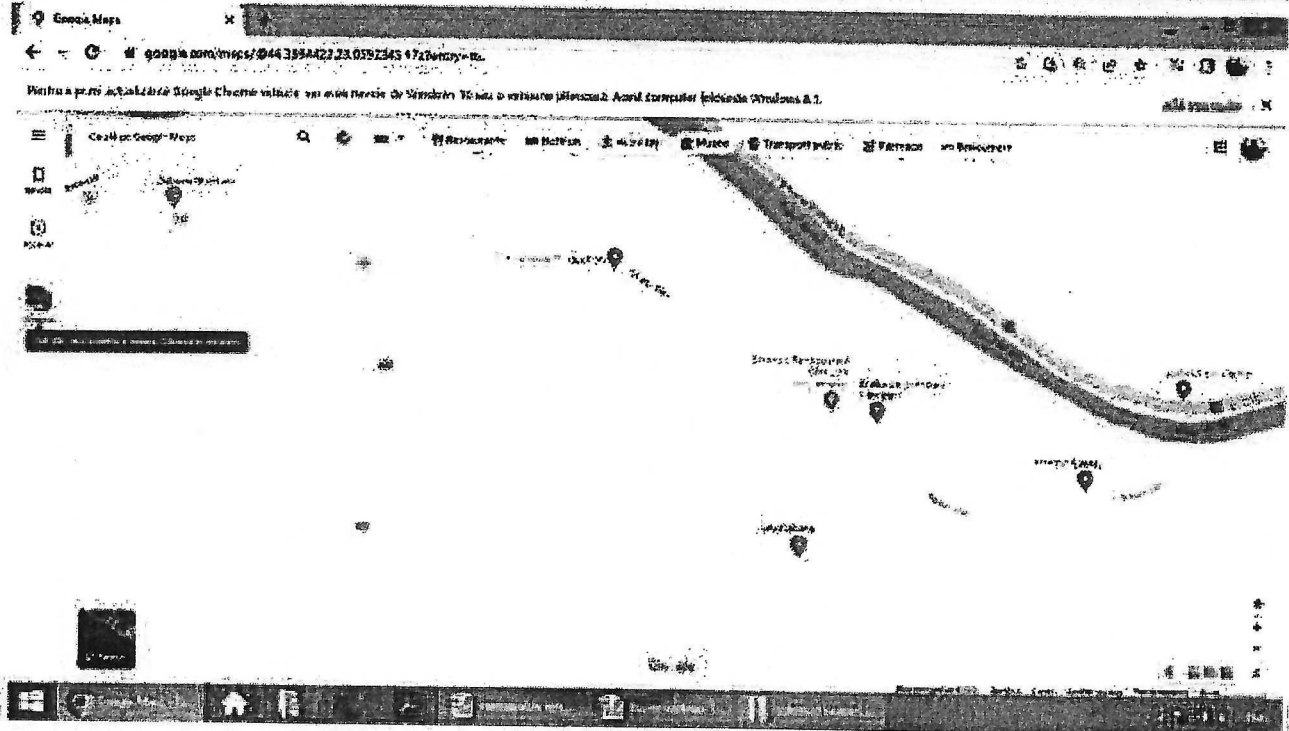
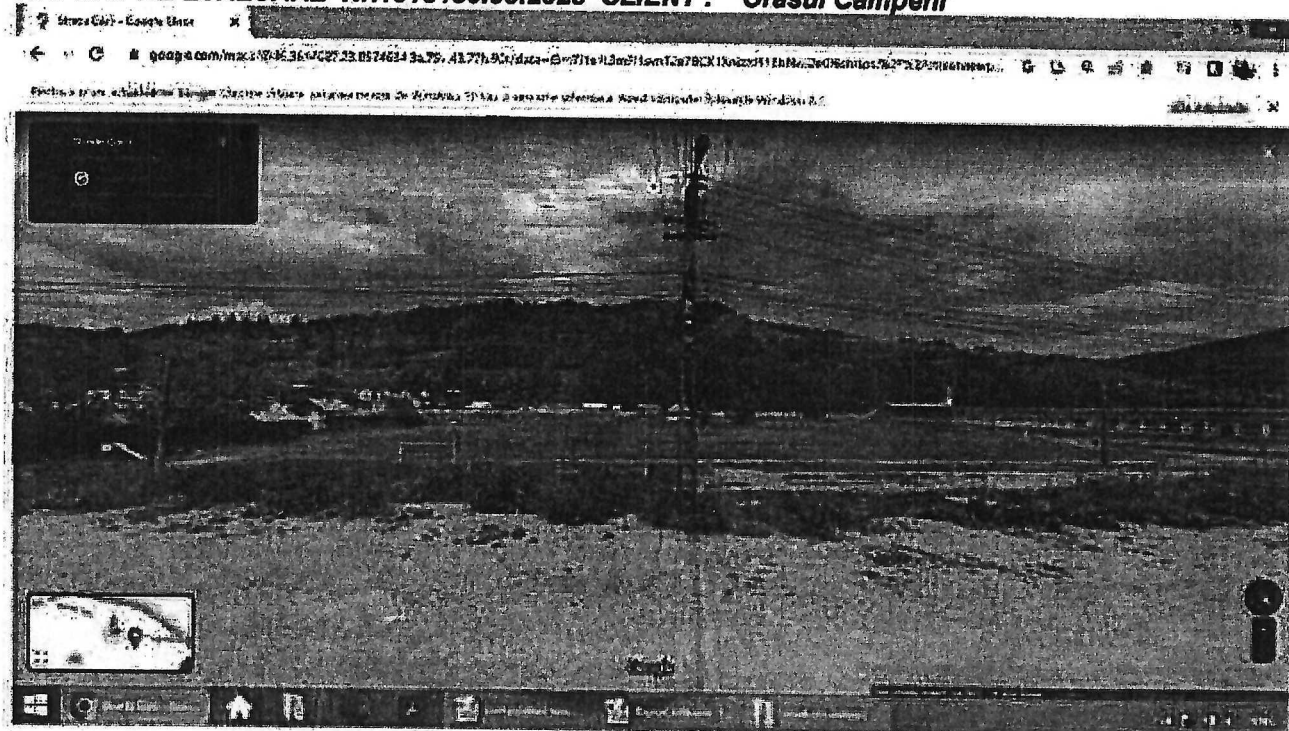
VII .Anexe

Localizare proprietate subiect:



Stampa profesională circulară a expertului ALTOMI SORIN TOMA, Evaluator autorizat ANEVAR. În centru este scris numele și prenumele lui, iar în jurul marginii sunt inscripții legale. Pe dreapta stampe este aplicat un semn de mână scris în cerneală.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



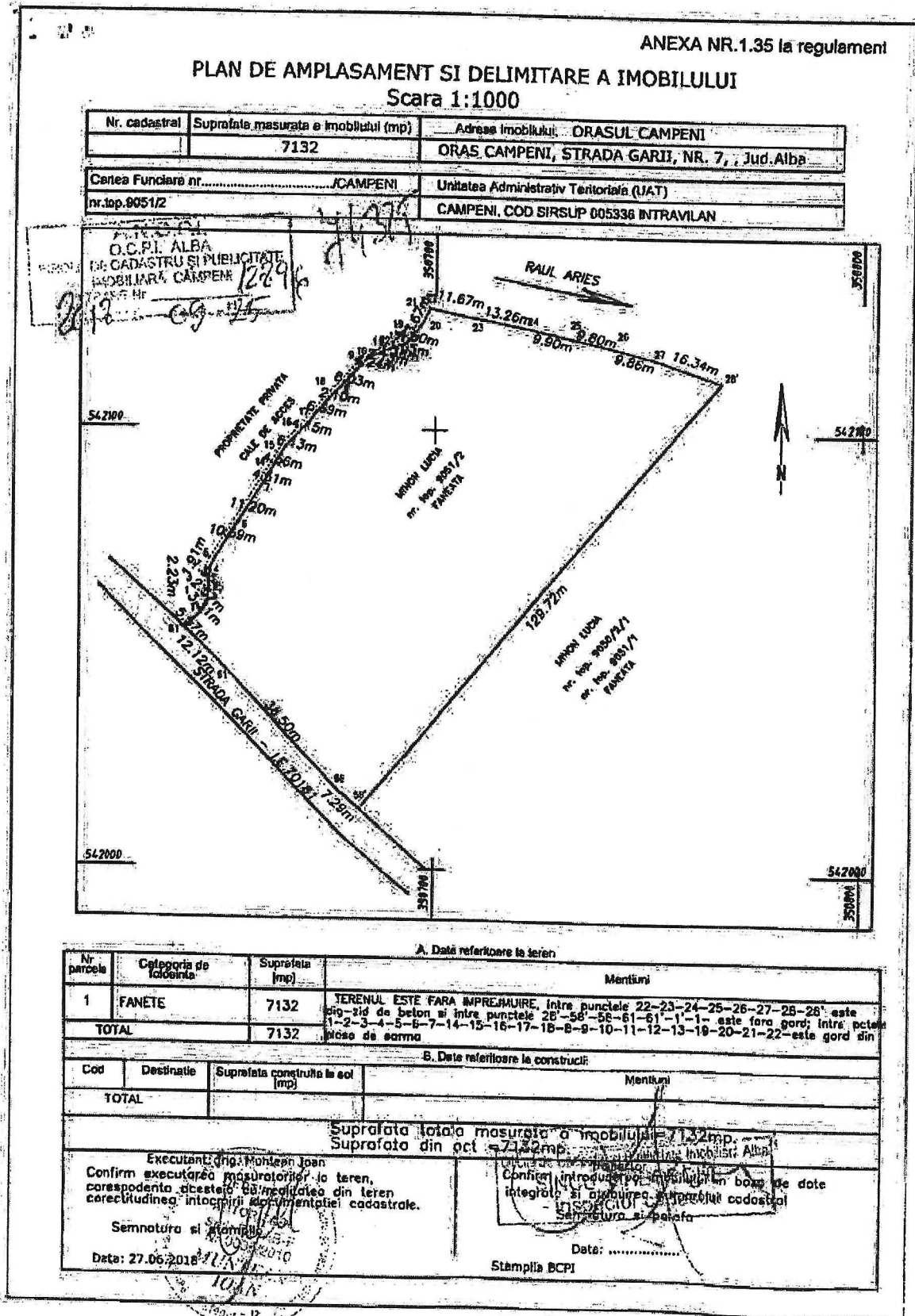
EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10108
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

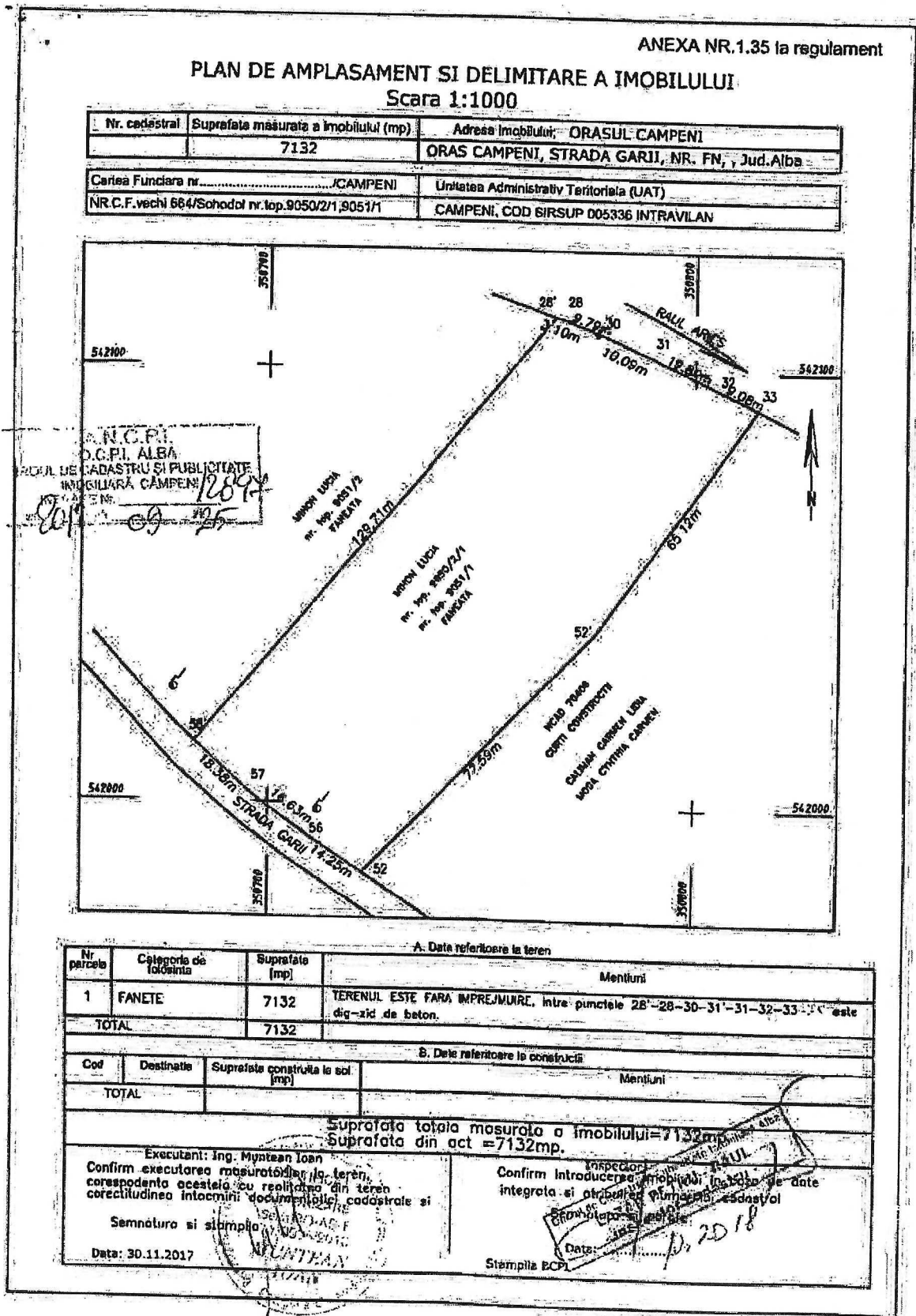
RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

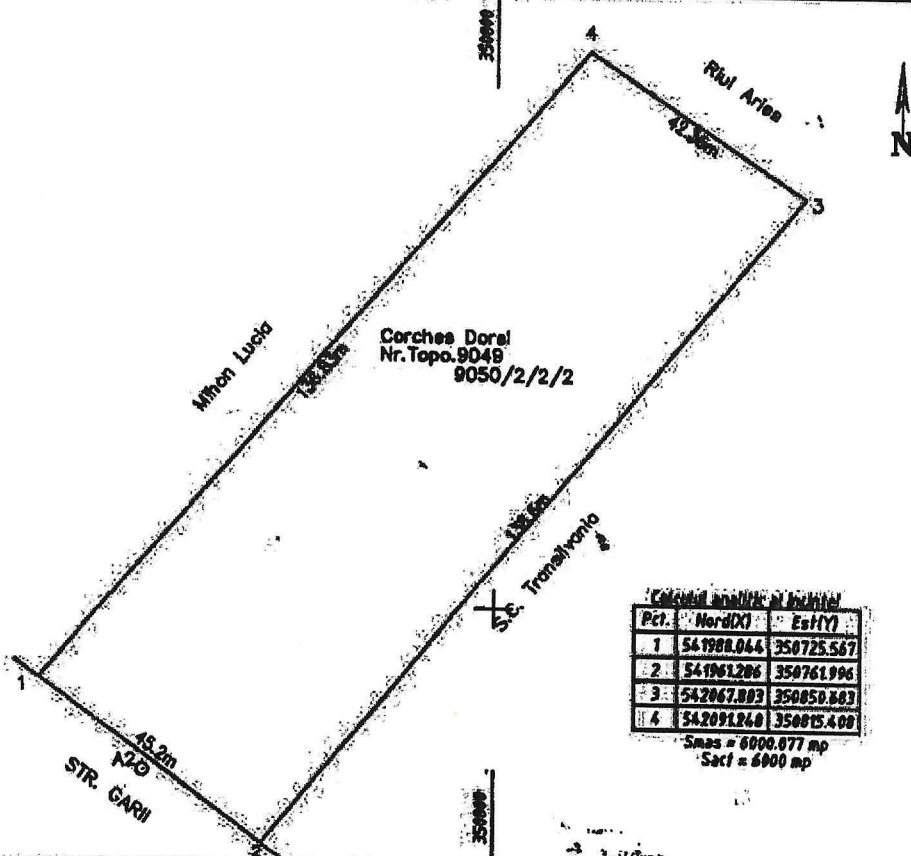


RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1: 1000

Anexa 11

Cadastral	70406	Suprafata masurata	6000 mp	Adresa imobilului: ALBA CAROLINA (CASA) STR. SI PUBLICITATE Campeni, MOBILIARA CAMPENI
Cartea Funciara Nr.		UAT	Campeni	Titlu de proprietate Nr. 7924 Jud. ALB 2014/09/26



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	DC	6000		Fara impozitare
Total		6000		

B. Date referitoare la constructii				
cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare	Mentiiuni	
Total				

Executant, Rusan Nicolae
 Data 09.2009

Inspector : *[Signature]*
 Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Se confirma corectitudinea datelor si
 introducerea imobilului in baza de date
 - inspector cadastral *[Signature]*

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74327 Cămpeni

Nr. cerere	9139
Ziua	19
Luna	05
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 9050/2/1; 9051/1

Adresa: Loc. Cămpeni, Str Str Garii, Nr. FN, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74327	7.132	teren neimpresmut; TERENUL ESTE FARA IMPREJMUIRE, Intre punctele 28'-28-30-31'-31-32-33 este din zid de beton.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12897 / 25/09/2018 Act Administrativ nr. 8512, din 09/07/2018 emis de ORASUL CAMPENI; Act Notarial nr. 2114, din 18/08/2015 emis de BNP SUCEAVA; Act Administrativ nr. 8670, din 09/07/2018 emis de ORASUL CAMPENI; Act Notarial nr. 391, din 21/02/2017 emis de BNP SUCEAVA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 1363/17.06.2005-certificat de moștenitor nr 57/2004 NP Suceava Corina, dobandit prin Succesiune; cota actuala 1/1 1) MIHON LUCIA	A1
OBSERVAȚII: - pozitie transcrisa din CF 70130 / UAT SOHODOL , Inscrisa prin Incheierea nr. 1363/17.06.2005	
B3 - In baza hotărârii de declarare a utilității publice nr 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean , se notează declararea utilității publice în vederea exproprierea a Imobilului de sub A 1, cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 3985/07.02.2018-act administrativ 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean , act administrativ 4299 din 10.03.2015 emisă de Consiliul Judetean Alba, act administrativ 1413 din 06.02.2018 emis de Orașul Campeni , act administrativ nr 4997 din 18.03.2015 emis de Consiliul Judetean , act administrativ nr. 65 din 20.03.2015 emis de Consiliul Judetean OBSERVAȚII: - cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 3985/07.02.2018-act administrativ 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean , act administrativ 4299 din 10.03.2015 emisă de Consiliul Judetean Alba, act administrativ 1413 din 06.02.2018 emis de Orașul Campeni , act administrativ nr 4997 din 18.03.2015 emis de Consiliul Judetean , act administrativ nr 65 din 20.03.2015 emis de Consiliul Judetean ,-pozitie transcrisa din CF 70130 / UAT SOHODOL , inscrista prin incheierea nr 3985/07.02.2018	A1
4972 / 12/03/2021 Plângere împotriva încheierii nr. 4972/12.03.2021 înregistrata de MIHON LUCIA la data de 15.10.2021 Act Administrativ nr. CERERE DE REEXAMINARE, din 12/03/2021 emis de MIHON LUCIA PRIN AVOCAT SEULEAN ALEXANDRU; Act Administrativ nr. CERERE, din 13/02/2021 emis de MIHON LUCIA PRIN AVOCAT SEULEAN ALEXANDRU;	
B5 - Se noteaza cererea de reexaminare depusa de Mihon Lucia prin S.C. A. Seulean@Asociatii Av . Seulean Alexandru împotriva încheierii nr. 2267 din 16.02.2021 de sub B 4 .	A1
B6 Se resping solicitările petentei Mihon Lucia prin S.C.A. Seulean@Asociatii Av . Seulean Alexandru din cadrul cererii de reexaminare , privind anularea încheierii de respingere nr. 2267 din 16.02.2021 înscrisă în cf sub B 4 .	A1
C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

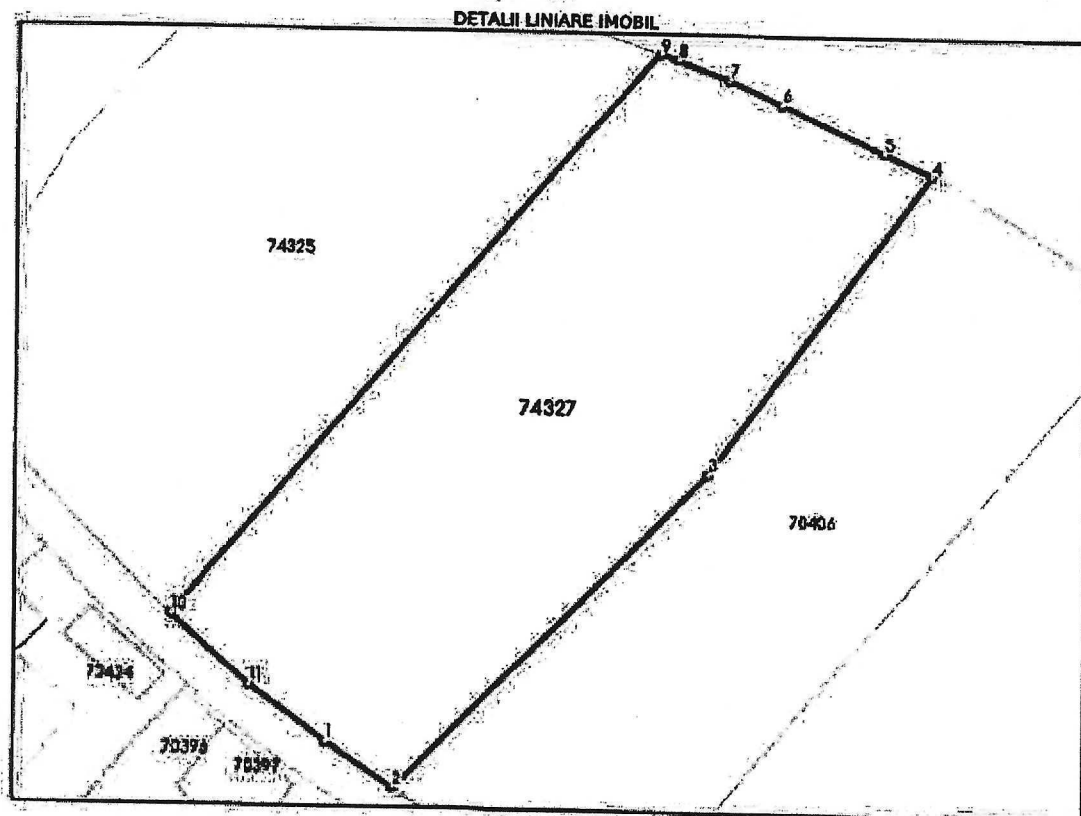
RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

**Carte Funciară Nr. 74327 Comuna/Oras/Municipiu: Cămpeni
 Anexa Nr. 1 La Partea I**

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74327	7.132	TERENUL ESTE FARA IMPREJMURE, între punctele 28-29-30-31-32-33 este o zid de beton.

* 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	faneata	DA	7.132			9050/2/1; 9051/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.253
2	3	77.595
3	4	85.117
4	5	9.079
5	6	19.801
6	7	10.095

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Carte Funciară Nr. 74327 Comuna/Oraș/Municipiu: Cămpeni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	9.795
8	9	3.096
9	10	129.715
10	11	18.381
11	1	16.627

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 19/05/2023, 08:50



RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74325 Câmpeni

Nr. cerere	9137
Ziua	19
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
 10014673506



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 9051/2

Adresa: Loc. Câmpeni, Str Str Garii, Nr. FN, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74325	7.132	Teren neîmprejmuit; TERENUL ESTE FARA ÎMPREJMUIRE, între punctele 22-23-24-25-26-27-28-28' este dig-zid de beton și între punctele 28'-58'-58-61-61'-1'-1- este fara gard; între pctele 1-2-3-4-5-6-7-14-15-16-17-18-8-9-10-11-12-13-19-20-21-22-este gard din plasa de sarma.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12896 / 25/09/2018		
Act Notarial nr. 390, din 21/02/2017 emis de BNP SUCEAVA; Act Notarial nr. 2114, din 18/08/2015 emis de BNP SUCEAVA; Act Administrativ nr. 8670, din 09/07/2018 emis de ORASUL CAMPENI; Act Administrativ nr. 8512, din 09/07/2018 emis de ORASUL CAMPENI;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 1363/17.06.2005-certificat de moștenitor nr 57/2004 NP Suceava Corina, dobandit prin Succesune, cota actuala 1/1 1) MIHON LUCIA	A1
B5	În baza hotărârii de declarare a utilității publice nr 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean, se notează declararea utilității publice în vederea expropriării a Imobilului de sub A 1, cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 2951/06.02.2018-act administrativ 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean, act administrativ 4299 din 10.03.2015 emisă de Consiliul Judetean Alba, act administrativ 65 din 20.03.2015 emis de Consiliul Judetean, act administrativ 1413 din 06.02.2018 emis de Orașul Campeni, act administrativ nr 4997 din 18.03.2015 emis de Consiliul Judetean OBSERVAȚII: cu titlu și rangul asigurat cu încheiere de cf 2951/06.02.2018-act administrativ 73/28.04.2015 emisă de Consiliul Judetean, act administrativ 4299 din 10.03.2015 emisă de Consiliul Judetean Alba, act administrativ 65 din 20.03.2015 emis de Consiliul Judetean, act administrativ 1413 din 06.02.2018 emis de Orașul Campeni, act administrativ nr 4997 din 18.03.2015 emis de Consiliul Judetean Plângere împotriva încheierii nr. 4971/12.03.2021 înregistrată de MIHON LUCIA la data de 15.10.2021	A1 / B.6
4971 / 12/03/2021		
Act Administrativ nr. CERERE DE REEXAMINARE, din 12/03/2021 emis de MIHON LUCIA PRIN AVOCAT SEULEAN ALEXANDRU; Act Administrativ nr. CERERE, din 13/02/2021 emis de MIHON LUCIA PRIN AVOCAT SEULEAN ALEXANDRU;		
B7	Se notează cererea de reexaminare depusă de Mihon Lucia reprezentată de SCA Seulean & Asociații împotriva încheierii de respingere nr.2266/16-02-2021 de sub B 6.	A1
B8	Se resping solicitările pententei Mihon Lucia reprezentată de SCA Seulean & Asociații din cadrul cererii de reexaminare privind încheierea de respingere de sub B 6	A1

C. Partea III. SARCINI

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

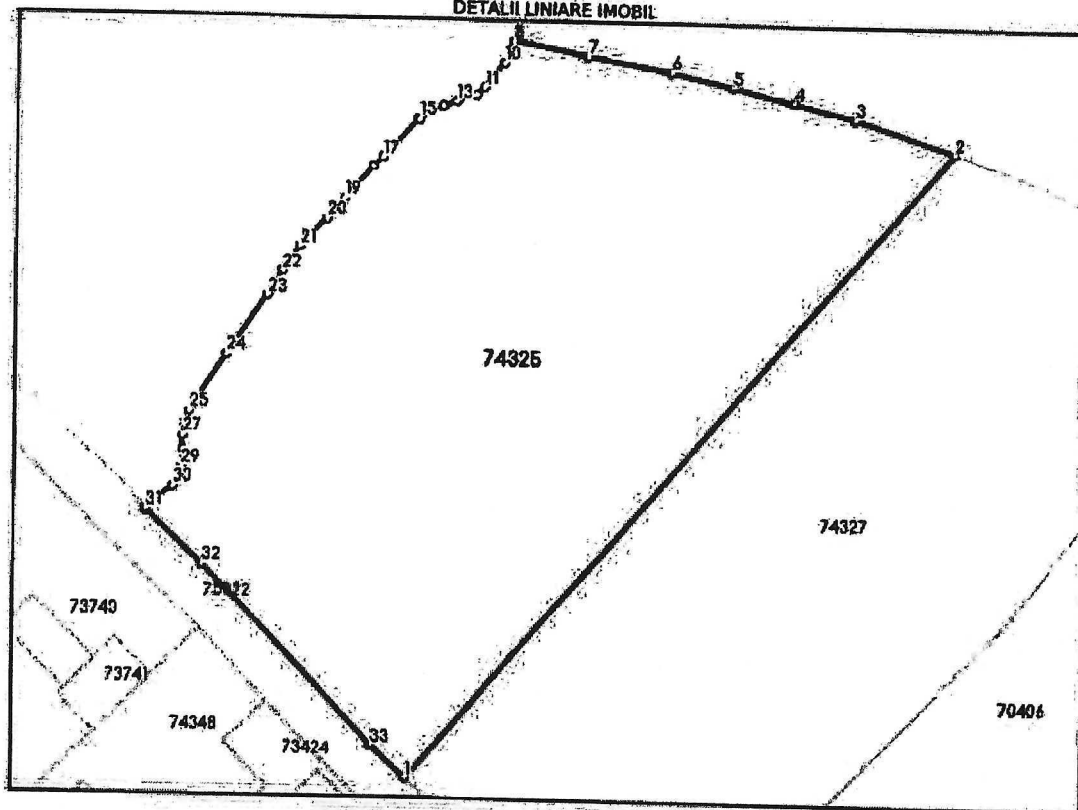
Carte Funciară Nr. 74325 Comuna/Oras/Municipiu: Campeni
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
74325	7.132	TERENUL ESTE FARA IMPREJMUIRI; intre punctele 21-23-24-25-26-27-28 este dig-zid de beton si intre punctele 28-58-58-61-61-1-1 este fara gard; intre pctele 1-2-3-4-5-6-7-14-15-16-17-18-8-9-10-11-12-13-19-20-21-22-este gard din plasa de sarma.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	faneata	DA	7.132	-	-	9051/2	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	129.715
3	4	9.861
5	6	9.898
7	8	11.666
9	10	3.312

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	16.34
4	5	9.796
6	7	13.256
8	9	0.384
10	11	4.802

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Carte Funciară Nr. 74325 Comuna/Oraș/Municipiu: Cămpeni

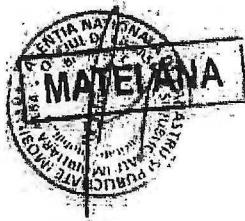
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
11	12	1.648	12	13	3.381
13	14	2.13	14	15	4.242
15	16	0.271	16	17	8.034
17	18	2.104	18	19	6.69
19	20	4.146	20	21	6.134
21	22	4.557	22	23	4.607
23	24	11.203	24	25	10.589
25	26	1.908	26	27	1.949
27	28	2.227	28	29	2.571
29	30	3.311	30	31	5.566
31	32	12.119	32	33	38.501
33	1	7.294			

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 19/05/2023, 08:50



RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campeni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70406 Câmpeni

Nr. cerere	9138
Ziua	19
Luna	05
Anul	2023
Cod verificare 10034573404	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpeni, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	70406	6.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2463 / 06/02/2018 Act Administrativ nr. 73, din 28/04/2015 emis de CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. 1413, din 06/02/2018 emis de ORASUL CAMPENI; Act Administrativ nr. 4299, din 10/03/2015 emis de CONSILIUL JUDETEAN ALBA; Act Administrativ nr. 4997, din 18/03/2015 emis de CONSILIUL JUDETEAN; Act Administrativ nr. 65, din 20/03/2015 emis de CONSILIUL JUDETEAN;	
B10 In baza hotărârii de declarare a utilității publice nr. 73/28.04.2015 emisă Consiliul Județean, se notează declararea utilității publice în vederea exproprierii a imobilului de sub A1	A1 / B.12
2497 / 18/02/2021 Act Notarial nr. 122, din 17/02/2021 emis de Marcu Vladimir Ion; Registrul Cadastral Al Proprietarilor nr. 2125, din 15/02/2021 emis de BCPI CIMPENI;	
B15 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, ca bun devălmăș al soților (regimul comunității legale de bunuri al soților), dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3 1) DANCU ILIE DUMITRU, căsătorit cu 2) DANCU MARIOARA	A1
926 / 27/01/2023 Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT 50, din 26/01/2023 emis de Marcu Vladimir Ion;	
B18 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, ca bun comun devălmăș în regimul comunității legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) MIHON CRISTIAN, și soția 2) MIHON COSMINA-PARASCHIVA	A1
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Carte Funciară Nr. 70406 Comuna/Oraș/Municipiu: Cămpeni

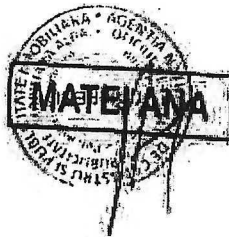
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.483
8	9	65.117
9	10	77.595
10	11	24.62
11	1	20.584

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

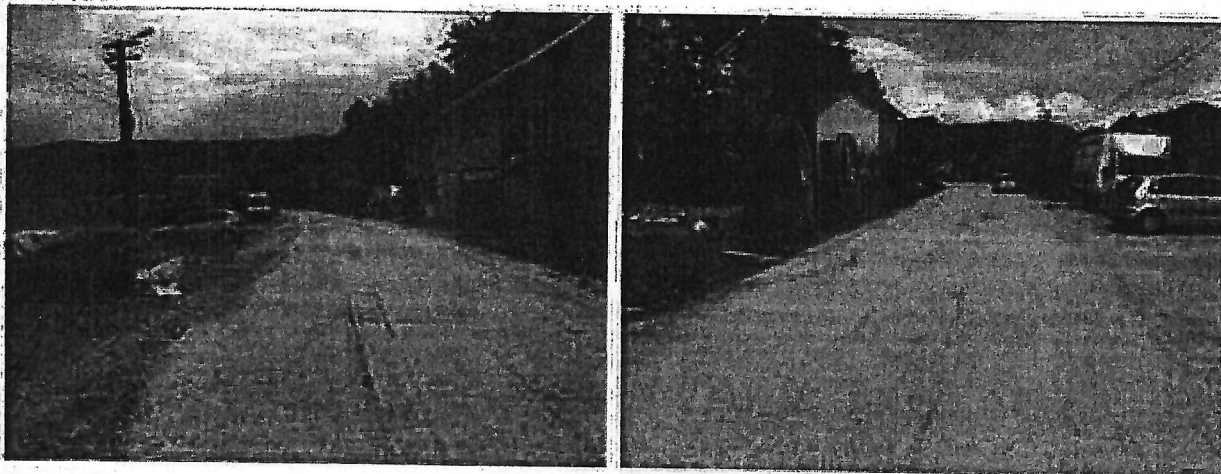
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 19/05/2023, 08:50

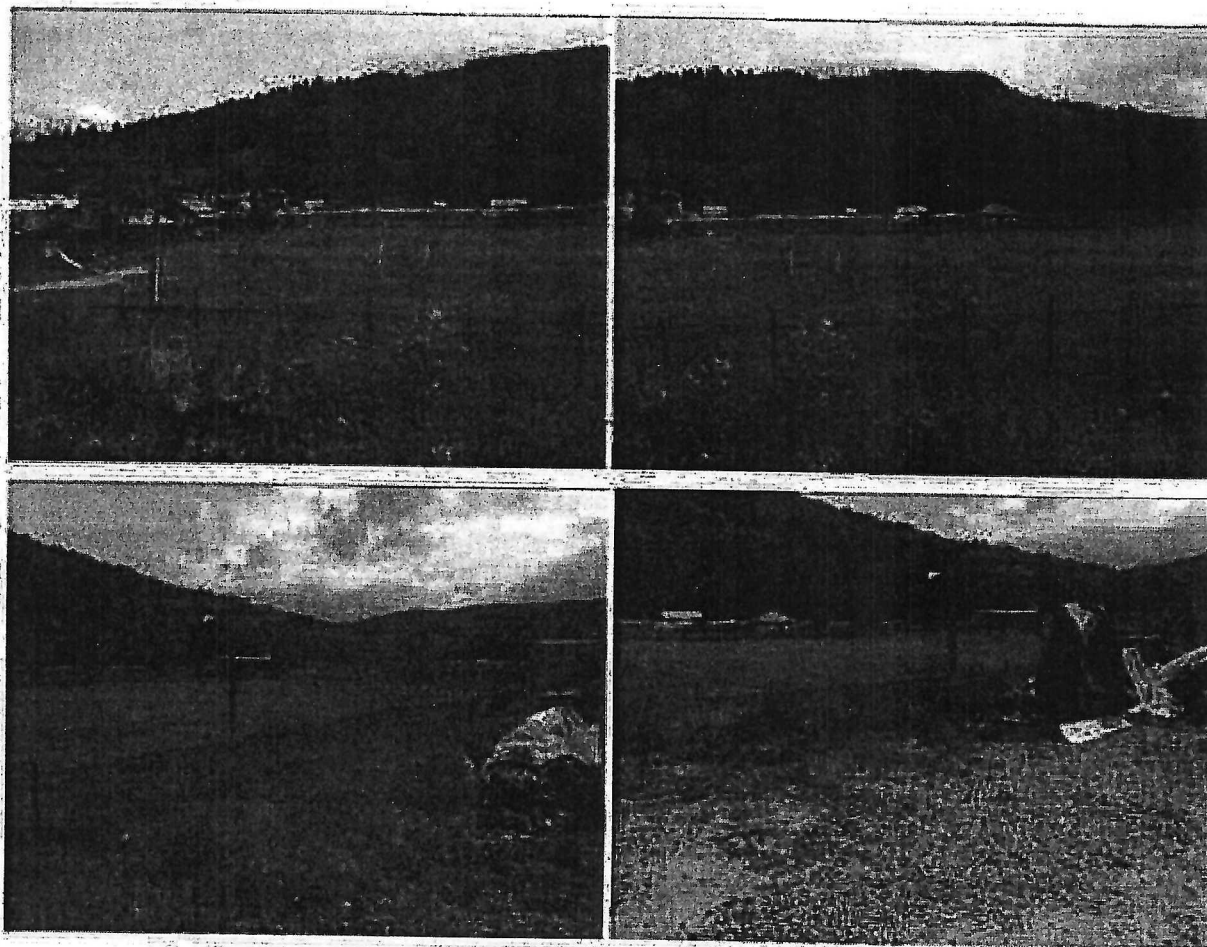


RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni
FOTOGRAFII

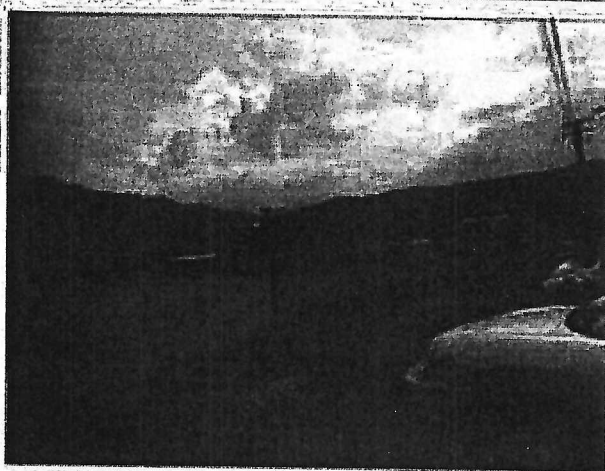
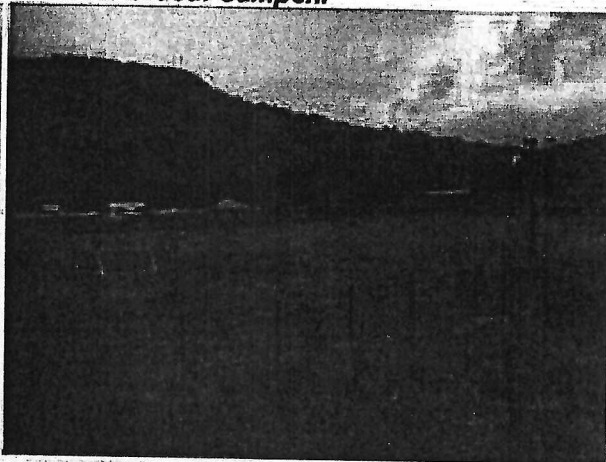
ACCES



TERENURI



RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



In grila notari publici nu se fac referiri la terenuri cu o singura utilizare -agrement

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815/30.05.2023 CLIENT: Orasul Campeni

VALORILE DE PATA MINIMALE PENTRU TERENURILE INTRAVILANE SI EXTRAVILANE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPAȚII COMERCIALE SI TERENURI DIN ALTE CATEGORII

Page principală Instrumente eproprietar 25.05.2023 VALORILE DE PATA - B

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/imp	225	190	100	80

Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor întrevilan se vor diminua cu 50 %.

72

2023 VALORILE DE PATA MINIMALE PENTRU PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPAȚII COMERCIALE SI TERENURI DIN ALTE CATEGORII

TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Liezi	Vii	Păduri	Alte terenuri

Realizați conversia Raportelor PDF editabile cu servicii de cloud computing personalizate și inovatoare

COMPARABILE TERENURI
 Comparabila A –contract achizitie

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



...a cerut tehnoredactanța, procesarea, multiplicarea și autentificarea prezentului act / 12.11.2022

CONTRACT DE VÂNZARE **DUPLICAT**

... încheiat între :
PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ IZVORUL TĂMĂDUIRII CÂMPENI, cu sediul în orașul Campeni, strada Moșilor, numărul 43A, județul Alba, având cod de înregistrare fiscală 10756436, reprezentat la încheierea prezentului act de către preotul paroh **REDNIC ADRIAN-PETRU**, căsătorit n.r., domiciliat în orașul Campeni, strada Teiuhă, numărul 8, bloc F6, apartament 6, județul Alba, posesorul cărții de identitate seria A.X., numărul 716855/03.08.2018, eliberată de SPCLFP Campeni, județul Alba, având cod numeric personal 1861004244511, având în vedere Hotărârile numerele 4243/12.12.2022 și 4243/A/12.12.2022 ale Mitropoliei Ardealului, Arhiepiscopăria Ortodoxă a Alba Iuliei, județul Alba,

Pe de o parte, în calitate de vânzător, denumit în continuare vânzătorul,

- 1. **ORAȘ CÂMPENI**, cu domiciliul fiscal în orașul Campeni, strada Avram Iancu, numărul 5, județul Alba, având C.I.F. 4331112, reprezentat la încheierea prezentului act de către domnul primar **PAȘCA CRISTIAN-DAN**, căsătorit n.r., cu domiciliul în orașul Campeni, strada Moșilor, numărul 73, județul Alba, posesorul cărții de identitate seria A.X., numărul 84005948/03.2022, emisa de SPCLFP Campeni, județul Alba, având cod numeric personal 1650823052130, având în vedere Hotărârile Consiliului Local Campeni, privind aprobarea cumpărării unui imobil numărul 179/16.12.2022,

Pe altă parte, în calitate de cumpărător, denumit în continuare cumpărătorul,

Vânzătorul vând, fără a înștiința sarcini cumpărătorului **ORAȘ CÂMPENI**, în documentul public, întregul lui (al vânzătorului) drept de proprietate din următoarele proprietăți imobiliare :

- întregul lui (al vânzătorului) drept de proprietate - asupra imobilului constând din terenul de natură arabil, în suprafață de carte funciara de 2.265 (doi mii două sute șaiszeci și cinci) metri pătrați, imobil situat administrativ în orașul Campeni, strada Horea, județul Alba, înscris în Cartea Funciara numărul 71698 a localității Campeni, Nr. CF vechi 4060, nr. top. 690/1/3, număr criteriul pentru terenul A1, nr. cadastral 71698, în observații/referințe teren neîmprejmuț, terenul este parțial împrejmuț pe laturile 1-2, 10-11, numerotate pe PAD, cu gard din sârmă ghimponă, obiectul vânzării constând din întregul drept de proprietate al vânzătorului, respectiv cota de proprietate de 1/1 parte, de sub B2, poziția 1, imobil dobândit prin cumpărare, conform Contractului de vânzare ce are încheierea de autentificare numărul 2656/01.10.2015 de la Biroul Individual Notarial Lucean Ioan-Lucian, cu sediul în orașul Campeni, strada Turzii, numărul 1, apartament 1/C, județul Alba- încheierea de carte funciara numărul 9946/02.10.2015,
- întregul lui (al vânzătorului) drept de proprietate - asupra imobilului constând din terenul de natură arabil, în suprafață de carte funciara de 750 (șapte sute cincizeci) metri pătrați, imobil situat administrativ în orașul Campeni, strada Horea, județul Alba, înscris în Cartea Funciara numărul 75826 a localității Campeni, număr criteriul pentru terenul A1, nr. cadastral 75826, în observații/referințe, teren neîmprejmuț, terenul este parțial împrejmuț pe laturile 15-16-17-18, numerotate pe PAD, cu gard din sârmă ghimponă, obiectul vânzării constând din întregul drept de proprietate al vânzătorului, respectiv cota de proprietate de 1/1 parte, de sub B3, poziția 1, imobil dobândit prin cumpărare, conform Contractului de vânzare ce are încheierea de autentificare numărul 2655/01.10.2015 de la Biroul Individual Notarial Lucean Ioan-Lucian, cu sediul în orașul Campeni, strada Turzii, numărul 1, apartament 1/C, județul Alba- încheierea de carte funciara numărul 23967/15.07.2022

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Prețul de vânzare declarat și stabilit pe proprie răspundere de părți este în sumă totală de 230.040,00 lei (două sute treizeci și nouă mii și patru sute lei), preț care se va achita vânzătorului, prin virament bancar în contul RO91RNCN130008021183550001, deschis la Banca Comercială Română SA, Sucursala Alba Iulia, județul Alba, până la data de 30.12.2022, vânzătorul nemăstăvindu pe viitor nicio pretenție bănească sau de altă natură de la cumpărător.

Subiectivitatea părții contractante convenim, prin reprezentanți legali, ca plata integrală a prețului poate avea loc și în a dată anterioară (mai repede) decât termenul mai sus stabilit. Diferența de preț necoincând nu este producătoare de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătită vânzătorului la valoarea ei nominală, așa cum s-a convenit de părțile contractante. Vânzătorul declară, prin reprezentant legal, în cunoștință de prevederile articolului 326 Cod Penal, că este de acord cu modalitatea de plată a prețului. Vânzătorul declară, prin reprezentant legal, că renunță să instituie asupra imobilelor vândute, sarcini privilegiate sau de ipotecă, în favoarea acestuia, pentru a garanta plata integrală a prețului, urmând să fie înscris de aceste creanțe, creșterii chirografe.

Noi, părțile contractante, declarăm, prin reprezentanți legali, pe proprie răspundere că prețul menționat în alineatul precedent este cel real și totodată declarăm că avem cunoștință de dispozițiile art.1660 Cod Civil, conform cărora prețul constă într-o sumă de bani și trebuie să fie serios determinat sau cel puțin determinabil și art.1663 Cod Civil, cu privire la preț și consecințele rezultate din necorespunzerea acestor prevederi, precum și prevederile articolului 111 alineatul 4, din Legea 227/2015 și dispozițiile Legii 241/2005, pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.

Vânzătorul confirmă, prin reprezentant legal, că întregul său drept de proprietate asupra imobilului vândut, să se înregistreze în organele abilitate, inclusiv să se înabuzeze în Cartea Funciară în favoarea cumpărătorului ORAȘ CÂMPENI, în document public, îl garantează pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni și a vicliilor conform artenlelor 1695 și 1707 din Codul civil, declară că imobilele vândute nu constituie obiectul niciunui litigiu cu nicio persoană fizică sau juridică, nu sunt înscrisă sau date în folosință temporară și gratuită, nu sunt clasate ca monument istoric, arheologic sau etnologic, nu sunt gravate de nimeni și de sarcini spre vreun terț, nu au fost cedate ca apori în natură în capitală socială ori vreunei societăți comerciale, asociații, fundații, societăți civile, nicio altă persoană fizică sau juridică nu își are sediul sau domiciliul în adresa imobilelor vândute, nu face obiectul vreunei act de dispoziție sau promisiuni de dispoziție către vreun terț, nu sunt revendicate de nicio persoană și nu fac obiectul vreunei proces de restituire în baza Legii 10/2001 sau a altor legi de proprietate, nu au fost sechestrat din cireșutul civil în temeiul vigeului act normative de trecere în proprietate de Stat, fiind în stăpânirea acestuia în mod continuu și pagină de la dobândire.

Subsemnatul, reprezentant legal al vânzătorului, declar pe propria răspundere, în cunoștință de prevederile articolului 326 Cod Penal, că am sollicitat Notarul Public să întreprindă demersurile de eliberare a extracelor de carte funciara pentru autentificare și implică blocarea cărților funciare, totuși în vederea perfectării acestui Contract de vânzare.

Proprietatea și posesia de drept și de fapt asupra imobilelor ce face obiectul prezentului contract se predă de îndată, fără nicio fel de formalități. Predarea imobilelor vândute, adică punerea lor la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neagrădăită a posesiei de fapt începând de astăzi, data autentificării contractului de vânzare. Predarea documentelor privitoare la proprietate, conform art.1686 Cod Civil, s-a efectuat azi data autentificării prezentului contract. Imobilele descrise mai sus au taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice numărul 17283/ 20.12.2022, eliberat de către Biroul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei orașului Campeni, județul Alba. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasele de Carte Funciara pentru autentificare numerele 71698 și 75826 ale localității Campeni, emis de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Campeni din cadrul O.C.P. Alba, județul Alba, în baza cererilor înregistrate sub numărul 31943 și 31944/20.12.2022.

Cumpărătorul ORAȘ CÂMPENI cumpără, în document public, prin reprezentant legal, întregul drept de proprietate al vânzătorului asupra imobilelor descrise mai sus, cu prețul de vânzare precizat, care se va achita integral, în modalitatea precizată mai sus; declară, prin reprezentant legal, că are cunoștință de situația de fapt și de drept a acestor imobile, intră în deplină proprietate asupra

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

imobilelor cumparate, astfel cum s-a stipulat mai sus, dată de la care va suporta toate taxele și impozitele aferente, însele să le dobândească în actuale lor situație juridică și care întreprinderea demersurilor legale în vederea dobândirii dreptului de proprietate în Cartea Funciara în favoarea cumpărătorului ORAȘ CĂMPENI, în domeniul public în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Cumpărătorul declară, prin reprezentant legal, că preia în întregime orice creanță certă, lichidă și exigibilă ce eventual ar greva imobilele cumparate.

Cumpărătorul, prin reprezentant legal, declară că a fost îndeplinită obligația de verificare a stării în care se află bunurile imobiliare la momentul predării pentru a descoperi vicii aparente și eventualele vicii ascunse și declară, prin reprezentant legal, că este mulțumit de starea în care se află acestea.

Subsemnatul, reprezentant legal al cumpărătorului, declară că am luat la cunoștință de obligația cumpărătorului de a declara și înregistra proprietatea, dobândită prin acest act, la organele abilitate, respectiv la Primăria localității Cămpeni, județul Alba, în termen de 30 de zile de la data dobândirii. Subsemnații părți contractante declarăm, prin reprezentanți legali că, cunoscând consecințele penale ale unei declarații neîncorecte, prevăzute și pedepsite de prevederile articolului 211 din Codul penal că nu suntem debitori în nicio procedură de insolvență.

Subsemnații părți contractante declarăm, prin reprezentanți legali, că ni s-au adus la cunoștință prevederile Legii numărul 636/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, prevederile Legii numărul 677/2001, pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și liberă circulație a acestor date, suntem de acord cu preluarea acestor date în vederea încheierii actului notarial și cu furnizarea, la cererea autorităților abilitate de lege, a informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului, precum și prevederile Legii numărul 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, astfel am declarat prețul real, în vederea stabilirii taxelor de autentificare ale prezentului contract precum și prevederile articolului 111 alineatul 4, din Legea 227/2015 și dispozițiile Legii 241/2005, pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și suntem de acord cu toate clauzele inserate în acest contract. Subsemnații părți contractante declarăm, prin reprezentanți legali, că ni s-au adus la cunoștință prevederile Legii numărul 241/2005, prevederile Legii numărul 343/2006, precum și dispozițiile articolelor 1303 și 1660 din Codul civil și că încheierea prezentului contract de vânzare nu reprezintă un mijloc de eludare a unor dispoziții legale imperative așa cum sunt reglementate de dispozițiile articolelor 1237 - 1238 din Codul civil.

Not, părțile actului, declarăm, prin reprezentanți legali, că ni s-a citit și explicat actul de către notarul public și suntem de acord cu conținutul său, ce reprezintă voința noastră nevințată și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul furt.326 Cod penal) și că Notarul public ne-a oferit consilierul necesară încheierii prezentului act. Subsemnații părți contractante declarăm, prin reprezentanți legali, că am verificat conținutul actului, ni s-a explicat de către notarul public, am înțeles și suntem de acord întru totul cu conținutul prezentului act și cu consecințele juridice pe care acesta le naște, de asemenea explicate de către notarul public, că acestea reflectă realitatea, că cele cuprinse în prezentul act exprimă voința noastră și consimțim în autentificarea acestuia. Avem conștiință că exteriorizarea conținutului nostru se materializează prin semnătură, iar prezentul act are forma și conținutul așezate de subsemnații părți contractante.

Pentru a se încheia prezentul contract de vânzare, părțile contractante au depus următoarele acte : extrasele de Carte Funciara pentru autentificare numerele 71698 și 75826 ale localității Cămpeni, emis de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Cămpeni din cadrul O.C.P.I. Alba Iulia, județul Alba, Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice numărul 17283/20.12.2022, eliberat de organele abilitate din cadrul Primăriei orașului Cămpeni, județul Alba, copia certificatului de înregistrare fiscală al vânzătorului, copie Raport de evaluare a terenurilor înscrise în Cartea Funciara numerele 71698 și 75826 ale localității Cămpeni, înregistrat la Primăria orașului Cămpeni sub numărul 14673/25.10.2022 și înscris de evaluator autorizat Măceș Valeriu Dan, Hotărârile numerele 4243/12.12.2022 și 4243/A/12.12.2022 ale Mitropoliei Ardealului, Arhiepiscopia Ortodoxă a Alba Iuliei, județul Alba, copia certificatului de înregistrare al cumpărătorului, HCL Cămpeni, județul Alba, numărul 179/16.12.2022, copie Proces verbal înregistrat la Primăria orașului Cămpeni sub numărul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

15871/16.11.2022, copie Dispoziției numărul 471/15.11.2022 de la Primăria orașului Cămpeni, copile actelor de dobândire ale proprietății.

Subsemnatele părți contractante, avem cunoștință că taxa O.C.P.L., pentru intabularea în cartea funciara este scutită, conform art 8, alin 1, lit b din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifulor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate și că impozitul pe tranzacție este scutit. Prezentul act va fi supus publicității imobiliare, prin grija și stăruința notarului public, în termen de 24 ore de la momentul semnării lui, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Tehnoredactare computerizată, procesare, multiplicare și autentificare întocmite la cererea expresă a părților contractante la Biroul Individual Notarial Luncean Ioan-Lucian, cu sediul în orașul Cămpeni, strada Turzii, numărul 1, apartament 1/C, județul Alba, în un exemplar original, care va rămâne la Arhiva Biroului Notarial, precum și patru duplicate, azi la data autentificării, actul fiind semnat de părțile contractante după cire.

VĂNZĂTOR,

**PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ
 IZVORUL TĂMĂIURII CĂMPENI**
 Prin reprezentant legal.

CUMPĂRĂTOR,

ORAȘ CĂMPENI,

Prin reprezentant legal.



Urmează în continuare autentificare

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL LUNCEAN IOAN-LUCIAN
 LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NUMĂRUL 2449/2.156/19.12.2013
 SEBIUL ORĂȘII CÂMPENI STRADA TURZIL NUMĂRUL 1, APARTAMENTUL 101, JUDEȚUL ALBA
 TELEFON / FAX 0258 / 771525



INCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3354/ 2022

Anul 2022, luna Decembrie, ziua 22

În fața mea, LUNCEAN IOAN-LUCIAN, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- 1 REDNIC ADRIAN-PETRU, cetățean român, domiciliat în orașul Cîmpeni, strada Teiului, numărul 8, bloc F6, apartament 6, județul Alba, posesorul cărții de identitate seria A.X., numărul 716855/03.08.2018, eliberată de SPCL EP Cîmpeni, județul Alba, având cod numeric personal 1861004244511, în calitate de reprezentant legal al cumpărătorului PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ IZVORUL TÂMĂDUIRII CÂMPENI, cu sediul în orașul Cîmpeni, strada Moșilor, numărul 43A, județul Alba, având cod de înregistrare fiscală 10756436.
- 2 PAȘCA CRISTIAN-DAN, cetățean român, cu domiciliul în orașul Cîmpeni, strada Moșilor, numărul 73, județul Alba, posesorul cărții de identitate seria A.X., numărul R400/05.08.03.2022, emisă de SPCL EP Cîmpeni, județul Alba, având cod numeric personal 1650823052130, în calitate de reprezentant legal al vânzătorului ORAȘ CÂMPENI, cu domiciliul fiscal în orașul Cîmpeni, strada Avram Iancu, numărul 5, județul Alba, având C.I.F. 4331112, având în vedere Hotărârea Consiliului Local Cîmpeni, privind cumpărarea unui imobil numărul 179/16.12.2022.

Care, după citirea actului, au declarat că l-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat unicul exemplar. Actul nu are anexe.

Notarul public instrumentator al actului a constatat îndeplinirea condițiilor de fond și de formă ale prezentului act notarial, îndeplinirea actului notarial și citirea acestuia de către părți, drept pentru care,

În temeiul articolului 12, litera b, din Legea numărul 36/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

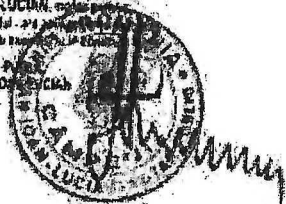
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

• S-a perceput onorariul de 4.786 lei, TVA inclus, prin FP număr 113 / 22.12.2022.

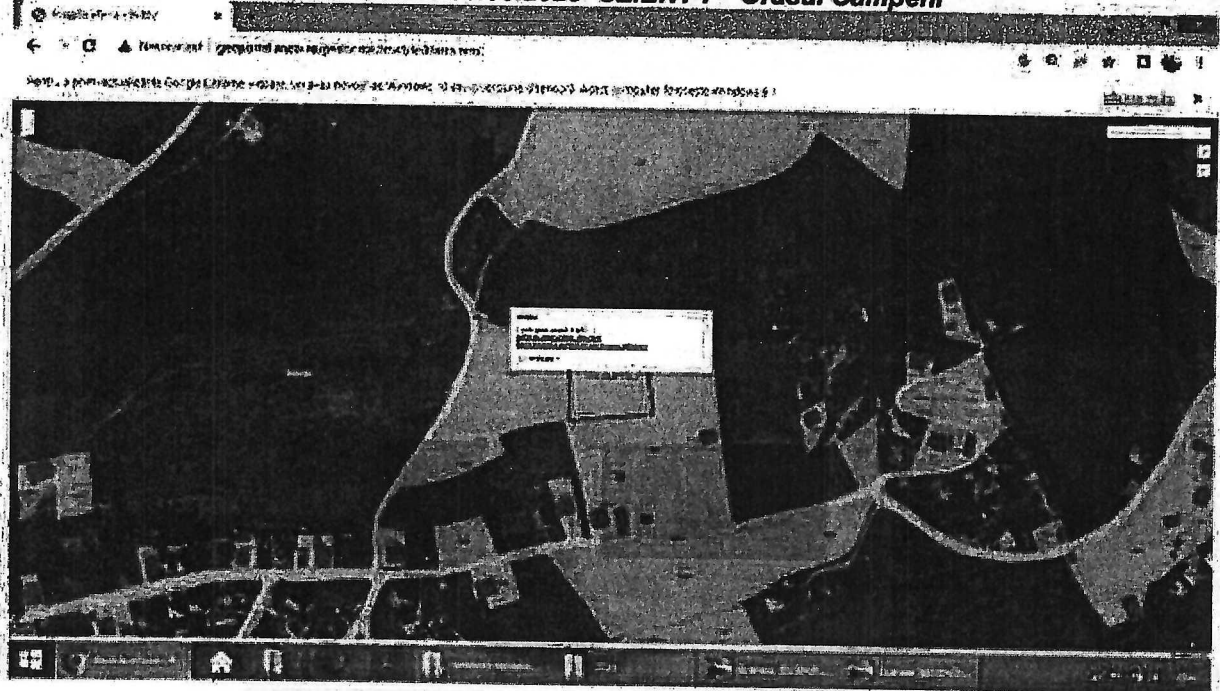
NOTAR PUBLIC,
 LUNCEAN IOAN-LUCIAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare,
 de LUNCEAN IOAN-LUCIAN, notar public,
 în baza datei de încheiere a actului - 22 decembrie 2022
 în conformitate cu conținutul textului încheiat.

NOTAR PUBLIC
 LUNCEAN IOAN-LUCIAN



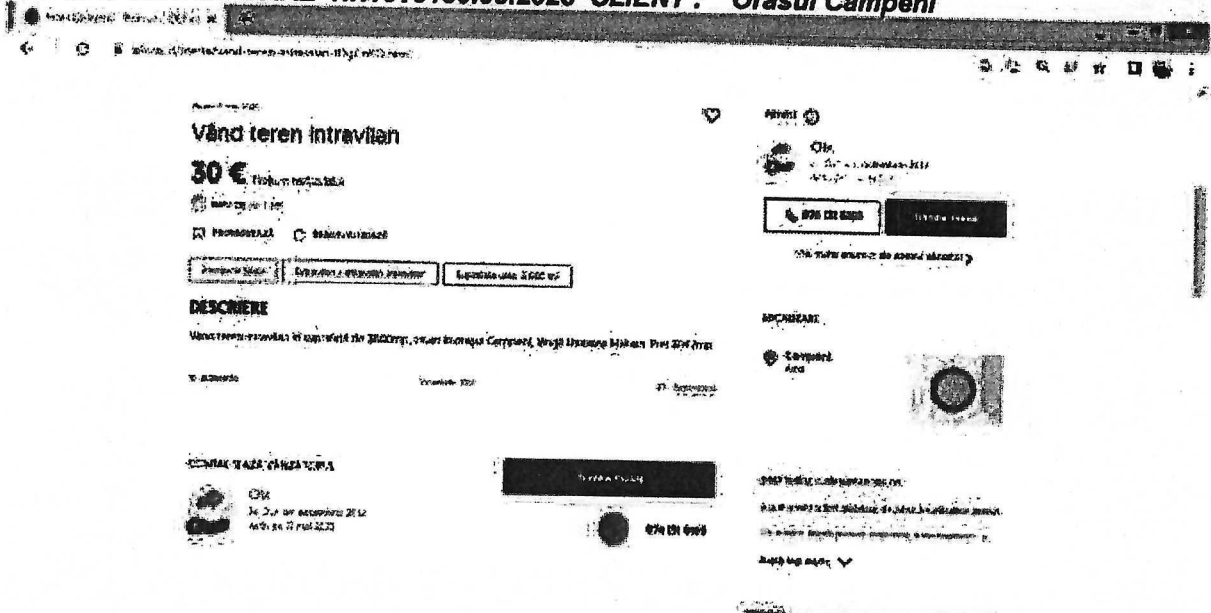
RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



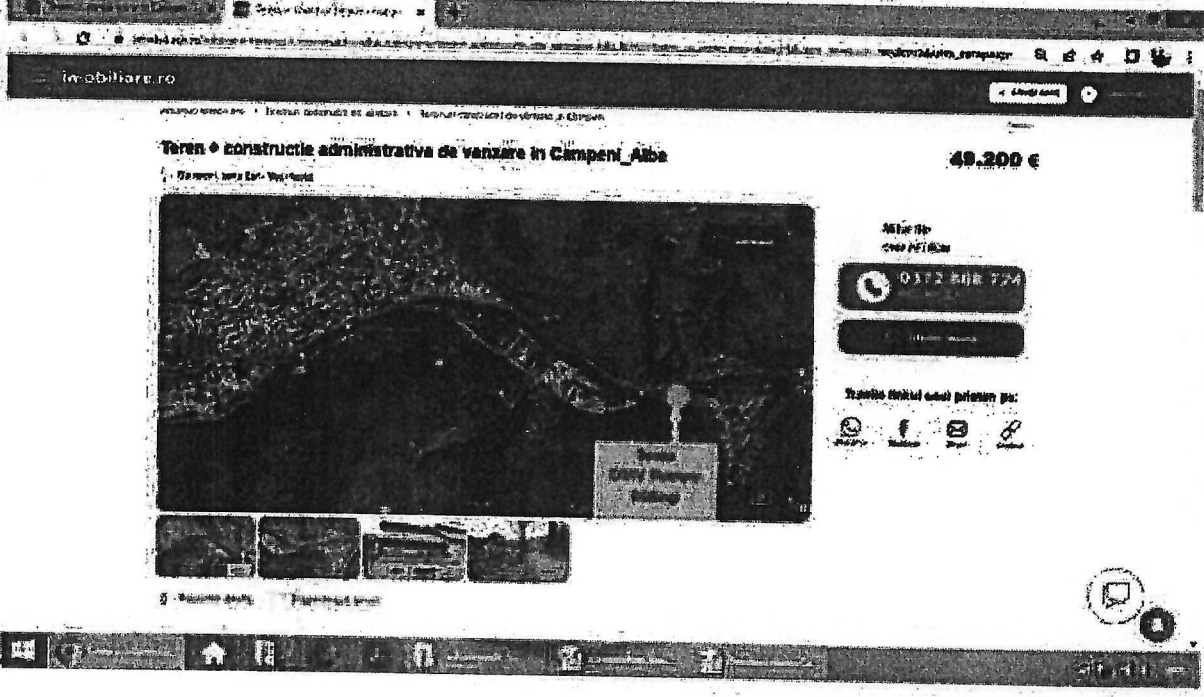
GVC CU INCHEIERE CU NR.3354/2022

Comparabila B

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



50/60
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDeCnKQ.html>
COMPARABILA C



RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni



Teren 700mp fantanele Câmpeni

Cu constructie apa canal

proiect si autorizatie

Construcție D+P 9x8 m/nivel

<https://lujumate.ro/teren-700mp-cu-constructie-fantanele-campeni-14871707.html>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni
Anexe de calcul:

	extras cf Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor		cad	
	7132	74325	74325	960
<i>Suprafata teren</i>	7132	3015	3600	960
<i>Data ofertei</i>	mai 2023	mai 2023	mai 2023	mai 2023
<i>Pret unitar oferta (Euro / mp)</i>		15,46	30,00	26,00
<i>ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp)</i>		0%	-10%	-10%
<i>Pret de vanzare negociat (Euro / mp)</i>		0,00	-3,00	-2,60
<i>Drept de prioritate</i>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
<i>ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)</i>		0%	0%	0%
<i>Pret ajustat (Euro / mp)</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Restrictii legale</i>	Fara	Fara	Fara	Fara
<i>ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)</i>		0%	0%	0%
<i>Pret ajustat (Euro / mp)</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Conditii de piata (data vanzarii)</i>	in piata	in piata	in piata	in piata
<i>ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)</i>		0,00	0,00	0,00
<i>Pret ajustat (Euro / mp)</i>		15,46	27,00	23,40
Localizare	Campeni ,Str. Garii -median	Campeni strada Horia - inferior	Campeni langa unitatea militara fost teren sport- actualmente curti constructii si pieter	Campeni strada Garii-similar

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

ajustare pentru localizare (Euro / mp)		16%	-10%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		2,47	-2,70	0,00
Caracteristici fizice teren - suprafața teren	7132	17,93	24,30	23,40
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		3015	3600	960
Preț ajustat (Euro / mp)		-7%	-8%	-15%
		-1,26	-1,94	-3,51
		16,68	22,36	19,89
Unitățile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	energie electrica apa, canal la teren	energie electrica apa, canal la teren	energie electrica apa, canal la teren	energie electrica apa, canal, la teren
corectie pentru utilitati %		0%	0%	-0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Forma/topografie	neregulata/plan	neregulata/plan	neregulata/plan	neregulata/plan
ajustare pentru forma (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Deschidere	38,5ml	16,68	22,36	19,89
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		20 ml	50 ml	15 ml
Preț ajustat (Euro / mp)		-10%	-6%	2%
		1,55	-1,62	0,52
		18,22	20,74	20,41
Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit inferior	Drum asfaltat - similar	Drum asfaltat similar
ajustare pentru acces (Euro / mp)		10%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		1,55	0,00	0,00
Imbunătățiri	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru zona (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		19,77	20,74	20,41
Zonare	mixt	mixt	mixt	mixt
ajustare pentru zonare (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-1,55	-2,70	-2,34
Stare teren	liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)				
Preț ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
ajustare totală netă		18,22	18,04	18,07
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		2,76	-4,64	-3,51
ajustare totală brută		18%	-17%	-15%
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		8,37	8,96	6,37
de corectat		4%	33%	27%
Preț ajustat (Euro / mp)		4	4	3
Suprafața teren exclusiv =		18,07	18,04	18,07
Valoare lei/Euro =		7.132,00		26.05.2023
Valoare teren rotunjită =		4.9548		
Valoare teren =		638.600		89,54
		128.900		

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

*NOTA: Aceasta ajustare (-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de oferta in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori).

Explicatii ajustari:

Localizare: s-au aplicat ajustari negative la comparabila B, acestea sunt situate superior proprietatii subiect, mai aproape de spital, scoala, etc, ajustare pozitiva la comparabila A aceasta fiind situata inferior proprietatii subiect, mai departe de centrul orasului-tehnica interviului

Suprafata: Se ajusteaza negativ comparabila A, B,C in functie de suprafata. In zona se cauta terenuri pentru dezvoltare rezidentiala, cu suprafete de cca 350-400 mp. S-a aplicat ajustare negativa de conform tabelui. Ajustare conform analizei tendintelor

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari la comparabila A, B,C intrucat aceasta dispune de utilitati utilitati similare-s-a aplicat tehnica interviului

Deschidere - Raportul laturilor: S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila B intrucat aceasta dispune de o deschidere mai mare avand raportul laturilor superior fapt ce o face mai atractiva pe piata imobiliara, ajustare pozitiva la comparabila A,C aceasta avand deschideri inferioare proprietatii subiect. Ajustarea a fost dedusa din studiul ofetelor din piata.

Acces teren-se ajusteaza pozitiv cu 1,55 euro proprietatea comparabila A care are acces din drumuri secundar ;-tehnica interviului

Zonare-se ajusteaza negativ comparabila A,B,C, intrucat aceasta permite si alte tipuri de constructii, respectiv cladiri rezidentiale sau comerciale cu nivel de inaltime diferit de proprietatea subiect

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren coing "A" (tranzactie)	Teren coing "B" (oferta)	Teren coing "C" (oferta)
Suprafata teren	7132	3015	3600	960
Data ofertei	mai 2023	mai 2023	mai 2023	mai 2023
Pret unitar ofertare (Euro / mp)		15,46	30,00	26,00
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp)		0%	-10%	-10%
Pret de vanzare negociat (Euro / mp)		0,00	-3,00	-2,60
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Conditii de piata (data vanzarii)	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		15,46	27,00	23,40
Localizare	Campeni ,Str.Garii -median	Campeni strada Horia - inferior	Campeni langa unitatea militara fost teren sport-actualmente curti constructii-superior	Campeni strada Garii-similar

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

ajustare pentru localizare (Euro / mp)		16%	-10%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		2,47	-2,70	0,00
Caracteristici fizice teren - suprafața teren	7132	3015	24,30	23,40
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-7%	-8%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		-1,26	-1,94	-3,51
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	energie electrică apa, canal la teren	energie electrică apa, canal la teren	energie electrică apa, canal la teren	energie electrică apa, canal, la teren
corecție pentru utilități %		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		16,68	22,36	19,89
Forma terenului	neregulată/plan	neregulată/plan	neregulată/plan	neregulată/plan
ajustare pentru forma (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		16,68	22,36	19,89
Deschidere	48 ml	20 ml	50 ml	15 ml
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		10%	-6%	2%
Preț ajustat (Euro / mp)		1,55	-1,62	0,52
Numar fonturi	1 fonturi	2 fonturi	1 font	1 font
ajustare pentru nr. fonturi (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit inferior	Drum asfaltat-similar	Drum asfaltat-similar
ajustare pentru acces (Euro / mp)		10%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		1,55	0,00	0,00
Imbunătățiri	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru zona (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		19,77	20,74	20,41
Zonare	agricultură	mixt	mixt	mixt
ajustare pentru zonare (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-1,55	-2,70	-2,34
Stare teren	liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		18,22	18,04	18,07
ajustare totală netă		2,76	-4,64	-3,51
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		18%	-17%	-15%
ajustare totală brută (% din preț de vânzare) net taxe		18,22	18,04	18,07
Preț ajustat (Euro / mp)	18,07	18,22	18,04	18,07
Suprafața teren exclusiv =		7.132,00		28.05.2023
Valoare la Euro =		4.9548		
Valoare teren rotunjită =		638.600		
Valoare teren =		638.600		68,54

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

*NOTA: Aceasta ajustare (-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori).

Explicatii ajustari:

Localizare: s-au aplicat ajustari negative la comparabila B ,acestea sunt situate superior proprietatii subiect , mai aproape de spital , scooli , etc , ajustare pozitiva la comparabila A acesta fiind situata inferior proprietatii subiect , mai departe de centrul orasului-tehnica interviului

Suprafata: Se ajusteaza negativ comparabila A, B,C in functie de suprafata. In zona se cauta terenuri pentru dezvoltare rezidentiala , cu suprafete de cca 350-400 mp. S-a aplicat ajustare negativa de conform tabului . Ajustare conform analizei tendintelor

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari la comparabila A ,B,C intrucat aceasta dispune de utilitati similare-s-a aplicat tehnica interviului

Deschidere - Raportul laturilor: S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila B intrucat aceasta dispune de o deschidere mai mare avand raportul laturilor superior fapt ce o face mai atractiva pe piata imobiliara , ajustare pozitiva la comparabila A,C aceasta avand deschideri inferioare proprietatii subiect . Ajustarea a fost dedusa din studierea ofetelor din piata.

Acces teren-se ajusteaza pozitiv ca 1,55 euro proprietatea comparabila A care are acces din drumuri secundar ;-tehnica interviului

Zonare-se ajusteaza negativ comparabila A,B,C , intrucat aceasta permite si alte tipuri de constructii , rezidentiale sau comerciale , cu regim de inaltime diferit de al proprietatii subiect

extras cf		70406		cad		70406	
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor							
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comp. "A" (tranzactie)	Teren comp. "B" (oferta)	Teren comp. "C" (oferta)			
Suprafata teren	6000	3015	3600	960			
Data ofertei	mai 2023	mai 2023	mai 2023	mai 2023			
Pret unitar ofertare (Euro / mp)		15,46	30,00	26,00			
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp)		0%	-10%	-10%			
Pret de vanzare negociat (Euro / mp)		0,00	3,00	2,60			
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin			
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%			
Pret ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00			
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara			
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%			
Pret ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00			
Conditii de piata (data vanzarii)	la piata	la piata	la piata	la piata			
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00			
Pret ajustat (Euro / mp)		15,46	27,00	23,40			
Localizare	Campeni ,Str.Garii -median	Campeni strada Horia - inferior	Campeni langa unitatea militara fost teren sport-actualmente curti constructii-superior	Campeni strada Garii-similar			

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

ajustare pentru localizare (Euro / mp)		16%	-10%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		2,47	-2,70	0,00
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	6000	3015	3600	23,40
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-7%	-8%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		16,68	22,36	19,89
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	energie electrica apa, canal la teren	energie electrica apa, canal la teren	energie electrica apa, canal la teren	energie electrica apa, canal, la teren
corectie pentru utilitati %		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Forma/topografia	neregulata/plan	neregulata/plan	neregulata/plan	neregulata/plan
ajustare pentru forma (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		16,68	22,36	19,89
Deschidere	45 ml	20 ml	50 ml	15 ml
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		10%	-6%	2%
Preț ajustat (Euro / mp)		1,55	-1,62	0,52
Numar fronturi	1 fronturi	2 fronturi	1 front	1 front
ajustare pentru nr. fronturi (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		18,22	20,74	20,41
Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit inferior	Drum asfaltat, similar	Drum asfaltat-similar
ajustare pentru acces (Euro / mp)		10%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		1,55	0,00	0,00
Imbunatatiri	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru zona (Euro / mp)		0,00	-0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		19,77	20,74	20,41
Zonare	agricola	mixt	mixt	mixt
ajustare pentru zonare(Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-1,55	-2,70	-2,34
Stare teren	liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		18,22	18,04	18,07
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		2,55	-4,64	-3,51
ajustare totală brută		18,22	8,96	6,37
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		32%	33%	27%
Preț estimat (Euro / mp)	18,07	18,22	18,04	18,07
Suprafața teren exclusiv =	6.000 mp			28.05.2023
Valoare lei/Euro =	4.954,8			
Valoare teren rotunjită =	537.300			
*NOTA: Aceasta ajustare (-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in prețul de vânzare (prin apropierea marjei Explicatii ajustari:				
Localizare: s-au aplicat ajustari negative la comparabila B ,acestea sunt situate superior proprietatii subiect , mai aproape de spital , scoli , etc , ajustare pozitiva la comparabila A acesta fiind situata inferior proprietatii subiect , mai departe de centrul orasului-tehnica interviului				
Suprafata: Se ajusteaza negativ comparabila A, B,C in functie de suprafata. In zona se cauta terenuri pentru dezvoltare rezidentiala , cu suprafete de cca 350-400 mp. S-a aplicat ajustare negativa de conform tabelul . Ajustare conform analizei tendintelor				
Utilitati: nu s-au aplicat ajustari la comparabila A ,B,C intrucat aceasta dispune de utilitati utilitati similare-s-a aplicat tehnica interviului				
Deschidere - Raportul laturilor: S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila B intrucat aceasta dispune de o deschidere mai mare avand raportul laturilor superior fapt ce o face mai atractiva pe piata imobiliara , ajustare pozitiva la comparabila A,C aceasta avand deschideri inferioare proprietatii subiect . Ajustarea a fost dedusa din studierea ofetelor din piata.				
Acces teren-se ajusteaza pozitiv cu 1,55 euro proprietatea comparabila A care are acces din drumuri secundar ;tehnica interviului				
Zonare-se ajusteaza negativ comparabila A,B,C , intrucat aceasta permite si alte tipuri de constructii , respectiv cladiri rezidentiale sau comerciale cu nivel de inaltime diferit de proprietatea subiect				

A fost aleasa comparabila cu cele mai mici corectii brute , respective comparabila C

EvaluariAZ.ro

ALTOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 008 201
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT: Orasul Campeni

Tranzactii recente

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT: Orasul Campeni

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL – MARCU VLADIMIR ION
SEDIUL – Orașul Cîmpeni, strada Revoluția 1848, numărul 27/A, județul Alba
515500
Licența de funcționare numărul 2718/2390/14.12.2013
Tel. 0744521787
E-mail : marcuvladimir@gmail.com



Nr. 76/26.05.2023

Către,

AL. TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
ALBA IULIA, STRADA TULNICULUI NR. 14 , BLOC B3C, AP3
CIF 25338660

Ca răspuns la adresa dumneavoastră nr. 1820/22.05.2023, în urma cercetării datelor din arhiva biroului notarial, va comunic următoarele valori de vânzare/cumpărare a unor terenuri din intravilanul orașului Cîmpeni, județul Alba, zona stradală B:

1. 15 euro/m.p. (contract perfectat la data de 03.02.2021, pt suprafața de 4.000 m.p.)
2. 25,9 euro/m.p. (contract perfectat la data de 19.07.2022, pt suprafața de 270 m.p.)
3. 173 lei/m.p. (contract perfectat la data de 24.11.2022, pt suprafața de 539 m.p.)
4. 20,5 euro/m.p. (contract perfectat la data de 26.01.2023, pt suprafața de 2.000 m.p.)

Cu stimă,

Marcu Vladimir Ion, notar public



EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1815 /30.05.2023 CLIENT : Orasul Campeni

Anexa 4 / a HCL nr. 46/05.04.2024
 Lista imobilelor proprietate privata ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții
 "CONSTRUIRE BAZĂ SPORTIVĂ CÂMPENI, JUD. ALBA" *
 Președintele Comisiei
 HONORABILUL DOMNUL DAN



Poziția din planul anexa	Județul	Unitatea administrativ-teritorială	Obiect	Numele și prenumele proprietarului/definzătorului terenului	Categoria de folosință	Nr. cadastral/funciara	Nr. carte funciara	Nr. topo	Nr. cartea funciara	mp) proprietate expropriat	Raportului de evaluare conform Legea 255/2010 (lei/mp)	Valoarea de prejudiciu cauzat proprietarilor lor	Valoarea de despăgubire conform L255/2010 (lei)
1	Alba	Câmpeni	imobil	MIHON LUCIA	Fâneață	74327	74327				89,54	0	638.599,28
2	Alba	Câmpeni	imobil	MIHON LUCIA	Fâneață	74325	74325				89,54	0	638.599,28
3	Alba	Câmpeni	imobil	DANCIU ILIE DUMITRU și DANCIU MARIORA	CC	70406	70406	70406	70406		89,55	0	358.200,00
				MIHON CRISTIAN și PARASCHIVA	CC	70406	70406	70406	70406		89,55	0	179.100,00
TOTAL										20.264 mp	0	1.814.498,56	

Intocmit,
 Architect Cornelia Tania

PRIMAR
 DAN CRISTIAN DAN