

NR. 1 / 20.01.2026

**RAPORT DE  
REEVALUARE**  
**al bunurilor din patrimoniul Liceului „  
Horea , Closca si Crisan „ si al Scolii  
Gimnaziale cu clasele I-VIII „Avram Iancu”  
Abrud**



**Solicitant :** Liceul „Horea ,Closca si Crisan „ ABRUD

**Utilizator desemnat :** Liceul „Horea ,Closca si Crisan 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 Liceului „Horia , Closca si Crisan „ Abrud .

ROMÂNIA  
JUDETUL ALBA  
PRIMARIA ORAS ABRUD  
Serviciul  
Comp. Financiar-Contabilitate,  
Nr. 18074/14.12.2022



### RAPORTUL DE SPECIALITATE

Avand in vedere legea 82/91,art. 8 alin.(1)si alin(2) ,OUG 81/2003 art. 2. 1 si art. 2.2 si Ordinul 3471/25.11.2008 , Hotarirea nr. 974/2002 anexa nr. 6 si O.U.G 57/2019 art. 129 alin(1) si alin(2) ,lit.c)art. 139,alin (3) lit.a) si art.196 alin. (1) lit a) ,privind evaluarea cladirilor si terenurilor din domeniul public si privat al orasului Abrud ,va inaintam raportul de evaluare al bunurilor din diomeniul public si privat al orasului Abrud ,in vederea aprobarii valorii juste de reevaluare stabilite conform Raportului de reevaluare nr. 47/12.11.2022 ,pentru inregistrarea in evidentele contabile ale UAT ORAS ABRUD .

#### DOMENIUL PUBLIC

VALOARE CONTABILA LA 30.09.2022	53.360.175,77 lei
VALOAREA REEVALUATA	52.069.025,65 lei
DIFERENTE DIN REEVALUARE	-1.291.150,12 lei

#### DOMENIUL PRIVAT

VALOARE CONTABILA LA 30.09.2022	9.174.062,95 lei
VALOAREA REEVALUATA	11.678.805,00 lei
DIFERENTE DIN REEVALUARE	2.502.742,05 lei

Liceul H.C.C.Abrud - Raportului de reevaluare nr. 48/12.11.2022 si adresa inregistrata la UAT ORAS ABRUD ,cu numarul 18070/14.12.2022.

#### DOMENIUL PUBLIC

VALOARE CONTABILA LA 30.09.2022	10.340.800,00 lei
VALOAREA REEVALUATA	8.797.530,00 lei
DIFERENTE DIN REEVALUARE	-1.543.270,00 lei

Spitalul Orasenesc Abrud - Raportului de reevaluare nr. 64/12.10.2022 si adresa inregistrata la UAT ORAS ABRUD ,cu numarul 18065/14.12.2022.

#### DOMENIUL PUBLIC

VALOARE CONTABILA LA 30.09.2022	5.935.156,77 lei
VALOAREA REEVALUATA	5.342.444,00 lei
DIFERENTE DIN REEVALUARE	-592.712,77 lei

Scoala Generala Abrud- Raportului de reevaluare nr. 49/12.12.2022 si adresa inregistrata la UAT ORAS ABRUD ,cu numarul 18066/14.12.2022.

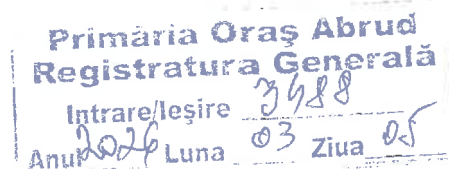
<b>DOMENIUL PUBLIC</b>	
<b>VALOARE CONTABILA LA 30.09.2022</b>	<b>2.355.700,00 lei</b>
<b>VALOAREA REEVALUATA</b>	<b>2.145.470,00 lei</b>
<b>DIFERENTE DIN REEVALUARE</b>	<b>-210.230,00 lei</b>

Propun insusirea raportului ,aprobarea valorilor activelor ,aprobarea diferentelor rezultate in urma reevaluarii mijloacelor fixe neamortizabile si inregistrarea lor in evidenta contabila a UAT Oras Abrud , Scoala Generala Abrud , Liceul H.C.C.Abrud si Spitalul Orasenesc Abrud.

Abrud 14 .12.2022

**INTOCMIT,**  
**Consilier superior**  
**COSTEA ANGELA DANIELA**





ROMÂNIA

JUDEȚUL ALBA

LICEUL „ HOREA CLOȘCA ȘI CRIȘAN “ ABRUD

NR. 831 /05.03.2026

AVIZAT

DIRECTOR,

Prof. Muntea Bianca



**Către,**

**CONSILIUL LOCAL ABRUD**

Având în vedere legea 82/91, art. 8 alin(1) și alin(2), OUG 81/2003 art. 2.1 și art. 2.2 și Ordinul 3471/25.11.2008, Hotărârea nr. 974/2002 anexa nr. 6 și OUG 57/2019 art. 129 alin(1) și alin (2), lit. c ) art. 139, alin( 3) lit. a) și art. 196 alin(1) lit. a), privind evaluarea clădirilor și terenurilor din domeniul public și privat al orașului Abrud, vă înaintăm raportul de evaluare al bunurilor din domeniul public al orașului Abrud Liceul „ Horea Cloșca și Crișan “ în vederea aprobării valorii juste de reevaluare stabilite conform Raportului de reevaluare nr. 1/20.01.2026, pentru înregistrarea în evidențele contabile ale UAT ORAȘ ABRUD.

DOMENIUL PUBLIC

VALOARE CONTABILĂ LA 31.10.2025 11042250

VALOARE REEVALUATĂ 26990061

DIFERENȚE DIN REEVALUARE 15947811

Propun însușirea raportului, aprobarea valorilor activelor, aprobarea diferențelor rezultate în urma reevaluării mijloacelor fixe neamortizabile și înregistrarea lor în evidența contabilă.

Abrud 05.03.2026

Intocmit ,

Administrator patrimoniu,

Tuhuț Paula Ramona

**Către: Liceul „Horia, Closca si Crisan „ Abrud**

**Stimate doamne și stimați domni,**

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat bunurile care aparțin Liceului „Horia ,Closca si Crisan „ Abrud si al Scolii Gimnaziale „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII Abrud , în scopul actualizării datelor din contabilitate. Toate bunurile evaluate sunt cuprinse în Anexa nr.1 la raportul de evaluare.

Metodologia aplicată în prezentul raport de evaluare a fost elaborată si se bazează pe următoarele acte normative si de reglementare:

- Standardele de evalaure ANEVAR (care au la bază Standardele Internationale de Evaluare (IVS)),
- „Normele metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice” aprobate prin *ordinul nr. 3471 din 25 noiembrie 2008*, emis de Ministerul Economiei si Finantelor si publicat in Monitorul Oficial nr. 835 din 11 noiembrie 2008.
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 (\*actualizata\*) privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia

Rezultate obținute în urma aplicării metodologiei de evaluare sunt prezentate în tabelul din Anexa nr. 1

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 date generale legate de patrimoniul evaluat, datele juridice și studiul de vandabilitate

(4) *Procedura de evaluare* – conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului

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

⇒ **Cursul de schimb considerat este de 5,0851 LEI/EURO( 31.10.2025)**

⇒ **Valoarea nu include TVA**

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

**Cu stimă,  
Evaluator autorizat  
ec. Mucea Valentin Dan**



## **SINTEZA EVALUARII**

### **Utilizarea desemnata a evaluarii**

Utilizarea desemnata a evaluarii din cadrul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii juste conform standardelor de evaluare Anevar 2025 sau IFRS 13 a bunurilor din patrimoniul Liceului „Horia, Closca si Crisan „Abrud si al Scolii Gimnaziale „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII Abrud .

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si transferabil pentru bunurile pentru care a fost prezentat extras CF apartinand bunurilor din patrimoniul Liceului HCC Abrud si al Scolii Gimnaziale „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII Abrud .

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

**Tipul valorii estimate** este valoarea justa asa cum este denumita in SEV 430 " evaluarea pentru raportare financiara „ conform standardelor de evaluare Anevar 2025 sau IFRS 13 .

Conform **standardelor** se estimeaza **valoarea justa a activelor** .

### **Baza evaluarii**

Valoarea activelor din patrimoniul Liceului „Horia, Closca si Crisan „ Abrud si al Scolii Gimnaziale „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII Abrud 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, editia 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 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 106)
- SEV 106 Documentare si 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 patrimoniul Liceului „HCC” Abrud si al Scolii Gimnaziale „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII Abrud cuprinse în Anexa nr. 1 si 2 la raportul de evaluare.

**Beneficiar:** Liceul „Horia, Closca si Crisan „ Abrud si Scoala Gimnaziala „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII Abrud –jud. Alba

**Forma de proprietate:** domeniul public,

**Proprietar:** Liceul „Horia, Closca si Crisan „ Abrud si Scoala Gimnaziala „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII Abrud

**Scopul evaluării** este estimarea valorii de juste (valoare de piață sau, după caz, cost de înlocuire net) în vederea



înscrisorii în raportările financiare și în situațiile contabile ale Liceului „Horia, Cloșca și Crisan „Abrud și al Școlii Gimnaziale „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII 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 Liceului „Horia, Cloșca și Crisan „Abrud Școlii Gimnaziale „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII 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 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

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 tabelele nr. 1 și 2 anexate .

0 Tabel cu bunurile reevaluate aparținând patrimoniului liceului HCC Abrud 2025

Anexa 1

Nrt. crt.	Denumirea bunului	UM	Elemente de identificare	Valoare din contabilitate 31.10.2025	Valoarea reevaluată an 2025 (lei)	Diferențe din reevaluare (lei)
1	Clădire Liceu "Horea ,Cloșca și Crisan " Abrud	mp	3876.10	3338170.00	12,205,806.93	8,867,636.93
2	Clădire internat " H.C.C. "	mp	2653	1331990.00	1,314,140.00	-17,850.00
3	Clădire cantina "HCC"	mp	933	1145680.00	1,094,530.00	-51,150.00
4	Sala sport Liceu HCC Abrud	mp	583	572910.00	559,480.00	-13,430.00
5	Casa poarta liceu HCC	mp	60	36330.00	32,370.00	-3,960.00
6	Clădire atelier școală	mp	1200	1032270.00	1009110.00	-23,160.00
7	Centrala termică veche	mp	933	1340180.00	1,311,210.00	-28,970.00
8	Centrala termică nouă	mp	48.75	0	112949.50	112,949.50
<b>TOTAL</b>				<b>8797530</b>	<b>17639596.43</b>	<b>8842066.43</b>

0 Tabel cu bunurile reevaluate din patrimoniul școlii gimnaziale "Avram Iancu " Abrud 2025

Anexa 2

Nrt. crt.	Denumirea bunului	UM	Elemente de identificare	Valoare din contabilitate 31.10.2025	Valoarea reevaluată an 2025 (lei)	Diferențe din reevaluare (lei)
1	Clădire anexa - centrala termică +atelier	mp	113.88	80230.00	532,619.71	452,389.71
2	Clădire gradiniță cu program prelungit nr. 1	mp	1173	705930.00	683,660.00	-22,270.00
3	Sala de sport	mp	407	169250.00	153,670.00	-15,580.00
4	Clădire școală gimnazială Av Iancu corp A	mp	2375.41	1121910.00	7,824,744.86	6,702,834.86
5	Clădire școală de aplicație corp C	mp	635	167400.00	155,770.00	-11,630.00
<b>TOTAL</b>				<b>2244720</b>	<b>9350464.57</b>	<b>7105744.57</b>

Considerențele 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	Date privind modul de realizare a evaluarii
4.2.1	Abordarea prin cost
5	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
6	ANEXE

## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Mucea Valentin Dan – evaluator autorizat EPI cu experiență în evaluare de peste 15 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 ma 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 Certificare. Declararea conformității

Prin prezenta în limita cunostintelor și informațiilor deținute certific că:

- Afirmațiile 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 stimulent 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

Evaluatorul care a realizat evaluarea este Mucea Valentin Dan – evaluator Anevar care deține calificările, abilitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare într-o manieră obiectivă, nepărtinitoare, etică și competentă. Evaluatorul nu se afla 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 – Cadrul general al evaluării, SEV 102 – Tipuri ale valorii și SEV 103- Abordari 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 SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 430 – Evaluarea pentru raportare financiară .

Semnatura și parafa evaluatorului



### 2.3 Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Clientul raportului de evaluare este – Liceul „Horia, Closca și Crisan „ Abrud și Școala Gimnazială „ Avram Iancu „, cu clasele I –VIII Abrud .

**Utilizatorul desemnat este** – Liceul „Horia, Closca și Crisan „ Abrud și Școala Gimnazială „ Avram Iancu „, cu clasele I –VIII 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 patrimoniul Liceului „Horia, Closca și Crisan „ Abrud și al Școlii Gimnaziale „ Avram Iancu „ cu clasele I –VIII 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 patrimoniul Liceului „Horia, Closca și Crisan „ Abrud și al Școlii Gimnaziale „ Avram Iancu „, cu clasele I –VIII Abrud .

Adresa : strada Republicii nr. 18 Abrud , jud. Alba .

**Utilizarea actuală: active din patrimoniul Liceului „Horia, Closca și Crisan „ Abrud și al Școlii Gimnaziale „ Avram Iancu „, cu clasele I –VIII Abrud .**

**Proprietatea a fost identificată pe baza adreselor postale și a indicațiilor proprietarului** – Liceul „Horia, Closca și Crisan „ Abrud și al Școlii Gimnaziale „ Avram Iancu „, cu clasele I –VIII Abrud .

**Utilizarea actuală: active din patrimoniul Liceului „Horia, Closca și Crisan „ Abrud și al Școlii Gimnaziale „ Avram Iancu „, cu clasele I –VIII 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 desemnata 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 aplică 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 **16.12.2025**.

### 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 proprietății a fost realizată de către evaluator autorizat **Mucea Valentin Dan** în perioada de **25.11.2025 – 10.12.2025** în prezența **dnei. Tuhut Paula**, în calitate de reprezentant al Liceului „Horia, Closca și Crisan”, Abrud. 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 partile 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 realizata din exteriorul si 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 dispozitie de catre client. Informatiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspectie, 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 inspectie, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.	
<b>Amploarea documentării necesare privind natura, caracteristicile și adecvarea serviciilor și facilităților.</b>	Au fost solicitate informatii suplimentare privind proprietatea clientului , Raportul a fost solicitat de catre 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 ii revine clientului/reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informatiile la inspectie sau telefonic/via email.	Clientul nu s-a prezentat la inspectie, confirmarea si informatiile primite referitoare la constructii fiind realizate telefonic.
<b>Existenta oricaror informatii privind conditiile solului si subsolului</b>	Nu avem cunostinta de aspecte negative privind conditiile solului.	Nu am primit informatii cu privire la conditiile ascunse sau neaparente ale solului si 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 informatii cu privire la autorizari sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii.

<p><b>Analize, raționamente, estimări și calcule</b></p>	<p>S-au realizat analize și calcule fără impedimente, pe baza datelor și informațiilor culese.</p>	<p>Nu este cazul</p>
<p><b>Influența asupra valorii raportate a oricăror active corporale sau necorporale asociate activului subiect.</b></p>	<p>Valoarea raportată nu a luat în considerare ale active corporale sau necorporale, decât cele clar specificate.</p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p><b>Natura drepturilor deținute de titularul dreptului de proprietate/limitări sau sarcini impuse de existența altor drepturi asupra aceleiași proprietăți.</b></p>	<p>În cadrul evaluării s-a evaluat dreptul integral de proprietate.</p>	<p>Nu este cazul.</p>

## 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 listele puse la dispoziție de Liceul „Horia, Closca și Crisan „Abrud și școala Gimnazială Avram Iancu cu clasele I –VIII 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 delimitate 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
- Lista de inventariere a mijloacelor fixe pusă la dispoziție de biroul de contabilitate al Liceului „Horia, Closca și Crisan „Abrud.

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 quantum-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 gresite.

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/propietarul imobilului au fost selectate și analizate de evaluator și se presupune a respecta acuratețea, considerându-se că 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 guvernare (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 imobiliare, 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 guvernare** pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- structura comitetului de audit;
- diversitatea și structura consiliului director;
- mita și corupția;
- guvernarea 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 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.**

<sup>1</sup>

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

**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, neexpușe 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 normativul 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;
  - Suprafetele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori 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 referitoare 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 distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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:**

- *Suprafetele au fost preluate din listele de inventariere puse la dispoziție de conducerea Liceului „Horia, Closca și Crisan” Abrud.*
- *S-a solicitat clientului documentația cadastrală actualizată a imobilelor ,care nu a fost pusă la dispoziție .*
- *La stabilirea valorii reevaluate la Liceul “Horia Closca și Crisan Abrud , la valoarea reevaluată – 3.338.170 lei s-a adăugat suma de 8.980.586,43 lei , reprezentând valoarea investiției recepționate în cursul anului 2025 , rezultând o valoare totală de 12.318.756,43 lei.*
- *La stabilirea valorii reevaluate la Școala gimnazială cu clasele I –VIII Abrud , la valoarea reevaluată – 1.072.230 lei s-a adăugat suma de 7.465.134,57 lei , reprezentând valoarea investiției recepționate în cursul anului 2025 , rezultând o valoare totală de 8.537.364,57 lei.*
- *La Liceul HCC Abrud s-a construit o centrală termică în suprafața desfășurată de 48,75 mp ,datelor furnizate de către dl.Vatca – compartiment urbanism UAT Abrud .În urma calculelor a rezultat un pret de 2316,91 lei/mp (8.980.586,43 / 3876.10 mp ) si o valoare de 112.949,36 lei pentru centrala termică nouă.*
- *La școala gimnazială cu clasele I—VIII Abrud ,s-a demolat centrala veche ,si s-a construit un corp de clădire compus din centrală termică , atelier ,depozit , vestiar baieti , hol, grup social baieti, grup social fete,în suprafața de 169,48 mp., conform memoriului tehnic anexat furnizat de către d-na Plesa , angajat al compartimentului urbanism al UAT Abrud. În urma calculelor a rezultat un pret de 3142,67 lei/mp (7.465.134,57 / 2375,41 mp ) si o valoare de 532.619,71 lei pentru corpul nou de clădire . Atasat la prezentul raport de evaluare am atasat și calculele efectuate pentru cele două centrale termice prin metoda costurilor - Matrix ,pe baza indicilor de înlocuire pentru anul 2025.*

### 2.17 Restricții de utilizare, distribuție sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără 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 precizat 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.

#### 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 Moșilor*. 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 Știurt (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-Sat, 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 „*Abrittus*”, 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 Moșilor, 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 aurariorum*”). 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. Goleșcu și B. Iscoveșcu 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”.

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

Bunurile sunt considerate și evaluate ca fiind libere de sarcini.

### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra 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 pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele 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 pietele 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, mărimea 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 pietele 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 pietelor 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 restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

Dezvoltarea pieței imobiliare este strans legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

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

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "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, străzi, terenuri, poduri)**.

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

#### Analiza generală

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

#### **Fapte curente. Piața spațiilor administrative, logistice, industriale**

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

**Anul 2024 a fost unul prudent atât din partea chiriașilor, cât și a proprietarilor pe piața de spații logistice și industriale din România, consemnând o încetinire a construcției de noi spații comparativ cu 2022, consideră reprezentanții agențiilor de consultanță imobiliară.**

*Piața spațiilor industriale și logistice din România a continuat să crească în 2024, cu livrări de aproximativ 400.000 de metri pătrați, ceea ce a dus stocul total la 7,4 milioane de metri pătrați", potrivit raportului anual publicat de Colliers.*

*Interesul investitorilor internaționali și locali a crescut, iar tranzacții importante, precum extinderea retailerilor LPP și Deichmann, confirmă poziția României ca hub strategic de distribuție pentru Europa de Sud-Est.*

*Pe termen lung, piața rămâne atractivă datorită competitivității forței de muncă și modernizării infrastructurii, însă, pe termen scurt, incertitudinile economice și politice ar putea încetini ritmul expansiunii.*

*Anul 2024 s-a încheiat cu contracte de închiriere pentru aproximativ 620.000 de metri pătrați, în scădere cu circa 20% față de nivelul aproape record atins în 2023, conform estimărilor preliminare. Totuși, acest rezultat nu reflectă pe deplin dinamica pieței locale, subliniază consultanții Colliers, având în vedere că sunt incluse doar tranzacțiile publice - fie raportate de birourile locale de cercetare, fie anunțate public de companii sau în rapoartele pentru investitori ai companiilor listate. În realitate, o parte semnificativă din activitatea de închiriere, în special reînnoirile de contracte și alte tranzacții directe neraportate, ar putea reprezenta cel puțin 20-30% din volumul total.*

*„Dacă înainte de pandemie volumul anual de închirieri era sub 500.000 de metri pătrați, rezultatul din 2024 confirmă o piață în creștere. Deși CTP și WDP rămân lideri, controlând două treimi din stocul total, vedem o intensificare a activității și din partea altor dezvoltatori. Intrarea pe piață a Garbe (Germania) și Hillwood (US), dezvoltatori de renume, alături de investițiile tot mai mari din partea jucătorilor locali, indică o dinamică pozitivă și perspective solide de creștere. În plus, pentru al doilea an consecutiv, o treime din spațiile închiriate au fost destinate producției, față de doar 10-15% în anii anteriori, ceea ce reflectă investițiile majore din sectorul industrial. Totuși, multe companii de producție preferă să dețină spațiile în care operează, o tendință care influențează structura pieței pe termen lung", explică Victor Coșconel, partner | head of Leasing | Office & Industrial Agencies la Colliers.*

*Mai bine de jumătate din închirierile de spații industriale și logistice s-au realizat în București și zonele adiacente, însă acest procent este semnificativ mai mic decât media ultimului deceniu; ceea ce subliniază dezvoltarea accelerată a centrelor regionale, care devin tot mai atractive pentru operațiunile industriale și logistice. Deși Bucureștiul rămâne principala destinație pentru acest sector, consultanții Colliers estimează că, pe termen lung, ponderea sa va scădea, pe măsură ce alte orașe din țară atrag tot mai mulți investitori și operatori logistici.*



Rata de neocupare se menține scăzută, în jur de 5% la nivel național, ceea ce limitează opțiunile de negociere pentru chiriași, mai ales în contextul unui număr redus de dezvoltări speculative. Chiriile s-au stabilizat, iar un depozit Built-to-Suit (BTS) într-o zonă premium se închiriază cu 4,5-5 euro pe metru pătrat în București și în principalele orașe.

Comparativ, înainte de 2021, chiriile erau sub 4 euro pe metru pătrat, ceea ce reflectă o ajustare semnificativă a pieței.

Cea mai mare tranzacție a anului a fost extinderea retailerului de modă LPP, care a închiriat 42.000 de metri pătrați de spații de depozitare în nordul Bucureștiului, ajungând la un total de peste 130.000 de metri pătrați, devenind astfel unul dintre cei mai mari chiriași din România. De asemenea, retailerul de încălțăminte Deichmann a preînchiriat un depozit de 20.000 de metri pătrați în București, pe care îl va transforma într-un centru regional de distribuție. Totodată, Federal Mogul, producător de piese auto, a încheiat un acord de tip sale & leaseback cu WDP pentru fabrica sa din Ploiești, care ocupă 19.000 de metri pătrați.

De asemenea, o importantă rețea de distribuție FMCG pe piața din România și-a inaugurat primul depozit temporar, care include 10.000 de metri pătrați în MLP Bucharest West. Iar GXO a finalizat prima fază a proiectului său la sfârșitul anului, destinat retailerului Trendyol, având ca scop o suprafață de 50.000 de metri pătrați. Ambele tranzacții au fost intermediare de echipa Colliers.

„Aceste tranzacții arată dinamica pieței locale și tendințele actuale, consolidând rolul României ca hub regional de distribuție pentru Europa de Sud-Est și, în unele cazuri, pentru întreaga Europă Centrală și de Est. Odată cu îmbunătățirea rapidă a infrastructurii și aderarea completă la spațiul Schengen în 2025, România devine tot mai atractivă pentru investițiile în logistică. Unul dintre principalele avantaje este costul redus al forței de muncă raportat la productivitate, cel mai bun din Uniunea Europeană în domenii precum transportul și depozitarea. Chiar și după creșterile salariale din ultimul deceniu, România rămâne competitivă la nivel european și global, atrăgând tot mai multe companii interesate să-și extindă prezența în regiune”, precizează Coșconel.

Modernizarea infrastructurii este un alt avantaj cheie în creșterea economică și dezvoltarea sectorului industrial și logistic. După un an record în 2024, cu 1.200 de kilometri de drumuri rapide livrate, România ar putea atinge 2.000 de kilometri până la finalul deceniului. În prezent, sunt în construcție peste 600 de kilometri de autostrăzi și drumuri expres, iar alți 700 de kilometri sunt în pregătire. Finalizarea unor tronșoane esențiale, precum Sibiu-Pitești și Iași-Târgu Mureș, va îmbunătăți conectivitatea și va atrage noi investiții.

### **Perspectivile pentru 2026, un an cu multe incertitudini pentru mediul de business**

În ceea ce privește perspectivele pentru 2026, se prevede că anul 2026 va fi unul dificil de prezis întrucât există foarte multe incertitudini cu privire la economia globală. Dacă se materializează temerile cu privire la o recesiune mai dură în zona euro, eventuale tensiuni semnificative în piețele financiare, pe fondul dobânzilor ridicate sau o aprindere a altor conflicte armate, cu siguranță putem discuta de o încetinire mai puternică a activității, ceea ce s-ar putea transpune și într-o activitate ușor temperată în acest domeniu al spațiilor industriale și logistice. De asemenea, în direcția contrară acționează tendința de relocalizare (near-shoring) a firmelor străine din diverse mari tranzacții imobiliare ale anului. Cererea constantă a impulsionat segmentul Industrial & Logistică în T3 2024

Cele mai recente studii de piață ale CBRE arată că segmentul industrial și logistic din România a cunoscut schimbări notabile în T3 2024. În ciuda unei scăderi minore a volumului de spații închiriate, s-a menținut un interes puternic pentru noi facilități industriale și logistice. Media lunară a chiriilor a urcat la 4,50 euro pe metru pătrat, subliniind o creștere de 15,38% față de anul precedent. În același trimestru, sectorul industrial a însumat un volum de investiții de 9,8 milioane de euro, cumulând 70 de milioane de euro până în prezent.

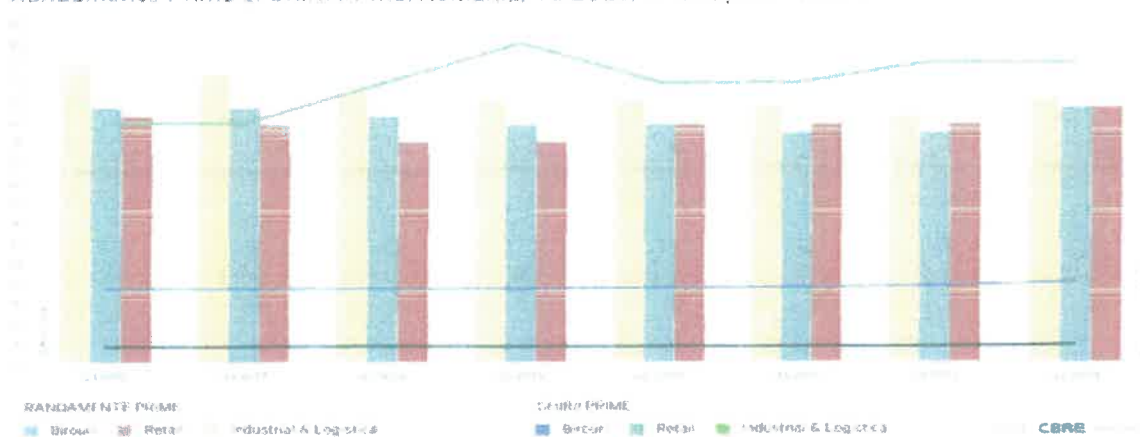
În timp ce activitatea de închiriere a unui total de 126.000 mp de spații industriale și logistice a evidențiat o scădere minoră față de perioadele anterioare, peste jumătate din activitatea totală de închiriere a fost concentrată în București, demonstrând importanța strategică a acestuia în acest sector. Alte regiuni active au fost Vestul/Nord-Vestul (25%) și Sudul (18%) României. Logistica a reprezentat 32% din suprafața închiriată la nivel național, urmată îndeaproape de producție, cu 25%. Se așteaptă ca acest echilibru să se incline în favoarea producției în trimestrele următoare.

Randamentul prime a înregistrat o creștere de 0,50 pps de la an la an la 7,75%. În același timp, rata de neocupare a înregistrat o creștere marginală, ajungând la 4,28%. Această creștere ar putea indica o ușoară încetinire a absorbției de noi spații. Nu în ultimul rând, stocul industrial modern din România a urcat la un nou prag de 7,02 mil. mp la sfârșitul T3 2024, Bucureștiul concentrând 49% din această suprafață. În timp ce piața industrială și logistică din România a înregistrat unele fluctuații în T3 2024, tendințele sugerează o cerere susținută, în special în București.

Într-un an care a fost orice numai obișnuit nu, sectorul de retail din România a strălucit în 2024

CBRE raportează o creștere robustă a spațiului modern de retail, atingând acum un impresionant 4,2 milioane de metri pătrați – un salt de 112.000 mp față de anul trecut.

Randamente Prime și Chiri Prime, România, T3 2023, în funcție de sector



### Analiza ofertei

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.

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.

Reducerea proiectelor dezvoltate speculativ ar putea pune presiune pe costul de închiriere în următoarea perioadă, mai ales că, deși România a înregistrat după pandemie una dintre cele mai spectaculoase creșteri ale cererii de spații industriale și logistice din Europa Centrală și de Est, chiriile au rămas cele mai mici în regiune, după cum arată datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Astfel, aproximativ 555.000 de metri pătrați de parcuri industriale și de logistică sunt în prezent în construcție, proiecte ce vor fi livrate începând din ultimul trimestru al acestui an și până la finalul lui 2024, din care 315.000 metri pătrați sunt deja precontractați.

București (154.000 metri pătrați), Brașov (108.000 metri pătrați), Bacău (50.000 metri pătrați), Slatina (50.000 metri pătrați) și Timișoara (34.000 metri pătrați) sunt principalele orașe în care dezvoltatorii vor efectua noi investiții de acest tip în următoarele 15 luni.

„Pe fondul incertitudinilor economice care continuă să afecteze planurile de extindere ale chiriașilor, dezvoltatorii pot adopta, cel puțin pe termen scurt, abordări mai prudente atunci când vine vorba de începerea de noi investiții industriale și logistice. Această prudență se poate vedea și în celelalte piețe din regiune, regiune în care suprafața spațiilor nou livrate s-a redus cu 16% în primele 9 luni ale acestui an comparativ cu același interval din 2022. Pe termen mediu însă, estimăm o creștere a apetitului dezvoltatorilor pentru noi investiții, având în vedere că asistăm deja la reducerea inflației și stabilizarea costurilor de finanțare, elemente ce ar putea stimula nevoile chiriașilor pentru noi spații industriale”, a declarat, într-un comunicat remis redacției, Andrei Brînzea, Partner Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox.

În primele nouă luni ale anului au fost construite proiecte noi totalizând 252.000 metri pătrați, dar având în vedere planurile dezvoltatorilor până la sfârșitul anului, planuri ce vizează finalizarea a încă 185.000 metri pătrați, activitatea de dezvoltare din 2024 a fost cu 46% mai redusă față de nivelul din 2023, când 821.000 metri pătrați de astfel de spații au fost livrați. La sfârșitul anului 2024 s-a încheiat cu un stoc modern de spații industriale și logistice în România de aproximativ 7,3 milioane de metri pătrați, iar dezvoltatorii au în construcție peste 700.000 de metri pătrați în diverse etape, ceea ce indică faptul că s-ar putea atinge pragul de 8 milioane de metri pătrați în următorul an, conform raportului Colliers privind evoluția pieței imobiliare din primul semestru. Cererea totală în primele șase luni a fost de aproximativ 342.000 de metri pătrați în tranzacții de leasing, o scădere de 24% față de aceeași perioadă din 2023, dar un rezultat comparabil cu alte maxime anterioare. Totuși, aceste cifre nu reflectă pe deplin amploarea pieței locale, având în vedere că sunt incluse doar informațiile din surse publice, consultanții Colliers estimând că cererea reală ar putea fi cu 20-30% mai mare.

Comparativ cu anii anteriori, primul semestru a înregistrat o repartizare aproape egală a activității de închiriere între București și restul țării. Consultanții Colliers consideră acest lucru mai degrabă o excepție decât o inversare a trendului anterior, în care închirierile au crescut mult mai rapid în alte regiuni, pe măsură ce angajatorii caută să beneficieze de condiții mai avantajoase pe piața muncii și de viitoarele îmbunătățiri ale infrastructurii.

„Deși în scădere față de aceeași perioadă a anului trecut, rezultatul în termeni de cerere este departe de a fi unul slab. De fapt, performanțele sunt mai bune decât majoritatea celor din perioada pre-pandemică, cu excepția anului 2017, care a fost atipic. Concret, în anii buni de dinaintea de 2020, cererea anuală de închiriere ajungea la 400.000 – 500.000 de metri pătrați, iar acum ne apropiem de aceste niveluri într-un singur semestru. De menționat că raportul nostru include doar tranzacțiile raportate oficial, fie de birourile locale de cercetare, fie prin comunicate de presă sau rapoarte ale companiilor listate. Totuși, știm că multe tranzacții directe – în special reînnoirile de contracte – rămân neraportate, ceea ce sugerează că cererea brută este probabil mult mai mare decât cifra noastră oficială. Luând în considerare factori precum duratele contractelor de închiriere și schemele BTS neraportate inițial, estimăm că cererea reală ar putea fi cu cel puțin 20-30% mai mare pe perioade mai lungi de timp”, explică Victor Cosconel, Head of Office & Industrial Agencies la Colliers.

Pe sectoare, tranzacțiile care au implicat activități de producție sau manufactură ușoară au reprezentat aproape 40% din totalul închirierilor, o creștere față de ponderea din 2023 și semnificativ mai mare decât cota de 10-15% observată înainte de pandemie. Rata de neocupare a spațiilor de depozitare de top a rămas la un nivel de o singură cifră, de obicei în jur de 5%, în majoritatea subpiețelor din România, inclusiv în București. Acest lucru indică faptul că pentru chiriașii care au nevoie de spații de o anumită dimensiune, poate fi destul de dificil să găsească depozitul dorit, atât din punct de vedere al costurilor, cât și al amplasamentului.

În ceea ce privește creșterea chiriilor, consultanții Colliers observă semne de plafonare, dar nivelurile se stabilizează în jurul valorii de 5 euro pe metru pătrat sau puțin sub acest prag pentru un proiect build-to-suit (BTS) într-o locație de primă clasă, nu neapărat doar în jurul Bucureștiului. Acest nivel este considerabil mai ridicat decât cel de sub 4 euro pe metru pătrat observat acum doi ani și jumătate. Consultanții Colliers menționează că unii proprietari încearcă, și uneori reușesc, să depășească 5 euro pe metrul pătrat cu chiriile cerute, însă aceasta nu este o practică frecventă, cu excepția dezvoltărilor moderne cu destinația de in-city logistics. Perspectivile rămân optimiste pentru piața locală industrială și logistică și există încă un spațiu semnificativ de creștere în comparație cu alte țări din Europa Centrală și de Est. Deși a crescut de peste trei ori comparativ, de exemplu, cu 2014, stocul României de depozite moderne pe cap de locuitor este mult mai mic decât cel al Poloniei, de peste 30 de milioane de metri pătrați, sau cel al Republicii Cehia, de peste 11 milioane de metri pătrați. Cu alte cuvinte, în timp ce România are niveluri de consum privat similare (pe indici de volum) cu cele din Polonia sau Cehia, stocul de depozite pe cap de locuitor este de 2-3 ori mai mic decât în aceste țări. Acest lucru înseamnă că este de așteptat ca atât cererea de spații logistice, cât și expansiunea să rămână solide în viitor, chiar și dacă se ia în considerare faptul că atât Polonia, cât și Cehia acționează ca centre de distribuție regionale într-o măsură mult mai mare decât România. „Cu îmbunătățiri majore ale infrastructurii în desfășurare și unele tendințe externe favorabile (în special relocarea producției), alături de diferența avantajoasă dintre costurile forței de muncă și productivitatea din România, sectorul industrial și logistic este pregătit pentru o creștere consistentă pe termen lung. Schimbările majore de infrastructură vor influența semnificativ piața, având în vedere că drumurile de mare viteză Pitești – Sibiu, Ploiești – Pașcani și noua centură a Bucureștiului sunt programate pentru finalizare în următorii 4-5 ani. Privind strict la 2024, considerăm că va fi un an solid în ceea ce privește cererea generală de închirieri”, conchide Victor Cosconel, Head of Office & Industrial Agencies la Colliers.

**500.000 MP LIVRAȚI ÎN CONSTRUCȚIE****Piața de industrial și logistică la final de T2/2024**

Subpieță	Stoc (mp)	Disponibilitate (mp)	Rată neocupare (%)	Take-up (mp)	YTD Take-up (mp)	Proiecte finalizate T1 (mp)	Proiecte în construcție (mp)	China prime (euro/mp/lună)
București	1507.000	233.300	6,1	97.800	97.800	23.600	92.800	4,7
Tirgoarea	762.300	67.400	9,1	12.400	12.400	-	66.500	4,3
Ploiești	436.200	4.500	1	19.000	19.000	-	23.600	4,3
Cluj - Napoca	420.000	18.100	4,3	-	-	-	17.000	4,65
Brașov	397.000	10.500	2,6	6.000	6.000	5.000	78.000	4,3
Pitești	389.400	0	0	-	-	-	-	4,3
Sibiu	369.600	6.800	4	7.300	7.300	8.800	-	4,3
Alte orașe	1104.200	35.300	4	7.300	7.300	8.800	132.000	4,25
România	7.078.200	355.900	5	196.900	196.900	48.800	499.000	4,7

**TOT MAI MULTĂ PRODUCȚIE****Tranzacții cheie în T1/2024**

Proprietate	Subpieță	Chinaș	Suprafață contractată (mp)	Tip tranzacție
WDP Park Ploiești	Ploiești	Tenneco	19.000	sole leaseback
WDP Park Bala Mare	Bala Mare	Miravet	11.000	pre-lease
MLP Bucharest West	Bucharest	Drim Daniel Oitubește	10.000	new lease

**CTP ȘI WDP DOMINĂ PIAȚA****Cele mai importante proiecte finalizate în T1/2024**

Proiect	Subpieță	Suprafață (mp)	Dezvoltator
CTPark Bucharest West 24	București	23.600	CTP
WDP Park Sibiu	Sibiu	8.800	WDP

I.G.W. Echinox

„Bucureștiul rămâne cel mai important pol logistic. Mai mult de jumătate din ce se construiește, mai exact 61%, sunt spații aflate în București. Însă și alte regiuni vin puternic din urmă: Vest / Nord Vest reprezintă un sfert din viitoarele livrări. Sudul țării, o surpriză plăcută, are 13% din suprafață în construcție. Centrul și zona de Est / Nord Est vor inaugura proiecte de dimensiuni mai mici, respectiv 1% din proiectele în curs de dezvoltare”.

În profil regional, în orasul ORAS și zonele învecinate piața spațiilor industriale este dezvoltată. În general este reprezentată de vechile construcții din zona, precum și de construcțiile noi din parcurile industriale din municipiul ORAS sau din localitățile învecinate, Ghimbav, UAT și Cristian. La începutul anilor 2000 s-au renovat unele spații cu această destinație. După anul 2000 și mai ales după intrarea României în Uniunea Europeană când sectorul industrial și de prestări servicii a beneficiat de fonduri comunitare pentru dezvoltare, multe din aceste construcții au fost preluate de întreprinzători particulari care au început dezvoltarea unei afaceri în acest domeniu și a început dezvoltarea unor parcuri industriale cu construcții noi.

În prezent cererea pentru acest tip de construcții este la nivel relativ scăzut și în stagnare datorită crizei economice ce se prefigurează.

Piața imobiliară specifică bunului evaluat este cea a proprietăților **administrative/industrial/logistice**, situată în zona **orasului Abrud + localități învecinate, județul Alba**, iar aria sa se extinde la nivelul localităților învecinate datorită ofertelor relativ puține din zona. În momentul actual al evaluării piața imobiliară este într-o stare de expectativă, așteptându-se scăderea prețurilor, vânzătorii însă nu lasă din pret decât max. 5-10 %, astfel existând oferte și tranzacții foarte puține. Cererea solvabilă vine din partea firmelor care au activități de producție, comerciale și de depozitare. Numărul acestor firme din oras este apreciabil, însă în ultima perioadă, achiziții s-au efectuat în special prin licitații prin executori judiciari, care au scos la licitații o serie de hale industriale cu birouri aferente (Matrita S.A., UNVER, EPAD, AUTOORAS, Oferta pentru spații de industrial / logistice este medie, iar cererea este moderată. Tenenurile aferente dezvoltărilor industriale din zona analizată se ofertează la valori cuprinse între 15-25 euro/mp. Oferta pentru spații de industriale este moderată, iar cererea este și ea moderată. Spațiile industriale /logistice din zona analizată **se ofertează la vânzare**

valori cuprinse între 200 – 800 euro/mp în funcție de localizare, suprafața, finisaje și de vechime, iar chiriile pentru spațiile industriale/comerciale sunt cuprinse între 1,5 – 3,50 eur/mp/lună (chirii mai ridicate pentru cele cu spații birouri cu suprafețe mari), iar platformele industriale se închiriază cu preturi cuprinse între 0,8 euro/mp și 1,5 euro/mp. Ceea ce se constată la nivelul localității ORAS și în zonele învecinate este lipsa unor noi proiecte de investiții, ultimii ani piața imobiliară de tip industrial / logistic fiind în expectativă. În condiții normale, construcțiile care dispun de configurații flexibile și o localizare favorabilă pot prezenta interes și pentru investitori din domenii conexe precum logistica/depozitare, etc. În zona analizată însă cererea este medie raportat la ofertele disponibile la vânzare care se referă atât la spații logistice și industriale, cât și la terenuri cu dimensiuni variate, toate aflate la vânzare de o perioadă mai mare de timp. Posibilitatea apelării la fonduri europene stimulează construirea acestui tip de spații. Având în vedere situația economică actuală este de așteptat ca acest trend al pieței specifice să se pastreze și în intervalul de timp următor. În prezent care caracterizează piața specifică au loc ocazional. Având în vedere situația economică actuală este de așteptat ca acest trend al pieței specifice să se pastreze și în intervalul de timp următor.

**Oferta pentru spații în zona este medie și mai ridicată pentru spații cu suprafețe medii cuprinse între 500 și 1000 mp.**

### **Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare 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.

*Analiza cererii de spații industriale pentru perioada 2025-2026 reflectă tendințele economice și evoluțiile din diverse industrii, influențate de factori precum comerțul online, globalizarea, automatizarea, sustenabilitatea și incertitudinile geopolitice. Iată principalele caracteristici ale cererii de spații industriale în această perioadă:*

#### **1. Cerere pentru logistică și depozitare**

*Comerțul online în expansiune: Cererea pentru spații de depozitare va continua să crească semnificativ, pe măsură ce comerțul online rămâne un factor principal de creștere. Retailerii și distribuitorii vor investi în centre de distribuție mai mari, pentru a susține livrările rapide și pentru a face față volumului crescut de comenzi online. Se estimează că acest trend va continua și în 2025-2026, cu o cerere în creștere pentru spații moderne, care să permită procesarea rapidă a comenzilor și livrare rapidă și aprovizionare locală: Odată cu creșterea cerințelor pentru livrări în termen scurt, multe companii vor căuta spații industriale situate în proximitatea marilor orașe sau a zonelor cu infrastructură de transport bine dezvoltată. Aceste spații vor include centre logistice și depozite adaptabile pentru un flux rapid de bunuri.*

#### **2. Sectorul de producție avansată și tehnologică**

*Producția 4.0 și automatizare: Industria va continua să investească în automatizare, inteligență artificială și soluții de fabricație avansată, iar cererea pentru spații industriale va include facilități capabile să sprijine astfel de tehnologii. Aceste spații vor include linii de producție automatizate, roboți industriali și echipamente de procesare inteligente. Cererea pentru acest tip de spații va crește mai ales în sectoare precum producția de componente electronice, echipamente IT, automobile și energie regenerabilă.*

*Spații pentru producția sustenabilă: Producătorii care se concentrează pe produse ecologice și soluții sustenabile vor căuta să închirieze spații care respectă standarde ecologice, iar clădirile cu certificare verde vor deveni tot mai populare. De asemenea, cerințele de energie curată și reciclare vor influența alegerea locațiilor industriale.*

#### **3. Geopolitica și relocarea lanțurilor de aprovizionare**

*Nearshoring și diversificarea lanțurilor de aprovizionare: Ca urmare a tensiunilor geopolitice, a pandemiei și a întreruperilor în lanțurile de aprovizionare globale, multe companii vor căuta să își transfere producția sau depozitarea mai aproape de piețele lor principale. Acest fenomen de nearshoring (mutarea producției în apropierea pieței de consum) va conduce la o cerere crescută de spații industriale în anumite regiuni, în special în Europa Centrală și de Est, care sunt considerate locații mai sigure și mai aproape de piețele vest-europene.*

*Creșterea cererii în regiuni strategice: Spațiile industriale din apropierea infrastructurii de transport (porturi, aeroporturi, autostrăzi) vor deveni din ce în ce mai importante, deoarece companiile vor dori să își diversifice locațiile pentru a face față riscurilor geopolitice și pentru a optimiza costurile de transport.*

#### **4. Sustenabilitate și reglementări de mediu**

*Cerințe stricte de sustenabilitate: Reglementările de mediu devin tot mai stricte, iar companiile vor fi nevoite să se conformeze unor standarde de reducere a emisiilor și de consum de energie. Aceasta va conduce la o cerere mai mare*

pentru spații industriale care să îndeplinească criteriile de eficiență energetică și care să utilizeze surse de energie regenerabilă. Această tendință va favoriza dezvoltarea de clădiri verzi și ecologice, cu certificări precum BREEAM sau LEED.

*Investiții în eficiență energetică:* Companiile vor căuta spații care să ajute la reducerea costurilor de operare pe termen lung, în special în contextul creșterii prețurilor energiei. De exemplu, clădirile cu panouri solare, soluții de iluminat eficiente și sisteme de recuperare a căldurii vor fi atractive pentru companiile care doresc să reducă impactul lor asupra mediului și costurile de operare.

#### 5. Flexibilitate și adaptabilitate în cerințele spațiilor

*Modele de închiriere flexibile:* O altă tendință importantă va fi creșterea cererii pentru contracte de închiriere flexibile, pe termen scurt sau medium. Companiile vor prefera spații care pot fi ușor adaptate nevoilor lor în schimbare, fie că este vorba de expansiune sau de reducerea dimensiunii operațiunilor.

*Spații multifuncționale:* Cererea pentru spații care permit o utilizare mixtă (de exemplu, producție și depozitare) va crește, având în vedere că multe afaceri din sectorul industrial vor dori să optimizeze utilizarea unui singur spațiu pentru mai multe scopuri. De asemenea, zonele de producție și de birouri vor fi din ce în ce mai integrate.

#### 6. Creșterea cererii în industriile inovative

*Tehnologia și industria IT:* Pe măsură ce tehnologiile emergente (precum inteligența artificială, imprimarea 3D și biotehnologia) se dezvoltă, cererea pentru spații industriale va crește în aceste domenii. Companiile din domeniul IT și cercetare-dezvoltare vor căuta spații care să permită integrarea echipamentelor și infrastructurii necesare pentru dezvoltarea și producția de tehnologii avansate.

*Industria verde și energie regenerabilă:* Spațiile industriale pentru producția de echipamente și infrastructură în domeniul energiei regenerabile (solare, eoliene, baterii) vor vedea o cerere în creștere, pe măsură ce tranziția către surse de energie mai ecologice devine prioritară.

#### 7. Costurile și accesibilitatea spațiilor

*Prețuri în creștere:* Costurile de închiriere și achiziționare pentru spațiile industriale vor continua să crească, în special în locațiile cheie. Totuși, cererea va fi susținută de necesitatea companiilor de a avea acces la infrastructură de transport rapidă și la soluții moderne de logistică.

*Piața secundară și revitalizarea clădirilor vechi:* Pe măsură ce cererea continuă să depășească oferta în anumite piețe, clădirile industriale mai vechi vor fi revitalizate și modernizate pentru a răspunde cerințelor actuale ale pieței.

#### Concluzie

În perioada 2025-2026, cererea pentru spații industriale va fi puternic influențată de creșterea comerțului electronic, automatizarea proceselor de producție, sustenabilitatea și schimbările geopolitice. Companiile vor căuta să își optimizeze operațiunile prin închirierea sau achiziționarea de spații flexibile, moderne și eficiente energetic, în locații strategice. De asemenea, va exista o creștere semnificativă a cererii pentru spații industriale care sprijină producția avansată și tehnologiile emergente.

**Cererea pentru spații în zona este destul de ridicată, mai ales pentru spații cu suprafețe medii și amplasare sau acces facil la drum principal.**

### Echilibrul pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

*Si in 2026, piața spațiilor industriale va continua să evolueze în funcție de mai multe factori economici, tehnologici și geopolitici. Câteva tendințe care ar putea modela această piață includ:*

*Creșterea cererii pentru logistică și depozite:* Odată cu expansiunea comerțului online și a cerinței de livrare rapidă, se așteaptă o cerere mare pentru centre de distribuție și depozite. În acest context, locurile situate în apropierea marilor orașe și a principalelor rute de transport vor deveni din ce în ce mai atractive.

*Automatizarea și tehnologia:* Spațiile industriale vor integra din ce în ce mai multe tehnologii automatizate, inclusiv roboți pentru depozitare și procesare, soluții de inteligență artificială și internetul lucrurilor (IoT). Aceasta va contribui la creșterea eficienței și a productivității.

*Sustenabilitate:* Factorii de mediu vor influența construcția și designul spațiilor industriale. Clădirile vor fi construite pentru îndeplinirea standardelor mai stricte de eficiență energetică și pentru a reduce emisiile de carbon, iar energia regenerabilă va

deveni o componentă cheie în alimentarea acestor facilități.

**Răspunsul la schimbările geopolitice:** Războiul din Ucraina și tensiunile internaționale pot influența strategiile de lanțuri de aprovizionare. Astfel, companiile ar putea căuta să diversifice locațiile industriale pentru a reduce riscurile și a avea mai multe surse de aprovizionare.

**Flexibilitate și adaptabilitate:** Pe măsură ce cerințele pieței se schimbă rapid, va exista o cerere tot mai mare pentru spații industriale care pot fi ușor adaptate diferitelor utilizări. Aceste spații vor trebui să fie flexibile, pentru a răspunde nevoilor diferitelor industrii.

**Inovații în construcție:** Tehnologiile avansate de construcție, cum ar fi imprimarea 3D și materiale inovative, vor contribui la crearea unor spații industriale mai eficiente din punct de vedere al costurilor și al timpului de execuție.

**În concluzie,** piața spațiilor industriale din 2025 va fi marcată de o cerere mare în sectorul logisticii, dar și de integrarea unor soluții tehnologice și sustenabile, care vor transforma modul în care sunt construite și utilizate aceste spații.

In zona spațiile industriale de producție/depozitare/logistică existente pe piața la închiriere sunt oferite la 1,5 și 5 euro/mp/lună, în funcție de amplasare în cadrul zonei, finisaje și suprafața.

Preturile de vânzare pentru terenuri industriale în zona sunt situate între 10 și 25 eur/mp

## 4.PROCEDURA DE EVALUARE

### Generalități

În vederea înregistrării în contabilitate se aplica prevederile prevăzute în **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)

*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).

### 4.1. 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 reparatii si modernizări efectuate;
  - starea fizica;
  - modul de exploatare;
  - gradul de utilizare;
  - mijloacele fixe în curs de casare, sau propuse spre demolare
- inspectia clădirilor si constructiilor, verificarea practică a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate (lista inventarului) ;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- estimarea Celei mai bune utilizări la terenurile libere si construite;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează patrimoniul.

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

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului – continând următoarele informatii:
- data punerii in functiune;
  - suprafete construite, suprafete desfășurate pentru clădiri;
  - analiza situatiilor scriptice puse la dispozitie;
  - extragerea informatiilor necesare pentru evaluare din materialele existente;
  - discutii purtate cu personalul de specialitate din departamentul tehnic;
- regimul de exploatare pentru fiecare mijloc fix;
- lucrările de reparatii si modernizări efectuate;
- starea fizică;
- modul de exploatare;
- gradul de utilizare;
- inspectia clădirilor si constructiilor, verificarea practică a concordantei situatiei din teren cu informatiile in documentele furnizate;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează patrimoniul (valorilor juste).
- In cazul instalatiilor specializate (retele de apa, canalizare, termicae) pentru care datele tehnice furnizate de beneficiar au fost insuficiente si 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

#### 4.2 Metodologia aplicată la ESTIMAREA VALORILOR JUSTE

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 concordantei 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;
- inspectia clădirilor și construcțiilor, verificarea practică a concordantei 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.

#### 4.2.1 EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR 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 pietei 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 2025.

**COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET** - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replica 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 roșături, 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 ineficiente sau neadevăări 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), inadevăări, 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 pretul produsului, scăderea cererii pentru un produs ascutirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc. Concepte de management, Lipsa materiilor prime, Lipsa forței de muncă, Inaccesibilitatea pieței, Legislația, 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. Ținând cont de cerințele clientului și scopul lucrării, valoarea a fost estimată astfel:

- Pentru o parte din bunuri, cele de natura „**universale**”, ținând cont de faptul ca ele deserveșc clădiri specializate, nu s-a putut estima o valoarea de piață separată de clădire; Evaluarea acestora s-a făcut în ipoteza de continuare a funcționării, valoarea acestora regăsindu-se în pretul/valoarea clădirii, respectiv lipsa sau nefuncționalitatea acestora reflectându-se ca o pierdere de valoare.
- Pentru **instalațiile specializate** (aceste bunuri făcând parte din categoria de mijloacele fixe care se întâlnesc pe piața sub forma de tranzacții „ca noi” și/sau ele sunt „specializate”) deprecierea economică, funcțională, strategică 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 există o piață funcțională, nu a fost posibilă comparația directă cu tranzacții 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, podete au fost propuse valori de reproducere care au inclus prețurile curente ale furnizorilor, la care s-au adăugat costurile de construcție-montaj și transport. Aceasta abordare a permis estimarea unor valori de reproducere (de nou) din care s-au dedus deprecierea 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 există 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 folosită în stabilirea valorii pentru utilizarea existentă în cazul proprietăților specializate, care se vând rar sau niciodată, altfel decât ca părți ale unei afaceri. Aceasta nu este considerată o metoda derivată din piață.*

*În absența unor date de piață, CIN este adoptat ca substituit (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 pietei.

În continuare sunt prezentate fișele de calcul a bunurilor din patrimoniul Liceului „Horia Cloșca și Crișan „ Abrud și ale Școlii gimnaziale cu clasele I –VIII, Avram Iancu „ Abrud :

Nr. crt .	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
1	Clădire Liceu “Horia ,Cloșca și Crișan “ Abrud	1.6.2	3.338.170

CLĂDIRI - Liceu “Horia ,Cloșca și Crișan “ Abrud	
<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ</b>	
AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud , zona blocuri .</li> <li>▪ are destinația actuală de liceu</li> <li>▪ Se învecinează cu : la Nord- strada Republicii ,la Sud – Paraul Abrudel , V – Aleea Zorilor , la E – strada Lucian Blaga .</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apă (captată de la rețeaua de apă a orașului ) , canalizare în rețeaua de canalizare a orașului .</li> <li>▪ centrala termică proprie / centrala termică pe lemne.</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1991</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din beton armat ,</li> <li>▪ structura din cadre de beton armat,</li> <li>▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din cărămidă ,</li> <li>▪ pereți de compartimentare din cărămidă</li> <li>▪ Planșeu din beton armat peste parter și din lemn tencuit peste etaj;</li> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Acoperiș din tabla Lindab</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuieți driscuite, zugrăveli stropite;</li> <li>▪ Tamplărie exterioară PVC</li> <li>▪ Aspect exterior: îngrijit</li> <li>▪ Aspect interior: îngrijit</li> </ul>

<b>DESCRIERE :</b>	
Imobilul este compartimentat în : parter : 60 de încăperi - săli de clasă, birouri , holuri , magazii , sala profesorală grupuri sociale .Este o clădire tip P + 3 etaje.	
SUPRAFAȚĂ	Sc=869 x 4 = 3477 mp , Su= 2955 mp ;
TÂMLĂRIE	Exterioară:PVC cu geamuri termopan; Interioară: uși din PVC ; Uși intrare : PVC;
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli din : gresie (holuri, grupurile sanitare)</li> <li>▪ Pardoseli din : parchet , mozaic și parchet .</li> <li>▪ Pereți,placați cu faianță în grupurile sanitare</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pereti tencuiti si zugraviti ;</li> <li>▪ Tencuielei driscuite , zugrăveli lavabile.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încăzirea se face de la o centrala termică proprie pe lemne /tocatura</li> <li>▪ Instalațiile sunt în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la retea</li> <li>▪ Instalațiile sunt întreținute bine</li> </ul>

Fotografii:





Reevaluarea bunurilor din patrimoniul Liceului „Horia, Cloșca și Crisan „Abrud- an 2025

Denumire	Dimensiune valoric UM				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimata
	constr.	util	4	unitar		uzura fizica		functionala		din cauze externe		
						%	abs.	%	abs.	%	abs.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Liceul HCC Abrud	3,477	2,955	mp	601 €	10626217	60%	6375730	0%	0	0%	0	4250490
Teren					0							0
					10626217		6375730		0		0	4250490
											ROTUND fara TVA	
											EUR	835870
Data evaluarii												
31 octombrie 2025												
5.0851		Curs EUR/leu la data evaluarii										

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 66% reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normată a acestei clădiri.

Nr. inv.	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
2	Clădire internat " H.C.C."	1.6.2	1.314.140

CLĂDIRE INTERNAT LICEU HCC ABRUD	
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud , zona blocuri .</li> <li>▪ are destinația actuală de liceu</li> <li>▪ Se învecinează cu : la Nord- strada Republicii , la Sud – Paraul Abrudel , V – Aleea Zorilor , la E – strada Lucian Blaga .</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apă (captata de la rețeaua de apă a orașului ) , canalizare in rețeaua de canalizare a orașului .</li> </ul> <p>centrala termica proprie / combustibil lichid</p>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1991</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din beton armat ,</li> <li>▪ structura din cadre de beton armat,</li> <li>▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din caramida ,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pereți de compartimentare din cărămidă</li> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Acoperiș din tabla zincată</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuiele driscuite, zugrăveli lavabile;</li> <li>▪ Tamplărie exterioară PVC</li> <li>▪ Aspect exterior: îngrijit</li> <li>▪ Aspect interior: îngrijit</li> </ul>
--	--

<p>DESCRIERE :</p> <p>Cladire P +3 etaje pe fundație de beton ,suprafața construită – 2.653 mp.</p> <p>Imobilul este compartimentat în : 60 de încăperi : 4 dormitoare, sală , magazii ,izolator,grup social , baie, hol</p>	
SUPRAFAȚĂ	Sc=454 x 2 = 908 mp , Su= 772 mp ; suprafața teren = 1.893 mp
TÂMLĂRIE	Exterioară:PVC cu geamuri termopan; Interioară: uși din PVC ; Uși intrare : PVC;
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli din : gresie (holuri, grupurile sanitare)</li> <li>▪ Pardoseli din : parchet</li> <li>▪ Pereți placați cu faianță în grupurile sanitare</li> <li>▪ Pereți tencuiți și zugrăviți</li> <li>▪ Tencuiele driscuite , zugrăveli lavabile.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încălzirea se face de la o centrală termică pe combustibil lichid .</li> <li>▪ Instalațiile sunt în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețea</li> <li>▪ Instalațiile sunt întreținute bine</li> </ul>

Fotografii:



Estimarea valorii prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

**EVALUAREA PATRIMONIALĂ - CLADIRE INTERNAT**

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.124 Fisa nr.6

Construcții	2653	mp x	0.0615	lei/mp =	163.16	lei
Instalație de încălzire	2653	mp x	0.0028	lei/mp =	7.43	lei
<b>Total</b>					<b>170.588</b>	lei
<b>CORECȚII</b>						
soclu h=0,85 m	2653	mp x	0.0018	lei/mp =	4.7754	lei
echipament CT		mp x	0.0021	lei/mp =	0	lei
<b>TOTAL CORECTAT</b>					<b>175.363</b>	lei

Curs euro la 31.12.2024	4.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1=	51503.918
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =	1.018

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

K= K1 x K2 =

44045.443

fara TVA

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

**Vi = 7723954 LEI**  
**Vi = 1518939 EURO**

valoarea de înlocuire unitară

**2911 lei/mp**  
**573 euro/mp**

Denumire	Dimensiune				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimată
	valoric		UM			uzura fizica		functionala		din cauze externe		
	constr.	util	4	5		%	abs.	%	abs.	%	abs.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
CLADIRE INTERNAT	2,653	2,255	mp	573 €	7730211	65%	5024637		0	18%	1391438	1314140
Teren					0							0
					7730211		5024637		0		1391438	1314140
Data evaluării												ROTUND fara TVA
31 octombrie 2025												EUR
5.0851	Curs EUR/lei la data evaluării											258430

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 65% reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normată a acestei clădiri și 18% din cauze externe.

Nr. inv.	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
3	Clădire CANTINA Liceu HCC Abrud	1.6.2	1.094.530

CLĂDIRE CANTINA HCC Abrud	
<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ</b>	
AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud , zona blocuri .</li> <li>▪ are destinația actuală de liceu</li> <li>▪ Se învecinează cu : la Nord- strada Republicii ,la Sud – Paraul Abrudel , V – Aleea Zoriilor , la E – strada Lucian Blaga .</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apă (captată de la rețeaua de apă a orașului ) , canalizare în rețeaua de canalizare a orașului .</li> </ul> <p>centrala termică proprie / combustibil lichid</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1991</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din beton armat ,</li> <li>▪ structura din cadre de beton armat,</li> <li>▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din cărămidă ,</li> <li>▪ pereți de compartimentare din cărămidă</li> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Acoperiș cu șarpanta de lemn și tablă</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuieți driscuite, zugrăveli stropite;</li> <li>▪ Tamplărie exterioară PVC</li> <li>▪ Aspect exterior: îngrijit</li> <li>▪ Aspect interior: îngrijit</li> </ul>

**DESCRIERE :**

Clădire P + 1 pe fundație de beton ,supr .fata construită – 933 mp.

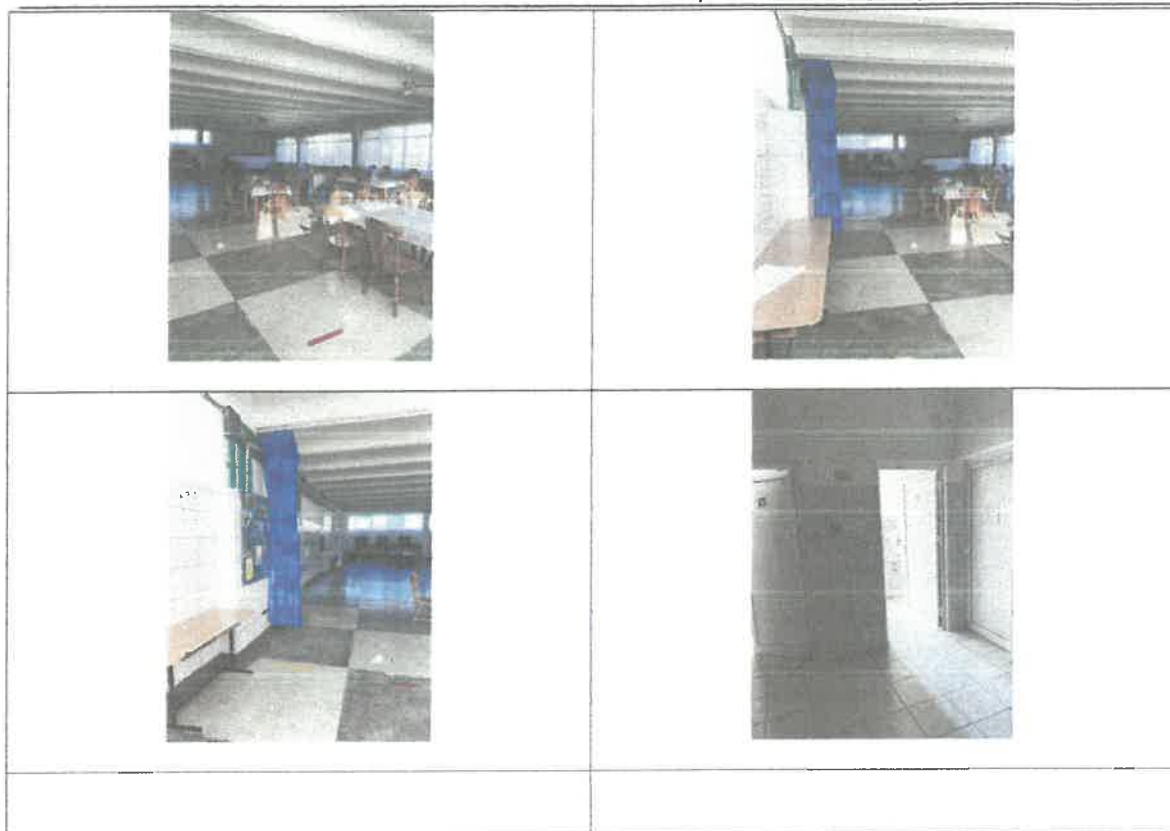
Imobilul este compartimentat în : sala de mese, bucatarie, bloc alimentar cu 4 camere, 3 magazine, grup social, hol



SUPRAFAȚĂ	Sc=466,5 x 2 = 933 mp , Su= 793 mp ;
TÂMLĂRIE	Exterioară:PVC cu geamuri termopan; Interioară: uși din PVC ; Uși intrare : PVC;
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli din : gresie (holuri, grupurile sanitare)</li> <li>▪ Pardoseli din : mozaic</li> <li>▪ Pereți placați cu faianță în grupurile sanitare</li> <li>▪ Tencuieli driscuite , zugrăveli lavabile.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încăzirea se face de la o centrala termică pe combustibil lichid .</li> <li>▪ Instalațiile sunt în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețea</li> <li>▪ Instalațiile sunt întreținute bine</li> </ul>

Fotografii:





Estimarea valorii prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:



**EVALUAREA PATRIMONIALĂ - CLADIRE CANTINA**

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.124 Fisa nr.2

Construcții	933	mp x	0.0695	lei/mp =	64.84	lei
Instalații electrice	933	mp x	0.0037	lei/mp =	3.45	lei
Instalații sanitare	933	mp x	0.0055	lei/mp =	5.13	lei
Instalație de încălzire	933	mp x	0.0101	lei/mp =	9.42	lei
Total 1					82.85	lei
corecție înălțime (h=3,2 m)					0	
Total					<b>82.8504</b>	lei
CORECȚII						
TOTAL CORECTAT					<b>82.8504</b>	lei

Curs euro la 31.12.2024	4.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1=	51503.918
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =	1.018

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

K= K1 x K2 = 44045.443 fara TVA

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

VI = **3649183 LEI**  
 Vi = **717623 EURO**

valoarea de înlocuire unitară

**3911 lei/mp**  
**769 euro/mp**

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimată
		constr.		util			uzura fizica		functionala		din cauze externe		
		2	3	4	5		%	abs.	%	abs.	%	abs.	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	CLADIRE CANTINA	933	793	mp	769 €	3648442	60%	2189065		0	10%	364844	1094530
						3648442		2189065		0		364844	1094530
												ROTUND fara TVA	
												EUR	215240

Data evaluării	
31 octombrie 2025	
5.0851	Curs EUR/leu la data evaluării

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 60% reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normată a acestei clădiri și 10 % reprezentând depreciere din cauze externe .

Nr. inv	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
4	Sala sport Liceu HCC Abrud	1.6.2	559.480

**4. SALA DE SPORT liceu hcc abrud**

AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobil situat in oras Abrud ,jud Alba ,construit din :fundatie beton ,pereti izolanti din BCA ,plafon tip terasa , suprafata construita : 583 mp. Se învecinează cu : la Nord- strada Republicii ,la Sud – Paraul Abrudel , V – Aleea Zorilor , la E– strada Lucian Blaga .</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apă (captata de la rețeaua de apa a orasului ) , canalizare in rețeaua de canalizare a orasului , centrala termica proprie / combustibil lichid .</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1991</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din beton</li> <li>▪ structura din BCA</li> <li>▪ Închideri perimetrare: pereți din BCA</li> <li>▪ pereți de compartimentare din BCA – 3 incaperi</li> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Acoperiș șarpanta de lemn si tabla</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuieli driscuite, zugrăveli stropite;</li> <li>▪ Tamplărie exterioara : termopan PVC</li> <li>▪ Aspect exterior: îngrijit</li> <li>▪ Aspect interior: îngrijit</li> </ul>

DESCRIERE : P	
Imobilul este compartimentat în : 1 sala sport ,baie ,vestiar	
SUPRAFAȚĂ	Sc= 583 mp , Su= 495.55 mp ;
TÂMLĂRIE	Exterioară: geamuri din termopan

	<p>Interioară: uși din termopan ;                  Uși intrare : termopan;</p>
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli din :mozaic – holul, gresie - grupurile sanitare)</li> <li>▪ Pardoseli din : parchet</li> <li>▪ Pereți placați cu faianță în grupurile sanitare</li> <li>▪ Tencuieli discuite ,zugrăveli lavabile.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încăzirea se face de la central pe combustibil lichid .</li> <li>▪ Instalațiile sunt în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua de alimentare publica</li> <li>▪ instalațiile sunt întreținute bine</li> </ul>

Fotografii:





Reevaluarea bunurilor din patrimoniul Liceului „Horia, Cloșca și Crisan „Abrud- an 2025

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimata
		constr.		util			uzura fizica		functionala		din cauze externe		
		2	3	4	5		%	abs.	%	abs.	%	abs.	
0	1					6	7	8	9	10	11	12	13
1	Sala de sport	583.00	495.55	mp	674 €	1998149	50%	999075	0%	0	22%	439593	559480
	Teren					0							0
						1998149		999075		0		439593	559480
												ROTUND fara TVA	
												EUR	110020

Data evaluarii
31 octombrie 2025
5.0851

Curs EUR/leu la data evaluării

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 50% reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normată a acestei clădiri și 22 % din cauze externe .

Nr. inv.	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
5	CASA POARTA LICEU HCC ABRUD	1.6.6	32.370

CASA POARTA LICEU HCC ABRUD	
<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ</b>	
AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud , zona blocuri.</li> <li>▪ are destinația actuală de cabina poarta</li> <li>▪ Se învecinează cu : la Nord- strada Republicii , la Sud – Paraul Abrudel , V – Aleea Zorilor , la E – strada Lucian Blaga .</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apă (captata de la rețeaua de apă a orașului ) , canalizare in rețeaua de canalizare a orașului .</li> <li>▪ centrala termica proprie / lemn si tocatura</li> <li>▪</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1991</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din beton</li> <li>▪ structura din caramida</li> <li>▪ Închideri perimetrare: pereți din caramida</li> <li>▪ pereți de compartimentare din cărămidă</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Acoperiș din tabla Lindab</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuieli driscuite, zugrăveli stropite;</li> <li>▪ Tamplărie exterioara pvc</li> <li>▪ Aspect exterior: îngrijit</li> <li>▪ Aspect interior: îngrijit</li> </ul>
--	---

DESCRIERE : P	
Imobilul este construit din caramida	
SUPRAFAȚĂ	Sc= 60 x 1 = 60 mp , Su= 51 mp ;
TÂMLĂRIE	Exterioară: termopan PVC Interioară: uși din PVC ; Uși intrare : PVC
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu</li> <li>▪ Pardoseli din : gresie</li> <li>▪ Tencuieli driscuite , zugrăveli medii</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incalzire centrala</li> <li>▪ Instalațiile sunt în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețea</li> <li>▪ Instalațiile sunt întreținute bine</li> </ul>

Estimarea valorii prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

**EVALUAREA PATRIMONIALĂ - Casa poarta Liceu HCC Abrud**

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.124 Fisa nr.10

Valoare inloc/buc					<b>0.245 lei</b>
-------------------	--	--	--	--	------------------

Curs euro la 31.12.2024	4.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1=		51503.918
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =		1.018

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

K= K1 x K2 = 44045.443 fara TVA

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

Vi = **10791 LEI**  
Vi = **2122 EURO**

valoarea de inlocuire unitara

**10791 lei/cabina**  
**2122 euro/cabina**

Denumire	Dimensiune				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimata
	valoric		UM			uzura fizica		functionala		din cauze externe		
	constr.	util		unitar		%	abs.	%	abs.	%	abs.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Casa poarta	60.00	51.00	buc	2.122 €	647435	70%	453204	0%	0	25%	161859	32370
Teren					0							0
					647435		453204		0		161859	32370
											ROTUND fara TVA	
											EUR	6370

Data evaluarii  
31 octombrie 2025

5.0851 Curs EUR/leu la data evaluarii

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 70 % reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normată a acestei clădiri și 25 % din cauze externe .



Nr. crt .	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
6	Clădire atelier scoala - liceu "Horea ,Cloșca și Crișan " Abrud	1.6.2	1.009.110

ATELIER SCOALA	
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
AMPLASAMENT	Proprietatea imobiliară: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud , zona blocuri .</li> <li>▪ are destinația actuală de , <b>atelier</b>"</li> <li>▪ se învecinează cu : sala de sport, teren sport ,Liceu HCC Abrud</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1991</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din piatra,</li> <li>▪ structura din zidarie de BCA ,</li> <li>▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din zidărie de BCA ,</li> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Acoperiș șarpanta de lemn și tabla</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuiei și zugrăveli simple</li> </ul>

DESCRIERE : Este o clădire tip P + 1 , compusă din 16 încăperi	
SUPRAFAȚĂ	Sc= 1200 mp ;
TĂMPLĂRIE	Usă din tabla metalică
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mediu.</li> <li>▪ Pardoseli din : beton și mozaic , în bai – gresie și faianță</li> </ul>

Fotografii:

**EVALUAREA PATRIMONIALĂ - CLADIRE ATELIER**

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.124 Fisa nr.2

Construcții	1200	mp x	0.0770	lei/mp =	92.4	lei
Total 1					92.4	lei
Total					92.4	lei
<b>CORECȚII</b>						
incalzire cu sobe	1200	mp x	0.006	lei/mp =	7.2	lei
<b>TOTAL CORECTAT</b>					<b>99.6</b>	<b>lei</b>

Curs euro la 31.12.2024	4.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1 =	51503.918
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =	1.018

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

K= K1 x K2 =

44045.443

fara TVA

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

Vi = 4386926 LEI

Vi = 862702 EURO

valoarea de inlocuire unitara

3656 lei/mp

719 euro/mp

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimata
		constr.		util			uzura fizica		functionala		din cauze externe		
		2	3	4	5		6	7	8	9	10	11	
1	Cladire atelier	1,200.00	1,020.00	mp	719 €	4387424	65%	2851826	0%	0	12%	526491	1009110
						4387424		2851826		0		526491	1009110
												ROTUND fara TVA	
												EUR	198440

Data evaluării	
31 octombrie 2025	
5.0851	Curs EUR/leu la data evaluării

**Notă:** S-au aplicat urmatoarele corectii:

Pentru Cladire anexa – s-a estimat uzură fizică de 65 % , apreciată la fata locului și ținând cont ded urata de viață normată a acestei clădiri si 12 % din cauze externe .

Nr. crt	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
7	Centrala termica - CF 70366	1.6.2	1.311.210

DESCRIERE : Cladire cu destinatie centrala termica compusa din : anexa tehnica la centrala P + 2 – S =480 mp., centrala termica combustibil lichid – S = 69 mp., centrala termica combustibil lichid – S = 384 mp. Vecinatati : la Nord- strada Republicii ,la Sud – Paraul Abrudel , V – Aleea Zorilor , la E – strada Lucian Blaga.

SUPRAFAȚĂ	Sc= 933 mp , Su= 793 mp ; PIF 1991
TĂMPLĂRIE	Exterioară: geamuri din termopan metal  Interioară: uși din tabla ;  Uși intrare : tabla
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli din : beton</li> <li>▪ Tencuielei driscuite</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fara incalzire</li> <li>▪ Instalațiile sunt functionale</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua de alimentare cu apa a orasului</li> <li>▪ Instalațiile sunt functionale</li> </ul>

## EVALUAREA PATRIMONIALĂ - clădire centrala termica din BCA

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.105 Fisa nr.101

Construcții	933	mp x	0.1060	lei/mp	=	98.90	lei
Instalații electrice	933	mp x	0.0040	lei/mp	=	3.73	lei
Instalații sanitare	933	mp x	0.0016	lei/mp	=	1.49	lei
Instalație de încălzire		mp x	0.0070	lei/mp	=	0.00	lei
<b>Total</b>						<b>104.123</b>	<b>lei</b>
<b>CORECTII</b>							
pardoseli cu gresie		mp x	0.0035	lei/mp	=	0	lei
CT proprie/ lemne		mp x	0.006	lei/mp	=	0	lei
<b>TOTAL CORECTAT</b>						<b>104.123</b>	<b>lei</b>

Curs euro la 31.12.2024	5.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1=	51503.918
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =	1.003

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

K= K1 x K2 =

43410.445

fara TVA

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

VI = 4520017 LEI

VI = 888875 EURO

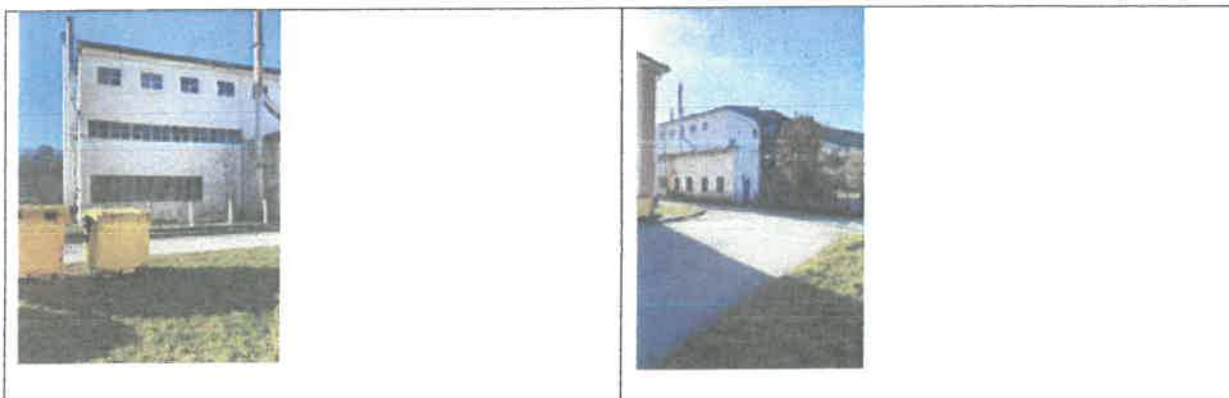
valoarea de înlocuire unitara


4845 lei/mp

953 euro/mp

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimata	
		constr.	util	mp	unitar		uzura fizica		functionala		din cauze externe			
							%	abs.	%	abs.	%	abs.		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Centrala termica	933.00	793.00	mp	953 €	4521412	50%	2260706	0%	0	21%	949496	1311210	
	Teren					0							0	
						4521412		2260706		0		949496	1311210	
													ROTUND fara TVA	
													EUR	257850
	Data evaluării													
	31 octombrie 2025													
	5.0851	Curs EUR/leu la data evaluării												

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 50 % reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normată a acestei clădiri . S-a aplicat o corecție de 21 % reprezentand deprecierea din cauze externe .



			
Nr. crt	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
8	Centrala termica HCC - noua	1.6.2	112.949,50

DESCRIERE : Cladire cu destinație centrala termica – S = 48,75 mp. Vecinatati : la Nord- strada Republicii ,la Sud – Paraul Abrudel , V – Aleea Zorilor , la E – strada Lucian Blaga.	
SUPRAFAȚĂ	Sc= 48,75 mp , Su= 34.82 mp ; PIF 2025
TÂMLĂRIE	Exterioară: geamuri din termopan metal Interioară: uși din termopan PVC ; Uși intrare : termopan PVC
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj ridicat .</li> <li>▪ Pardoseli din : beton</li> <li>▪ Tencuieli driscuite</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fara incalzire</li> <li>▪ Instalațiile sunt functionale</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua de alimentare cu apa a orasului</li> <li>▪ Instalațiile sunt functionale</li> </ul>

## EVALUAREA PATRIMONIALĂ - clădire centrala termica din BCA

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.105 Fisa nr.101

Construcții	48.75	mp x	0.1060	lei/mp =	5.17	lei
Instalații electrice	48.75	mp x	0.0040	lei/mp =	0.20	lei
Instalații sanitare	48.75	mp x	0.0016	lei/mp =	0.08	lei
Instalație de încălzire		mp x	0.0070	lei/mp =	0.00	lei
<b>Total</b>					<b>5.4405</b>	lei
<b>CORECȚII</b>						
pardoseli cu gresie		mp x	0.0035	lei/mp =	0	lei
CT proprie/ lemne		mp x	0.006	lei/mp =	0	lei
<b>TOTAL CORECTAT</b>					<b>5.4405</b>	lei

Curs euro la 31.12.2024	5.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1=	38892.177
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =	1.003

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

K= K1 x K2 = 32780.549 fara TVA

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

VI = 178343 LEI  
VI = 35072 EURO

valoarea de înlocuire unitara 3658 lei/mp  
719 euro/mp

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimata
		constr.	util	4	unitar		uzura fizica		functionala		din cauze externe		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Centrala termica	48.75	34.82	mp	719 €	178239		0	0%	0		0	178240
	Teren					0							0
						178239		0		0		0	178240
													ROTUND fara TVA
													EUR 35050
	Data evaluarii												
	31 octombrie 2025												
	5.0851												Curs EUR/leu la data evaluarii

**Notă: Nu s-au aplicat corecții, clădirea fiind nouă.**

## SCOALA GIMNAZIALA CU CLASELE I – VIII “AVRAM IANCU ” ABRUD - FOTOGRAFII

Nr. crt	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
1.	Centrala termica scoala gimnaziala - noua	1.6.2	532.887,49

DESCRIERE : Cladire anexa cu destinatie centrala termica ,vestiar baieti , grup social fete , grup social baieti ,atelier , depozit , hol – Sd = 169,48 mp , conform memoriu arhitectura anexat . Vecinatati : la Nord- strada Republicii ,la Sud – Paraul Abrudel , V – Aleea Zorilor , la E – strada Lucian Blaga.	
SUPRAFAȚĂ	Sc= 113,88 mp , Su= 81,34 mp ; PIF 2025
TĂMPLĂRIE	Exterioară: geamuri din termopan metal Interioară: uși din termopan PVC ; Uși intrare : termopan PVC
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj ridicat .</li> <li>▪ Pardoseli din : beton</li> <li>▪ Tencuieli driscuite</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fara incalzire</li> <li>▪ Instalațiile sunt functionale</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua de alimentare cu apa a orasului</li> <li>▪ Instalațiile sunt funcționale</li> </ul>

## EVALUAREA PATRIMONIALĂ - clădire centrala termica din BCA

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.105 Fisa nr.101

Construcții	169.48	mp x	0.1060	lei/mp	=	17.96	lei
Instalații electrice	169.48	mp x	0.0040	lei/mp	=	0.68	lei
Instalații sanitare	169.48	mp x	0.0016	lei/mp	=	0.27	lei
Instalație de încălzire		mp x	0.0070	lei/mp	=	0.00	lei
Total						18.914	lei
<b>CORECTII</b>							
pardoseli cu gresie		mp x	0.0035	lei/mp	=	0	lei
CT proprie/ lemne		mp x	0.006	lei/mp	=	0	lei
TOTAL CORECTAT						18.914	lei

Curs euro la 31.12.2024	5.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1=	38892.177
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =	1.003

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

$$K = K1 \times K2 = 32780.549 \quad \text{fara TVA}$$

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

$$VI = 620010 \text{ LEI}$$

$$VI = 121927 \text{ EURO}$$

valoarea de înlocuire unitara

$$3658 \text{ lei/mp}$$

$$719 \text{ euro/mp}$$

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimata
		constr.	util	unitar			uzura fizica		functionala		din cauze externe		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Centrala termica	169.48	113.88	mp	719 €	619651		0	0%	0		0	619650
	Teren					0							0
						619651		0		0		0	619650
													ROTUND fara TVA
													EUR 121860
	Data evaluarii												
	31 octombrie 2025												
	5.0851												Curs EUR/lev la data evaluarii

Notă: Nu s-au aplicat corectii, clădirea fiind noua.



Nr. Crt .	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
2	Clădire G.P.P nr. 1	1.6.2	683.660

CLĂDIRE G.P.P nr 1	
<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ</b>	
AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud , zona blocuri</li> <li>▪ are destinația actuală de gradinita</li> <li>▪ Se învecinează cu : la Nord- zona blocuri si la Sud – Aleea Copiilor ,V – bl.J , E – bl.L , N - Aleea Parcului ;</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apă (captata de la rețeaua de apă a orasului ) , canalizare în rețeaua de canalizare a orasului .</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ centrala termica proprie / lemne.</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1979,renovate în anul 2000</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din beton armat ,</li> <li>▪ structura din cadre de beton armat,</li> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Acoperiș din tabla</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuieli driscuite, zugrăveli stropite;</li> <li>▪ Tamplărie exterioara PVC</li> <li>▪ Aspect exterior: îngrijit</li> <li>▪ Aspect interior: îngrijit</li> </ul>

<p>DESCRIERE : P + E</p> <p>Imobilul este compartimentat în : 16 incaperi .</p>	
SUPRAFAȚĂ	Sc= 1173 mp , Su= 997,05 mp ;
TÂMLĂRIE	<p>Exterioară:PVC cu geamuri termopan;</p> <p>Interioară: uși din PVC ;</p> <p>Uși intrare: PVC;</p>
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli din : gresie (holuri, grupurile sanitare)</li> <li>▪ Pardoseli din : parchet si tarchet</li> <li>▪ Pereți placați cu faianță în grupurile sanitare</li> <li>▪ Tencuieli driscuite ,zugrăveli lavabile.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încăzirea se face de la o centrala termică proprie pe lemne.</li> <li>▪ Instalațiile sunt în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la retea</li> </ul>

	▪ Instalațiile sunt întreținute bine
--	--------------------------------------

Fotografii:



Estimarea valorii prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierii acumulate din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

## EVALUAREA PATRIMONIALĂ - G.P.P nr. 1 Abrud

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.117 Fisa nr.2

Construcții	1173	mp x	0.0820	lei/mp =	96.19	lei
Instalație de încălzire	1173	mp x	0.0100	lei/mp =	11.73	lei
<b>Total</b>					<b>107.916</b>	lei
<b>CORECTII</b>						
CT proprie/ lemne	1173	mp x	0.006	lei/mp =	7.038	lei
<b>TOTAL CORECTAT</b>					<b>114.954</b>	lei

Curs euro la 31.12.2024	4.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1=	51503.918
01.01.2025– 31.10.2025	K2 =	1.018

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

K= K1 x K2 =

44045.443

fara TVA

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

VI = 5063200 LEI

VI = 995693 EURO

valoarea de înlocuire unitara

4316 lei/mp

849 euro/mp

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimata
		constr.	util	mp	unitar		uzura fizica		functionala		din cauze externe		
							%	abs.	%	abs.	%	abs.	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Grădina 1	1,173.00	997.00	mp	849 €	5064134	65%	3291687	0%	0	22%	1088789	683660
	Teren					0							0
						5064134		3291687		0		1088789	683660
												ROTUND fara TVA	
												EUR	134440
	Data evaluarii												
	31 octombrie 2025												
	5.0851	Curs EUR/leu la data evaluarii											

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 65% reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normată a acestei clădiri, și o depreciere din cauze externe de 22%.

Nr. inv	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
3	Sala sport scoala generala Abrud	1.6.2	153.670

### 3. SALA DE SPORT

AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobil situat in oras Abrud str.Cetatii nr. 1 ,jud Alba ,construit din :fundatie de piatra ,pereti din caramida si piatra , acoperis de tabla Lindab vopsita , suprafata construita : 407 mp. Se învecinează cu : la N – Paraul Abrudel , V – Rigo Mircea , la SE – centrul de plasament .</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apă (captata de la rețeaua de apa a orasului ) , canalizare in rețeaua de canalizare a orasului .</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1968</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din beton</li> <li>▪ structura din piatra si caramida</li> <li>▪ Închideri perimetrare: pereți din caramida</li> <li>▪ pereți de compartimentare din caramida – 5 incaperi</li> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Acoperiș tabla Lindab vopsita</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuieli driscuite, zugrăveli stropite;</li> <li>▪ Tamplărie exterioara : termopan PVC</li> <li>▪ Aspect exterior: necesita reparatii ,neingrijit</li> <li>▪ Aspect interior: ingrijit</li> </ul>

DESCRIERE : P + E ( 2 incaperi )

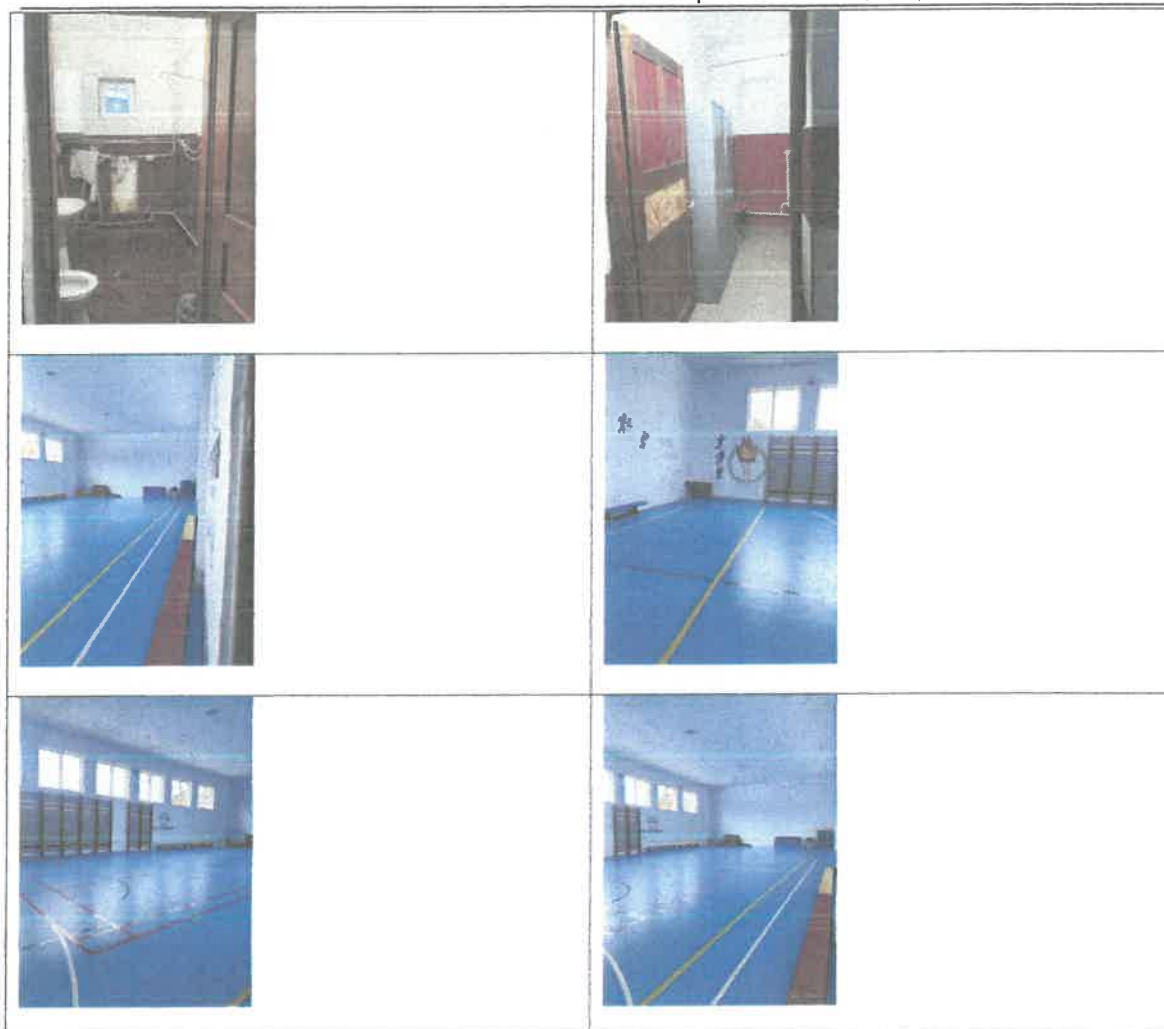
Imobilul este compartimentat în : 1 sala sport , 2 bai , 2 vestiare

SUPRAFAȚĂ Sc= 407 mp , Su= 345,95 mp ;

TÂMLĂRIE	<p>Exterioară: geamuri din termopan</p> <p>Interioară: uși din lemn ;</p> <p>Uși intrare : termopan;</p>
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli din : gresie - grupurile sanitare)</li> <li>▪ Pardoseli din : covor PVC</li> <li>▪ Pereți placați cu faianță în grupurile sanitare și vestiare</li> <li>▪ Tencuieli driscuite ,zugrăveli lavabile.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încăzirea se face de la centrala pe combustibil solid .</li> <li>▪ Instalațiile sunt în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua de alimentare publică</li> <li>▪ Instalațiile sunt întreținute bine</li> </ul>

Fotografii:





Estimarea valorii prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

**EVALUAREA PATRIMONIALĂ - sala sport**

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.119 Fisa nr.2

Construcții	407	mp x	0.0770	lei/mp =	31.34	lei
Instalații electrice	407	mp x	0.0020	lei/mp =	0.81	lei
Instalații sanitare	407	mp x	0.0020	lei/mp =	0.81	lei
Instalație de încălzire	407	mp x	0.0070	lei/mp =	2.85	lei
<b>Total</b>					<b>35.816</b>	<b>lei</b>
<b>CORECȚII</b>						
pardoseli cu gresie	40	mp x	0.0035	lei/mp =	0.14	lei
CT proprie/ lemne		mp x	0.006	lei/mp =	0	lei
<b>TOTAL CORECTAT</b>					<b>35.956</b>	<b>lei</b>

Curs euro la 31.12.2024	4.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1 =	46090.279
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =	1.003

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

$$K = K1 \times K2 = 38847.521 \quad \text{fara TVA}$$

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

$$VI = 1396801 \text{ LEI}$$

$$Vi = 274885 \text{ EURO}$$

valoarea de înlocuire unitara **3432 lei/mp**  
**675 euro/mp**

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM				la data 10/31/2025	Depreciere						Valoare estimata
		constr.	util	4	unitar		uzura fizica		functionala		din cauze externe		
							%	abs.	%	abs.	%	abs.	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	sala sport	407.00	290.71	mp	675 €	1397004	65%	908053	0%	0	24%	335281	153670
	Teren					0							0
						1397004		908053		0		335281	153670
												ROTUND fara TVA	
												EUR	30220

Data evaluării  
31 octombrie 2025

5.0851 Curs EUR/leu la data evaluării

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 65 % reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normată a acestei clădiri și 24 % din cauze externe .

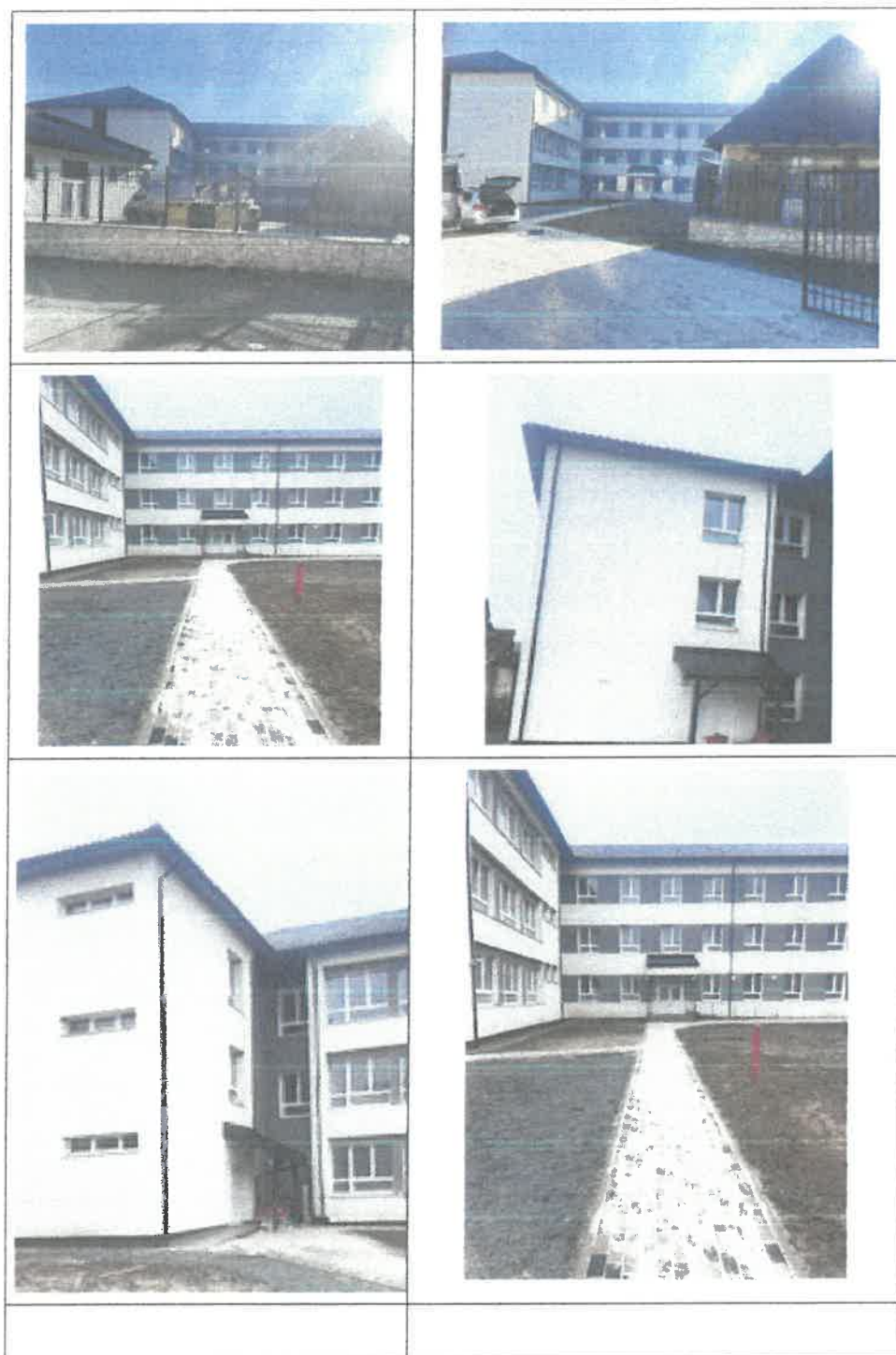
Nr. crt.	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
4	Clădire Școala gimnazială , corp A situată în oraș Abrud	1.6.2	1.072.230

CLĂDIRI ȘCOALĂ GENERALĂ CU CLASELE I-VIII, corp. A	
<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ</b>	
AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud , strada Cloșca nr. 3 -5 , zona centru.</li> <li>▪ are destinația actuală de „ Școala gimnazială cu clasele I-VIII”</li> <li>▪ se învecinează cu : la V – piața agroalimentară , la Nord - corp B școala generală Abrud , la E – Maria Gheorghe la Sud – strada Cloșca ;</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apă (captată de la rețeaua de apă a orașului ) , canalizare în rețeaua de canalizare a orașului ,</li> <li>▪ centrala termică proprie / lemne.</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1977</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din beton armat ,</li> <li>▪ structura din cadre de beton armat ,</li> <li>▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din BCA ,</li> <li>▪ pereți de compartimentare din BCA</li> <li>▪ Șarpantă din lemn ,</li> <li>▪ Acoperiș din tablă</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuieți driscuite, zugrăveli stropite;</li> <li>▪ Tamplărie exterioară PVC</li> <li>▪ Aspect exterior: îngrijit</li> <li>▪ Aspect interior: îngrijit</li> </ul>

<p>DESCRIERE :</p> <p>Imobilul este compartimentat în 35 încăperi - săli de clasă, holuri , magazie , bibliotecă , sala profesorală ; birouri , grupuri sociale</p> <p>Este o clădire tip P + 2 etaje.</p>	
SUPRAFAȚĂ	Sc= 716,6 x 3 = 2.156 mp , Su= 1832,6 mp
TÂMLĂRIE	<p>Exterioară:PVC cu geamuri termopan;</p> <p>Interioară: uși din lemn ;</p> <p>Uși intrare : PVC;</p>
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj ridicat .</li> <li>▪ Pardoseli din : gresie ( grupurile sanitare)</li> <li>▪ Pardoseli din : parchet laminat nou – săli de clasă</li> <li>▪ Pereți plasați cu faianță în grupurile sanitare</li> <li>▪ Tencuieți driscuite , zugrăveli lavabile.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încălzirea se face de la o centrală termică proprie pe lemne.</li> </ul>

ÎNCĂLZIRE	▪ Instalațiile sunt în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ De la rețea ▪ Instalațiile sunt întreținute bine

Fotografii:



**EVALUAREA PATRIMONIALĂ - ȘCOALĂ GIMNAZIALĂ CORP A**

I. Preț barem 01.01.1965      Catalog nr.117 Fisa nr.3

Construcții	2156	mp x	0.0630	lei/mp	=	135.83	lei
Instalații electrice	2156	mp x	0.0020	lei/mp	=	4.31	lei
Instalații sanitare	2156	mp x	0.0020	lei/mp	=	4.31	lei
Instalație de încălzire	2156	mp x	0.0070	lei/mp	=	15.09	lei
Total 1						159.54	lei
Total						159.544	lei
<b>CORECȚII</b>							
pardoseli cu gresie	120	mp x	0.0035	lei/mp	=	0.42	lei
placaje de faianta	120	mp x	0.0035	lei/mp	=	0.42	lei
CT proprie/ lemne	2156	mp x	0.006	lei/mp	=	12.936	lei
TOTAL CORECTAT						173.32	lei

Curs euro la 31.12.2024	4.9752
Curs euro la 31.10.2025	5.0851

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 31.10.2025

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 31.12.2024	K1=		48231.251
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =		1.018

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

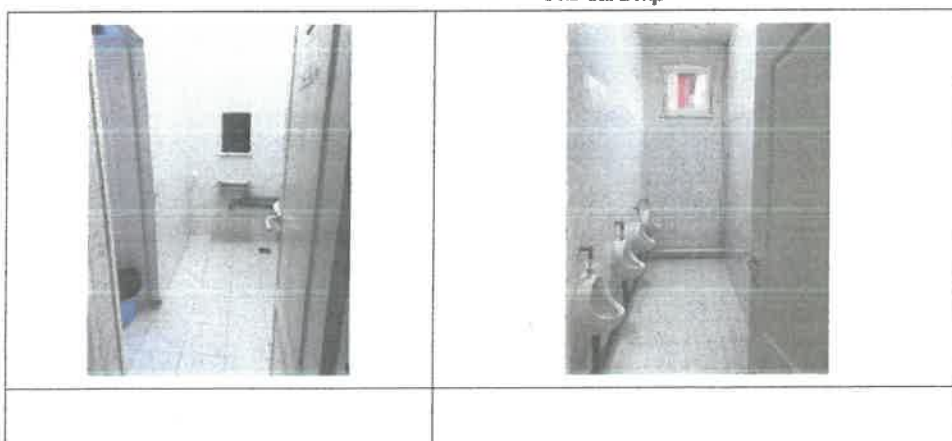
$$K = K1 \times K2 = 41246.703 \quad \text{fara TVA}$$

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

$$V_i = 7148879 \text{ LE}$$

$$V_i = 1405848 \text{ EURO}$$

valoarea de înlocuire unitara      3316 lei/mp  
652 euro/mp



Estimarea valorii prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valoric UM					Depreciere						Valoare estimata
		constr.	util	mp	unitar		uzura fizica		functionala		din cauze externe		
							%	abs.	%	abs.	%	abs.	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Scoala Gimnaz., corp A	2,156	1,833	mp	652	7148186	65%	4646321	0%	0	20%	1429637	1072230
						7148186		4646321		0		1429637	1072230
												ROTUND fara TVA	
												EUR	210860

Data evaluarii  
31/10/25  
5.0851 Curs EUR/leu la data evaluarii

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 65% reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normală a acestei clădiri și o depreciere din cauze externe de 20 %.

Nr. crt.	Denumirea bunului	Cod de clasificare	Valoarea evaluată (lei)
5.	Clădire Școală de aplicatie , corp C situata in oras Abrud	1.6.2	167.400

CLĂDIRE ȘCOALĂ DE APLICATIE , corp. C	
DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
AMPLASAMENT	<p>Proprietatea imobiliară:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ este situată în intravilanul localității Abrud , strada Detunata nr. 4 , zona centru.</li> <li>▪ are destinația actuală de „ Școala de aplicatie ” corp C</li> <li>▪ se învecinează cu : la V – cladire camin spital Abrud ,la S – Costea Septimiu , la E – strada Pinilor ,la N – strada Detunata ;</li> <li>▪ dispune de utilități adiacente: curent electric, apă (captata de la rețeaua de apa a orasului ) , canalizare în rețeaua de canalizare a orasului .</li> <li>▪ centrala termica proprie / lemne.</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1920</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fundații din beton armat ,</li> <li>▪ structura din caramida si piatra</li> <li>▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din caramida si piatra ,</li> <li>▪ pereți de compartimentare din caramida si piatra</li> <li>▪ Șarpantă din lemn,</li> <li>▪ Aspect exterior: ingrijit</li> <li>▪ Aspect interior: ingrijit</li> </ul>

**DESCRIERE :**

Imobilul este compartimentat în 11 incaperi + amfiteatru + 1 salita - 3 săli de clasă, 2 holuri ,1 magazie , 3 grupuri sociale  
Este o cladire tip S + P + 1 etaj

SUPRAFAȚĂ	Sc= 635 mp , Su= 508 mp
TÂMLĂRIE	Exterioară: PVC ; Interioară: uși din PVC ; Uși intrare : lemn + PVC ;
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spațiile au un grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli din : gresie (holuri, grupurile sanitare)</li> <li>▪ Pardoseli din : parchet</li> <li>▪ Pereți placați cu faianță în grupurile sanitare</li> <li>▪ Tencuieli driscuite , zugrăveli lavabile.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare buna</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalațiile sunt în stare buna</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la retea</li> <li>▪ Instalațiile sunt întreținute</li> </ul>

Estimarea valorii prin metoda costurilor s-a efectuat prin deducerea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire, rezultând valoarea rămasă actuală a construcției:

**EVALUAREA PATRIMONIALĂ - ȘCOALĂ DE APLICATIE CORP C**

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.117 Fisa nr.3

Construcții	635 mp x	0.0630 lei/mp	=	40.01 lei
Instalații electrice	635 mp x	0.0020 lei/mp	=	1.27 lei
Instalații sanitare	635 mp x	0.0020 lei/mp	=	1.27 lei
Instalație de încălzire	635 mp x	0.0070 lei/mp	=	4.45 lei
Total 1				46.99 lei
Total				46.99 lei
<b>CORECTII</b>				
pardoseli cu gresie	120 mp x	0.0035 lei/mp	=	0.42 lei
placaje de faianta	120 mp x	0.0035 lei/mp	=	0.42 lei
CT proprie/ lemne	635 mp x	0.006 lei/mp	=	3.81 lei
<b>TOTAL CORECTAT</b>				<b>51.64 lei</b>

Curs euro la 30.09.2022	4.9144
Curs euro la 30.11.2022	4.9184

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 30.09.2022

II.1 Indici de actualizare

Perioada: 01.01.1965 – 30.09.2022	K1=	48231.251
01.01.2025 – 31.10.2025	K2 =	1.001

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

$$K = K1 \times K2 = 40556.854 \quad \text{fara TVA}$$

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

$$V_i = 2094356 \text{ LEI}$$

$$V_i = 425821 \text{ EURO}$$

valoarea de înlocuire unitara

$$3298 \text{ lei/mp}$$

$$671 \text{ euro/mp}$$



Nr. crt.	Denumire	Dimensiune valbric UM				Depreciere						Valoare estimata	
		constr.	utili	mp	unitar	uzura fizica		functionala		din cauze externe			
						%	abs.	%	abs.	%	abs.		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Scoala de aplicatie	635	508	mp	536 €	1730765	70%	1211535	0%	0	21%	363461	155770
						1730765		1211535		0		363461	155770
	Data evaluarii												
	31/10/25												
	5.0851 Curs EUR/€u la data evaluarii												
		ROTUND fara TVA											
		EUR 30630											

**Notă:** S-a aplicat o corecție de 70% reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirii și ținând cont de durata de viață normată a acestei clădiri și o depreciere din cauze externe de 21 %.

### **6.3.Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.**

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA JUSTA a activelor evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este prezentată în ANEXA nr.5.1 – Lista bunurilor evaluate.

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

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei noiembrie-decembrie 2025;
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție și o apreciere subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ valoarea nu include TVA;
- ⇒ cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 5,0851 LEI/EURO.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,  
Evaluator autorizat  
ec. Mucea Valentin Dan



## **1 ANEXE**

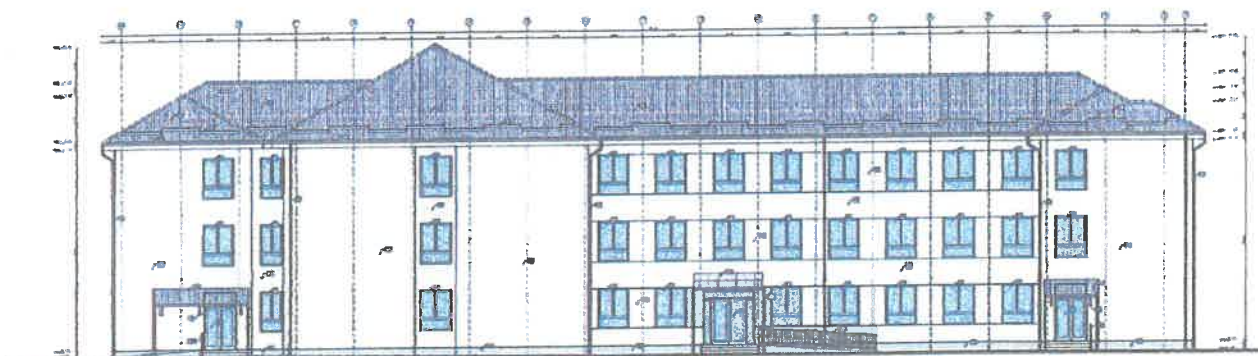
**5.1. Anexa 1 ,2 active evaluate**

**5.2. Fotografii**

## 2.2 MEMORII TEHNICE PE SPECIALITATI

### a) MEMORIU DE ARHITECTURA – D.T.A.C.

---



**REABILITARE ȘI MODERNIZARE CLĂDIRE EXISTENTĂ  
(CORP PRINCIPAL ȘCOALĂ GIMNAZIALĂ), DESFIINȚARE  
CENTRALĂ TERMICĂ, CONSTRUIRE ANEXĂ ȘI DEPOZIT  
DE LEMNE, AMENAJARE TEREN SPORT ȘI INCINTĂ**

**BENEFICIAR:  
ORASUL ABRUD**



S.C. 2 GMG CONSTRUCT S.R.L.  
Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima, nr. 39A/34  
Tel: 0742 054 195  
E-mail: informatiibirou@yahoo.ro

## FISA PROIECTULUI

---

<b>OBIECTIV</b>	REABILITARE ȘI MODERNIZARE CLĂDIRE EXISTENTĂ (CORP PRINCIPAL ȘCOALĂ GIMNAZIALĂ), DESFIINȚARE CENTRALĂ TERMICĂ, CONSTRUIRE ANEXĂ ȘI DEPOZIT DE LEMNE, AMENAJARE TEREN SPORT ȘI INCINTĂ
<b>AMPLASAMENT</b>	str. Closca nr. 3-5, Orasul Abrud , jud. Alba
<b>BENEFICIAR</b>	ORASUL ABRUD Piata Eroilor, nr. 1, orasul Abrud, judetul Alba
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	SC 2 GMG CONSTRUCT SRL Str. Gheorghe Dima, nr. 39A/34, Cluj-Napoca Tel.: 0742/054195
<b>PROIECTANT SPECIALITATE INSTALATII</b>	<b>DE</b> SC 2 GMG CONSTRUCT SRL Str. Gheorghe Dima, nr. 39A/34, Cluj-Napoca Tel.: 0742/054195
<b>FAZA DE PROIECTARE</b>	D.T.A.C.-ARHITECTURA
<b>NUMAR PROIECT</b>	33/2021



## BORDEROU

### D.T.A.C.A ARHITECTURA

#### PIESE SCRISE

Borderou  
Memoriu tehnic

#### PIESE DESENATE

A.01 – Plan de incadrare in zona		Scara 1/5000
A.002 – Plan de situatie	– existent	Scara 1/500
A.03 – Plan de situatie	– propunere	Scara 1/200
A.04 – Plan parter	– releveu	Scara 1/100
A.05 – Plan etaj 1	– releveu	Scara 1/100
A.06 – Plan etaj 2	– releveu	Scara 1/100
A.07 – Plan invelitoare	– releveu	Scara 1/100
A.08 – Sectiunea A-A	– releveu	Scara 1/100
A.09 – Fatada Nord, Fatada Est	– releveu	Scara 1/100
A.10 – Fatada Sud, Fatada Vest	– releveu	Scara 1/100
A.11 – Plan parter	– propunere	Scara 1/100
A.12 – Plan etaj 1	– propunere	Scara 1/100
A.13 – Plan etaj 2	– propunere	Scara 1/100
A.14 – Plan invelitoare	– propunere	Scara 1/100
A.15 – Sectiunea A-A si B-B	– propunere	Scara 1/100
A.16 – Fatada Nord, Fatada Est	– propunere	Scara 1/100
A.17 – Fatada Sud, Fatada Vest	– propunere	Scara 1/100
A.18 – Tablou de tamplarie corp C1	– propunere	Scara 1/100
A.19 – Plan parter C2	– propunere	Scara 1/100
A.20 – Plan invelitoare corp C2	– propunere	Scara 1/100
A.21 – Sectiuni corp C2	– propunere	Scara 1/100
A.22 – Fatada Vest si Fatada Sud	– propunere	Scara 1/100
A.23 – Fatada Est si Fatada Nord	– propunere	Scara 1/100
A.24 – Plan parter corp C3	– propunere	Scara 1/100
A.25 – Plan invelitoare corp C3	– propunere	Scara 1/100
A.26 – Sectiuni corp C3	– propunere	Scara 1/100
A.27 – Fatada Vest si Fatada Nord corp C3	– propunere	Scara 1/100
A.28 – Fatada Est si Fatada Sud corp C3	– propunere	Scara 1/100
A.29 – Tablou de tamplarie corp C2 si corp C3	– propunere	Scara 1/100
A.30 – Plan trasare alei	– propunere	Scara 1/500





S.C. 2 GMG CONSTRUCT S.R.L.  
Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima, nr. 39A/34  
Tel: 0742 054 195  
E-mail: informatiibirou@yahoo.ro

A.31 – Plan dispunere mobilier	– propunere	Scara 1/500
A.32 -- Plan parter C4-Teren de sport acoperit	– propunere	Scara 1/100
A.33 – Sectiune A-A si sectiune B-B C4-Teren de sport acoperit	– propunere	Scara 1/100
A.34 – Fatada Sud C4-Teren de sport acoperit	– propunere	Scara 1/100
A.35 – Fatada Nord C4-Teren de sport acoperit	– propunere	Scara 1/100
A.36 – Fatada Est si Fatada Vest C4-Teren de sport acoperit	– propunere	Scara 1/100
A.37 – Plan trasare marcaje C4-Teren de sport acoperit	– propunere	Scara 1/100
OS.01 – Plan organizare de santier	– propunere	Scara 1/500

Beneficiar,  
ORASUL ABRUD



Intocmit,  
arh. Vlăsan Calin





S.C. 2 GMG CONSTRUCT S.R.L.  
Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima, nr. 39A/34  
Tel: 0742 054 195  
E-mail: informatiibirou@yahoo.ro

## MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA - faza D.T.A.C.

*Continut-cadru care include si elemente de memoriu general, elaborat conform prevederilor din Anexa 1 - litera A, din Legea nr. 50/1991 (republicata cu modificarile si completarile ulterioare), coroborate cu exigentele consacrate in practica curenta de proiectare si avizare, pentru constructii mici sau medii, de importanta normala sau redusa.*

### DATE GENERALE

#### I.1 - Obiectul proiectului

Beneficiar: **ORASUL ABRUD**

Amplasament: str. Closca nr. 3-5, Orasul Abrud , jud. Alba

Proiectant: **S.C. 2 GMG CONSTRUCT S.R.L.**  
Str. Gh. Dima Nr. 39A/34, Loc. Cluj-Napoca

Numar proiect: 33/2021

Faza de proiectare: D.T.A.C. ARHITECTURA



Obiectivul de investiții "Reabilitare și modernizare clădire existentă (corp principal Școală Gimnazială), desființare centrală termică existentă, construire anexă și depozit de lemne, amenajare teren sport și incintă" are drept scop reducerea posibilității părăsirii timpurie a învățământului gimnazial, creșterea gradului de educare, încurajarea tranzitării către nivelul de educație superioară, creșterea procentului de promovare a învățământului gimnazial.

Având în vedere necesitatea dobândirii de competente și învățare pe tot parcursul vieții, Școala Gimnazială "Avram Iancu", împreună cu administrația locală, dorește să asigure creșterea accesului la educație, a calității și a atractivității educației, contribuind la creșterea ratei de participare la diferite niveluri de educație, la reducerea abandonului școlar și a părăsirii timpurii a școlii, la o rata mai mare de absolvire a învățământului obligatoriu și la creșterea ratei de tranziție spre niveluri superioare de educație.

Prin obiectivul de investitie se va aduce o completare a spatiului necesar desfasurarii in bune conditii a activitatilor de invatamant.

#### I.2 - Caracteristicile si parametrii specifici propusi ai obiectivului de investitie

##### 1. Obiectul 1 – Lucrari de baza (corp cladire scoala)

##### Corp C1 – Cladire scoala

##### Caracteristici tehnice si parametrii specifici:

- Functiune: cladire de invatamant;





S.C. 2 GMG CONSTRUCT S.R.L.  
Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima, nr. 39A/34  
Tel: 0742 054 195  
E-mail: Informatibirou@yahoo.ro

- dimensiuni maxime in plan: 24,71 m x 55,86 m;
- regime de inaltime: P+2E;
- Hmax coama=15,95 m;
- suprafata terenului: 3506,00 mp;
- S.construita parter: 781,00 mp;
- S.construita etaj 1: 781,00 mp;
- S.construita etaj 2: 781,00 mp;
- S.terase acoperite: 32,41 mp;
- S.desfasurata: 2375,41 mp;
- S.utila totala: 1909,58 mp;
- S.terase neacoperite: 28,97 mp.

Constructia se incadreaza la **CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA** (conform HGR nr. 766/1997), **CLASA "III" DE IMPORTANTA** (conform Normativului P100/2013) si **GRAD DE REZISTENTA LA FOC „II”, RISC MIC DE INCENDIU.**

*2. **Obiectul 2 – Lucrari conexe constructiei si instalatii (Amenajare exterioara, anexa si depozit de lemn, teren de sport)***

---

**Corp C2 – Depozit lemne**

**Caracteristici tehnice si parametrii specifici:**

- Functiune: depozit lemne;
- dimensiuni maxime in plan: 10,03 m x 13,58 m;
- regime de inaltime: P;
- Hmax coama=8,60 m;
- S.construita parter: 136,20 mp;
- S.desfasurata: 136,20 mp;
- S.utila totala: 123,29 mp.

Constructia se incadreaza la **CATEGORIA "D" DE IMPORTANTA** (conform HGR nr. 766/1997), **CLASA "III" DE IMPORTANTA** (conform Normativului P100/2013) si **GRAD DE REZISTENTA LA FOC „II”, RISC MARE DE INCENDIU.**

**Corp C3 – Anexa**

**Caracteristici tehnice si parametrii specifici:**

- Functiune: anexa;
- dimensiuni maxime in plan: 10,03 m x 13,58 m;
- regime de inaltime: P;
- Hmax coama=8,05 m;
- S.construita parter: 150,50 mp;
- S.terase acoperite: 18,98 mp;





S.C. 2 GMG CONSTRUCT S.R.L.  
Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima, nr. 39A/34  
Tel: 0742 054 195  
E-mail: Informatilbirou@yahoo.ro

- S.desfasurata: 169,48 mp;
- S.utila totala: 113,88 mp.

Constructia se incadreaza la CATEGORIA "D" DE IMPORTANTA (conform HGR nr. 766/1997), CLASA "III" DE IMPORTANTA (conform Normativului P100/2013) si GRAD DE REZISTENTA LA FOC „II”, RISC MIC DE INCENDIU.

#### *Corp C4 – Teren de sport*

##### **Caracteristici tehnice si parametrii specifici:**

- Functiune: teren de sport acoperit;
- dimensiuni maxime in plan: 18,00 m x 27,37 m;
- regime de inaltime: P;
- Hmax coama=9,55 m;
- S.construita : 492,66 mp;
- S.desfasurata: 492,66 mp;
- S.utila totala: 487,48 mp.

Constructia se incadreaza la CATEGORIA "D" DE IMPORTANTA (conform HGR nr. 766/1997), CLASA "IV" DE IMPORTANTA (conform Normativului P100/2013) si GRAD DE REZISTENTA LA FOC „V”, RISC MIC DE INCENDIU.

#### *Amenajari exterioare*

##### **Caracteristici tehnice si parametrii specifici:**

- suprafata terenului: 3506,00 mp;
- suprafata alei auto (dale vibropresate): 340,75 mp;
- suprafata alei pietonale: 787,76 mp;
- spatiu verde amenajat: 635,51 mp;
- suprafata borduri auto: 6,64 mp;
- suprafata borduri pietonale: 17,65 mp;
- suprafata imprejmuire tip I: 61,79 mp;
- suprafata imprejmuire tip II: 2,67 mp;
- suprafata imprejmuire tip III: 12,51 mp.

#### **A. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE :**

Imobilul este situat în intravilanul oraşului Abrud, pe strada Closca, nr.3-5 și este în proprietatea domeniului public, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 74421 – nr. cadastral 74421, fiind întăbulat cu drept de administrare a Şcolii Gimnaziale “Avram Iancu”, Abrud, jud. Alba.

Pe terenul in suprafata de 3506,00 mp sunt edificate doua corpuri de cladire, conform Extrasului CF nr. 74421, dupa cum urmeaza:



### Corp C1- Cladire Scoala Corpul A

- suprafata construita  $S_c=755,00$  mp;
- regim de inaltime parter+2 etaje;
- destinatia: scoala;

### Corp C2- Centrala Termica

- suprafata construita  $S_c=125,00$  mp;
- regim de inaltime parter;
- destinatia: camera centralei termice.



Accesul auto in incinta se face de pe strada Closca, localitatea Abrud, latura din Vest prin intermediul unei porti metalice, iar accesul pietonal se realizeaza pe latura din Est prin intermediul a unei porti pietonale din lemn.

Construcția C1 a fost realizata în anul 1977. Cladirea are regimul de inaltime P+2E, o suprafata construita la sol de 755,00 mp si o suprafata desfasurata de 2265,00 mp. Aceasta are functiunea de școala, având o structura alcatuita din cadre din beton armat cu inchideri din zidarie de blocuri ceramice cu grosimea de 30 cm la exterior si 25 cm la interior. Planșeele sunt realizate din beton armat peste parter si etaje.

In prezent, peste ultimul planșeu, exista o stratificatie caracteristica invelitorilor tip terasa necirculabila. Peste placa de beton armat se regasesc urmatoarele straturi: sapa de planta, termoizolatie, strat protectie termoizolatie si membrana bituminoasa.



S.C. 2 GMG CONSTRUCT S.R.L.  
Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima, nr. 39A/34  
Tel: 0742 054 195  
E-mail: informatilbirou@yahoo.ro

Sarpanta de lemn a fost realizata intr-o etapa ulterioara executarii cladirii.

Uzurara fizică a elementelor structurale este redusă, materializată prin degradări locale ale materialului lemnos din alcătuirea șarpantei acoperișului, manifestate prin reduceri de secțiuni transversale și cedări (rotiri și translații) în noduri.

Construcția C2 a fost realizata în anul 1977. Cladirea are regimul de inaltime P+2E si o suprafata construita la sol si desfasurata de 125,00 mp. Aceasta are functiunea de centrala termica, având o structura alcatuita din cadre de beton prefabricat si inchideri din zidarie. Planșeul de peste parter este din beton armat, prefabricat. Acoperisul este tip sarpanta din lemn.

Avand in vedere durata de timp conform careia corpul de cladire a fost utilizat (44 ani) si faptul ca nu s-au efectuat lucrari de intretinere in timp a corpului de cladire C2, acesta se afla in prezent in stare de degradare si se propune spre demolare.

Acesta decizie de demolare a corpului de cladire este consolidata de decizia beneficiarului de a construi pe amplasament 2 corpuri de cladire: anexa si depozit de lemne, precum si un teren de sport acoperit si in acest context corpul de cladire centrala termica, nu mai corespunde noilor cerinte ale beneficiarului, motiv pentru care se propune demolarea integrala a corpului de cladire C2, astfel incat dupa demolarea acestuia terenul sa fie liber de sarcini si disponibil pentru construirea corpurilor propuse.

## **B. ANALIZA SITUATIEI PROPUSE :**

### **Capitolul I – CARACTERISTICI TEHNICE SI PARAMETRII SPECIFICI/ SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ**

#### **1. Obiectul I – Lucrari de baza (corp cladire scoala)**

##### **Corp C1- Cladire scoala**

##### **Descrierea solutiilor constructive pe partea de arhitectura**

##### **Compartimentari interioare:**

Se propune realizarea unor noi compartimentari interioare cu pereti usori, dupa cum urmeaza:

- Pereti interiori de compartimentare realizati din zidarie de caramida cu grosimea de 20 cm, clasele A1/C0, rezistenti la foc REI 180 min;
- Pereti interiori de compartimentare realizati din zidarie de caramida cu grosimea de 12 cm, clasele A1/C0, rezistenti la foc REI 120 min.

##### **Finisaje interioare:**

##### **Pardoseli:**

- se inlocuieste in totalitate pardoseala existenta cu gresie antiderapanta de trafic intens si



parchet laminat de trafic intens;

- pe zona scarilor exterioare/rampe si teraselor exterioare acoperite/neacoperite, pardoselile se vor executa din gresie antiderapanta de trafic intens pentru exterior, de calitate superioara;
- se va reface balustrada aferenta caselor de scara, pe structura metalica, tratata corespunzator, prevazuta cu mana curenta astfel incat sa prezinte siguranta in exploatare.

**Pereti:**

- se vor reface finisajele interioare existente cu folosirea unor vopsele naturale, inclusiv refacerea stratului de glet acolo unde este cazul;
- in zona noilor compartimentari, peretii din zidarie se vor finisa cu tencuiala driscuita, glet si zugraveli lavabile;
- peretii aferenti grupurilor sanitare se placheaza cu faianta pe o inaltime de 1,8 m;
- se propune realizarea unor ghene din gips-carton pentru mascarea conductelor de instalatii existente. Acestea vor fi finisate cu glet si zugraveli lavabile.

**Tavane:**

- se vor reface finisajele interioare existente cu folosirea unor vopsele naturale, inclusiv refacerea stratului de glet acolo unde este cazul;
- in zona chepengului existent din metal se monteaza un chepeng rezistent la foc 30 min.

**Tamplaria:**

- se inlocuieste tamplaria interioara de tip usi, precum si cea exterioara in zonele in care aceasta a suferit modificari, cu o tamplarie din PVC cu 7 camere izolatoare, complet echipata;
- usile aferente caselor de scara vor fi prevazute cu dispozitive de autoinchidere.

**Finisaje exterioare:**

**Pereti:**

- termoizolarea peretilor exteriori cu vata minerala bazaltica in grosime de 15 cm, clasa de reactive la foc A2s1d0 si aplicarea unei tencuieli decorative in culori alb si gri;
- termoizolarea spaletilor exteriori ai golurilor de tamplarie cu polistiren celular expandat ignifugat de 3 cm grosime, cu finisaj din tencuiala decorativa, culoare alb;
- termoizolarea soclului cu polistiren extrudat ignifugat de 5 cm grosime, pe inaltimea soclului si prelungita sub nivelul trotuarului 30 cm; finisaj pe soclu din tencuiala cu decompozic culoare gri inchis;

**Planseul peste etajul 2:**

- termoizolarea planseului peste etajul 2, in pod, cu vata bazaltica rigida de 20 cm grosime;
- prevederea unui strat de difuzie a vaporilor, sub vata bazaltica.

**Acoperisul:**

- desfacerea integrala a invelitorii, a jgheaburilor si a burlanelor;
- inlocuirea elementelor structurale degradate sau montate incorect ale sarpantei;
- aplicare folie hidroizolanta peste astereala;
- montare sistem sipci – contrasipci (material lemnos ignifugat si tratat antiseptic);

unpr.ro - UNIUNEA NAȚIONALĂ x VALORILE DE PIATA MINIMALE x +

Not secure unpr.ro/files/expertize2025/CNPAlbaIulia-ALBA\_2025.pdf

VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIET... 74 / 105 82%

**TABEL CU ZONA DE INCADRARE A STRAZILOR DIN ORASUL ABRUD**

ZONA A
Băncii, Brezilor, Cloșca, Crișan până la intersecția cu Gln. P-ța Cera Vodă, Detunșta, Horia, I. Buteanu, I. Șerici, Lt. Anca Virgil până la intersecția cu Sălcioara, M. Kogălniceanu, Măzărești, Muzileș, Piața Eroilor, Piața Petru Dobra, Piniilor, Republicii, Str. Mica Tăbăcarilor
ZONA B
1 Dacianăria, Alinașelului, Cetișii, Crișan de la intersecția cu Str. Gării, Gării, Gh. Doja, I. Agăbăneasa, Lucian Blaga, Lt. Anca Virgil de la intersecția cu Sălcioara, Luncoșor, M. Enelmeșcu, M. Sadoveanu, Măneștii, M. Băloescu, D. Goga, Oboroiștii până la varșantă, Pancușii până la varșantă, Sălcioara, Știrbei până la varșantă, T. Vladimirescu, Traian, Văcărețor.
ZONA C
1 Mtal. A. Iancu, Sălcia, Cătra Bradușel, Cieta, Cristea, Dealușel, Dealușel, Drajii, Ecst. Yanga, Fagilor, Gura Corneii, Izvoareii, Măceș, Oboroiștii de la Varșantă, Pancușii de la Varșantă, Pădurea Popii, Sălcioara, Sălcioara, Știrbei, Știrbei de la Varșantă
ZONA D
Localități aparținătoare: ABRUD SAT, GURA CORNEI, ȘOHARU

Type here to search 2:54 PM 11/26/2025

unpr.ro - UNIUNEA NAȚIONALĂ x VALORILE DE PIATA MINIMALE x +

Not secure unpr.ro/files/expertize2025/CNPAlbaIulia-ALBA\_2025.pdf

VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIET... 77 / 103 82%

**2025 VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR INCAVILANE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCȚII ANEXE, SALE INDUSTRIALE, SPAȚII COMERCIALE ȘI TERENURI DIN JUDEȚUL ALBA**

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEImp	75	90	48	40

Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor intravilan se vor diminua cu 40 %

TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Văi	Păduri	Alte terenuri
ABRUD	6	2				
Abrud Sat						
Gura Corneii	4	2.5	5	5	5.5	1.5
Șohar						

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețeaua de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 50% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la deținătorii de rețete.

Valorile unitare a terenului altă în indiviziune, servitute sau în celelalte cazuri vor fi diminuate cu 20 %

Type here to search 2:59 PM 11/26/2025