

ANEXA NR. 1 la H.C.L. nr.

<b>EVALUATOR ANEVAR - MUCEA VALENTIN DAN Campeni, str. Oituz, nr.1 A</b>	<b>Cod fiscal 33541800</b>	<b>0740 191 204 valentinmucea@yahoo.com</b>
----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------------------

Nr. raport : 12 / 26.01.2026

# **RAPORT DE REEVALUARE**

## **al bunurilor din domeniul public și privat al orasului ABRUD**



**Solicitant :** U.A.T ABRUD

**Utilizator desemnat :** U.A.T ABRUD

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al ORASULUI ABRUD .

- 2025 -



Nr. 75/ 16.03.2026

Proces – verbal

Incheiat azi 16.03.2026

Cu ocazia predării – primirii raportului de evaluare nr. 12 / 26.01.2026 ,pentru reevaluarea domeniului public si privat al orasului Abrud . Incheiat azi , 16.03.2026 in doua exemplare ,din care unul la prestator si unul la beneficiar.

Am predat

Evaluator Anevar

Mucea Valentin Dan

Legit. 14393/2026



Am primit

Primaria oras Abrud



Către: Primaria orasului Abrud

Stimate doamne și stimați domni,

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat bunurile din patrimoniul U.A.T. ABRUD în scopul înscrierii în raportările financiare și în situațiile contabile, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor și cu reglementările legislative în vigoare referitoare la reevaluarea patrimoniului.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra bunurilor prezentate în cadrul raportului.

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

Prezenta lucrare se adresează ORAȘULUI ABRUD în calitate de client și de utilizator desemnat.

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 (care includ și standardele Internaționale de Evaluare), în special standardele:

#### Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 105)

#### Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

#### Respectiv

- Glosar
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii octombrie 2025. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (**data evaluării**) este **31.10.2025**.

**Data evaluării:** 31.10.2025. Cursul de schimb considerat este cel de la data de 31.10.2025, de 5,0851 Lei/Euro.

#### Bazele evaluării. tipul valorii estimate:

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

Tipul de valoare adecvat scopului utilizării evaluării este **valoarea de justă** așa cum este ea definită în „Standardul de Evaluare – SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară”

Premisele evaluării: Principiile de bază ale evaluării bunurilor deținute de U.A.T. ABRUD, în scopul prezentat anterior au fost: *principiul continuității activității, principiul reprezentării fidele, principiul neutralității, principiul prudentei.*

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

(2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate bunurile analizate, datele juridice și studiul de vandabilitate

(4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului

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

#### Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului valoarea justă estimată pentru bunurile evaluate din domeniul public și privat al U.A.T. Abrud, a fost obținută prin abordarea prin cost, care, în opinia evaluatorului este considerată a fi cea mai apropiată de valoarea justă.

Astfel, rezultă:



## Tabel cu bunurile reevaluate aparținând domeniului public al orașului Abrud - 2025

Anexa 1

Nr. crt.	Nr. inv.	Denumirea bunului	u.m.	Elemente de identificare	Valoarea înregistrare în contabilitate (lei)	Valoarea justă reevaluată (lei)	Diferențe din reevaluare (lei)
1	8	teren fara constructii U.M.str. 1 Mai CF72409 -C	mp	45993	1684600.00	1839720.00	155120.00
2	9	Teren Centrala T 2 CF 70365 -A	mp	515	37961.00	38625.00	664.00
3	10	Teren Centrala T 3 CF 2150 -A	mp	775	57000.00	58125.00	1125.00
4	1	Teren Buninginea 12.06.2001 - A	mp	2042	150400.00	153150.00	2750.00
5	2	Teren scoala gen Av. Iancu 606 mp/15.10.2003-A	mp	3506	258000.00	262950.00	4950.00
6	3	Teren Buninginea 13.03.2008 CF 72320 -A	mp	1037	76200.00	49776.00	-26424.00
7	11	Teren Petru Dobra conc.Adinel CF70341-A	mp	288	21100.00	21600.00	500.00
8	12	Teren bazine apa Cf 70560 -A	mp	3300	242800.00	158400.00	-84400.00
9	13	Teren sediu Primarie CF 75666,75660 -A	mp	1193	98663.00	133463.00	33800.00
10	14	Teren Gradinita CF 923 -A	mp	1337	98300.00	100275.00	1975.00
11	15	Teren Sc Generala CF 74360 -A	mp	1071	78800.00	80325.00	1725.00
12	16	Teren Sala Sport CF 74086 -A	mp	2159	179400.00	161925.00	-17475.00
13	17	Teren Sc Gen G Cornii CF 72249 - B	mp	1499	96763.00	89940.00	-6843.00
14	18	Teren Gradinita nr 1 CF 72325 -A	mp	1500	110600.00	112500.00	1900.00
15	19	Teren Grup Sc HCC CF 70366 - C	mp	7969	273700.00	382512.00	108812.00
16	20	Teren Spital Abrud CF 72300 - C	mp	33672	0.00	1616256.00	1616256.00
17	21	Teren Sport Lt.Anca V. CF 75726- arena -A	mp	11892	987200.00	1330359.00	343159.00
18	22	Parc P-ta Eroilor CF72425 - A	mp	783	64900.00	87594.00	22694.00
19	23	Teren Sport A. Rozelor CF 2150 -A	mp	1501	110600.00	112575.00	1975.00
20	24	Teren Parc A Parcului CF 76168 - A	mp	1352	99800.00	101400.00	1600.00
21	25	Teren joaca A Copiilor CF 2150 -A	mp	1000	73700.00	75000.00	1300.00
22	26	Teren groapa gunoi 2010 CF 76856 - D	mp	7450	184400.00	298000.00	113600.00
23	27	Teren St. pompe Buninginea 2012 - CF70026,70027,70028 - D	mp	1291	32000.00	51640.00	19640.00
24	28	Teren APADUCT (Cristea) hcl 14/28.02.2013CF 73110 - D	mp	30212	1037400.00	1208480.00	171080.00
25	29	Teren str Cristea(st.epurare) hcl 35/2014 CF 74209 -D	mp	738	18200.00	29520.00	11320.00
26	30	Padure Badea, Padure Delul Baesu T.Prop 5210/269	ha	221,67	3494406.00	3411723.00	-82683.00
27	31	Padurea Ciuruleasa T.Prop 7009/333	ha	183,98	2900261.00	2831637.00	-68624.00
28	32	Padure Zlatna	ha	116,9	1842812.00	1799208.00	-43604.00
29	33	Teren pasunat Seliste 2014 CF73232	ha	566300	734890.00	847950.00	113060.00
30	4	Teren Cristea ST.EPURARE 35/2014,4/2015 cf 74614	mp	2960	78800.00	118400.00	39800.00
31	6	Teren Cristea ST EPURARE -hcl 35/2014 cf 74614	mp	1480	39300.00	59200.00	19900.00
32	7	Teren str.A.Iancu nr.1 2016 -cf 72756 -A	mp	124	3400.00	5952.00	2552.00
33	34	Teren Piata Agalimentara HCL 41/2017 2017 CF 74178 -A	mp	1472	122400.00	162700.00	40300.00
34	35	Teren izlaz Dealul Crisan 2017 CF74316,74317	mp	173731	460700.00	260597.00	-200103.00
35	36	Teren str.Republicii nr.10 bl A HCL19/23.03.2018cf 74562 -A	mp	72	5400.00	5400.00	0.00
36	37	Teren str.Cuza Voda nr.9 Azil batrani cf 74856 -A	mp	2119,89	77600.00	158925.00	81325.00
37	38	Teren LT. Anca Virgil TARG cf 73703 - B	mp	6446	171000.00	319008.00	148008.00
38	39	Teren str. Crisan cf74209 -A	mp	738	19700.00	53350.00	33650.00
39	40	teren Piata Eroilor nr.17 cf 74676 cladirea B -A	mp	551	14700.00	41325.00	26625.00
40	41	Teren constructii hcl 28/2010 ev 2016 cf72258	mp	33	1000.00	1584.00	584.00



Reevaluarea bunurilor din domeniul public și privat al U.A.T. Abrud - an 2025

41	42	Teren constructii hcl 28/2010 ev 2016 cf72256	mp	122	4400.00	5856.00	1456.00
42	43	Teren constructii hcl 28/2010 ev 2016 cf72255	mp	112	3900.00	5378.00	1476.00
43	44	Teren constructii hcl 28/2010 ev 2016 cf72255	MP	55	2000.00	2640.00	640.00
44	45	Teren liceu HCL 55/ 22.08.2019 cf 70366	mp	6932	51100.00	519900.00	8800.00
45	64	Teren donatie 75688 donat BORZA cf 75688	mp	9	500.00	540.00	40.00
46	65	Teren contract cumparare 84/18.01.2022	mp	11581	307100.00	463240.00	156140.00
47	1401	Drum comunal 116	Smp	18000	380035.89	351550.68	-38485.21
48	1402	Str.Avram Iancu+330389.24 2018 cf 74634	mp	16000	696769.02	705932.52	9163.50
49	1466	Str.Balcescu	mp	5000	66280.20	62040.14	-4240.06
50	1403	Str.Traian+3412.67 2018	mp	1860	60749.55	58617.61	-2131.94
51	1404	Str.Lucian Blaga+52254.14 2018	mp	1330	84904.64	79091.77	-5812.87
52	1405	Str.Ion Agarbiceanu	mp	1020	15073.36	16267.72	1194.36
53	1406	Str.Alea Rozelor+39720.18 2018	mp	900	172362.81	170293.29	-2069.52
54	1407	Str.Alea Trandafirilor+27580.10 2018	mp	822	52474.90	48882.28	-3592.62
55	1408	Str.Alea Popului+285863.41 2018	mp	1038	66263.92	61727.26	-4536.66
56	1409	Str.Alea Parcului+24818.42 2018	mp	2146	68562.10	69674.29	1112.19
57	1410	Str.Alea Florilor+130948.20 2018	mp	1824	116440.65	118329.51	1888.86
58	1411	Str.Alea Zorilor+30105.43 2018	mp	852	244755.19	239513.46	-5241.73
59	1412	Str. Aleea Copiilor	mp	1638	109241.89	106263.02	-2978.87
60	1413	Str.Brazilor	mp	300	73487.36	71853.85	-1633.51
61	1414	Str.Badca	mp	4960	78025.21	77352.53	-672.68
62	1415	Str.Ciosca	mp	1080	106148.40	105889.88	-258.53
63	1416	Str.Ciuta	mp	4800	84248.68	83577.83	-670.84
64	1417	Str.Cetatii	mp	4324	76176.64	75527.70	-648.94
65	1418	Str.Detunata cf 75669	mp	7869	431125.83	449275.62	18149.80
66	1419	Str.Ghe.Doja	mp	520	10154.27	9680.34	-473.92
67	1420	Str.1 Decembrie 1918	mp	750	102065.77	99271.76	-2794.01
68	1421	Str.Mihai Eminescu	mp	280	45725.47	44120.78	-1604.68
69	1422	Str.Fagilor	mp	3300	106315.86	104226.01	-2089.85
70	1423	Str.Abrudelului	mp	1840	170272.93	162364.48	-7908.45
71	1424	Str.Garii	mp	2880	41118.36	40535.86	-582.51
72	1425	Str.Horea	mp	2340	101902.47	103242.63	1340.16
73	1426	Str.Luncilor	mp	1280	245774.38	243924.90	-1849.49
74	1427	Str.Mecea	mp	5340	93406.03	92710.34	-695.69
75	1428	Str.Ion Slavici	mp	400	37015.85	35296.63	-1719.23
76	1429	Str.Salcilor	mp	1800	313548.06	306324.29	-7221.77
77	1430	Str.Seiste	mp	10500	230564.77	229470.64	-1094.13
78	1431	Str.Serbina	mp	8400	184991.81	176238.08	-8753.74
79	1432	Str.Vilceilor	mp	600	12465.63	11988.03	-477.61
80	1433	Str.Piniilor	mp	350	8785.32	7930.52	-854.80
81	1434	Str.Republicii cf 75673	mp	12076	624914.71	620212.14	-4702.57
82	1435	Str.Mihai Sadoveanu	mp	250	6769.01	6307.51	-461.50
83	1436	Str.Salcamilor	mp	750	14907.04	14422.53	-484.51
84	1437	Str.Stavar	mp	390	9047.00	8995.70	-51.30
85	1438	Str.Tabacarilor	mp	2400	195966.29	196652.63	686.34
86	1439	Str.Ecaterina Varga	mp	1840	310497.69	313131.50	2633.80
87	1440	Str.Stiurt	mp	4851	85113.54	84440.35	-673.19
88	1441	Str.T.Vladimirescu	mp	750	14907.04	13761.03	-1146.01
89	1442	Str.Decebal	mp	21000	1143136.67	1058898.78	-84237.89
90	1443	Str.Bancii	mp	780	47031.91	40843.24	-6188.67
91	1444	Str.Crisan cf 75725 cf 75777	mp	2283	1226313.47	1242441.23	16127.76
92	1445	Str.Cristea	mp	12300	211434.11	210418.20	-1015.91
93	1446	Str.Dealului	mp	1200	23199.67	21726.05	-1473.61
94	1447	Str.Drajii	mp	2850	51180.47	49761.86	-1418.61
95	1448	Str.Izvorului	mp	200	43548.06	42860.19	-687.87
96	1449	Str.Kogalniceanu	mp	640	31334.61	28237.30	-3117.30
97	1450	Str.Lt.Anca Virgil cf 75730	mp	2637	301788.08	310610.31	8822.23
98	1451	Str.Calea Bradului	mp	15200	744671.89	768754.22	24082.34
99	1452	Str.Motilor	mp	1600	158773.03	151271.25	-5501.77
100	1453	Str.Minerilor	mp	1170	91926.83	86497.80	-5429.03
101	1454	Str.Marasesti	mp	4000	434098.93	432488.99	-1609.94
102	1455	Str.Mica	mp	240	39193.28	37817.81	-1375.44
103	1456	Str.Oborului	mp	4424	192856.63	195190.34	2533.71
104	1457	Str.Ion Buteanu cf 74634	mp	1053	83083.99	90762.75	-2321.23
105	1458	Str.Octavian Goga	mp	4056	176630.95	178953.89	2322.95
106	1459	Str.Panduri cf 75773,75771	mp	1403	70694.84	72761.47	2066.64
107	1460	Str.Piata Eroilor cf 72425	mp	6639	141313.47	143171.94	1858.47
108	1461	Str.Petru Dobra	mp	588	66873.49	62683.03	-4190.47
109	1462	Str.Cuza Voda cf 74636	mp	3123	68000.30	68894.60	894.30
110	1463	Str.Padurea Popii	mp	12210	214994.24	212287.02	-2707.22
111	1464	Str. 1 Mai HCL 14/28.02.2013	mp	170	74023.00	73925.13	-97.87
112	1465	Str.Gura Cornii HCL 14/28.02.2013	mp	2100	434391.93	423559.51	-10832.42
113	1801	Pod pirii Sadoveanu	buc	1	148507.00	139224.99	-9282.01
114	1802	Pod Octavian Goga	buc	1	208837.49	204196.66	-4640.83
115	1803	Pod Kogalniceanu	buc	1	138132.93	134070.19	-4062.73



Reevaluarea bunurilor din domeniul public și privat al U.A.T. Abrud - an 2025

116	1804	Pod Tabacarilor	buc	1	146258.39	142195.66	-4062.73
117	1805	Pod Serbina	buc	1	260962.03	255742.79	-5219.24
118	1806	Pod Liceul vechi	buc	1	121881.99	117819.26	-4062.73
119	1807	Pod Cristea	buc	1	67850.95	65138.91	-2714.04
120	1808	Pod Oborul	buc	1	118902.32	114938.91	-3963.41
121	1809	Podet Octavian Goga 1	buc	1	8055.42	7620.00	-435.42
122	1810	Podet Octavian Goga 2	buc	1	3778.37	3270.00	-508.37
123	1811	Podet spre Detunata	buc	1	10990.47	9800.00	-1190.47
124	1812	Podet spre Panduri	buc	1	8339.73	7840.00	-499.73
125	501	Puturi captare apa	buc	42	21792.85	20809.47	-983.38
125	502	Rezerv.apa Stiurt 80mc	buc	1	45557.00	44059.00	-1498.00
127	503	Rețele distrib.apa L=9,75km	buc	1	258825.00	250315.00	-8510.00
128	504	Statie tratare si pompare Buninginea	mp.	120	2507430.00	2455677.00	-51753.00
129	505	Statie tratare si pompare Vulcan	buc.	1	243624.00	235614.00	-8010.00
130	506	Ret.canal.L=6,2km	buc.	1	297224.00	285887.00	-11337.00
131	507	Decantor Inhof gara CFR	buc.	1	7392.00	7059.00	-333.00
132	508	Decantor Inhof Aleea Copiilor	buc.	1	21584.00	20611.00	-973.00
133	509	Bazin rezervor apa(E) U.M. str. 1 Mai	buc.	1	15178.00	14494.00	-684.00
134	510	Bazin rezervor apa(P) U.M. str. 1 Mai	buc.	1	72687.00	70278.00	-2389.00
135	511	Drumuri sau alei intericare betonate U.M.str. 1 Mai	mp.	1430	53318.00	50913.00	-2405.00
136	512	Imprejmuire prefabricate (beton) U.M. str. 1 Mai	mp.	108	1398.00	1353.00	-45.00
137	513	imprejmuire sarma ghimpata 1 rand U.M. str. 1 Mai	ml	840	8385.00	8110.00	-275.00
138	514	platouri betonate sau asfaltate U.M. str. 1 Mai	mp.	360	13304.66	12704.30	-600.36
139	515	platouri pavate sau macadam U.M. str. 1 Mai	mp.	2700	108506.85	106267.27	-2239.58
140	516	retea alimentare cu apa U.M. str. 1 Mai	ml	1060	120431.77	116471.73	-3960.04
141	517	retea canalizare U.M.str. 1 Mai	ml	940	64355.11	61451.15	-2903.96
142	518	retea energie electrica subterana U.M.str. 1 Mai	ml	1240	58568.28	56642.44	-1925.84
143	519	retea energie electrica aeriana U.M. str. 1 Mai	ml	320	14982.58	14123.09	-859.49
144	520	Bustul lui Horea	buc.	1	26601.00	26905.00	-1696.00
145	521	Bustul lui Ion Buteanu	buc.	1	31201.00	29596.00	-1605.00
146	522	Bustul lui Avram Iancu	buc.	1	36001.00	34149.00	-1852.00
147	523	Piriul Mecea	km	2.1	4200.00	6300.00	2100.00
148	524	Piriul Draji	km	1.4	2800.00	4200.00	1400.00
149	525	Piriul Rusii	km	1.3	2600.00	3900.00	1300.00
150	526	Paraul Macului	km	2.5	5000.00	7500.00	2500.00
151	527	Paraul Ciuta	km	4.3	8600.00	12900.00	4300.00
152	528	Paraul Soharu	km	3.8	7600.00	11400.00	3800.00
153	529	Paraul Cristea	km	2	4000.00	6000.00	2000.00
154	530	Paraul Daroala	km	1.8	3600.00	5400.00	1800.00
155	531	Paraul Serbina	km	1.7	3400.00	5100.00	1700.00
156	532	Paraul Bidiguta	km	0.4	800.00	1200.00	400.00
157	533	Paraul Cinceu	km	0.5	1000.00	1500.00	500.00
158	534	Paraul Ursoala	km	0.8	1600.00	2400.00	800.00
159	535	Paraul Fundureni	km	1.6	3200.00	4800.00	1600.00
160	536	Paraul Bocului	km	1.8	3600.00	5400.00	1800.00
161	537	Paraul Borzesti	km	2	4000.00	6000.00	2000.00
162	538	Paraul Badea	km	2.4	4800.00	7200.00	2400.00
163	539	Paraul Culmi	km	1.2	2400.00	3600.00	1200.00
164	540	Paraul Melenti	km	1.3	2600.00	3900.00	1300.00
165	541	Paraul Ioampilor	km	0.6	1200.00	1800.00	600.00
166	542	Paraul Pirilor	km	2.8	5600.00	8400.00	2800.00
167	543	Paraul Seliste	km	3.4	6800.00	10200.00	3400.00
168	544	Alei trotuare cf 72310	mp	12485	536357.01	525286.60	-11070.41
169	545	Alei si zone verzi hcl 28/2010 ev 2016 CF72311	mp	9684	416107.19	402424.75	-13682.44
170	546	Alei si zone verzi hcl 28/2010 ev 2016 CF72312	mp	9820	421555.40	412854.50	-8700.90
171	547	Alei si zone verzi hcl 28/2010 ev 2016 CF72268	mp	20618	885237.16	866985.87	-18271.29
172	548	Alei si zone verzi hcl 28/2010 ev 2016 CF 72267	mp	95	4086.16	3901.78	-184.38
173	549	Reabilitare retea apa str. Horea teava pvc	ml	210	10020.82	9568.64	-452.18
174	550	Reabili retea alim cu apa str. T.Vladimirescu PEHD	ml	250	20917.24	19973.37	-943.87
175	551	Reabil retea alim. cu apa str.Valcelelor PEHD	ml	350	23641.35	22285.14	-1356.21
176	552	Extindere retea apa str.Republicii PEHD	ml	99	14106.98	13297.72	-809.26
177	553	Reabil retea apa potabila Al.Copiiilor PEHD	ml	252	31716.38	29896.94	-1819.44
178	554	Inlocuire conducta str.Fagilor	ml	195	15469.03	14581.63	-887.40

## Reevaluarea bunurilor din domeniul public și privat al U.A.T. Abrud - an 2025

176	552	Extindere retea apa str.Republicii PEHD	ml	99	14106.98	13297.72	-809.26
177	553	Reabil retea apa potabila AI.Copiiilor PEHD	ml	252	31716.38	29896.94	-1819.44
178	554	Inlocuire conducta str.Fagilor	ml	195	15469.03	14581.63	-887.40
179	555	Reabil retea apa str. M.Eminescu PEHD	ml	40	4572.61	4310.29	-262.31
180	556	Reab.retea alim apa str.Lucian Blaga	ml	550	17706.69	16690.93	-1015.76
181	557	Reabil retea canalizare str.Marasesi pvc KGEM	ml	150	18193.14	17149.47	-1043.67
182	558	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 A.Iancu	val	1	129297.75	125046.18	-4251.57
183	559	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Republicii	val	1	63043.60	60198.82	-2844.78
184	560	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 1Decembrie	val	1	31716.38	29896.94	-1819.44
185	561	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Detunata	val	1	215107.08	202767.25	-12339.83
186	562	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Marasesi	val	1	196913.95	185617.78	-11296.17
187	563	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Motilor	val	1	71702.36	68466.86	-3235.50
188	564	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Crisan	val	1	30354.32	28984.62	-1369.71
189	565	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Bancii	val	1	39499.54	38200.71	-1298.82
190	566	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Gura Cornii	val	1	19944.35	19288.54	-655.81
191	567	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Lt.Arca Virgil	val	1	107991.35	104440.37	-3550.97
192	568	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 P-ta A.Iancu	val	1	11772.03	11240.83	-531.20
193	569	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Al.Rozelor	val	1	28992.27	27329.10	-1663.17
194	570	Prog. SAMTID HCL 66/13.12.2010 Trand+Parc+Plop	val	1	103905.19	99216.57	-4688.62
195	1021	Teren SPORT 2011 SINTETIC cf 72226	val	1	621193.46	608372.02	-12821.43
196	571	Reabilitare retea apa str.P.Dobra	buc	1	45412.37	43363.19	-2049.19
197	572	Inlocuire retea can.str.Marasesi	buc	1	4691.11	4479.43	-211.68
198	573	Reabilitare retea apa str.Mihai Eminescu	buc	1	21176.30	20220.75	-955.56
199	574	Lucrare statie tratare Buninginea	buc	1	15861.93	15146.18	-715.75
200	575	Contorizare Abrud	buc	25	3529.21	3369.96	-159.25
201	576	Reabilit. canalizare str.Crisan 325 ml	val	1	24267.28	23172.24	-1095.04
202	577	Extindere canalizare blocuri M si N	val	1	62195.43	59388.92	-2806.51
203	578	Reabil.conducta aduct.capt.izvor Vulcan-Buninginea	val	1	47864.62	45704.78	-2159.84
204	579	Reab.rezervor 2x1000 mc oras Abrud	val	1	270889.46	258665.84	-12223.62
205	580	Camin apometru complet echipat Calea Bradului 9 buc	buc	1	14457.59	13895.21	-652.38
206	1023	Plata Agroalim. din care c1=395 mp c2=39mp c3=20mp	mp	2040	332441.08	314490.03	-17951.05
207	1024	Clad.sediu Prim. C2 318/1824/1312 cf 75666	mp	513	936020.00	922160.00	-13860.00
208	1012	Clad.At.mecanic C3 cf 75666	mp	28	9760.00	8040.00	-1720.00
209	1009	Garaj PSI+at.mec cf 75666 C4 (garaj S=64,at mec S=29)	mp	93	58950.00	53430.00	-5520.00
210	1026	Cladire sediu fostul internat(ocotul silvic) CF 75758	mp	630	987150.00	931610.00	-35540.00
211	1027	Plata str.Republicii cf 72409	buc	1	12736.00	12473.00	-263.00
212	1028	Centru social multifunct. (CT 2) -376895(2015) cf 70365	mp	515	1050700.00	966350.00	-84350.00
213	1029	Cladire P-ta Petru Dobra conc Adinel cf 70341	mp	288	97226.00	89268.00	-7958.00
214	1030	Cladire anexa (langa fostul internat)	buc	1	122907.00	112847.00	-10060.00
215	1031	Cladire Dispensar Veterinar CF 70857 - C1 - 104.80 mp	mp	75	27960.00	26100.00	-1860.00
216	1005	Punct sacrificare hcl 14/28.02.2013	mp	65	25620.00	22880.00	-2740.00
217	1020	Cladire str.A.Iancu nr.1CF72756Top2887/1/2/1	mp	107	231600.00	212643.13	-18956.87
218	1022	Constructii administrative si social culturale-Plata Quza Voda nr.9- CF74856	mp	532	56099.00	51507.66	-4591.34
219	1037	Cladire ECO CF 72375	buc	1	2180.00	2001.14	-178.86
220	1038	Cladire administrativa TARG CF 73703	buc	1	27860.00	25579.82	-2280.18



Reevaluarea bunurilor din domeniul public si privat al U.A.T. Abrud - an 2025

221	1039	Amerajare targ animale oras Abrud pv11596/201	buc	1	1210588.00	1185601.08	-24986.92
222	1040	Cladire administrativa (fosta B) CF74676	buc	1	87466.00	80306.71	-7159.29
223	1041	Scoala generala cls. I-IV Gura Cornei CF72514	mp	182	57150.00	50250.00	-6900.00
224	1042	Scoala generala cls. I-IV Sefeste	mp	72	27130.00	23120.00	-4010.00
225	1043	Scoala generala cls. I-IV Soharu	mp	191	80910.00	74920.00	-5990.00
226	1063	Pavilion A punct control-sediu apa CTIA cf 72409	mp	83	203275.22	186637.15	-16638.08
227	1065	Pavilion B corp comandament cf 72409	mp	863	899220.32	880660.41	-18559.91
228	1066	Pavilion B1 dormitor trupa cf 72409	mp	930	899220.32	869652.15	-29568.16
229	1068	Pavilion D atelier cf 72409	mp	520	136912.96	125706.54	-11206.32
230	1069	Pavilion F bordei zarzavat	buc.	1	56516.36	51890.49	-4625.86
231	1071	Pavilion H1 grajd manii cf 72409	mp	224	64741.74	59442.63	-5299.11
233	1073	Pavilion infirmeria veterinara cf 72409	buc.	1	28833.07	26473.08	-2359.99
234	1075	Pavilion K depozit cf 72409	buc.	1	46610.52	42795.44	-3815.07
236	1077	Pavilion L1 depozit CL cf 72409	mp	222	10701.85	9825.90	-875.95
238	1080	Pavilion O cocina porci adapost caini cf 72409	mp	169	122938.55	112876.03	-10062.52
240	1082	Pavilion P2 punct control cf 72409	mp	96	3272.47	3004.61	-267.85
258	1154	Cladire Ambulatoriu Spital top 2883/A /B cf 72300	buc.	1	438182.00	402316.62	-35865.38
259	768	STATUIE BUST NICOLAE MLADIN	buc.	1	29921.00	29596.00	-325.00
260	1050	Anexa gospodareasca	mp	157	134373.00	123374.78	-10998.22
261	1051	Post trafo cf 70366	mp	24	21227.00	19489.39	-1737.61
262	1052	Gospodarie anexa	buc.	1	129066.53	118502.43	-10564.10
263		Cladire Dispensar Veterinar CF 70857 - C2	mp	84,76	0.00	21200.00	21200.00
264		Cladire Dispensar Veterinar CF 70857 - C 3	mp	66,86	0.00	14200.00	14200.00
265	1172	Vestiar teren sport str.Lt.Anca Virgil	buc	1	58229.00	53462.96	-4766.04
					51711828.48	48420500.25	-3291328.23

→ nu este

→ nu



Nr. crt.	Nr. inv	Denumirea bunului	UM	Elemente de identificare	Valoare din contabilitate 31.08.2025	Valoarea reevaluată an 2025 (lei)	Diferențe din reevaluare (lei)
1	46	Teren fanat Gura Cornii CF 2140 - zona C	mp	2024	50100.00	97152.00	47052.00
2	47	Teren str Detunata CF 1759 - zona A	mp	3080	76200.00	231000.00	154800.00
3	48	Teren fanat Abrud Sat CF 72186 - zona D	mp	3577	88500.00	143080.00	54580.00
4	49	Teren Str Motilor CF 70482 - zona A	mp	4358	107900.00	326850.00	218950.00
5	50	Teren Gura Cornii (GOLD) CF 923,3870 - zona D	mp	265973	6578200.00	10638920.00	4060720.00
6	51	Teren str.Oborului nr.1 CF 3289 - zona B	mp	8102	151000.00	366120.00	215120.00
7	52	Teren Policlinica CF 1810 - zona A	mp	785	58000.00	58875.00	875.00
8	53	Teren Stiurt CF 1494 - zona C	mp	2488	61500.00	119328.00	57828.00
9	54	Teren Piata Cuza Voda-Biserica Unitarisma CF 72684/854	mp	407	30000.00	30525.00	525.00
10	55	Teren Lt. Anca Virgii nr.1 cf74666 - zona A	mp	914	67300.00	68550.00	1250.00
11	56	Teren Ciosca(Toma Marioara)CF1810 - zona A	mp	403	10000.00	30225.00	20225.00
12	75	Teren Motilor nr.2 cf 70481,72036,72033,72034,72035	mp	0			0.00
13	57	Teren Minerilor nr.3 CF72230 - zona B	mp	187	4600.00	11220.00	6620.00
14	59	Teren str. Ioan Slavici cf 72370 - zona A	mp	1442	35700.00	108150.00	72450.00
15	60	Teren Republicii nr.10nr.top 28771/2/2/2/2 cf 74563-zona A	mp	45	3400.00	3375.00	-25.00
16	61	Teren Lt.Anca Virgii CF74484 donatie - zona A	mp	53	3900.00	3975.00	75.00
17	66	Teren mestesugarul cf,74384 - zona B	mp	1077	39300.00	64620.00	25320.00
18	67	Teren mestesugarul cf,74356 - zona B	mp	538	18507.00	32280.00	13773.00
19	68	Teren mestesugarul cf,74363 - zona B	mp	120	4128.00	7200.00	3072.00
20	69	Teren mestesugarul cf,74369 - zona B	mp	619	21293.00	37140.00	15847.00
21	70	Teren mestesugarul cf,74355 - zona B	mp	81	2098.00	3660.00	1562.00
22	71	Teren mestesugarul cf,74365 - zona B	mp	197	6777.00	11820.00	5043.00
23	72	Teren mestesugarul cf,74358 - zona B	mp	2227	76606.00	133620.00	57014.00
24	73	Teren mestesugarul cf,74359 - zona B	mp	13	447.00	780.00	333.00
25	74	Teren mestesugarul cf,74386 - zona B	mp	230	7912.00	13800.00	5888.00
26	1104	Dispensar medical Mogoi cf 70243 c1-u1	mp	80	48109.00	47558.00	-551.00
27	1105	Cladire servicii public si arhiva s=111	buc	1	156285.00	154495.00	-1790.00
28	1106	Centrala termica 2010 s=14.7	buc	1	8490.00	8393.00	-97.00
29	1107	Cladin str Motilor (fostul IGO) HALA cf 70428	mp	294	45553.00	45032.00	-521.00
30	1108	Policlinica str I Buteanu (2013+85532,41) cf 71537	mp	536.6	663556.00	655953.00	-7603.00
31	1109	Cladire str. Motilor nr 2 (fostul CEC) cf 70428	mp	343	1063912.00	1051722.00	-12190.00
32	1110	Cladire P-ta Eroilor nr.18 cf 74668	mp	188	16158.00	15973.00	-185.00
33	1111	Apartament nr. 3 bloc N, sc.3 CF 70195-C1-U2 (Ionita Eugen)	mp	50	67700.00	96600.00	28900.00
34	1112	Apartament nr. 3 bloc K, sc.1 CF 70190-C1-U3 (Haja Ludovic)	buc	51	69000.00	100500.00	31500.00
35	1113	Apartament nr. 3 bloc X, sc.1 CF 70583-C1-U1 (Cosma Nicolae)	buc	45	61200.00	87500.00	26300.00
36	1114	Apartament nr. 3 bloc O, sc.1 CF 70581-C1-U1 (Floca Ioan)	buc	38	52100.00	74400.00	22300.00
37	1115	Apartament nr. 2 bloc T, sc.2 CF 70434-C1-U3 (Joldis Romica)	buc	44	59900.00	85600.00	25700.00
38	1116	Garsoniera C.F. 70041-C1-U10 ap 54 (Guran Marcel Vasile)	buc	24	33800.00	48100.00	14300.00
39	1117	Garsoniera C.F. 70041-C1-U11 ap 53 (Rus Nicolae Mircea)	buc	24.29	34200.00	50100.00	15900.00
40	1118	Garsoniera C.F. 70041-C1-U12 ap 50 (Mititi Claudiu Gheorghe)	buc	24	33800.00	48100.00	14300.00
41	1119	Garsoniera C.F. 70041-C1-U13 ap 55 (Tiroi Dumitru)	buc	24	33800.00	48100.00	14300.00
42	1120	Garsoniera C.F. 70041-C1-U14 ap 58 (Bokor Szilamer-Attila)	buc	24	26000.00	48100.00	22100.00
43	1121	Garsoniera C.F. 70041-C1-U15 ap 57 ( Sicoe Constantin Petru)	buc	24	29100.00	48100.00	19000.00
44	1122	Garsoniera C.F. 70041-C1-U16 ap 58	buc	24	30700.00	50300.00	19600.00
45	1123	Garsoniera C.F. 70041-C1-U5 ap 40	buc	24	30700.00	50300.00	19600.00
46	1124	Garsoniera C.F. 70041-C1-U6 ap 44 (Butnariu Ionela Claudia)	buc	24	27600.00	52500.00	24900.00
47	1125	Apartament C.F. 70041-C1-U7 ap 42-43 (Raza Claudia Maria ap.43)	buc	50	48600.00	87900.00	39300.00
48	1126	Garsoniera C.F. 70041-C1-U8 ap 41( Tiroi Alina Ionela)	buc	24	26000.00	50300.00	24300.00
49	1127	Garsoniera C.F. 70041-C1-U9 ap 39	buc	24	27600.00	45800.00	18200.00
50	1128	Imobil str. Piniilor nr.1 (cumparat rate Cloara Benone Gheorghe)	buc	1	42591.00	76660.00	34069.00



Reevaluarea bunurilor din domeniul public și privat al U.A.T. Abrud - an 2025

51	1129	Imobil str. Cloșca (inchiriat Toma Maricora) CF 72184	buc	1	37885.00	70100.00	32215.00
52	1130	Apartament nr. 18 bloc I, sc.1 CF 70239-C1-U6 (inchiriat Negriu Rodica)	mp	50	55000.00	92400.00	37400.00
53	1131	Apartament nr. 2 bloc I, sc.1 CF 70239-C1-U5 (inchiriat Mocioiu Victoria)	mp	49	53900.00	90600.00	36700.00
54	1132	Garsoniera nr. 40, bloc J, sc.2, (inchiriat Nedelcu Saveta) cf 70078 C1-U8	mp	32	36000.00	60200.00	24200.00
55	1135	Apartament nr. 3 bloc U, sc.2 (inchiriat Borza Sauli intabulat Dragan)	mp	64	65700.00	117500.00	51800.00
56	1136	Apartament nr. 20 bloc L, sc.6 (inchiriat Tokoser Ludovic) cf 72452 C1-U1	mp	45	46900.00	83500.00	36600.00
57	1137	Apartament nr. 3 bloc A, sc.1 (inchiriat Bartoc Constantin) CF 72191 C1-U4	mp	52	53800.00	96000.00	42200.00
58	1138	Imobil str. Minerilor nr. 3 CF 72230 (inchiriat Balea Silvia)	buc	1	48290.00	87300.00	39010.00
59	1139	Imobil str. Minerilor nr. 3 CF 72230 (inchiriat Nataras Raul)	buc	1	25039.00	45100.00	20061.00
60	1140	Imobil P-ta Eroilor, nr. 7, ap. 6 C.F. 72354 (inchiriat Boboc Mihaela) cf 72354 C1- U4	mp	57	58800.00	105000.00	46200.00
61	1141	Imobil P-ta Eroilor, nr. 7, C.F. 72354 (inchiriat Morar)	mp	64	65700.00	111800.00	46100.00
62	1143	Cladire str. Calea Bradului	mp	80	27825.00	29465.00	1640.00
63	1144	Biserica Unitariana - Abrud HCL45/2015 cf 72664	mp	407	44785.00	47425.00	2640.00
64	1145	Imobil Str Piniilor nr.1inchiriat( Cicara Sofia) CF 70526	mp	66.84	14173.00	65400.00	51227.00
65	1146	Imobil Detunata 77 Bidiga Ioan 33 mp	mp	33	14026.00	32900.00	18874.00
66	1147	Imobil Detunata 77 Varga Vasile	mp	40	17132.00	39600.00	22468.00
67	1148	Imobil Detunata 77 Anca Dorel Nicolae	mp	51	21933.00	50200.00	28267.00
68	1149	Cladire Gradinita nr.2 HCL 42/2017	buc	1	176966.00	179813.00	2847.00
69	1062	Centrala termica cf 74421	buc	1	93554.00	96059.00	1505.00
70	1034	Constructii anexa- Piata Cuza Voda nr.9- CF 74856	mp	27	68904.00	70013.00	1109.00
71	1035	Constructii anexa- Piata Cuza Voda nr.9- CF 74856	mp	130	85565.00	86942.00	1377.00
72	1036	Constructii anexa- Piata Cuza Voda nr.9- CF 74856	mp	39	38594.00	39215.00	621.00
73	6225	STATIE AUTOBUZ SO2	buc	1	47287.00	48048.00	761.00
83	1040	Cladire administrativa (fosta B) CF 74676	buc	1	87466.00	88873.00	1407.00
84	1022	Constructii administrative si social culturale- Piata Cuza Voda nr.9- CF 74856	mp	532	56099.00	57002.00	903.00
85							0.00
86							0.00
87							0.00
88							0.00
<b>TOTAL</b>					<b>11581145.00</b>	<b>17559806.00</b>	<b>5978651.00</b>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ Valoarea este exprimată LEI;
- ⇒ Valoarea nu include TVA
- ⇒ valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei noiembrie-decembrie 2025;
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

ec. MUCEA VALENTIN DAN  
Evaluator autorizat EPI  
Membru Titular ANEVAR



## 1. SINTEZA EVALUARII

### Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii echitabile conform standardelor de evaluare Anevar 2025 sau IFRS 13 a bunurilor din domeniul public al **UAT Abrud**.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil pentru bunurile pentru care a fost prezentat extras CF aparținând UAT Abrud, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.

**Tipul valorii estimate** este valoarea justă așa cum este denumită în SEV 430 "evaluarea pentru raportare financiară", conform standardelor de evaluare Anevar 2025 sau IFRS 13.

Conform **standardelor** se estimează **valoarea justă a activelor**.

### Baza evaluării

Valoarea activelor din domeniul public al UAT Abrud a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de utilizarea desemnata pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

### Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2025:

#### Standarde generale

- SEV 100 Cadru general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 105)

#### Standarde pentru active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

#### Respectiv

- Glosar
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

**Obiectul evaluării:** Obiectul evaluării îl constituie bunurile cuprinse în domeniul public și privat al U.A.T. Abrud cuprinse în Anexa nr. 1 și Anexa nr. 2 la raportul de evaluare.

**Beneficiar:** U.A.T. ABRUD – jud. Alba

**Forma de proprietate:** domeniul public și domeniul privat

**Proprietar:** proprietate publică și privată a U.A.T. Abrud

**Scopul evaluării** este estimarea valorii de juste (valoare de piață sau, după caz, cost de înlocuire net) în vederea înscrierii în raportările financiare și în situațiile contabile ale U.A.T. Abrud în conformitate cu standardele de evaluare și cu reglementările legislative în vigoare.

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

Prezenta lucrare se adresează U.A.T. Abrud în calitate de **client** (care poate lua deciziile în legătură cu aprobarea valorii reevaluate) și **destinatar**.



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

**Data evaluării:** Data de referință a evaluării este 31.10.2025 . În consecință toate transformările prețurilor în Euro deținute de evaluator s-au efectuat la cursul existent la data de 31.10.2025 , de 5,0851 Lei/Euro. Evaluarea a fost făcută corespunzător condițiilor existente la data 31.10.2025 . Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

**Bazele evaluării. tipul valorii estimate:**

- ✓ Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările *Standardului Internațional de Raportul de evaluare* a fost elaborat în conformitate cu *Evaluatorul a procedat la evaluarea bunurilor conform Standardelelor de evaluare ANEVAR (care includ și standardele Internaționale de Evaluare ediția 2025)*,

**Standarde generale**

- ✓ SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- ✓ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- ✓ SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- ✓ SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- ✓ SEV 106 Documentare și raportare (IVS 105)

**Standarde pentru active**

- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Tipul de valoare adecvat scopului utilizării evaluării este **valoarea justă** așa cum este ea definită în „Standardul de Evaluare Anevar 2025 – SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară”.

Estimarea valorii s-a efectuat cu luarea în considerare a principiului continuității activității deservite de imobilizările corporale subiect al evaluării.

**Moneda raportului:** rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în RON și nu conțin TVA

**Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului**

Pe baza analizei efectuate și a premiselor incluse în raport, rezultatele evaluării mijloacelor fixe, sunt cele prezentate în Anexele nr. 1 și 2 .

Considerentele privind valorile estimate sunt :

- ✓ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ valorile estimate țin seama de scopul prezentei evaluări și nu conțin TVA;
- ✓ acolo unde nu este precizat ceva contrar, valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea este o predicție;
- ✓ valoarea este subiectivă;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;



## CUPRINS

- 1 SINTEZA EVALUARII
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
  - 2.2 Certificare. Declararea conformitatii
  - 2.3 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
  - 2.4 Utilizarea desemnata a evaluarii
  - 2.5 Identificarea activului evaluat. Descrierea juridica
  - 2.6 Tipul valorii utilizate
  - 2.7 Data evaluarii si data inspectiei
  - 2.8 Moneda evaluarii
  - 2.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
  - 2.10 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
  - 2.11 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
  - 2.12 Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)
  - 2.13 Metoda(ele) sau modelul(ele) de evaluare aplicată(e);
  - 2.14 Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii;
  - 2.15 Documentare si raportare
  - 2.16 Ipoteze și Ipoteze speciale
  - 2.17 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare
  - 2.18 Prezentarea si descrierea amplasamentului si a constructiilor
- 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
  - 3.1 Tipul proprietății, identificarea pietei. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate.
- 4 EVALUAREA
  - 4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)
  - 4.2 Evaluarea terenului
  - 4.3 Date privind modul de realizare a evaluarii
  - 4.4 Abordarea prin cost
- 5 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
- 6 ANEXE



## 2. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Mucea Valentin Dan – evaluator autorizat EPI cu experiență în evaluare de peste 20 ani.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Mucea Valentin Dan – evaluator autorizat EPI, are încheiată asigurare de răspundere civilă la AON ROMÂNIA S.A.

În conformitate cu cerințele prezentate în Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data de referință a evaluării, prin prezenta se confirmă că:

- evaluatorul că nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu bunurile imobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențat de apariția unui eveniment ulterior.

Pentru realizarea rapoartelor de evaluare, în validate de evaluator mă bazez pe:

- o O înțelegere adecvată a evoluțiilor de pe piața imobiliară,
- o Însușirea elementelor tehnice ale proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile,
- o Experiență în domeniul evaluărilor.

Principalele tipuri de proprietăți pe care le acoperă serviciile mele de evaluare sunt:

- o Terenuri, case, vile și apartamente,
- o Proprietăți cu destinație comercială, agricolă
- o Păduri și terenuri agricole
- o Stabilirea valorii chiriei sau redevenței obținabile pentru terenuri sau cladiri

### 2.2 Declararea conformității cu SEV

Prin prezenta în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certific că:

- Afirmățiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR (Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România) a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.
- Evaluatorul a respectat și urmat principiile evaluatorului privind etica, urmând principiile de etică integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism realizând o evaluare nepartinitoare;
- Evaluatorul deține competențele, cunoștințele tehnice și experiența necesare pentru a finaliza evaluarea în mod adecvat.
- Evaluarea realizată este conformă cu standardele
- Evaluatorul a aplicat un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării.



Prin prezenta declar ca atat eu cat si rudele mele de gradul intai:

- a) nu suntem implicați în procesarea creditului, în procesul decizional referitor la credit și în procesul de subscriere a creditului;
- b) nu suntem ghidați sau influențați de bonitatea debitorului;
- c) nu ne aflăm într-un conflict de interese efectiv sau potențial, actual sau viitor în legătură cu rezultatul evaluării;
- d) nu avem vreun interes în legătură cu proprietatea;
- e) nu avem legătură cu cumpărătorul sau vânzătorul proprietății;
- f) voi prezinta un raport de evaluare imparțial, clar, transparent și obiectiv;
- g) onorariul pe care îl primesc nu este legat de rezultatul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor detinute, certific ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standarde, cu recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

A fost respectat codul deontologic al ANEVAR. Proprietatea a fost inspectată personal. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și am competența necesară întocmirii acestui raport. În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate după caz, instrumente informatice bazate pe inteligența artificială, exclusiv ca suport auxiliar pentru structura analizei, redactarea asistată a expunerii narative și colectarea punctuală a unor date primare. Instrumentele de inteligență artificială AI nu au înlocuit și nu au influențat raționamentul profesional al evaluatorului și nu au fost utilizate pentru colectarea automată sau validarea datelor. Selecția abordărilor și metodelor de evaluare, determinarea ipotezelor și a parametrilor relevanți, aplicarea acestora precum și concluzia asupra valorii, aparțin în mod exclusiv evaluatorului, în conformitate cu Standardele de evaluare aplicate. Responsabilitatea pentru conținutul raportului revine integral evaluatorului. Utilizarea instrumentelor de inteligență artificială nu modifică, nu limitează și nu transferă această responsabilitate și nu constituie o delegare a obligațiilor profesionale. Competența realizat evaluarea este Mucea Valentin Dan – evaluator Anepar care deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepartinitoare, etică și competentă.

Evaluatorul nu se află în conflict de interese sau subiectivism în raport cu evaluarea realizată, clientul și utilizatorii desemnați ai evaluării. Toate demersurile evaluatorului, de la primirea sarcinii de evaluare și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR – 2025”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din **SEV 100 – Cadru general al evaluării, SEV 102 – Tipuri ale valorii și SEV 103- Abordări în evaluare.**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile SEV 104 – Informații și date de intrare, respectiv SEV 105 -Modele de evaluare.**
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor **SEV 106 – Documentare și raportare.**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile standardelor pentru active **GEV 500 – Evaluarea pentru impozitare .**

Semnatura și Pечатul Evaluatorului



### 2.3 Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat

Clientul raportului de evaluare este – UAT Abrud

**Utilizatorul desemnat este – UAT Abrud**

Evaluarea a fost solicitată de către client și evaluarea conține toate informațiile relevante pentru utilizarea desemnată a evaluării.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

### 2.4 Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată a evaluării din cadrul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii juste a activelor din domeniul public și privat al UAT Abrud .

Evaluatorul nu este responsabil în niciun fel în fața unui terț și nici pentru folosirea raportului de evaluare cu altă utilizare desemnată decât cea de garantare a împrumutului, cu excepția cazului în care aceste lucruri sunt expres menționate în raport.

Dat fiind faptul că utilizarea desemnată este unică și strict definită, preluarea unor date din raport pentru folosire în cazul unei alte utilizări desemnate, diferite de cea de garantare a împrumutului (de exemplu, pentru asigurări, inspecții de risc, audit energetic, executări, impozitări, raportare financiară, insolvență, etc.) nu poate atrage sub nicio formă responsabilitatea evaluatorului.

### 2.5 Identificarea activului evaluat. Descrierea juridică

**Obiectul evaluării** îl constituie stabilirea valorii juste conform SEV 430 – Evaluarea pentru raportare financiară conform standardelor de evaluare Anevar 2025 sau IFRS 13 a activelor supuse evaluării , aflate în domeniul public și privat al UAT Abrud .

Adresa : UAT Abrud , jud. Alba

**Utilizarea actuală:** active din domeniul public și privat al UAT Abrud .

**Proprietatea a fost identificată pe baza adreselor postale și a indicațiilor proprietarului – UAT Abrud .**

**Utilizarea actuală:** active din domeniul public și privat al UAT Abrud .

#### Observatii:

- S-a solicitat clientului documentația cadastrală actualizată , o parte a fost pusă la dispoziție.

#### Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

#### Istoricul proprietății

Nu s-au pus la dispoziție documente din care să rezulte istoricul proprietății.

#### Date privind asigurarea imobilului

Nu s-au pus la dispoziție documente din care să rezulte informații cu privire la asigurarea clădirii și /sau terenului.

#### Date privind tranzacții trecute și prezente sau viitoare cu imobilul

Nu s-au pus la dispoziție documente din care să rezulte informații cu privire la tranzacțiile realizate cu imobilul evaluat. Nu avem informații cu privire la vreun antecontract sau promisiune de vânzare cumpărare a proprietății.



## 2.6 Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului și utilizatorului desemnat reprezintă o estimare a **valorii juste** a **proprietății imobiliare** așa cum este aceasta definită în SEV 430 – evaluarea pentru raportarea financiară din **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2025 sau IFRS 13**.

Conform SEV 102-Tipuri ale valorii, paragraf A10 **valoarea justă** este definită astfel:

*Valoarea echitabilă reprezintă valoarea utilizată în raportări financiare conform IFRS, în situații contabile sau în audit.* Metodologia de calcul a "valorii juste" a ținut cont de utilizarea desemnată a evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare în special: **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare**, **SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiară**.

## 2.7 Data evaluării și data inspecției

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluării: **31.10.2025**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 31.10.2025, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data emiterii raportului de evaluare este **30.10.2025**.

## 2.8 Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR. Cursul valutar la data evaluării este de **5,0851 lei pt 1 EUR la data de 31.10.2025**.

## 2.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

**Inspectia proprietatii** a fost realizată de către **evaluator autorizat Mucea Valentin Dan** în perioada de **01.11.2025 – 30.11.2025** în prezenta dlui. **Mera Tiberiu – șef serviciu SADPP**, în calitate de reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.

Identificarea oricărui limitări sau restricții a inspecției, documentării și/sau a analizelor utilizate în cadrul evaluării:

- nu se cunosc restricții sau limitări

## 2.10 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru respectarea cerințelor din SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, paragraf 40.8 și SEV 106 Documentare și raportare, se prezintă mai jos amploarea documentării și a naturii sursei informațiilor pe care se bazează evaluarea:

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
<b>Primirea și asumarea sarcinilor/evaluării</b>	Evaluatorul a primit sarcina evaluării în baza contractului de prestări servicii încheiat cu clientul evaluării.	Nu a fost cazul.
<b>Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricărui drepturi asociate relevante</b>	S-au analizat documentele din care rezultă dreptul de proprietate evaluat sau a altor drepturi asociate.	Nu a fost cazul.
<b>Amploarea oricărei inspecții</b>	Inspectia a fost realizată din exteriorul și interiorul imobilului. Inspectia proprietatii a fost completa.	Nu a fost cazul.



<b>Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului (cum ar fi starea terenului), caracteristicile construcției și despre suprafețele construcției.</b>	Informațiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Informațiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.	Nu a fost cazul.
<b>Responsabilitatea pentru informațiile despre zonă, caracteristicile terenului (de exemplu, starea solului) și proprietățile de productivitate ale terenului (de exemplu, fertilitatea solului, suprafața plantației).</b>	Informațiile privind caracteristicile terenului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.	
<b>Amploarea documentării necesare privind natura, caracteristicile și adecvarea serviciilor și facilităților.</b>	Au fost solicitate informații suplimentare privind proprietatea clientului. Raportul a fost solicitat de către client pentru utilizarea desemnata declarata.	Nu a fost cazul.
<b>Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață.</b>	Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.	Nu a fost cazul.
<b>Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării oricărei construcții.</b>	Aceasta responsabilitate îi revine clientului/reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informațiile la inspecție sau telefonic/via email.	Clientul nu s-a prezentat la inspecție, confirmarea și informațiile primite referitoare la construcții fiind realizate telefonic.
<b>Existența oricăror informații privind condițiile solului și subsolului</b>	Nu avem cunoștința de aspecte negative privind condițiile solului.	Nu am primit informații cu privire la condițiile ascunse sau neaparente ale solului și subsolului amplasamentului studiat
<b>Responsabilitatea pentru confirmarea tipului și stării plantației, vegetației, pădurii sau a recoltei.</b>	Nu este cazul.	Nu este cazul.
<b>Responsabilitatea pentru confirmarea cantității și calității zăcămintelor și a oricăror activități de extracție și de remediere ecologică post-extracție.</b>	Nu este cazul.	Nu este cazul.
<b>Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenți sau potențiali.</b>	Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de mediu existenți sau potențiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.	Nu este cazul.
<b>Utilizările permise sau restricțiile de utilizare legale referitoare la utilizarea bunului imobil și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor prevederi legale.</b>	Nu se cunosc.	Nu am primit informații cu privire la autorizări sau restricții legale privind utilizarea proprietatii.
<b>Analize, raționamente, estimări și calcule</b>	S-au realizat analize și calcule fără impedimente, pe baza datelor și informațiilor culese.	Nu este cazul

Influența asupra valorii raportate a oricăror active corporale sau necorporale asociate activului subiect.	Valoarea raportată nu a luat în considerare ale active corporale sau necorporale, decât cele clar specificate.	Nu este cazul.
Natura drepturilor deținute de titularul dreptului de proprietate/limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți.	În cadrul evaluării s-a evaluat dreptul integral de proprietate.	Nu este cazul.

### 2.11 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraf 20 (j) natura și sursa informațiilor semnificative pe care se bazează evaluatorul, precum și orice verificare sau mijloc de control semnificativ(ă) utilizat(ă) pentru a se asigura acuratețea acestor informații este prezentată în cadrul raportului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

#### Informații primite de la client

- Informații certe
  - *elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren*
  - *datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)*
  - *suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din extrasele CF puse la dispoziție de UAT Abrud .*
  - *utilizarea desemnată a evaluării*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client:
  - *Extrase de carte funciară .*
  - *Extrase plan de amplasament și delimitare a imobilelor*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

#### Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat aceste informații ca date de intrare în evaluare, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în



care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Datele și informațiile preluate din surse publice, respectiv cele primite de la client/proprietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se ca informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare, ca setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activului evaluat și ca informațiile reflectă condițiile de piață.

## 2.12 Considerații privind factorii de mediu, sociali și de governanță (ESG)

Conform SEV 101 Termenii de referință ai evaluării paragraf 20.1 (m), SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 103 Abordări în evaluare, SEV 104 Informații și date de intrare, SEV 106 Documentare și raportare, respectiv conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, raportul de evaluare trebuie să facă referire la factorii ESG.

Factorii ESG importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare.

Factorii ESG sunt

**Factorii de mediu** pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- poluarea aerului și a apei;
- biodiversitatea;
- schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- apa curată și salubritatea;
- emisiile de carbon și de alte gaze;
- despăduririle;
- dezastrelor naturale;
- eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- gestionarea deșeurilor.

**Factorii sociali** pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- relațiile cu comunitatea;
- conflictul;
- gradul de satisfacție a clienților;
- protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- implicarea angajaților;
- egalitatea de gen și de rasă;
- starea de sănătate și bunăstarea;
- drepturile omului;
- condițiile de muncă;
- mediul de muncă.

**Factorii de governanță** pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- governanța corporativă;
- donațiile;
- standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- remunerația personalului executiv;
- puterea instituțională;
- planificarea succesiunii manageriale;
- parteneriatele;
- activitatea de lobby politic;
- statul de drept;
- transparența;
- procedurile privind avertizorul de integritate.

**Mențiuni cu privire la factorii ESG - Certificatul energetic:** În situația în care solicitantul evaluării furnizează certificatul energetic<sup>1</sup> al bunului de evaluat, în baza informațiilor existente în piață evaluatorul poate analiza și cuantifica aceste

<sup>1</sup>

Se înțelege certificat de performanță energetică (CPE) și/sau certificat de clădire verde.



informații în evaluare sau poate să menționeze că nu a identificat evidențe de piață care să permită cuantificarea, raportul păstrându-și conformitatea cu standardele.

**Clientul/solicitantul evaluării nu a pus la dispoziția evaluatorului certificatele energetice ale bunurilor evaluate. În cadrul prezentei evaluări nu s-au observat diferențe între proprietatea evaluată și datele de piață utilizate cu privire la factorii ESG-Certificatul energetic și nu fost luați în considerare, în măsura în care aceste elemente nu sunt măsurabile și nu sunt considerate rezonabile de evaluator care a aplicat raționamentul profesional.**

### 2.13 Metoda(ele) sau modelul(ele) de evaluare aplicată(e);

Conform standardelor de evaluare aplicate modelul de evaluare este un instrument utilizat pentru implementarea cantitativă, în întregime sau parțială, a unei metode de evaluare. Un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori.

Modelele de evaluare utilizate sunt adecvate utilizării desemnate a evaluării și asigură concordanța cu datele de intrare.

**Modelele de evaluare utilizate sunt elaborate intern.**

Modelele de evaluare utilizate sunt testate intern de departamentul de verificare (evaluatori din cadrul societății de evaluare) pentru a se asigura că acuratețea rezultatului este adecvată pentru utilizarea desemnată, tipul valorii și bunurile și/sau datoriile evaluate.

Evaluatorul a aplicat raționamentul profesional și scepticismul profesional în selectarea și utilizarea modelelor de evaluare și în aplicarea datelor de intrare folosite în modelul de evaluare,

Modelul de evaluare utilizat este adecvat pentru evaluarea activului subiect în concordanță cu termenii de referință ai evaluării și cu metoda de evaluare, respectând următoarele caracteristici:

- **acuratețea:** modelul de evaluare nu prezintă erori și funcționează în concordanță cu obiectivele evaluării; Modelul de evaluare ar trebui testat pentru funcționalitate, iar rezultatele trebuie analizate pentru acuratețe.
- **caracterul complet:** modelul de evaluare abordează toate caracteristicile activului și/sau datoriei care contribuie la estimarea valorii;
- **actualitatea:** modelul de evaluare reflectă condițiile de piață de la data evaluării;
- **transparența:** toate persoanele care elaborează și se bazează pe un model de evaluare trebuie să respecte acest atribut

**În cadrul modelelor de evaluare utilizate a fost fundamentată crearea și selectarea acestora, au fost descrise datele de intrare și rezultatele, datele de intrare semnificative și limitările.**

**Nu s-au identificat limitări semnificative și/sau necesitatea unor ajustări ale modelului de evaluare utilizat.**

### 2.14 Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii;

**În cadrul prezentei evaluări nu s-a apelat la specialiști externi.**

### 2.15 Documentare și raportare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106- **Documentare și raportare (IVS 106)** și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, respectiv documentația, care include comunicările cu clientul și/sau documentele de lucru utilizate pentru a susține concluziile la care s-a ajuns, precum și conformitatea cu SEV, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Raportul de evaluare prezintă în mod transparent utilizatorul desemnat, abordările în evaluare, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele de evaluare, raționamentul profesional și valoarea (valorile) rezultate.

### 2.16 Ipoteze și Ipoteze speciale

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

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



## Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și utilizarea desemnată a prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu un reprezentant al proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

#### **Observatii si ipoteze speciale relevante:**

- *Suprafețele au fost preluate din extrase CF puse la dispoziție de UAT Abrud .*
- *S-a solicitat clientului documentatia cadastrala actualizata a imobileor ,care nu a fost pusa la dispoziție .*

#### **2.17 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fara acordul scris în 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, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizării destinate și utilizatorului precizați în cadrul raportului. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

#### **2.18 Prezentarea și descrierea amplasamentului și a construcțiilor**

- Sunt prezentate și descrise în fișele individuale anexate la prezentul raport de evaluare.

### **3. Date despre localitate zonă și vecinătate**

Orașul Abrud este situat în depresiunea Abrudului, un spațiu dominat de un relief vălurit, modelat la contactul dintre Muntele Găina și Munții Metaliferi, în estul a ceea ce se numește *Țara Moților*. Înspre nord, Abrudul este străjuit de Dealul Băieșilor (872 m), Dealul Hebatului (902 m) și Dealul Orzena (868 m), iar înspre sud de Dealul Ciuta (899 m) și Vârful Stiurt (941 m). În est, se înalță Vârful Citera (830 m), Piatra Rară (880 m) și Dealul Lazărului (817 m). Abrud (în maghiară *Abrudbánya*, în germană *Großschlatten*, *Grossschlatten*, *Altenburg*, în latină *Colonia Auraria Maior*) este un oraș în județul Alba, Transilvania, România, format din localitățile componente Abrud (reședința), Abrud-Saț, Gura Cornei și Soharu.

Între 1918 și 1950, orașul Abrud, pe atunci comună, a fost reședință de unitate administrativă sub-divizionară de ordin doi (plasă) în cadrul județului interbelic Alba, sub numele omonim de plasa Abrud. Pe Harta Iosefină a Transilvaniei din 1769-1773 (Sectio 136), localitatea apare sub numele de „Abrud Banya”. De-a lungul unei văi („Váljé Korna”) la 1–2 km sud-est de Abrud, pe hartă sunt marcate mai multe șteampuri de prelucrare a minereurilor de aur („Stampf-Mühlen”).

Orașul se extinde de-a lungul râului omonim, la poalele Dealului Știurt, păstrând în perimetrul său urmele așezării daco-romane „Abruttus”, probabil un „vicus”, lângă care exista și o mică fortificație cu rol de observație și de apărare a marelui centru aurifer din apropiere, „Alburnus Maior” (azi: Roșia Montană). Fortificația romană din punctul „Cetățeaua” de la Abrud este înscrisă pe lista monumentelor istorice din județul Alba elaborată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național din România în anul 2010.

Localitatea este atestată documentar din 1215. Din documentele medievale reiese că, începând din 1427, așezarea a devenit „oraș” („civitas”), căpătând totodată unele privilegii, așa încât a reprezentat al doilea centru important al Țării Moților, alături de Câmpeni. În 1491 i s-a acordat statutul de oraș liber.

Localitatea era renumită în timpul romanilor pentru bogatele zăcăminte aurifere. În Abrud se afla un Colegiu al Aurarilor („Collegium aurariarum”). Tot aici s-au găsit multe vestigii romane, printre care și trei table cerate.

Orașul a participat la mișcarea lui Sofronie de la Cioara (1759-1761) și a fost unul dintre centrele răscoalei populare din Transilvania conduse de Horea, Cloșca și Crișan (1784) și ale revoluției din 1848, suferind multe distrugerii în timpul acelor evenimente. În perioada interbelică, Abrud a fost reședința plășii Abrud. Locuitorii se ocupă cu mineritul (la zăcămintele de minereuri complexe de la Roșia Montană) și cu creșterea animalelor.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Abrud se ridică la 5.072 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 6.195 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (92,72%). Pentru 6,19% din populație nu este cunoscută apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (87,07%), dar există și minorități de bapțiști (2,43%) și penticostali (1,46%). Pentru 6,27% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

### Clădiri istorice Abrud

Următoarele clădiri din Abrud sunt înscrise pe Lista Monumentelor Istorice ale județului Alba, elaborată de Ministerul Culturii și Cultelor din România în anul 2004:

Biserica "Sfinții Apostoli" (sec.XVIII)

Biserica Romano-Catolică (sec.XIV-XVIII, str.Detunata nr.2). Biserica a fost înzestrată cu picturi murale datând din secolele XIV-XV, în care erau prezente, alături de scene aparținând iconografiei apusene („Martiriul Sf. Erasmus”), scene comentate cu inscripții chirilice, dovedind participarea unui zugrav român.

Casă și poartă (sec.XIX, str.Detunata nr.25)

### Obiective turistice Abrud

\* „Casa lui Ioan Buteanu”, unul dintre cei mai apropiați colaboratori ai lui Avram Iancu; aici a avut loc la 3 aprilie 1848 adunarea revoluționarilor români din Munții Apuseni.

\* „Casa tribunului Ioan Șuluțiu”, creator al artileriei moșilor, gazdă a revoluționarilor A. Golescu și B. Iscovescu din Țara Românească.

\* „Casa lui Ioan Boeriu”, vice-prefect și primar al Abrudului între 1848-1849.

\* „Casa memorială Alexandru Ciura”, locuința părintească a scriitorului Alexandru Ciura (1876-1936); aici a avut loc întâlnirea dintre Nicolae Bălcescu și Avram Iancu. Clădirea găzduiește o expoziție permanentă de documente referitoare la istoria Abrudului, îndeosebi din anii 1848-1849.

\* Busturi: Memoria lui Horea, Avram Iancu și Ioan Buteanu, este evocată de busturile acestora ridicate în centrul orașului.

\* „Monumentul Eroilor Neamului”, amplasat în cimitirul Bisericii Ortodoxe din Abrud, a fost ridicat în memoria Eroilor Români care s-au jertfit în Primul Război Mondial. Obeliscul are o înălțime de 2 m și este realizat din gresie cioplită, în timp ce împrejmuirea este asigurată de gardul cimitirului. Pe fața de vest, cât și pe cea de est, există câte un înscris memorial. Un alt înscris se găsește și pe placa de marmură de pe fațada Obeliscului: „În amintirea Eroului nostru, Carol Sturza, căzut în luptă - 1916”.

Domeniul public este alcatuit din bunurile prevazute la art. 135 alin. (4) din Constituție, din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public și sunt dobândite de stat sau de unitățile administrativ-teritoriale prin modurile prevazute de lege.

Statul sau unitățile administrativ-teritoriale exercită posesia, folosința și dispoziția asupra bunurilor care alcatuiesc domeniul public, în limitele și în condițiile legii.

Dreptul de proprietate publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale, asupra bunurilor care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

Principalele date din evidentele contabile și descrierea acestora conform informațiilor culese cu ocazia inspecției sunt prezentate în fișele de evaluare a bunurilor.

Bunurile sunt considerate și evaluate ca fiind libere de sarcini.

#### 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, industriale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății. Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

##### 4.1 Tipul proprietății, identificarea pieței. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul generat, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață comercială, segmentul relevant fiind cel al serviciilor turistice. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că în cazul proprietății evaluate, piața acestor proprietăți este locală, fiind delimitată ca și proprietăți imobiliare de tip administrativ (caladiri publice, drumuri, strazi, terenuri, poduri).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

##### 4.2 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile

despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Dacă în anii precedenți se înregistra o creștere a prețurilor în întreg sectorul imobiliar, în ultima perioadă și mai ales începând cu anul 2019, se înregistrează un blocaj al pieței imobiliare cu un nivel de tranzacționare destul de redus și prețuri de oferta considerabil negociabile în condițiile plății cash. Totodată, pe fondul crizei economice care printre altele are ca efect restricționarea și scumpirea finanțării bancare (aspect important de altfel pe piața imobiliară), se înregistrează o cerere solvabilă extrem de redusă. Aceasta se datorează și impactului psihologic asupra cumpărătorului/investitorului cu privire la incertitudinea din zona micro și macro economică.

Zona de referință nu este caracterizată ca una cu o piață funcțională, în care să aibă loc tranzacții frecvente, nefiind foarte activă nici în perioada „antecriză” cu atât mai mult în perioada curentă. Aici, cel mai dinamic sector al pieței imobiliare este piața terenurilor.

Prețul terenurilor din zona subiect variază în funcție de cea mai bună utilizare a lor, percepută pe piață în funcție de zonă, dimensiune, localizare, restricțiile de utilizare, dotare și posibilitățile de racordare cu utilități, accesibilitate, forma, poziție și vecinătăți. În urma analizei de piață (informații preluate din teren, site-uri de profil, discuții purtate cu agenții imobiliare care activează în zona), nivelul de tranzacționare este extrem de redus, practic inexistent în ultimele 6 luni. În perioada actuală, în zona subiect prețurile de oferta variază în funcție de localizare, utilități și potențialul de dezvoltare, între 10 – 23 EUR/mp. În localitățile aparținătoare de orașul Abrud prețurile terenurilor sunt mult mai mici, între 4 - 10 euro/mp pentru terenurile construibile în localitățile limitrofe. Prețurile unitare sunt relevante la amplasamentele cu dimensiuni corespunzătoare (500 – 1000 mp). Ținând cont că există în zona teren liber în suprafețe medii și mari, prețurile unitare menționate sunt mult negociabile, mai ales în funcție de suprafață, forma, localizare și distanța față de utilități.

Piața proprietăților imobiliare situate în orașul Abrud, a cunoscut o creștere în ultimii ani, ca de altfel a întregii zone a Munților Apuseni. Prețurile au înregistrat o menținere constantă și un nivel ridicat, aceasta datorându-se unei piețe active. În zona centrală a orașului, nivelul chiriei proprietăților imobiliare și comerciale uzuale se află în intervalul 1,5 – 10 EUR/mp, fiind descrescător înspre periferie. Ratele de capitalizare sunt în intervalul 14 – 20 %, în funcție de zonă.

Datorită condițiilor restrictive de creditare, cererea solvabilă este extrem de redusă în toate sectoarele pieței imobiliare, iar trendul de scădere a prețurilor se menține și în perioada următoare.

Practic „proprietățile de tip special” (scoli, clădiri publice, parcuri, cimitire, etc) nu au piață (nu se vând), dar se pot identifica cu alte tipuri de piețe imobiliare active.

În cazul bunurilor (activelor corporale) evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Conform Legii 213/2008 bunurile definite ca aparținând domeniului public (definite prin Legea nr. 47/2004) sunt inalienabile, insesizabile, imprescriptibile după cum urmează:

- a) nu pot fi înstrăinate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau închiriate, în condițiile legii.
- b) nu pot fi supuse executării silită și asupra lor nu se pot constitui garanții reale;
- c) nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile.
- d) Evidența contabil-financiară a bunurilor care alcatuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale se ține distinct în contabilitate, potrivit normelor metodologice elaborate de Ministerul Finanțelor și aprobate prin hotărâre a Guvernului.

Regimul juridic al activelor din domeniul public face să nu existe o piață propriu-zisă a acestor tipuri de active. Trecerea bunurilor din Domeniul public în Domeniul privat și invers, se face prin hotărâre a Guvernului, a Consiliului județean, respectiv a Consiliului local. Piața existentă limitându-se la „folosință gratuită, administrare, servitute, închiriere și concesionare”.

Din aceste considerente nu putem vorbi de o piață a drumurilor publice, a unităților de învățământ sau a rețelelor de apă.

Putem vorbi totuși de o piață a terenurilor libere sau a spațiilor comerciale sau a spațiilor de cazare.

#### ▪ Analiza cererii

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să

varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În ultima perioadă, sub efectul crizei economice piața imobiliară (mai ales cea locală) a suferit transformări bruste semnificative într-un interval de timp relativ scurt. Astfel ca la momentul actual aceasta se caracterizează printr-o cerere solvabilă extrem de redusă în toate segmentele acesteia, fapt ce concretizează un nivel de tranzacționare redus. Scăderea cererii vine ca efect în principal al restricționării și scumpirii finanțării bancare, fapt ce face ca multe societăți comerciale să-și restrângă activitatea, scăzând astfel și interesul investitional.

Deficiențele actuale :

- se manifestă o limitare a interesului pentru terenuri libere, și respectiv pentru spații de cazare  
În contextul economic actual, cererea se manifestă ca una destul de redusă mai ales sub influența incertitudinii din zona micro și macro – economică, caracterizată prin menținerea condițiilor grele de creditare, a lipsei lichidităților și a tendinței evoluției pieței imobiliare.

Un segment important al cererii îl reprezintă investitorii, care cumpără parcele de teren pentru a dezvolta afaceri pe baza unor proiecte cu fonduri nerambursabile – pensiuni turistice.

#### ▪ Analiza ofertei competitive

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

#### ▪ Echilibrul pieței

Lipsa interesului pentru investiții în zonă la nivelul zonei de dispunere a bunurilor evaluate conduce la un dezechilibru în favoarea cererii.

#### ○ Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

- ⇒ permisibilă legal;
- ⇒ posibilă fizic;
- ⇒ fezabilă financiar;
- ⇒ maxim productivă.

În cazul proprietăților imobiliare s-a considerat că cea mai bună utilizare a lor, este cea actuală.

CMBU – continuitate în folosire;

## 5. PROCEDURA DE EVALUARE

### Generalități

În vederea înregistrării în contabilitate se aplica prevederile prevăzute în **Standarde generale**

- ✓ SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- ✓ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- ✓ SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- ✓ SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- ✓ SEV 106 Documentare și raportare (IVS 105)

De asemenea s-a utilizat SEV 430 din standardele Anevar 2025 – *Evaluări pentru raportare financiară*, pentru stabilirea valorii juste a bunurilor supuse evaluării.

În circumstanțele actuale, pentru atingerea scopului propus în cadrul raportului de evaluare, a fost făcută o delimitare a patrimoniului evaluat în funcție de:

- gradul de utilizare a componentelor patrimoniale.
- utilitatea actuală și de perspectivă a imobilizărilor corporale evaluate, ținând cont de activitatea desfășurată și de potențialul de dezvoltare.
- aprecierea nucleului imobiliar în care se poate desfășura optim activitatea, clădiri (cu dotările aferente) care sunt utilizate la un grad superior. Estimarea valorii de piață a unui activ imobiliar se face luând în considerare ansamblul (teren + clădire) tratat ca proprietate imobiliară. În schimb, în situațiile contabile terenul și clădirile sunt evidențiate separat (terenul nefiind amortizabil respectiv nu se depreciază în timp, spre deosebire de imobilizări care sunt supuse procesului de amortizare).

### 5.1. Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului –.
- discuții purtate cu personalul de specialitate din departamentul tehnic al fiecărui serviciu relativ la:
  - identificarea mijloacelor fixe;
  - dotările existente la fiecare în parte;
  - regimul de exploatare pentru fiecare mijloc fix;
  - lucrările de reparații și modernizări efectuate;
  - starea fizică;
  - modul de exploatare;
  - gradul de utilizare;
  - mijloacele fixe în curs de casare, sau propuse spre demolare
- inspectia clădirilor și construcțiilor, verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate (lista inventarului);
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- estimarea celei mai bune utilizări la terenurile libere și construite;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează patrimoniul.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului – conținând următoarele informații:
  - data punerii în funcțiune;
  - suprafețe construite, suprafețe desfășurate pentru clădiri;
  - analiza situațiilor scriptice puse la dispoziție;
  - extragerea informațiilor necesare pentru evaluare din materialele existente;
  - discuții purtate cu personalul de specialitate din departamentul tehnic;
- regimul de exploatare pentru fiecare mijloc fix;
- lucrările de reparații și modernizări efectuate;
- starea fizică;
- modul de exploatare;
- gradul de utilizare;
- inspecția clădirilor și construcțiilor, verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile în documentele furnizate;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează patrimoniul (valorilor juste).
- În cazul instalațiilor specializate (rețele de apă, canalizare, termice) pentru care datele tehnice furnizate de beneficiar au fost insuficiente și care nu au putut fi inspectate de evaluator costul de înlocuire brut a fost estimat prin indexarea cu indicele de creștere a prețurilor pentru construcții ingineresti publicat de INSSE
- pentru construcțiile specializate realizate recent ( ex.sala sport) costul de înlocuire brut a fost estimat prin indexarea cu indicele de creștere a prețurilor pentru construcții ingineresti publicat de INSSE, considerând că valorile înregistrate în evidențele contabile reflectă costurile efectiv realizate, respectiv costuri la piață pentru edificarea acestor construcții

## 5.2 Metodologia aplicată la ESTIMAREA VALORILOR JUSTE

### *Evaluarea terenurilor*

Din considerentele restrictive prezentate mai sus nu putem vorbi de o piață a drumurilor publice, a parcurilor publice, terenuri de sport, etc. Totuși pentru a putea estima valoarea justă a acestora au fost analizate oferte cu terenuri libere în zonele în care se află acestea și respectiv valorile unitare ale ofertelor terenurilor libere. Întrucât scopul evaluării este pentru înregistrare în contabilitate, în condițiile utilizării în continuare ca "teren amenajat" sau "teren construit", evaluarea se va face în condițiile de cea mai bună utilizare din prisma celor 4 criterii: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă. În aceste condiții valoarea justă va putea fi estimată prin comparații de piață. Ca urmare estimarea valorii juste a terenului a fost efectuată ținând seama de suprafața de teren aferentă fiecărui amplasament și de situarea acestora, în concordanță cu informațiile privind prețurile de piață în zonele învecinate și/sau similare (funcție de gradul de ocupare, posibilitățile de utilizare alternative limitate, restricții datorită poziționării, a posibilităților de acces auto și pietonal, potențialului de racordare la utilități, costurile de dezmembrare/parcelare și a eventualelor costuri de dezafectare).

Pășii următori în estimarea valorii amplasamentelor :

- Metoda comparațiilor directe ar putea fi aplicată corespunzător și utilizată pentru obținerea unui interval de

valori, utilizabile ca plajă de valori pentru estimarea valorii celorlalte terenuri;

- Pentru terenurile evaluate, nu exista o piata specifica (terenuri construite sau amenajate). Astfel, in cazul acesta, valoarea unitara a terenului a fost asimilata valorii unitare de piata a terenului din zona, la o cotaie mai scazuta datorita regimului acestuia. Valoarea globala a proprietatii rezultind prin insumarea valoarea terenului cu valoarea amenajarii respectiv a constructiei. Astfel, in situatiile contabile terenul si constructiile vor putea fi evidentiata separat (terenul nefiind amortizabil, respectiv nu se depreciază în timp, spre deosebire de alte imobilizări care sunt supuse procesului de amortizare).

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piată a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

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

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile avute la dispoziție.

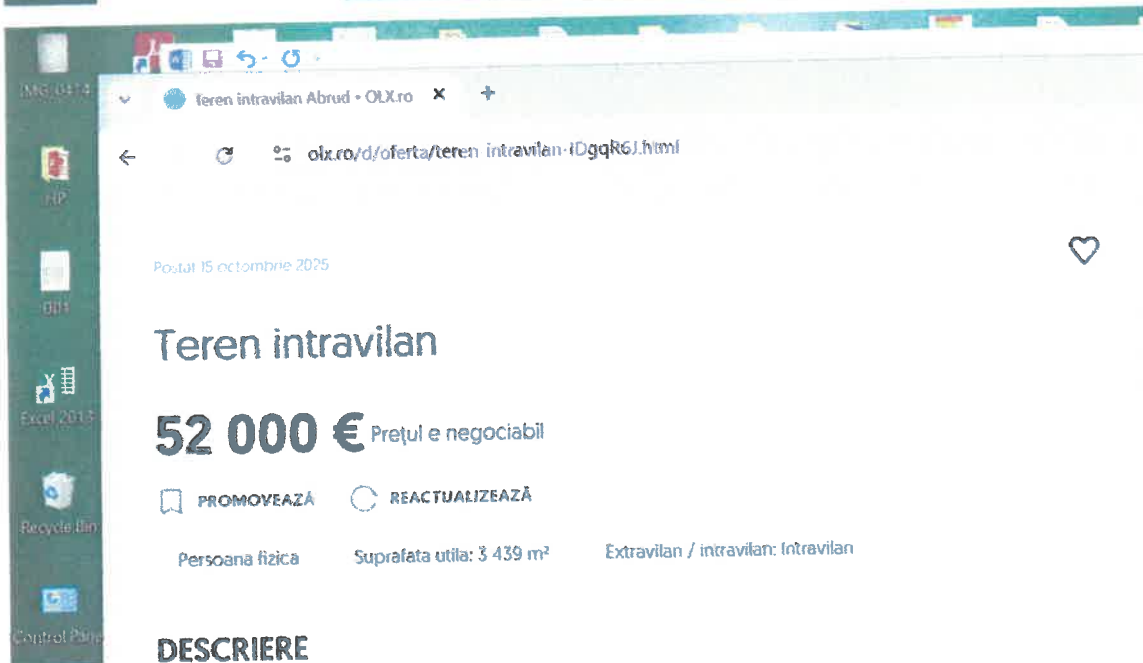
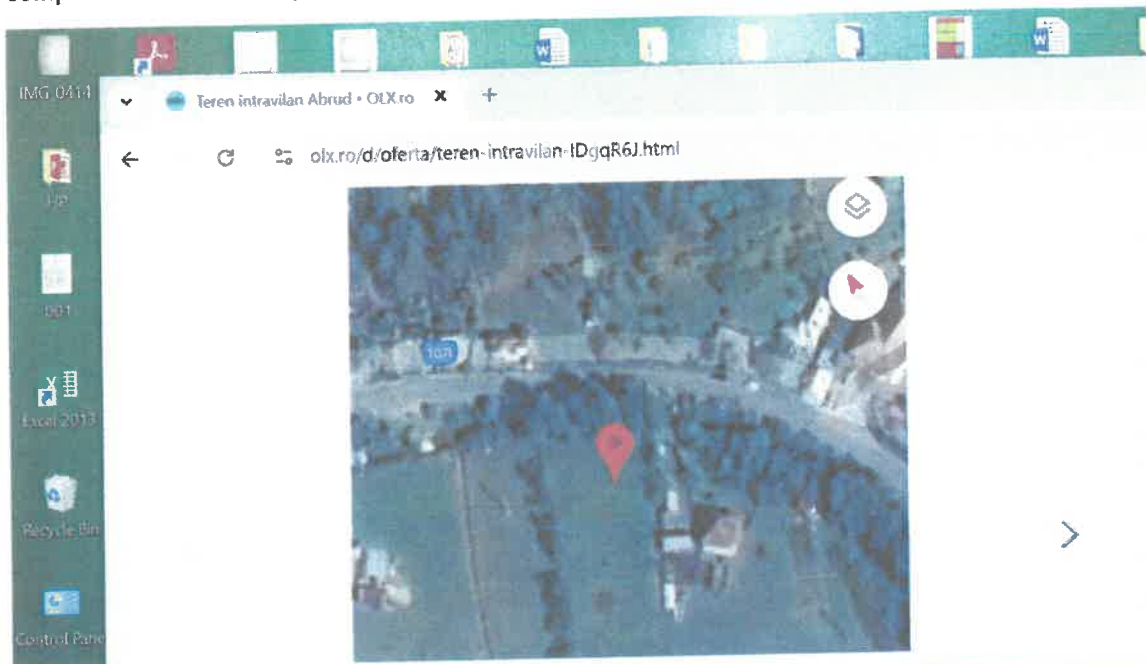
Referitor la piata specifică facem următoarele mențiuni :

- Se observă evoluția descrescătoare din ultima perioada a pietei imobiliare aferente terenurilor, pe fondul crizei economice resimțita la nivel internațional;
- Pe piața specifică, incertitudinea din zona economică are ca efect restrângeri de activități , relocări sau chiar faliment .

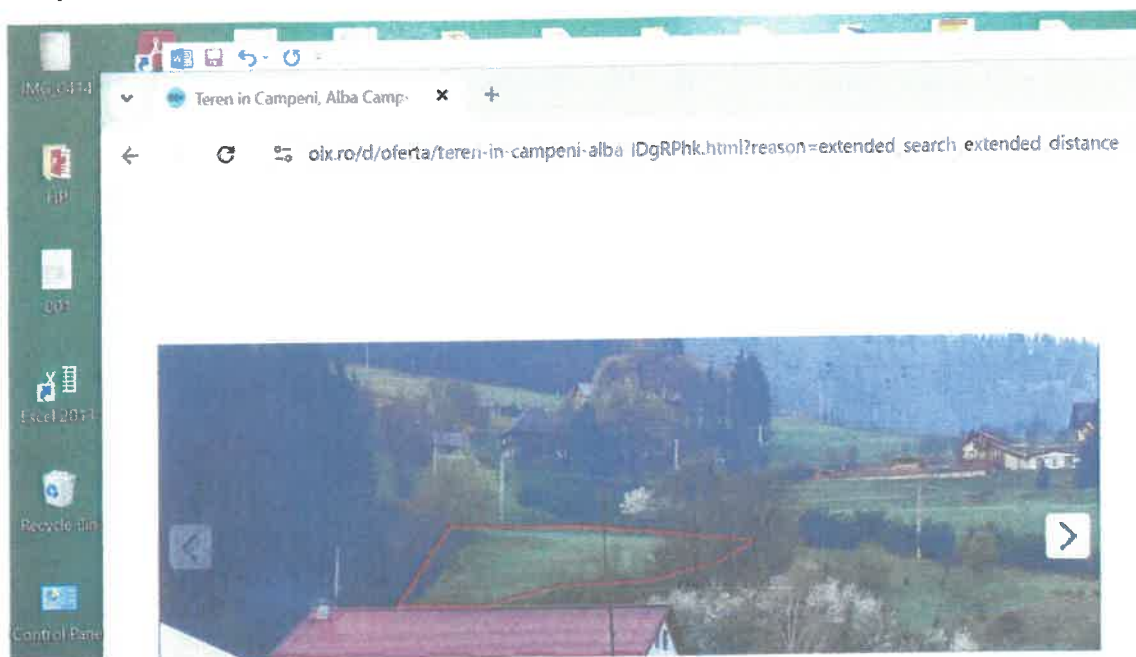
Mențiuni :

- La stabilirea valorii terenului s-a ținut cont de piața specifică, destinația acestuia, precum și de Cea Mai Bună Utilizare.
- Având în vedere că terenurile evaluate se desfășoară pe categoriile de teren extravilan și intravilan, ca sunt oarecum grupate ca și amplasament, considerăm ca este favorabilă utilizarea unei plaje de valori, funcție de parcelele de teren cu caracteristici reprezentative considerate ca și "reper" .
- Plaja de valori s-a putut stabili în urma analizei unor parcele considerate ca reper, reprezentative, și de condiții diferite/extreme .
- Valoările parcelelor de teren considerate "reper" au fost stabilite distinct în baza informațiilor existente actualmente pe piața, de destinația acestora, de CMBU, prin metoda comparațiilor directe, constituind baza de referință pentru stabilirea celorlalte valori .
- Celelalte parcele de teren s-au evaluat prin metoda comparațiilor relative față de parcelele reper, și se încadrează în plaja de valori estimată .
- Valoarea estimată a terenurilor evaluate (aferente drumurilor, construcțiilor sau terenuri libere), este prezentată mai jos.
- În funcție de zona în care sunt situate bunurile evaluate pentru evaluarea terenului aferent acestora s-au utilizat comparabile de pe piața de pe OLX și s-a ajuns la grila de mai jos:

Comparabila A - 3.439 mp , 52.000 eur , 15.12 eur /mp – intravilan Abrud

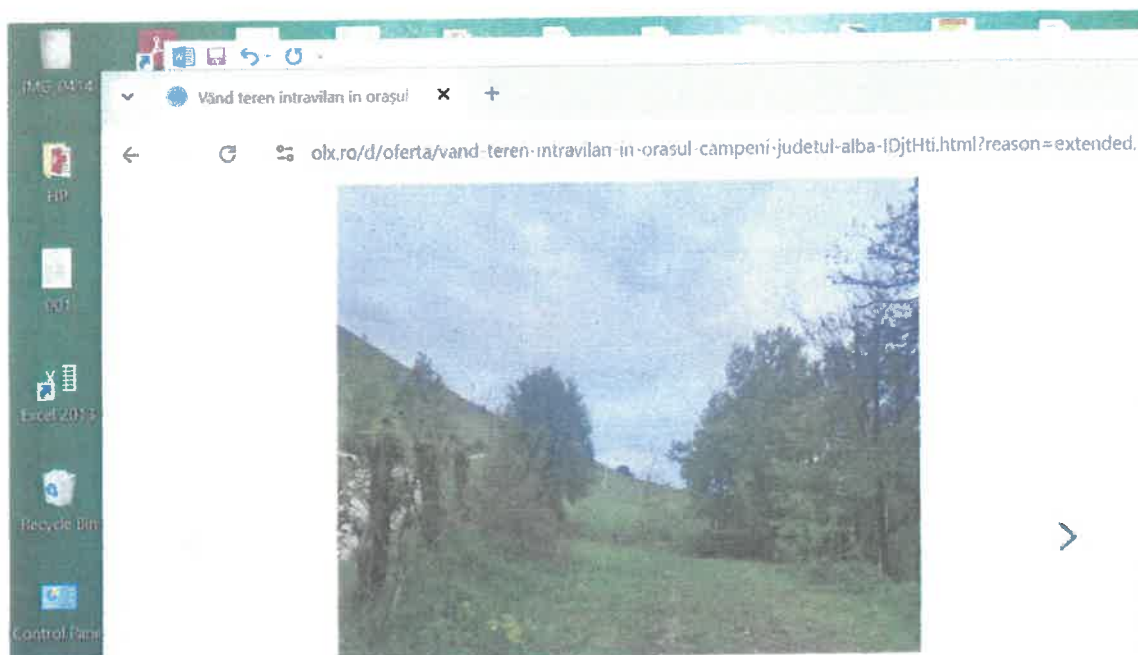


Comparabila B - 1.700 mp , 51.000 eur , 30 eur /mp Campeni , intravilan

A screenshot of a real estate listing page. The browser address bar shows the same URL as the previous image. The page content includes:

- Postat 12 octombrie 2025
- Teren in Campeni, Alba
- 150 lei** Prețul e negociabil
- PROMOVEAZĂ and REACTUALIZEAZĂ buttons
- Persoana fizica    Suprafata utila: 1 700 m<sup>2</sup>    Extravilan / intravilan: Intravilan
- DESCRIERE

Comparabila C - 1.585 mp., 50.000 eur - 31,5 eur/mp Câmpeni , intravilan

A screenshot of a web browser window displaying a real estate listing. The title is "Vând teren intravilan in orașul CÂMPENI, județul ALBA". The price is listed as "50 000 €" with the note "Prețul e negociabil". There are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". The listing specifies "Persoana fizica", "Suprafata utila: 1 585 m²", and "Extravilan / intravilan: Intravilan". The section "DESCRIERE" contains the text "Teren intravilan de vânzare - Câmpeni, zona Boncești, județului Alba".

Vând teren intravilan in orașul CÂMPENI, județul ALBA

**50 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 585 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

Teren intravilan de vânzare - Câmpeni, zona Boncești, județului Alba

Reevaluarea bunurilor din domeniul public și privat al U.A.T. Abrud - an 2025

Nr crt	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparației		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale		similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Abrud , parc Piata Eroilor	Abrud	Campeni - periferic	Campeni -median periferică
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	783	3439	1700	1585
	Forma:	patrulater	patrulater	patrulater	patrulater
	Front stradal - aprox:	20	25	20	25
	Topografie:	plat	plat	plat	plat
8	Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da/ nu / nu / nu	da / da / da/ nu / nu / nu	da / da / nu/ nu / nu / nu	da / da / nu/ nu / nu / nu
9	Zonare:	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
10	Cea mai buna utilizare:	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret total (EURO)		52.000	51.000	50.000
	Pret / mp (EURO)		15.12067461	30	31.54574132

## Reevaluarea bunurilor din domeniul public și privat al U.A.T. Abrud - an 2025

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Abrud ,parc Piata Eroilor	Abrud	Campani - periferic	Campani -median periferică
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	783	3439	1700	1585
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		52,000	61,000	50,000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 15.12	€ 30.00	€ 31.55
<b>TIP COMPARABILĂ</b>				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilă		-1.51	-3.00	-3.15
Preț de vânzare corectat		13.61	27.00	28.40
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13.61	€ 27.00	€ 28.40
<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13.61	€ 27.00	€ 28.40
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală				
Corecție totală pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13.61	€ 27.00	€ 28.40
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecție unitară sau procentuală				
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13.61	€ 27.00	€ 28.40
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13.61	€ 27.00	€ 28.40
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare	Abrud , parc Piata Eroilor	Abrud	Campani - periferic	Campani -median periferică
Corecția unitară sau procentuală		20%	-10%	-15%
Corecție totală pentru localizare		€ 2.72	-€ 2.70	-€ 4.26
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16.33	€ 24.30	€ 24.14
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime ( dimensiune ) si forma	783 mp ; patruleter	3439 mp ; patruleter	1700 mp , patruleter	1585 mp ; patruleter
Corecția unitară sau procentuală		-3.0%	-2%	-2%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		-€ 0.49	-€ 0.49	-€ 0.46
Front stradal - deschidere la fatada		25	20	25
Corecția unitară sau procentuală		0.0%	0%	0%
Corecție totală pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Topografie	plat	plat	plat	plat
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie ( planșitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 15.84	€ 23.81	€ 23.66
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
Utilități ( on / of / apa / canalizare / gaz metan / tamponare / altele)	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
Corecție unitară sau procentuală		0%	2%	2%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.36	€ 0.35
Preț corectat (EUR/mp)		€ 15.84	€ 24.17	€ 24.01
<b>ZONAREA</b>				
Zonarea - destinația legală permisă	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Corecția unitară sau procentuală		10.0%	-10.0%	-10.0%
Corecție totală pentru zonare		€ 1.58	-€ 2.42	-€ 2.40
Preț corectat (EUR/mp)		€ 17.43	€ 21.75	€ 21.61
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Cea mai bună utilizare	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Corecție unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 17.43	€ 21.75	€ 21.61
Preț corectat (Eur/mp)		€ 17	€ 22	€ 22
Corecție totală netă	(absolut)	€ 3.82	-€ 5.25	-€ 6.79
	(procentual)	28%	-19%	-24%
	(absolut)	€ 4.80	€ 5.96	€ 7.50
Corecție totală brută	(procentual)	35%	22%	26%
Suprafata	783			
Opinie / mp	€ 22			
Valoare estimata _EURO	17,000			
Valoare RON	86,400			
Curs valutar	5.0851			
Data evaluării	31-Oct-25			

Deasemenea , pentru evaluarea terenurilor și a drumurilor și strazilor s-au utilizat valorile din grila notarilor publici pentru anul 2025 pentru orasul Abrud , luand in considerare și valorile pentru zonele A,B,C și D ,stabilite:

**TABEL CU ZONA DE INCADRARE A STRAZII**

ZONA A
Bâncii, Brazilor, Cloșca, Crișan până la intersecția cu Gării, Buteanu, I. Slavici, Lt. Anca Virgil până la intersecția cu Să Moșilor, Piața Eroilor, Piața Petru Dobra, Pinilor, Republicii
ZONA B
1 Decembrie, Abrudelului, Cotății, Crișan de la intersecția Agârbiceanu, Lucian Blaga, Lt. Anca Virgil de la intersecția Sadoveanu, Minerilor, N. Bălcescu, O. Goga, Oborului pâr Sălciilor, Stavăr, Știurț până la variantă T. Vladimirescu, T
ZONA C

**2025 VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE TERENURILOR INTRAV**

ZONA	A
LEI/mp	75

Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor extrav.

TERENURI EXTRAV		
Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări	Livezi

## 5.4 EVALUAREA CONSTRUCTIILOR ȘI CONSTRUCTIILOR SPECIALE

Estimarea valorii juste s-a efectuat prin abordarea prin costuri, majoritatea construcțiilor neputând fi generatoare de venituri (din închiriere).

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiente fizice.

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (în funcție de gradul de depreciere cumulată) corespunzătoare lunii noiembrie- decembrie 2025.

**COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET** - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze: **fizice**, **functionale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt :

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente : recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus)
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

### **Metodologia de evaluare - Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate .

Metoda costului presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscător este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul curent brut trebuie deduse (scăzute) pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Punctul de plecare sau baza metodei costului este costul de înlocuire brut.

**Costul de înlocuire brut (nou)** este costul curent al unui bun similar nou având o utilitate echivalentă cu a obiectului ce urmează a fi evaluat.

Cele mai importante metode de determinare a costului curent (de nou) al unei proprietăți sunt metoda devizului, indexarea, și metoda cost – capacitate

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele

necesare a fi parcurse fiind:

- Stabilirea valorii de înlocuire  $V_{\text{înlocuire}}$ ;
- Estimarea deprecierii cumulate  $GU\%$ , care cuprinde:
  - Deteriorarea fizică pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți datorită uzării cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverse elemente de mediu, suprasolicitare și factori similari;
  - Depreciere funcțională pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea proprietății când este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat sunt costurile de exploatare excedentare, costul de capital în exces (pentru calcularea costului de reproducție), inadecvări, etc.
  - Depreciere economică (din cauze externe) pierderea de valoare ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului (cum ar fi preturi crescute la materii prime, muncă ori utilități) fără o creștere în prețul produsului, scăderea cererii pentru un produs ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc. Concepte de management , Lipsa materiilor prime , Lipsa forței de muncă , Inaccesibilitatea pieței , Legislatia , Cerere și ofertă.

Pe baza datelor și informațiilor culese de evaluator pe teren și/sau rezultate în urma discuțiilor purtate cu reprezentanții primăriei și utilizatorii bunurilor , s-a efectuat o analiză a deprecierilor, care să corespundă nivelului stării tehnice, morale și economice a echipamentelor de evaluat, expus pe piața la care s-a făcut referire.

În scopul estimării valorii instalațiilor destinate deservirii construcțiilor au fost aplicate procedurile de evaluare considerate oportune. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare prevederile Standardului în vigoare.

Tinând cont de cerințele clientului și scopul lucrării, valoarea a fost estimată astfel:

- Pentru o parte din bunuri, cele de natura „universale”, tinând cont de faptul ca ele deserveșc cladiri specializate , nu s-a putut estima o valoarea de piață separata de cladire ; Evaluarea acestora s-a facut in ipoteza de continuare a functionarii , valoarea acestora regasindu-se in pretul/valoarea cladirii , respectiv lipsa sau nefunctionalitatea acestora reflectandu-se ca o pierdere de valoare.
- Pentru **instalațiile specializate** (aceste bunuri făcând parte din categoria de mijloacele fixe care se intalnesc pe piata sub forma de tranzactii “ca noi ” și/sau ele sunt “specializate”) deprecierile economice, functionale, strategice și legate de reglementările de mediu luate în considerare la estimarea costului de înlocuire net, au fost cuantificate urmărindu-se estimarea unui nivel orientativ la care s-ar putea valorifica pe piața specifică. Deoarece, însă, pentru acestea nu exista o piață funcțională, nu a fost posibilă comparația directă cu tranzactii efectuate anterior cu bunuri similare, efectuându-se însă o verificare privind încadrarea valorilor în prețurile de tranzacție cunoscute, respectiv în intervalul de prețuri propuse spre tranzacționare (cereri, oferte, chirii,).
- Pentru bunurile din categoria drumuri, poduri podețe au fost propuse valori de reproducere care au inclus prețurile curente ale furnizorilor, la care s-au adăugat costurile de construcții-montaj și transport. Aceasta abordare a permis estimarea unor valori de reproducere (de nou) din care s-au dedus deprecierile acumulate.

Astfel, pentru bunuri pentru care piața este puțin activă, sau nu există suficiente tranzacții să apelat la un substituit al valorii de piață. Astfel, în conformitate cu standardul de evaluare, dacă nu exista nici o referință asupra valorii de piață, cauzată de natura specializată a mijloacelor fixe utilizate în producție și de faptul ca acestea se vând rar, cu excepția cazului când se vând împreună cu construcția din care fac parte, ele se evaluează la **costul lor de înlocuire net**.

*Costul de înlocuire net este o procedura de evaluare folosita în stabilirea valorii pentru utilizarea existenta în cazul proprietăților specializate, care se vând rar sau niciodată, altfel decât ca părți ale unei afaceri. Aceasta nu este considerata o metoda derivata din piață.*

*În absenta unor date de piață, CIN este adoptat ca substitut (înlocuitor) al analizei de piață.*

Metoda CIN se bazează pe estimarea costului de înlocuire brut din care se scade deprecierea datorată utilizării, vechimii și schimbărilor tehnologice sau ale pieței.

În continuare sunt prezentate fișele de calcul a bunurilor din domeniul public și privat al UAT Abrud :

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
8	teren fara constructii U.M.str. 1 Mai CF72409		1.839.720

teren fara constructii U.M.str. 1 Mai	
<b>DESCRIEREA</b>	
AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud</li> <li>▪ are destinația actuală de „ teren constructibil ”</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.</li> </ul>

DESCRIERE :	
✓ Terenul are destinația de teren constructibil	
SUPRAFAȚĂ	45.993 mp ; ZONA D - 40 LEI /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
9	teren centrala T 2		38.625

teren central T 2	
<b>DESCRIEREA</b>	
AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud</li> <li>▪ are destinația actuală de „ teren constructibil ”</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.</li> </ul>

DESCRIERE :	
✓ Terenul are destinația de teren constructibil	
SUPRAFAȚĂ	515 mp ; ZONA A - 75 LEI/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
10	teren centrala termica 3		58.125

Teren Centrala T 3	
DESCRIEREA	
AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud</li> <li>▪ are destinația actuală de „teren constructibil”</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.</li> </ul>

DESCRIERE :	
✓ Terenul are destinația de teren constructibil	
SUPRAFAȚĂ	775 mp ; Zona A – 75 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
1	teren Buninginea		153.150

## Teren Buninginea

## DESCRIEREA

AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud</li> <li>▪ are destinația actuală de „teren constructibil”</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.</li> </ul>
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## DESCRIERE :

✓ Terenul are destinația de teren constructibil

SUPRAFAȚĂ	2042 mp ; zona A - 75 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
2	Teren scoala gen Av. Iancu		262.950

## Teren scoala Av.Iancu

## DESCRIEREA

AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud</li> <li>▪ are destinația actuală de „teren scoala gen Av. Iancu”</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.</li> </ul>
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## DESCRIERE :

✓ Terenul are destinația de teren constructibil

SUPRAFAȚĂ	3506 mp ; zona A – 75 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
6	teren Buninginea		49.776

**Teren Buninginea**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „ teren constructibil ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

1037 mp ; Zona C – 48 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
11	teren str Petru Dobra		21.600

**Teren str Petru Dobra**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „ teren constructibil ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

288 mp ; zona A – 75 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
12	teren bazine apa		158.400

**Teren bazine apa**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

3300 mp ; zona C – 48 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
13	teren sediu primarie		133.463

**Teren sediu primarie**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

1193 mp ; 22 EUR/ mp x 5,0851 lei/eur – 75 lei /mp – grila teren Abrud - 2025

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
14	teren gradinita		100.275

**Teren gradinita**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „ teren constructibil ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

1337 mp ; 75 lei / mp – grila notar public teren Abrud - 2025

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
15	teren scoala generala		80.325

**Teren scoala generala**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud , CF 74360
- are destinația actuală de „ teren constructibil ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

1071 mp ; 75 lei / mp – grila notar public teren Abrud - 2025

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
17.	Teren scoala Gura Cornii		89.940

## Teren scoala Gura Cornii

## DESCRIEREA

## AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

## DESCRIERE :

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

## SUPRAFAȚĂ

1.499 mp ; 60 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
18	Teren Gradinita nr 1 CF 72325		112.500

## Teren Gradinita nr 1 CF 72325

## DESCRIEREA

## AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „Teren Gradinita nr 1 ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

## DESCRIERE :

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

## SUPRAFAȚĂ

1500 mp ; 75 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
19	Teren Grup Sc HCC		382.512

**Teren Grup Sc HCC CF 70366**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „ Teren Grup Sc HCC ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

7969 mp ; 48 LEI /mp – zona C

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
20	Teren spital Abrud		1.616.256

**Teren Spital Abrud**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud - CF 72300
- are destinația actuală – teren spital Abrud
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

33.672 mp ; 48 LEI /mp – zona C

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
21	Teren arena fotbal		1.330.359

## Teren arena fotbal

## DESCRIEREA

## AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

## DESCRIERE :

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

## SUPRAFAȚĂ

11.892 mp ; 22 eur /mp grila Abrud – 2025 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
22	Teren Piata eroilor		87.594

## Teren Piata eroilor

## DESCRIEREA

## AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud – CF 72425
- are destinația actuală de „teren de sport”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

## DESCRIERE :

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

## SUPRAFAȚĂ

783 mp ; 22 eur/mp – 111,87 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
23	Teren spor AleeA Rozelor		112.575

Teren sport aleea Rozelor	
<b>DESCRIEREA</b>	
AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud – CF 2150</li> <li>▪ are destinația actuală de „teren de sport ”</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.</li> </ul>

DESCRIERE :	
✓ Terenul are destinația de teren constructibil	
SUPRAFAȚĂ	1.501 mp ; zona A – 75 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
24	Teren parc Aleea Parcului		101.400

Teren parc Aleea Parcului	
<b>DESCRIEREA</b>	
AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud – CF 76168</li> <li>▪ are destinația actuală de „teren de sport ”</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.</li> </ul>

DESCRIERE :	
✓ Terenul are destinația de teren constructibil	
SUPRAFAȚĂ	1.352 mp ; zona A – 75 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
25	Teren joaca Aleea Copiilor		75.000

Teren joaca Aleea Copiilor

**DESCRIEREA****AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud -CF 2150
- are destinația actuală de „teren de joaca ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

1.000 mp ; zona A – 75 lei / mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
26	Teren groapa gunoi 2010 CF 70856		298.000

**DESCRIEREA****AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud – CF 70856
- are destinația actuală de „teren constructibil ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

7.450 mp ; zona D – 40 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
27	Teren St. pompe Buninginea		51.640

**Teren St. pompe Buninginea 2012 CF70026,70027,70028**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud –CF 70026 , 70027 , 70028
- are destinația actuală de „ teren constructibil ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

1.291 mp ; zona D – 40 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
28	Teren APADUCT (Cristea)		1.208.480

**Teren APADUCT (Cristea) hcl 14/28.02.2013CF 73110**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „ teren constructibil ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

30.212 mp ;zona D – 40 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
29	Teren str Cristea(st.epurare)		29.520

Teren str Cristea(st.epurare) hcl 35/2014 CF 74209

DESCRIEREA

AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

DESCRIERE :

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

SUPRAFAȚĂ

738 mp ; zona D - 40 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
33	Teren pasunat Seliste 2014 CF73232		847.950

Teren pasunat Seliste 2014 CF73232

DESCRIEREA

AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren pasune ”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

DESCRIERE :

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

SUPRAFAȚĂ

565.300 mp ;

Valoarea a fost stabilită luând în calcul valorile din grila notarilor publici pentru anul 2022 ,pentru oras Abrud , care a fost de 1,5 lei /mp .

$$565.300 \text{ mp} \times 1,5 \text{ lei / mp} = 847.950 \text{ lei}$$

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
4	teren stație de epurare Cristea		118.400

teren stație de epurare Cristea

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud –CF 74614
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

2.960 mp ; Zona D – 40 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
6	teren stație de epurare Cristea		59.200

teren stație de epurare Cristea

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud – CF 74614
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

1.480 mp ; zona D – 40 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
7	Teren str.A.Iancu nr.1 2016 -cf 72756		5.952

Teren str.A.Iancu nr.1 2016 -cf 72756

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud – CF 72756
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

124 mp ; zona C – 48 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
33	Teren Piata Agoalimentara HCL 41/2017 2017 CF 74178		162.700

Teren Piata Agoalimentara HCL 41/2017 2017 CF 74178

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

1.472 mp ;

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
36	Teren str.Republicii nr.10 bl.A		5.400

Teren str.Republicii nr.10 bl.A HCL19/23.03.2018cf 74562

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

72 mp ;zona A – 75 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
37	Teren str.Cuza Voda nr.9 Azil batrani cf 74856		158.925

Teren str.Cuza Voda nr.9 Azil batrani cf 74856

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

2119 mp ; zona A – 75 lei/mp – 158.925 lei

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
37	Teren TARG cf 73703		319.008

## Teren LT. Anca Virgil TARG cf 73703

## DESCRIEREA

## AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

## DESCRIERE :

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

## SUPRAFAȚĂ

6446 mp ; zona C - 48 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
39	Teren str. Crisan		55.350

## Teren str. Crisan cf74209

## DESCRIEREA

## AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud – CF 74209
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

## DESCRIERE :

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

## SUPRAFAȚĂ

738 mp ; zona A – 75 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
40	teren Piata Eroilor nr.17 cladirea B		41.325

**teren Piata Eroilor nr.17 cf 74676 cladirea B**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

551 mp ; zona A – 75 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
41	Teren constructii hcl 28/2010 ev 2016 cf72258		1.584

**Teren constructii hcl 28/2010 ev 2016 cf72258**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

33 mp ; zona C – 48 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
42	Teren constructii cf72256		5.856

**Teren constructii hcl 28/2010 ev 2016 cf72256**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

122 mp ; zona C – 48 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
43	Teren constructii hcl 28/2010 ev 2016 cf72255		5.376

**Teren constructii hcl 28/2010 ev 2016 cf72255**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

112 mp ; zona C – 48 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
44	Teren constructii		2.640

**Teren constructii**

**DESCRIEREA**

AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud</li> <li>▪ are destinația actuală de „teren constructibil”</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.</li> </ul>
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DESCRIERE :

✓ Terenul are destinația de teren constructibil

SUPRAFAȚĂ	55 mp ; zona C - 48 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
45	Teren liceu		519.900

**Teren liceu HCL 55/ 22.08.2019 cf 70366**

**DESCRIEREA**

AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud</li> <li>▪ are destinația actuală de „Teren liceu ”</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.</li> </ul>
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DESCRIERE :

✓ Terenul are destinația de teren constructibil

SUPRAFAȚĂ	6932 mp ; zona A – 75 lei /mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
64	Teren donatie 75688 donat BORZA cf 75688 2016 cf72255		540

**Teren donatie 75688 donat BORZA cf 75688**

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

9 mp ; zona B – 60 lei/mp

Nr. inv	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
65	Teren contract cumparare 84/18.01.2022		463.240

**DESCRIEREA**

**AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară:

- este situată în intravilanul localității Abrud
- are destinația actuală de „teren constructibil”
- dispune de utilități adiacente: curent electric, apa.

**DESCRIERE :**

- ✓ Terenul are destinația de teren constructibil

**SUPRAFAȚĂ**

11581 mp ; zona D – 40 lei /mp

Nr. inv.	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
30.	Pădure Badea		3.411.723

Păduri și pășuni	
AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: Padure Dealul Baesu Titlu Prop .5210/269 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ are destinația actuală de „ teren cu padure ”</li> <li>▪ Vecini: N, E, V, S- proprietati similare</li> <li>▪ Nu dispune de utilități adiacente</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Teren formă neregulată ;</li> <li>✓ Fara impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea</li> </ul>
DESCRIERE : Teren cu arbori si stanci	
Suprafata teren	221,67 ha echivalent a 2.216.700 mp

#### **METODA DE EVALUARE**

Pentru evaluarea terenului si a vegetatie forestiere s-a utilizat procedura de evaluare stabilita de metodologia la HG 118/ 2010 privind achizitionarea prin cumparare ,schimb sau donatie de catre stat ,prin Regia Nationala a Padurilor – Romsilva ,a terenurilor ce pot fi incluse in fondul forestier proprietate publica a statului,astfel :

1.Valoarea terenului cu vegetatie forestiera (V max) se determina cu relatia :

$$V(\max) = V(\text{ter}) + V(\text{veg})$$

In care :

V(ter) – valoarea in lei a terenului ce face obiectul evaluarii

V(veg) – valoarea in lei a vegetatiei forestiere existente pe terenul ce face obiectul evaluarii .

2.1. Valoarea terenului se determină prin utilizarea relației de calcul:

$$V_{\text{ter}} = S \times R_1 \times R_2 \times V_{U_r} \quad (3.2)$$

în care:

S - mărimea suprafeței terenului ce se evaluează în vederea cumpărării, exprimată în hectare;

$R_1$  - coeficientul de evaluare a șansei de instalare a vegetației forestiere. Valorile coeficienților  $R_1$  sunt diferențiate în raport cu zonele fitogeografice și cu starea terenului si sunt prezentate în tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la metodologie;

$R_2$  - coeficientul de evaluare a riscului de asigurare a integrității pădurii. Valorile coeficienților  $R_2$  sunt diferențiate în funcție de intensitatea presiunii sociale asupra pădurii; acestea sunt prezentate în tabelul nr. 4 din anexa nr. 2 la metodologie;

$V_u$  - valoarea maximă a unui teren în suprafață de un hectar, stabilită în funcție de caracteristicile terenului, prin intermediul relației:

$$V_u = \frac{C_{mex} \times P_m \times R_{pf}}{R_d} \quad (3.3)$$

în care:

$C_{mex}$  - creșterea medie la exploatabilitate a producției principale a speciei reprezentative pentru grupa de formații forestiere în care se găsește terenul, exprimată în m<sup>3</sup>/ha/an, conform tabelelor biometrice;

$P_m$  - prețul mediu al unui metru cub de masă lemnoasă pe picior, diferențiat pe grupe de specii, în raport cu ponderea, exprimat în lei/m<sup>3</sup>;

$R_{pf}$  - rata medie a profitului, corespunzătoare terenului pe care este instalată pădurea, mijloc de producție; pentru uniformizare s-a utilizat aceeași valoare cu cea utilizată în evaluarea terenurilor agricole, respectiv %;

$R_d$  - rata medie anuală a dobânzii pe piața bancară, conform datelor statistice oficiale.

Valorile  $V_u$  sunt diferențiate în funcție de bonitatea terenului și de grupa de formații forestiere; acestea sunt prezentate în tabelul nr. 1 din anexa nr. 2 la metodologie și se exprimă în lei.

Aplicand algoritmul de mai sus, se obține "valoarea unitară" a terenului evaluat pentru zona de amestec rasinoase cu fag în jurul valorii de **1.273 lei / ha** (conf. tabel 1 – Anexa 2 la metodologie HG 118/2010).

**$V_{\text{teren vegetatie forestiera}} = 0.1273 \text{ lei / mp}$**

**$V_{\text{teren veg. forestiera}} = 1273 \text{ lei/ha} \times 221,67 \text{ ha} = 282.186 \text{ lei}$**

2.2. Valoarea vegetației forestiere existente pe terenul ce face obiectul evaluării ( $V_{veg}$ ) se determină prin intermediul relației:

$$V(VEG) = K \times S \times D_1 \times D_2 \times \sum_{i=1}^n (PR_i \times V_{ij}) \quad (3.4)$$

în care:

$i$  - indicele speciei identificate în compoziția vegetației forestiere existente pe teren;  $i = 1 \dots n$  (numărul de specii identificate);

$K$  - consistența vegetației forestiere exprimată prin indicele de acoperire (în zecimi);

$D_1$  - indicele de reducere a valorii vegetației forestiere în raport cu starea de sănătate a arboretului. Valorile sunt diferențiate în raport cu categoria de vârstă și cu intensitatea fenomenului de uscare și sunt prezentate în tabelul nr. 5 din anexa nr. 2 la metodologie;

$D_2$  - indicele de reducere a valorii vegetației forestiere în raport cu calitatea arboretului. Valorile sunt diferențiate în raport cu categoria de vârstă și cu clasele de vătămare a arboretului, exprimate prin procentul arborilor vătămați; acestea sunt prezentate în tabelul nr. 6 din anexa nr. 2 la metodologie;

$PR_i$  - proporția de participare, în compoziția arboretului, a speciei „i” (în zecimi);

$V_{ij}$  - valoarea maximă a unui hectar de pădure din specia „i” la categoria de vârstă „j” (lei/ha). Corespunzător caracteristicilor speciilor, s-au constituit categorii de vârstă de 5 și 10 ani.

Astfel, utilizând tabelele 2a și 2b, 5, 6 din Metodologie, s-au obținut următoarele valori:

- Clasa de producție brad – vârsta 31 – 40 de ani ,clasa III – pretul este de 16.000 lei/ha
- Clasa de producție molid – vârsta de 31 – 40 de ani ,clasa III – pretul este de 16.636 lei/ha
- Clasa de producție fag - vârsta de 31 – 40 de ani – clasa III – pretul este de 12.599 lei /ha

D1 – tabel 5 - 0,75

D2 – tabel 6 - 0,8

Am considerat următoarele ponderi în vegetația analizată :

30 % - brad ,40 % - molid ,30 % - fag

**Valoarea vegetației (molid ,brad și fag ) stabilită în urma calculelor este următoarea :**

$$16000 \text{ lei /ha} \times 15 \% = 2400 \text{ lei /ha}$$

$$16.636 \text{ lei/ha} \times 25 \% = 4159 \text{ lei/ha}$$

$$12.599 \text{ lei /ha} \times 60 \% = 7559 \text{ lei /ha}$$

$$\text{Valoarea este : } 2400 + 4159 + 7559 = 14.118 \text{ lei /ha}$$

$$V \text{ vegetație forestieră} = 221,67 \text{ ha} \times 14.118 \text{ lei/ha} = 3.129.537 \text{ lei} :$$

$$\text{Valoarea totală (teren + vegetație forestieră) } = 282.186 + 3.129.537 = 3.411.723 \text{ lei.}$$

Nr. inv.	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
31.	Pădure Ciuruleasa		2.831.637

Păduri și pășuni	
AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: Padure Ciuruleasa Titlu.Prop 7009/333 ■ are destinația actuală de „ teren cu padure ” ■ Vecini: N, E, V, S- proprietati similare ■ Nu dispune de utilități adiacente
CARACTERISTICI	✓ Teren formă neregulată ; ✓ Fara impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea
DESCRIERE : Teren cu arbori și stanci	
Suprafața teren	183,98 ha echivalent a 1.839.800 mp

#### METODA DE EVALUARE

Pentru evaluarea terenului și a vegetației forestiere s-a utilizat procedura de evaluare stabilită de metodologia la HG 118/ 2010 privind achiziționarea prin cumpărare ,schimb sau donație de către

stat „prin Regia Nationala a Padurilor – Romsilva „a terenurilor ce pot fi incluse in fondul forestier proprietate publica a statului,astfel :

1.Valoarea terenului cu vegetatie forestiera (V max) se determina cu relatia :

$$V(\max) = V(\text{ter}) + V(\text{veg})$$

In care :

V(ter) – valoarea in lei a terenului ce face obiectul evaluarii

V(veg) – valoarea in lei a vegetatiei forestiere existente pe terenul ce face obiectul evaluarii .

2.1. Valoarea terenului se determină prin utilizarea relației de calcul:

$$V_{\text{ter}} = S \times R_1 \times R_2 \times V_U, \quad (3.2)$$

în care:

S - mărimea suprafeței terenului ce se evaluează în vederea cumpărării, exprimată în hectare;

$R_1$  - coeficientul de evaluare a șansei de instalare a vegetației forestiere. Valorile coeficienților  $R_1$  sunt diferențiate în raport cu zonele fitogeografice și cu starea terenului și sunt prezentate în tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la metodologie;

$R_2$  - coeficientul de evaluare a riscului de asigurare a integrității pădurii. Valorile coeficienților  $R_2$  sunt diferențiate în funcție de intensitatea presiunii sociale asupra pădurii; acestea sunt prezentate în tabelul nr. 4 din anexa nr. 2 la metodologie;

$V_U$  - valoarea maximă a unui teren în suprafață de un hectar, stabilită în funcție de caracteristicile terenului, prin intermediul relației:

$$V_U = \frac{C_{\text{mex}} \times P_{\text{ml}} \times R_{\text{pf}}}{R_d} \quad (3.3)$$

în care:

$C_{\text{MEX}}$  - creșterea medie la exploatabilitate a producției principale a speciei reprezentative pentru grupa de formații forestiere în care se găsește terenul, exprimată în m<sup>3</sup>/ha/an, conform tabelelor biometrice;

$P_{\text{ML}}$  - prețul mediu al unui metru cub de masă lemnoasă pe picior, diferențiat pe grupe de specii, în raport cu ponderea, exprimat în lei/m<sup>3</sup>;

$R_{\text{pf}}$  - rata medie a profitului, corespunzătoare terenului pe care este instalată pădurea, mijloc de producție; pentru uniformizare s-a utilizat aceeași valoare cu cea utilizată în evaluarea terenurilor agricole, respectiv %;

$R_d$  - rata medie anuală a dobânzii pe piața bancară, conform datelor statistice oficiale.

Valorile  $V_U$  sunt diferențiate în funcție de bonitatea terenului și de grupa de formații forestiere; acestea sunt prezentate în tabelul nr. 1 din anexa nr. 2 la metodologie și se exprimă în lei.

Aplicand algoritmul de mai sus , ,se obtine "valoarea unitara " a terenului evaluat pentru zona de amestec rasinoase cu fag in jurul valorii de **1.273 lei / ha** (conf.tabel 1 – Anexa 2 la metodologie HG 118/2010 ) .

$$V_{\text{teren vegetatie forestiera}} = 0.1273 \text{ lei / mp}$$

$$V_{\text{teren veg. forestiera}} = 1273 \text{ lei/ha} \times 183,98 \text{ ha} = 234.207 \text{ lei}$$

2.2. Valoarea vegetației forestiere existente pe terenul ce face obiectul evaluării ( $V_{veg}$ ) se determină prin intermediul relației:

$$V (VEG) = K \times S \times D_1 \times D_2 \times \sum_{i=1}^n (PR_i \times V_{ij}) \quad (3.4)$$

în care:

$i$  - indicele speciei identificate în compoziția vegetației forestiere existente pe teren;  $i = 1 \dots n$  (numărul de specii identificate);

$K$ - consistența vegetației forestiere exprimată prin indicii de acoperire (în zecimi);

$D_1$  - indicii de reducere a valorii vegetației forestiere în raport cu starea de sănătate a arboretului. Valorile sunt diferențiate în raport cu categoria de vârstă și cu intensitatea fenomenului de uscare și sunt prezentate în tabelul nr. 5 din anexa nr. 2 la metodologie;

$D_2$  - indicii de reducere a valorii vegetației forestiere în raport cu calitatea arboretului. Valorile sunt diferențiate în raport cu categoria de vârstă și cu clasele de vătămare a arboretului, exprimate prin procentul arborilor vătămați; acestea sunt prezentate în tabelul nr. 6 din anexa nr. 2 la metodologie;

$PR_i$  - proporția de participare, în compoziția arboretului, a speciei „ $i$ ” (în zecimi);  
 $V_{ij}$  - valoarea maximă a unui hectar de pădure din specia „ $i$ ” la categoria de vârstă „ $j$ ” (lei/ha).  
 Corespunzător caracteristicilor speciilor, s-au constituit categorii de vârstă de 5 și 10 ani.

Astfel, utilizând tabelele 2a și 2b, 5,6 din Metodologie, s-au obținut următoarele valori :

- Clasa de producție brad – vârsta 31 – 40 de ani, clasa III – pretul este de 16.000 lei/ha
- Clasa de producție molid – vârsta de 31 – 40 de ani, clasa III – pretul este de 16.636 lei/ha
- Clasa de producție fag - vârsta de 31 – 40 de ani – clasa III – pretul este de 12.599 lei /ha

$D_1$  – tabel 5 - 0,75

$D_2$  – tabel 6 - 0,8

Am considerat următoarele ponderi în vegetația analizată :

30 % - brad, 40 % - molid, 30 % - fag

**Valoarea vegetației (molid, brad și fag) stabilită în urma calculelor este următoarea :**

$$16000 \text{ lei/ha} \times 15 \% = 2400 \text{ lei/ha}$$

$$16.636 \text{ lei/ha} \times 25 \% = 4159 \text{ lei/ha}$$

$$12.599 \text{ lei/ha} \times 60 \% = 7559 \text{ lei/ha}$$

$$\text{Valoarea este : } 2400 + 4159 + 7559 = 14.118 \text{ lei/ha}$$

$$V_{\text{vegetație forestieră}} = 183,98 \text{ ha} \times 14.118 \text{ lei/ha} = 2.597.430 \text{ lei}$$

$$\text{Valoarea totală (teren + vegetație forestieră)} = 234.207 + 2.597.430 = 2.831.637 \text{ lei}$$

Nr. inv.	Denumirea bunului	Codul de clasificare	Valoarea justă (lei)
32.	Pădure Zlatna		1.799.208

Păduri și pășuni	
AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: Padure Zlatna ■ are destinația actuală de „teren cu padure” ■ Vecini: N, E, V, S- proprietati similare ■ Nu dispune de utilități adiacente
CARACTERISTICI	✓ Teren formă neregulată ; ✓ Fara impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea
DESCRIERE : Teren cu arbori si stanci	
Suprafata teren	116.9 ha echivalent a 1.169.000 mp

#### METODA DE EVALUARE

Pentru evaluarea terenului și a vegetației forestiere s-a utilizat procedura de evaluare stabilită de metodologia la HG 118/ 2010 privind achiziționarea prin cumpărare, schimb sau donație de către stat, prin Regia Națională a Pădurilor – Romsilva, a terenurilor ce pot fi incluse în fondul forestier proprietate publică a statului, astfel :

1. Valoarea terenului cu vegetație forestieră (V max) se determină cu relația :

$$V(\max) = V(\text{ter}) + V(\text{veg})$$

In care :

V(ter) – valoarea în lei a terenului ce face obiectul evaluării

V(veg) – valoarea în lei a vegetației forestiere existente pe terenul ce face obiectul evaluării .

2.1. Valoarea terenului se determină prin utilizarea relației de calcul:

$$V_{\text{ter}} = S \times R_1 \times R_2 \times V_{U_r} \quad (3.2)$$

în care:

S - mărimea suprafeței terenului ce se evaluează în vederea cumpărării, exprimată în hectare;

$R_1$  - coeficientul de evaluare a șansei de instalare a vegetației forestiere. Valorile coeficienților  $R_1$  sunt diferențiate în raport cu zonele fitogeografice și cu starea terenului și sunt prezentate în tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la metodologie;

$R_2$  - coeficientul de evaluare a riscului de asigurare a integrității pădurii. Valorile coeficienților  $R_2$  sunt diferențiate în funcție de intensitatea presiunii sociale asupra pădurii; acestea sunt prezentate în tabelul nr. 4 din anexa nr. 2 la metodologie;

$V_U$  - valoarea maximă a unui teren în suprafață de un hectar, stabilită în funcție de caracteristicile terenului, prin intermediul relației:

$$V_U = \frac{C_{MEX} \times P_M \times R_{Pf}}{R_d} \quad (3.3)$$

în care:

$C_{MEX}$  - creșterea medie la exploatabilitate a producției principale a speciei reprezentative pentru grupa de formații forestiere în care se găsește terenul, exprimată în m<sup>3</sup>/ha/an, conform tabelelor biometrice;

$P_M$  - prețul mediu al unui metru cub de masă lemnoasă pe picior, diferențiat pe grupe de specii, în raport cu ponderea, exprimat în lei/m<sup>3</sup>;

$R_{Pf}$  - rata medie a profitului, corespunzătoare terenului pe care este instalată pădurea, mijloc de producție; pentru uniformizare s-a utilizat aceeași valoare cu cea utilizată în evaluarea terenurilor agricole, respectiv %;

$R_d$  - rata medie anuală a dobânzii pe piața bancară, conform datelor statistice oficiale.

Valorile  $V_U$  sunt diferențiate în funcție de bonitatea terenului și de grupa de formații forestiere; acestea sunt prezentate în tabelul nr. 1 din anexa nr. 2 la metodologie și se exprimă în lei.

Aplicand algoritmul de mai sus, se obține "valoarea unitară" a terenului evaluat pentru zona de amestec rasinoase cu fag în jurul valorii de **1.273 lei / ha** (conf.tabel 1 – Anexa 2 la metodologie HG 118/2010).

**$V_{\text{teren vegetatie forestiera}} = 0.1273 \text{ lei / mp}$**

**$V_{\text{teren veg. forestiera}} = 1273 \text{ lei/ha} \times 116,9 \text{ ha} = 148.814 \text{ lei}$**

2.2. Valoarea vegetației forestiere existente pe terenul ce face obiectul evaluării ( $V_{veg}$ ) se determină prin intermediul relației:

$$V(VEG) = K \times S \times D_1 \times D_2 \times \sum_{i=1}^n (PR_i \times V_{ij}) \quad (3.4)$$

în care:

$i$  - indicele speciei identificate în compoziția vegetației forestiere existente pe teren;  $i = 1 \dots n$  (numărul de specii identificate);

$K$  - consistența vegetației forestiere exprimată prin indicele de acoperire (în zecimi);

$D_1$  - indicele de reducere a valorii vegetației forestiere în raport cu starea de sănătate a arboretului. Valorile sunt diferențiate în raport cu categoria de vârstă și cu intensitatea fenomenului de uscare și sunt prezentate în tabelul nr. 5 din anexa nr. 2 la metodologie;

$D_2$  - indicele de reducere a valorii vegetației forestiere în raport cu calitatea arboretului. Valorile sunt diferențiate în raport cu categoria de vârstă și cu clasele de vătămare a arboretului, exprimate prin procentul arborilor vătămați; acestea sunt prezentate în tabelul nr. 6 din anexa nr. 2 la metodologie;

$PR_i$  - proporția de participare, în compoziția arboretului, a speciei „i” (în zecimi);

$V_{ij}$  - valoarea maximă a unui hectar de pădure din specia „i” la categoria de vârstă „j” (lei/ha). Corespunzător caracteristicilor speciilor, s-au constituit categorii de vârstă de 5 și 10 ani.

Astfel, utilizând tabelele 2a și 2b, 5,6 din Metodologie, s-au obținut următoarele valori :

- Clasa de producție brad – vârsta 31 – 40 de ani ,clasa III – pretul este de 16.000 lei/ha
- Clasa de producție molid – vârsta de 31 – 40 de ani ,clasa III – pretul este de 16.636 lei/ha
- Clasa de producție fag - vârsta de 31 – 40 de ani – clasa III – pretul este de 12.599 lei /ha

D1 – tabel 5 - 0,75

D2 – tabel 6 - 0,8

Am considerat următoarele ponderi în vegetația analizată :

30 % - brad ,40 % - molid ,30 % - fag

**Valoarea vegetației (molid ,brad și fag ) stabilită în urma calculelor este următoarea :**

$$16000 \text{ lei /ha} \times 15 \% = 2400 \text{ lei /ha}$$

$$16.636 \text{ lei/ha} \times 25 \% = 4159 \text{ lei/ha}$$

$$12.599 \text{ lei /ha} \times 60 \% = 7559 \text{ lei /ha}$$

$$\text{Valoarea este : } 2400 + 4159 + 7559 = 14.118 \text{ lei /ha}$$

$$V \text{ vegetație forestieră} = 116,9 \text{ ha} \times 14.118 \text{ lei/ha} = 1.650.394 \text{ lei .}$$

$$\text{Valoarea totală (teren + vegetație forestieră )} = 148.814 + 1.650.394 = 1.799.208 \text{ lei.}$$

## 47. Drum comunal 116

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	702	150	105300
diverse materiale				31590
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>136890</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	90	120	10800
Rulou compresor	ore	113.4	120	13608
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>24408</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>3060</b>	<b>10</b>	<b>31855</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>193153</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			9875
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			28973
PROFIT	7%			13521
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>248521</b>
GRAD UZURA (depreciere)				2%
Valoare infrastructura				243,550.68
Valoare teren		18000	6.00	108,000.00
<b>Valoare justa drum</b>				<b>351,550.68</b>

S 18000

L 6000

I 3

V 702

Autogreder 90

Rulou 113.4

Manopera 3060

inv.1402 Strada Avram Iancu

L(m) = 1,600.0

I (m)= 10.0

LUNGIME

S(mp) = 16,000.0

Nr. Crt.	numire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost ( lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	16,000.0	208.3	3.1546	10,513,600.0	0.994	0.965	100%	10,084,750.3
Total										10,084,750.3
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										10,084,750.3
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										630.3
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										63%
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										30%
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										0%
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										705,932.52

II 199

## 49. Strada Balcescu

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	195	150	29250
diverse materiale				8775
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>38025</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	25	120	3000
Rulou compresor	ore	31.5	120	3780
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>6780</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>850</b>	<b>10</b>	<b>8849</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>53654</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			2743
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			8048
PROFIT	7%			3756
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>71200</b>
GRAD UZURA (depreciere)				55%
Valoare infrastructura				32,040.14
Valoare teren		5000	6.00	30,000.00
<b>Valoare justa drum</b>				<b>62,040.14</b>

S 5000

L 1000

I 5

V 195

Autogreder 25

Rulou 31.5

Manopera 850

valoare teren 30,000.00 6.00

inv.1403 Strada Traian cu trotuarul aferent  
 L(m) = 310.0 I (m) = 6.0  
 LUNGIME S(mp) = 1,860.0

Nr. Crt.	Denumire / Simb.	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	1,860.0	208.3	3.1546	1,222,206.0	0.994	0.965	100%	1,172,352.2
Total										1,172,352.2
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>1,172,352.2</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>630.3</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>65%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>30%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>58,617.61</b>

II 199

inv.1404 Strada Lucian Blaga cu trotuarul aferent  
 L(m) = 190.0 I (m) = 7.0  
 LUNGIME S(mp) = 1,330.0

Nr. Crt.	Denumire / Simb.	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	PLTFR	mp	1,330.0	235.0	2.3983	749,592.0	0.994	0.965	100%	719,016.1
Total										719,016.1
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>719,016.1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>540.6</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>64%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>25%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>79,091.77</b>

II 199

inv.1405 Strada Ioan Agarbiceanu cu trotuarul aferent  
 L(m) = 170.0 l (m) = 6.0  
 LUNGIME S(mp) = 1,020.0

Nr. Crt.	Denumire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2022-2023	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	1,020.0	343.3	1.6481	577,107.3	0.997	0.965	100%	555,237.8
Total										555,237.8
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>555,237.8</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>544.4</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>65%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>30%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>27,761.89</b>

II 199

inv.1406 Strada Aleea Rozelor cu trotuarul aferent  
 L(m) = 160.0 l (m) = 6.0  
 LUNGIME S(mp) = 960.0

Nr. Crt.	Denumire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	PLTFR	mp	900.0	235.0	2.3983	507,242.7	0.994	0.965	100%	486,552.3
Total										486,552.3
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>486,552.3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>540.6</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>45%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>20%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>170,293.29</b>

II 199

inv.1407 Strada Aleea Trandafirilor cu trotuarul aferent

L(m) = 137.0 l (m) = 6.0

LUNGIME

S(mp) = 822.0

Nr. Crt.	numire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A					B	C		
<b>Drumuri, platforme, alee</b>										
1	PLTFR	mp	822.0	235.0	2.3983	463,281.7	0.994	0.965	100%	444,384.4
Total										444,384.4
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>444,384.4</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE/MP)</b>										<b>540.6</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>54%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>35%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>48,882.28</b>

II 199

inv.1408 Strada Aleea Plopului cu trotuarul aferent

L(m) = 173.0 l (m) = 6.0

LUNGIME

S(mp) = 1,038.0

Nr. Crt.	numire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A					B	C		
<b>Drumuri, platforme, alee</b>										
1	PLTFR	mp	1,038.0	235.0	2.3983	585,019.9	0.994	0.965	100%	561,157.0
Total										561,157.0
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>561,157.0</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE/MP)</b>										<b>540.6</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>54%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>35%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>61,727.26</b>

II 199

inv.1409 Strada Aleea Parcului

L(m) = 358.0 I (m) = 6.0  
 S(mp) = 2,148.0

LUNGIME

Nr. Crt.	Denumire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	PLTFR	mp	2,148.0	235.0	2.3983	1,210,619.2	0.994	0.965	100%	1,161,238.1
Total										1,161,238.1
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										1,161,238.1
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEVMP)</b>										540.6
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										60%
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										34%
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										0%
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										69,674.29

II 199

inv.1410 Strada Aleea Florilor cu trotuarul aferent

L(m) = 304.0 I (m) = 6.0  
 S(mp) = 1,824.0

LUNGIME

Nr. Crt.	Denumire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	PLTFR	mp	1,824.0	235.0	2.3983	1,028,011.9	0.994	0.965	100%	988,079.3
Total										988,079.3
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										988,079.3
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEVMP)</b>										540.6
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										53%
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										35%
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										0%
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										118,329.51

II 199

inv.1411 Strada Alea Zorilor cu trotuarul aferent  
 L(m) = 142.0 I (m) = 6.0  
 LUNGIME S(mp) = 852.0

Nr. Crt.	Denumire / Siml	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție		grad de realizare	Cost total (lei)
							distanță de transport	manoperă		
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
							0.994	0.965		
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	PLTFR	mp	852.0	235.0	2.3983	480,189.8	0.994	0.965	100%	460,602.8
Total										460,602.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)										460,602.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)										540.6
DEPRECIERE FIZICA (drum)										23%
GRAD UZURA (trotuare)										25%
GRAD UZURA (zona verde)										0%
VALOARE INFRASTRUCTURA										239,513.46

|| 199

inv.1412 Strada Alea Copiilor cu trotuarul aferent  
 L(m) = 273.0 I (m) = 6.0  
 LUNGIME S(mp) = 1,638.0

Nr. Crt.	Denumire / Siml	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție		grad de realizare	Cost total (lei)
							distanță de transport	manoperă		
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
							0.994	0.965		
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	PLTFR	mp	1,638.0	235.0	2.3983	923,181.7	0.994	0.965	100%	885,525.1
Total										885,525.1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)										885,525.1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)										540.6
DEPRECIERE FIZICA (drum)										58%
GRAD UZURA (trotuare)										30%
GRAD UZURA (zona verde)										0%
VALOARE INFRASTRUCTURA										106,263.02

|| 199

inv.1413 Strada Brazilor cu trotuarul aferent  
 L(m) = 50.0 l (m) = 6.0  
 LUNGIME S(mp) = 300.0

Nr. Crt.	Denumire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alee</b>										
1	DRMASFB	mp	300.0	208.3	3.1546	197,130.0	0.994	0.965	100%	189,089.1
Total										189,089.1
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>189,089.1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>630.3</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>42%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>20%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>71,853.85</b>

fi 199

## 61. Strada Badea

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	188.76	150	28314
diverse materiale				8494
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>36808</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	24.2	120	2904
Rulou compresor	ore	30.492	120	3659
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>6563</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>822.8</b>	<b>10</b>	<b>8565</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>51937</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			2655
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			7790
PROFIT	7%			3636
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>69018</b>
GRAD UZURA (depreciere)				30%
Valoare infrastructura				48,312.53
Valoare teren		4840	6.00	29,040.00
<b>Valoare justa drum</b>				<b>77,352.53</b>

S 4840  
L 1210  
I 4  
V 188.76

Autogreder 24.2  
Rulou 30.492  
Manopera 822.8

valoare teren 29,040.00 6.00

inv.1415 Strada Cloșca cu trotuarul aferent

L(m) = 50.0

l (m) = 6.0

LUNGIME

S(mp) = 300.0

Nr. Crt.	denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
							E	F		
		A	B	C	I	D=BxCxI	0.994	0.965		
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	300.0	208.3	3.1546	197,130.0	0.994	0.965	100%	189,089.1
Total										189,089.1
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>189,089.1</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>630.3</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>20%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>15%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>105,889.88</b>

|| 199

## 63. Strada Ciuta

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	187.2	150	28080
diverse materiale				8424
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>36504</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	24	120	2880
Rulou compresor	ore	30.24	120	3629
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>6509</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>816</b>	<b>10</b>	<b>8495</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>51507</b>
<b>CHELTUIELI DIRECTE</b>	<b>31.0%</b>			<b>2633</b>
<b>CHELTUIELI INDIRECTE</b>	<b>15%</b>			<b>7726</b>
<b>PROFIT</b>	<b>7%</b>			<b>3606</b>
<b>PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE</b>				<b>3000</b>
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>68472</b>
<b>GRAD UZURA (depreciere)</b>				<b>20%</b>
<b>Valoare infrastructura</b>				<b>54,777.83</b>
<b>Valoare teren</b>		<b>4800</b>	<b>6.00</b>	<b>28,800.00</b>
<b>Valoare justa drum</b>				<b>83,577.83</b>

S 4800

L 1600

I 3

V 187.2

Autogreder 24

Rulou 30.24

Manopera 816

valoare teren 28,800.00 6.00

## 64. Strada Cetatii

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	168.636	150	25295
diverse materiale				7589
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>32884</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	21.62	120	2594
Rulou compresor	ore	27.2412	120	3269
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>5863</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>735.08</b>	<b>10</b>	<b>7652</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>46400</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			2372
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			6960
PROFIT	7%			3248
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>61980</b>
<b>GRAD UZURA (depreciere)</b>				<b>20%</b>
<b>Valoare infrastructura</b>				<b>49,583.70</b>
<b>Valoare teren</b>		<b>4324</b>	<b>6.00</b>	<b>25,944.00</b>
<b>Valoare justa drum</b>				<b>75,527.70</b>

S 4324

L 940

I 4.6

V 168.636

Autogreder 21.62

Rulou 27.2412

Manopera 735.08

valoare teren 25,944.00 6.00

inv.1418 Strada Detunata cu trotuarul aferent

L(m) = 880.0

l (m) = 9.0

LUNGIME

S(mp) = 7,920.0

Nr. Crt.	Descriere / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost ( lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	7,920.0	208.3	3.1546	5,204,232.0	0.994	0.965	100%	4,991,951.4
Total										4,991,951.4
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>4,991,951.4</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>630.3</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>56%</b>
<b>GRAD UZURĂ (trotuare)</b>										<b>35%</b>
<b>GRAD UZURĂ (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>449,275.62</b>

fi 199

## 66. Strada Gheorghe Doja

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	20.28	150	3042
diverse materiale				913
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>3955</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	2.6	120	312
Rulou compresor	ore	3.276	120	393
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>705</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>88.4</b>	<b>10</b>	<b>920</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>5580</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			285
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			837
PROFIT	7%			391
<b>PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE</b>				<b>3000</b>
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>10093</b>
<b>GRAD UZURA (depreciere)</b>				<b>35%</b>
<b>Valoare infrastructura</b>				<b>6,560.34</b>
<b>Valoare teren</b>		<b>520</b>	<b>6.00</b>	<b>3,120.00</b>
<b>Valoare justa drum</b>				<b>9,680.34</b>

S 520

L 130

I 4

V 20.28

Autogreder 2.6

Rulou 3.276

Manopera 88.4

valoare teren 3,120.00 6.00

inv.1420 Strada 1 Decembrie cu trotuarul aferent

L(m) = 150.0 l (m) = 5.0

LUNGIME S(mp) = 750.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	750.0	206.3	3.1546	492,825.0	0.994	0.965	100%	472,722.7
Total										472,722.7
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										472,722.7
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										630.3
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										54%
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										25%
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										0%
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										99,271.76

II 199

inv.1421 Strada Mihai Eminescu cu trotuarul aferent

L(m) = 70.0 l (m) = 4.0

LUNGIME S(mp) = 280.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	280.0	206.3	3.1546	183,988.0	0.994	0.965	100%	176,483.1
Total										176,483.1
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										176,483.1
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										630.3
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										50%
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										25%
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										0%
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										44,120.78

II 199

Inv.1422 Strada Fagiilor cu trotuarul aferent

L(m) = 300.0

I (m)= 3.0

LUNGIME

S(mp) = 900.0

Nr. Crt.	Denumire / Sim.	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost ( lei)	Cof. corecție distanță de transport	Cof. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A					B	C		
<b>Drumuri, platforme, alee</b>										
1	DRMASFB	mp	900.0	208.3	3.1546	591,390.0	0.994	0.965	100%	567,267.2
Total										567,267.2
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>567,267.2</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>630.3</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>57%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>30%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>73,744.74</b>

II 199

## 69. Strada Fagilor

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	93.6	150	14040
diverse materiale				4212
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>18252</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	12	120	1440
Rulou compresor	ore	15.12	120	1814
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>3254</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>408</b>	<b>10</b>	<b>4247</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>25754</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			1317
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			3863
PROFIT	7%			1803
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>35736</b>
GRAD UZURA (depreciere)				55%
Valoare infrastructura				16,081.27
Valoare teren		2400	6.00	14,400.00
<b>Valoare justa drum</b>				<b>30,481.27</b>

S 2400

L 800

I 3

V 93.6

Autogreder 12

Rulou 15.12

Manopera 408

valoare teren 14,400.00 6.00

Inv.1423 Strada Abrudelului cu trotuarul aferent

L(m) = 400.0

l (m) = 4.6

LUNGIME

S(mp) = 1,840.0

Nr. Cit.	denumire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	1,840.0	208.3	3.1546	1,209,064.0	0.994	0.965	100%	1,159,746.3
Total										1,159,746.3
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>1,159,746.3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>630.3</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>56%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>30%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>162,364.48</b>

fi 199

## 71. Strada Garii

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	112.32	150	16848
diverse materiale				5054
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>21902</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	14.4	120	1728
Rulou compresor	ore	18.144	120	2177
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>3905</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>489.6</b>	<b>10</b>	<b>5097</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>30904</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			1580
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			4636
PROFIT	7%			2163
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>42283</b>
GRAD UZURA (depreciere)				45%
Valoare infrastructura				23,255.86
Valoare teren		2880	6.00	17,280.00
<b>Valoare justa drum</b>				<b>40,535.86</b>

S 2880

L 360

I 8

V 112.32

Autogreder 14.4

Rulou 18.144

Manopera 489.6

valoare teren 17,280.00 6.00

inv.1425 Strada Horea cu trotuarul aferent  
 L(m) = 260.0 I (m)= 9.0  
 LUNGIME S(mp) = 2,340.0

Nr. Crt.	numire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, aiei</b>										
1	DRMASFB	mp	2,340.0	208.3	3.1546	1,537,614.0	0.994	0.965	100%	1,474,894.7
Total										1,474,894.7
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>1,474,894.7</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>630.3</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>63%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>30%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>103,242.63</b>

II 199

inv.1426 Strada Luncilor cu trotuarul aferent  
 L(m) = 430.0 I (m)= 3.0  
 LUNGIME S(mp) = 1,290.0

Nr. Crt.	numire / Sim	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, aiei</b>										
1	DRMASFB	mp	1,290.0	208.3	3.1546	847,659.0	0.994	0.965	100%	813,083.0
Total										813,083.0
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>813,083.0</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>630.3</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>45%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>25%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>243,924.90</b>

II 199

## 74. Strada Mecea

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	208.26	150	31239
diverse materiale				9372
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>40611</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	26.7	120	3204
Rulou compresor	ore	33.642	120	4037
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>7241</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>907.8</b>	<b>10</b>	<b>9450</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>57302</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			2930
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			8595
PROFIT	7%			4011
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>75838</b>
<b>GRAD UZURA (depreciere)</b>				<b>20%</b>
Valoare infrastructura				60,670.34
Valoare teren		5340	6.00	32,040.00
<b>Valoare justa drum</b>				<b>92,710.34</b>

S 5340

L 1780

I 3

V 208.26

Autogreder 26.7

Rulou 33.642

Manopera 907.8

valoare teren 32,040.00 6.00

inv.1428 Strada Ioan Slavici cu trotuarul aferent

L(m) = 100.0

I (m) = 4.0

LUNGIME

S(mp) = 400.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	400.0	208.3	3.1546	262,840.0	0.994	0.965	100%	252,118.8
Total										252,118.8
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										252,118.8
<b>TOTAL COST (CIB) GU TVA (LE/MP)</b>										630.3
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										56%
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										30%
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										0%
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										35,296.63

II 199

inv.1429 Strada Salciilor cu trotuarul aferent

L(m) = 300.0

I (m) = 6.0

LUNGIME

S(mp) = 1,800.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	1,800.0	208.3	3.1546	1,182,780.0	0.994	0.965	100%	1,134,534.4
Total										1,134,534.4
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										1,134,534.4
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LE/MP)</b>										630.3
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										58%
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										15%
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										0%
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										306,324.29

II 199

## 77. Strada Seliste

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	546	150	81900
diverse materiale				24570
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>106470</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	70	120	8400
Rulou compresor	ore	88.2	120	10584
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>18984</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>2380</b>	<b>10</b>	<b>24776</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>150230</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			7680
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			22534
PROFIT	7%			10516
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>193961</b>
GRAD UZURA (depreciere)				25%
Valoare infrastructura				145,470.64
Valoare teren		14000	6.00	84,000.00
<b>Valoare justa drum</b>				<b>229,470.64</b>

S 14000

L 3500

I 4

V 546

Autogreder 70

Rulou 88.2

Manopera 2380

valoare teren 84,000.00 6.00

## 78. Strada Serbina

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	436.8	150	65520
diverse materiale				19656
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>85176</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	56	120	6720
Rulou compresor	ore	70.56	120	8467
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>15187</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>1904</b>	<b>10</b>	<b>19821</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>120184</b>
<b>CHELTUIELI DIRECTE</b>	<b>31.0%</b>			<b>6144</b>
<b>CHELTUIELI INDIRECTE</b>	<b>15%</b>			<b>18028</b>
<b>PROFIT</b>	<b>7%</b>			<b>8413</b>
<b>PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE</b>				<b>3000</b>
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>155769</b>
<b>GRAD UZURA (depreciere)</b>				<b>30%</b>
<b>Valoare infrastructura</b>				<b>109,038.08</b>
<b>Valoare teren</b>		<b>11200</b>	<b>6.00</b>	<b>67,200.00</b>
<b>Valoare justa drum</b>				<b>176,238.08</b>

S 11200

L 2800

I 4

V 436.8

Autogreder 56

Rulou 70.56

Manopera 1904

valoare teren 67,200.00 6.00

## 79. Strada Valcelelor

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	23.4	150	3510
diverse materiale				1053
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>4563</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	3	120	360
Rulou compresor	ore	3.78	120	454
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>814</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>102</b>	<b>10</b>	<b>1062</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>6438</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			329
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			966
PROFIT	7%			451
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>11184</b>
<b>GRAD UZURA (depreciere)</b>				<b>25%</b>
<b>Valoare infrastructura</b>				<b>8,388.03</b>
Valoare teren		600	6.00	3,600.00
<b>Valoare justa drum</b>				<b>11,988.03</b>

S 600

L 120

I 5

V 23.4

Autogreder 3

Rulou 3.78

Manopera 102

valoare teren 3,600.00 6.00

## 80. Strada Pinilor

MATERIALE	UM	CANT.	PU	PRET
Balast (strat de pamant stabilizat mecanic pe loc cu adaos de materiale granulare) grosime de 10 cm dpa compactare	mc	13.65	150	2048
diverse materiale				614
<b>TOTAL MATERIALE</b>				<b>2662</b>
<b>TRANSPORT</b>				
Autogreder	ore	1.75	120	210
Rulou compresor	ore	2.205	120	265
<b>TOTAL TRANSPORT</b>				<b>475</b>
<b>TOTAL MANOPERA</b>	<b>ore</b>	<b>59.5</b>	<b>10</b>	<b>619</b>
<b>UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				
<b>TOTAL UTILAJE SI ECHIP. CU MONTAJ</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL MAT, TRANSP, MANOP, UTILAJE</b>				<b>3756</b>
CHELTUIELI DIRECTE	31.0%			192
CHELTUIELI INDIRECTE	15%			563
PROFIT	7%			263
PROIECTARE PT, OBTINERE AVIZE				3000
<b>TOTAL GENERAL FARA TVA</b>				<b>7774</b>
GRAD UZURA (depreciere)				25%
Valoare infrastructura				5,830.52
Valoare teren		350	6.00	2,100.00
<b>Valoare justa drum</b>				<b>7,930.52</b>

S 350

L 50

I 7

V 13.65

Autogreder 1.75

Rulou 2.205

Manopera 59.5

valoare teren 2,100.00 6.00

inv.1434 Strada Republicii cu trotuarul aferent

L(m) = 820.0

f(m) = 10.0

LUNGIME

S(mp) = 8,200.0

Nr. Crt.	denumire / Sim	Unitate de măsură	Canitate	Cost catalog (lei/mp)	Indice actualizare 2024-2025	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	grad de realizare	Cost total (lei)
		A	B	C	I	D=BxCxI	E	F	G	H=DxExFxG
<b>Drumuri, platforme, alei</b>										
1	DRMASFB	mp	8.200.0	208.3	3.1546	5,388,220.0	0.994	0.965	100%	5,168,434.5
Total										5,168,434.5
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)</b>										<b>5,168,434.5</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)</b>										<b>630.3</b>
<b>DEPRECIERE FIZICA (drum)</b>										<b>63%</b>
<b>GRAD UZURA (trotuare)</b>										<b>25%</b>
<b>GRAD UZURA (zona verde)</b>										<b>0%</b>
<b>VALOARE INFRASTRUCTURA</b>										<b>620,212.14</b>

II 199