

ANEXA NR. 3 la H.C.L. NR.

SC EVAL AFFAIRS SRL AIUD, str. CRIȘAN, nr. 10, JUD. ALBA, CIF 40399807, tel.  
0740117136 daniladorin@yahoo.com

---

Nr. 87/11.12.2025

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Proprietate imobiliară**

**SPITALUL ORĂȘENESC "DR. ALEXANDRU BORZA" ABRUD**  
situat în Abrud, str. Republicii, nr. 13, județul Alba,  
CF 72300 și 74611, Abrud

**PROPRIETAR: ORAȘUL ABRUD – DOMENIUL PUBLIC**

**CLIENT: SPITALUL ORĂȘENESC "DR. ALEXANDRU BORZA,, ABRUD**

**UTILIZATOR DESEMNAȚ: SPITALUL ORĂȘENESC "DR. ALEXANDRU BORZA,, ABRUD**

**EVALUATOR: DĂNILĂ IOAN DORIN**

11 decembrie 2025

**RAPORT DE EVALUARE**

**Proprietate imobiliară**

**SPITALUL ORĂȘENESC "DR. ALEXANDRU BORZA,, ABRUD**

**Adresă proprietate:** Abrud, str. Republicii, nr. 13, județul Alba

**Data evaluării:** 11 decembrie 2025

**Evaluator:** Dănilă Ioan Dorin, nr. leg. 11983, Aiud, str. Crișan, nr. 10 jud. Alba

**Client:** SPITALUL ORĂȘENESC "DR. ALEXANDRU BORZA,, ABRUD

**Utilizator desemnat:** SPITALUL ORĂȘENESC "DR. ALEXANDRU BORZA,, ABRUD



## Cuprins

Scrisoare de transmitere.....	4
1. Rezumat.....	5
CERTIFICARE.....	6
2. Termenii de referință ai evaluării.....	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	8
2.3. Scopul evaluării.....	8
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	8
2.5. Tipul valorii.....	9
2.6. Data evaluării.....	9
2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	9
2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	9
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	12
2.12. Descrierea raportului.....	12
3. Prezentarea datelor.....	13
3.1. Date generale despre localitate.....	13
3.2. Localizare și vecinătăți.....	14
3.3. Descrierea situației juridice.....	14
3.4. Descrierea terenului.....	14
3.5. Descrierea construcțiilor.....	14
3.6. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare:.....	19
4. Analiza pieței imobiliare.....	20
4.2. Delimitarea pieței specifice.....	20
4.3. Analiza cererii.....	20
4.4. Analiza ofertei.....	20
4.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	21
5. Analiza Cele mai Bune Utilizări - CMBU.....	22
5.1. Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea subiect:.....	22
6. Evaluarea proprietății.....	23
6.1. Abordarea prin piață.....	23
6.2. Abordarea prin venit.....	24
6.3. Abordarea prin cost.....	26
6.4. Metoda comparației directe:.....	28
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	30
7.1. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului.....	30
8. Anexe.....	31

## Scrisoare de transmitere

11.12.2025

Evaluator: Dănilă Ioan Dorin

Membru titular ANEVAR - EPI

Nr. leg.: 11983

Către,

**SPITALUL ORĂȘENESC "DR. ALEXANDRU BORZA,, ABRUD**

**Stimate doamne și stimați domni**

Prin prezenta, vă înaintăm Raportul de evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru proprietatea imobiliară:

Nr crt	Poziție plan	Denumire	Suprafață (mp)	Extras CF
1	C1	Unitate centrală spital	2.400	72300
2	C2	Pediatrie	596	72300
3	C3	Contagioase	514	72300
4	C5	Garaj, atelier mecanic	361	72300
5	C6	Spălătorie	185	72300
6	C7	Centrală termică	23	72300
7	C9	Clădire administrativ și poarta spital	140	72300
8	C10	Biserică spital	105	72300
9	C1	Clădire administrativă pentru medici (str. Avram Iancu, nr. 1A)	499	74611
10	-	Teren – str. Republicii, nr. 13	33.672	72300
11	-	Teren – str. Avram Iancu, nr. 1A	5.062	74611

Școpul Raportului de Evaluare este estimarea valorii echitabile (juste) a proprietății imobiliare pentru raportare financiară. Raportul de evaluare atașat prezentei adrese este un raport de tip narativ,

Dreptul evaluat este dreptul real principal, afectat.

Tipul valorii – valoare de piață. Abordările folosite: abordarea prin cost și metoda comparațiilor directe. Data evaluării: 11.12.2025

Inspekția bunurilor a fost realizată de către evaluator, în prezența proprietarului, la data de 11.12.2025. Cu această ocazie a fost identificată proprietatea supusă evaluării și au fost realizate fotografiile atât în interiorul proprietății, cât și la exterior.

Valoarea de piață a fost stabilită având la bază standardele și metodologia recomandată de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date din piața locală.

## 1. Rezumat

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare indicată mai jos. Am efectuat inspecția proprietății și am estimat valoarea de piață.

DĂNILĂ Ioan Dorin, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 11983, am evaluat proprietatea menționată, în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

- Obiectul raportului: evaluarea proprietății imobiliare – Spitalul Orășenesc "Dr. Alexandru Borza" Abrud și teren aferent.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu rapoartele, actele, documentația și informațiile puse la dispoziție de către proprietar, precum și pe baza datelor și informațiilor de piață. Nu s-au efectuat auditări speciale ale informațiilor primite de la beneficiar.

Scopul evaluării: estimarea valorii echitabile pentru raportare financiară. Prezentul raport de evaluare este unul narativ, în conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103). Cea mai bună utilizare a proprietății este industrială.

Raportul de evaluare va stabili valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. Pentru estimarea valorii s-au aplicat: Abordarea prin cost și metoda comparațiilor directe.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea estimată este valabilă numai pentru destinația precizată în raport:

Nr crt	Poziție plan	Denumire	Suprafață (mp)	Valoare (lei)	Valoare (euro)
1	C1	Unitate centrală spital	2400	2,721,870	534,759
2	C2	Pediatrie	596	576,529	113,269
3	C3	Contagioase	514	702,950	138,107
4	C5	Garaj, atelier mecanic	361	215,944	42,426
5	C6	Spălătorie	185	307,355	60,385
6	C7	Centrală termică	23	64,672	12,706
7	C9	Clădire administrativ și poarta spital	140	373,277	73,337
8	C10	Biserică spital	105	297,762	58,501
9	C1	Clădire administrativă pentru medici (str. Avram Iancu, nr. 1A)	499	660,564	129,779
10	-	Teren – str. Republicii, nr. 13	33.672	1,655,694	325,290
11	-	Teren – str. Avram Iancu, nr. 1A	5.062	193,080	37,934
<b>TOTAL</b>				<b>7,769,699</b>	<b>1,526,493</b>

la cursul valutar de 5,0899 lei/euro, valabil la data de 11.12.2025

\*Valoarea nu conține TVA

Aiud,  
11.12.2025

Semnătura



5

## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părținitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea mea 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 nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR, și anume, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului, în data de 11.12.2025.

Prezentul raport de evaluare se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor și poate fi verificat doar de persoanele abilitate, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport de evaluare, certific că sunt membru titular ANEVAR în domeniul evaluării proprietăților imobiliare.

DĂNILĂ Ioan Dorin – membru titular - ANEVAR– EPI



## **2. Termenii de referință ai evaluării**

### **2.1. Identificarea și competența evaluatorului**

Dănilă Ioan Dorin – evaluator, membru titular ANEVAR – EPI, cu o experiență de peste 15 ani în domeniu.

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.

Dănilă Ioan Dorin – evaluator autorizat EPI are încheiată asigurare de răspundere civilă la AON ROMÂNIA S.A.

În conformitate cu cerințele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 în vigoare la data de referință, 11.12.2025, prin prezenta se confirmă că:

- evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care face 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.
- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;

## **2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**

Client: SPITALUL ORĂȘENESC „DR. ALEXANDRU BORZA,, ABRUD

Utilizator desemnat: SPITALUL ORĂȘENESC „DR. ALEXANDRU BORZA,, ABRUD

## **2.3. Scopul evaluării**

Scopul evaluării este estimarea valorii echitabile (juste) a proprietății subiect în vederea raportării financiare.

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

## **2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate**

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în Abrud, str. Republicii, nr. 13, respectiv str. Avram Iancu, nr. 1A, jud. Alba



Proprietatea imobiliară evaluată aparține ORAȘULUI ABRUD – DOMENIUL PUBLIC.

Dreptul de proprietate evaluat rezultă din Extrasul de Carte Funciară anexat. Proprietatea este înscrisă în Cartea funciară nr. 72300 și 74611 Abrud.

Dreptul de proprietate evaluat este un drept real principal, afectat. Dreptul a fost evaluat în ipoteza în care ar fi liber de sarcini.

## **2.5. Tipul valorii**

Tipul valorii este dat de scopul evaluării. În cazul de față, scopul evaluării fiind raportarea financiară, valoarea folosită pentru a estima valoarea proprietății este valoarea echitabilă.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 50.1, definiția valorii echitabile este: „Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui *activ* sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.” Paragraf 50.2 “Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către *participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.”

## **2.6. Data evaluării**

Data la care a fost realizată evaluarea proprietății imobiliare este **11.12.2025**

## **2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

- 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 bunurilor evaluate;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează bunurile evaluate.
- evaluatorul a avut acces în toate încăperile, mai puțin în zona COVID-19.

## **2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea**

Documente și informații puse la dispoziție:

- Extrase CF
- Situații contabile

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Situația juridică a bunurilor acesteia conform documentelor prezentate de beneficiar;
- ⇒ Informații privind piața specifică (prețuri, cereri, oferte etc.);

⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

⇒ proprietarul, pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridică, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

⇒ presa de specialitate;

⇒ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025

## **2.9. 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 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 solicitantul raportului de evaluare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Situația actuală a bunurilor și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici care pot să apară ulterior evaluării și care pot influența opiniile exprimate în acest raport;

Se presupune că bunurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii bunurilor și nu a inspectat părțile îngropate sau ascunse ale acestora. În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției;

Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.

Ipoteze speciale:

- Proprietatea imobiliară analizată se află în proprietatea Orașului Abrud – domeniul public și se află în administrarea Spitalului Orășenesc Abrud pe perioadă nedeterminată conform CF anexat.
- În extrasul CF 72300 sunt notate un număr de 10 clădiri dintre care 2, C4 și C8 nu au fost analizate și supuse evaluării
- În extrasul CF 72300 clădirea C5 – Garaj, atelier mecanic este notată ca fiind de tip P+1, în realitate ea fiind doar P, după cum se poate observa și în pozele anexate.

## **2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

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

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

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și ipotezele speciale exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării. Raportul este confidențial, strict pentru utilizatorul desemnat și client, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

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

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat, nominalizați în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### **2.11. Declaraarea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR: Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC), și anume:

- ✓ SEV 100 – Cadru general (IVS – *Cadru general*)
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipul valorii
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

### **2.12. Descrierea raportului**

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, care are ca și scop raportarea financiară. A fost realizat în conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103).

### 3. Prezentarea datelor

#### 3.1. Date generale despre localitate

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

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

Localitatea este atestată documentar din 1215. Din documentele medievale reiese că, începând din 1427, așezarea a devenit „oraș” („civitas”), căpătând totodată unele privilegii, așa încât a reprezentat al doilea centru important al Țării Moților, alături de Câmpeni. În 1491 i s-a acordat statutul de oraș liber. Localitatea era renumită în timpul romanilor pentru bogatele zăcăminte aurifere. În Abrud se afla un Colegiu al Aurarilor („Collegium aurariarum”). Tot aici s-au găsit multe vestigii romane, printre care și trei table cerate.

Orașul a participat la mișcarea lui Sofronie de la Cioara (1759-1761) și a fost unul dintre centrele răscoalei populare din Transilvania conduse de Horea, Cloșca și Crișan (1784) și ale revoluției din 1848, suferind astfel distrugeri 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.

### **3.2 Localizare și vecinătăți**

Proprietatea subiect se află în intravilanul orașului Abrud, în zonă nerezidențială. Este amplasată și are acces direct din strada Republicii. Amplasamentul este parțial împrejmuit.

Clădirea situată pe str. Avram Iancu, nr. 1A are acces direct din strada publică, amplasamentul este parțial împrejmuit.

### **3.3 Descrierea situației juridice**

Proprietatea evaluată este în Cartea funciară nr. 72300 Abrud. În Cartea funciară 74611 Abrud există notat un drept de administrare pe perioadă nedeterminată în favoarea Spitalului Orășenesc "Dr. Alexandru Borza" Abrud.

### **3.4 Descrierea terenului**

Terenul înscris în CF 72300 este în suprafață totală de 33.672 mp, din care 12.807 mp – curți construcții și de 20.865 mp – fâneață, are formă regulată, parțial împrejmuit. Este racordat la toate utilitățile.

Terenul înscris în CF 74611 este în suprafață totală de 5.062 mp, din care 500 mp – curți construcții și 4.562 mp – fâneață, are formă regulată, este împrejmuit cu gard din plasă de sârmă. Este racordat la toate utilitățile.

### **3.5 Descrierea construcțiilor**

**C1 - Unitate centrală spital** - clădire independentă tip P+1 cu suprafață desfășurată de 2.400 mp. Clădirea a fost edificată în 1929 și a fost renovată în 2016.

- Infrastructura: fundații continue din beton armat
- Structura de rezistență: beton armat și zidărie din cărămidă
- Închideri perimetrice: pereți din zidărie de cărămidă
- Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă,
- Finisaj exterior: tencuieli obișnuite.
- Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan.
- Tâmplărie interioară: din PVC cu geam termopan
- Finisaj interior: superioare, cu pardoseli din tarket, pereții sunt cu zugraveli lavabile și gresie și faianță, finisaje specifice unităților sanitare.
- Instalații electrice funcționale de la rețeaua publică

- Încălzirea se realizează cu centrală termică.
  - Instalații de apă și canalizare funcționale de la rețeaua publică
- Starea fizică a clădirii este bună.

**C2 - Pediatrie** - clădire independentă tip P+1 cu suprafață desfășurată de 596 mp. Clădirea a fost edificată în 1929 și a fost renovată în 2012.

- Infrastructura: fundații continue din beton armat
  - Structura de rezistență: beton armat și zidărie din cărămidă
  - Închideri perimetrare: pereți din zidărie de cărămidă
  - Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă,
  - Finisaj exterior: tencuieli obișnuite.
  - Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan.
  - Tâmplărie interioară: din PVC cu geam termopan
  - Finisaj interior: superioare, cu pardoseli din tarket, pereții sunt cu zugraveli lavabile, gresie și faianță, finisaje specifice unităților sanitare.
  - Instalații electrice funcționale de la rețeaua publică
  - Încălzirea se realizează cu centrală termică.
  - Instalații de apă și canalizare funcționale de la rețeaua publică
- Starea fizică a clădirii este bună.

**C3 - Contagioase** - clădire independentă tip P+1 cu suprafață desfășurată de 514 mp. Clădirea a fost edificată în 1939 și a fost renovată în 2017.

- Infrastructura: fundații continue din beton armat
- Structura de rezistență: beton armat și zidărie din cărămidă
- Închideri perimetrare: pereți din zidărie de cărămidă
- Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă,
- Finisaj exterior: tencuieli obișnuite.
- Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan.
- Tâmplărie interioară: din PVC cu geam termopan
- Finisaj interior: superioare, cu pardoseli din tarket, pereții sunt cu zugraveli lavabile și gresie și faianță, finisaje specifice unităților sanitare.

- Instalații electrice funcționale de la rețeaua publică
  - Încălzirea se realizează cu centrală termică.
  - Instalații de apă și canalizare funcționale de la rețeaua publică
- Starea fizică a clădirii este bună.

**C5 – Garaj, atelier mecanic** - clădire independentă tip P cu suprafață construită de 361 mp. Clădirea a fost edificată în 1984 și a fost renovată în 2011. În extrasul CF clădirea este menționată ca fiind P+1, dar în realitate este doar P, după cum se poate observa și în pozele anexate.

- Infrastructura: fundații continue din beton armat
  - Structura de rezistență: beton armat și zidărie din cărămidă
  - Închideri perimetrare: pereți din zidărie de cărămidă
  - Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă,
  - Finisaj exterior: tencuieli obișnuite.
  - Tâmplărie exterioară din lemn și metal.
  - Tâmplărie interioară: din lemn.
  - Finisaj interior: inferioare, pardoseli din beton, zugrăveli simple.
  - Instalații electrice funcționale de la rețeaua publică
  - Instalații de apă și canalizare funcționale de la rețeaua publică
- Starea fizică a clădirii este satisfăcătoare.

**C6 – Spălătorie** - clădire independentă tip P cu suprafață construită de 185 mp. Clădirea a fost edificată în 1984 și a fost renovată în 2025.

- Infrastructura: fundații continue din beton armat
- Structura de rezistență: beton armat și zidărie din cărămidă
- Închideri perimetrare: pereți din zidărie de cărămidă
- Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă,
- Finisaj exterior: tencuieli obișnuite.
- Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan
- Tâmplărie interioară: din PVC cu geam termopan.
- Finisaj interior: medii, pardoseli din gresie, zugrăveli simple.
- Încălzirea se realizează cu centrală termică.

- Instalații electrice funcționale de la rețeaua publică
  - Instalații de apă și canalizare funcționale de la rețeaua publică
- Starea fizică a clădirii este bună.

**C6 – Spălătorie** - clădire independentă tip P cu suprafață construită de 185 mp. Clădirea a fost edificată în 1984 și a fost renovată în 2025.

- Infrastructura: fundații continue din beton armat
  - Structura de rezistență: beton armat și zidărie din cărămidă
  - Închideri perimetrare: pereți din zidărie de cărămidă
  - Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă,
  - Finisaj exterior: tencuieli obișnuite.
  - Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan
  - Tâmplărie interioară: din PVC cu geam termopan.
  - Finisaj interior: medii, pardoseli din gresie, zugrăveli simple.
  - Încălzirea se realizează cu centrală termică.
  - Instalații electrice funcționale de la rețeaua publică
  - Instalații de apă și canalizare funcționale de la rețeaua publică
- Starea fizică a clădirii este bună.

**C7 – Centrală termică** - clădire independentă tip P cu suprafață construită de 23 mp. Clădirea a fost edificată în 2012.

- Structura de rezistență: metalică
  - Închideri perimetrare din panouri izolatoare tip sandwich
  - Acoperiș: din panouri izolatoare tip sandwich
  - Tâmplărie exterioară metalică.
  - Finisaj interior: medii, pardoseli din beton.
  - Instalații electrice funcționale de la rețeaua publică
- Starea fizică a clădirii este bună.

**C9 – Clădire administrativă și poartă spital** - clădire independentă tip P cu suprafață construită de 140 mp. Clădirea a fost edificată în 1987 și a fost renovată în 2008.

- Infrastructura: fundații continue din beton armat

- Structura de rezistență: beton armat și zidărie din cărămidă
  - Închideri perimetrare: pereți din zidărie de cărămidă
  - Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din azbociment,
  - Finisaj exterior: tencuieli obișnuite.
  - Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan
  - Tâmplărie interioară: din PVC cu geam termopan.
  - Finisaj interior: medii, pardoseli din parchet, gresie, zugrăveli simple.
  - Încălzirea se realizează cu centrală termică.
  - Instalații electrice funcționale de la rețeaua publică
  - Instalații de apă și canalizare funcționale de la rețeaua publică
- Starea fizică a clădirii este bună.

**C10 – Biserica spital** - clădire independentă tip P cu suprafață construită de 105 mp. Clădirea a fost edificată în 2007 și a fost renovată în 2010.

- Infrastructura: fundații continue din beton armat
  - Structura de rezistență: beton armat și zidărie din cărămidă
  - Închideri perimetrare: pereți din zidărie de cărămidă
  - Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din tablă,
  - Finisaj exterior: tencuieli obișnuite.
  - Tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan
  - Finisaj interior: medii, pardoseli din parchet, zugrăveli tipice pentru lăcașele de cult.
  - Încălzirea se realizează cu centrală termică.
  - Instalații electrice funcționale de la rețeaua publică
- Starea fizică a clădirii este bună.

**C1 – Clădire administrativă pentru medici – str. Avram Iancu, nr.1A** - clădire independentă tip P+1 parțial, cu suprafață construită la sol de 339 mp și suprafață desfășurată de 499 mp. Clădirea a fost edificată în 1965.

- Infrastructura: fundații continue din beton armat
- Structura de rezistență: beton armat și zidărie din cărămidă

- Închideri perimetrare: pereți din zidărie de cărămidă
  - Acoperiș: șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă,
  - Finisaj exterior: tencuieli obișnuite.
  - Tâmplărie interioară și exterioară din lemn
  - Finisaj interior: inferioare, pardoseli din dușumea, zugrăveli simple
- Starea fizică a clădirii este satisfăcătoare, clădirea nu este funcțională, necesită reparații.

**3.6 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare:**

Aparatură medicală și mobilier tipic unităților sanitar-medicale.

## **4 Analiza pieței imobiliare**

Pentru proprietatea analizată piața specifică este piața proprietăților cu destinație specială, unități medicale.

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor. Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători.

În prezent piața imobiliară a orașului este limitată, atât din punct de vedere al cererii, cât și al ofertei. Datorită economiei scăzute, a lipsei locurilor de muncă și a puterii de cumpărare scăzute, pe piața orașului se regăsesc puține proprietăți similare proprietății subiect, iar cele care se află pe piață stau o perioadă destul de îndelungată până reușesc să fie absorbite.

### **4.2 Delimitarea pieței specifice**

După cum am precizat și anterior, piața specifică este a spațiilor sanitare medicale. Fiind o proprietate imobiliară cu destinație specială, pe piață nu se regăsesc anunțuri cu astfel de proprietăți de vânzare sau închiriere.

### **4.3 Analiza cererii**

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

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

De menționat că proprietatea sub aspectul funcționalității și dotărilor este conform standardelor practicate pe piață la momentul actual. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți

### **4.4 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.

Oferta pe piața imobiliară din Abrud este scăzută în ceea ce privește terenurile

Oferte pentru teren aflate pe piață:

The screenshot shows a real estate website interface. At the top, there is a navigation bar with icons for Chat, a heart, a bell, and a profile icon labeled 'Contul tău', along with a button 'Adeugă anunț nou'. Below this, there are several property listings:

- Teren Intravilan**: Abrud - Județul Alba, 3.459 mp, price 52.000 €.
- Teren de vanzare, intravilan, 16667 mp, Abrud, Jud. Alba**: Abrud - Județul Alba, 16.667 mp, price 99.990 €.
- Teren Apusenii parcele 600,800,1000m .**: Cluj-Napoca - Județul Cluj, 600 mp, price 11 €.
- Vind teren in zona Apusenii**: Cluj-Napoca - Județul Cluj, price 7 €.

There are also search filters and a 'Salvează' button. On the right side, there is a large advertisement for Huawei featuring a portrait of a man and the text: 'Siguranța și calitatea sunt esențiale pentru mine, iar HUAWEI FusionPolar a devenit singura opțiune.' Below the ad, there is a 'Apăsați aici' button.

Anunțurile se regăsesc în Anexe.

#### 4.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Oferta este scăzută, iar cererea este și ea scăzută. Acest dezechilibru este demonstrat prin faptul că aceleași proprietăți imobiliare stau pe piață o perioadă lungă de timp fără a fi tranzacționate.

Se poate spune că piața este una a cumpărătorilor, care pentru a obține prețul dorit preferă să aștepte o perioadă mai lungă de timp pentru o anumită proprietate.

## **5. Analiza Cele mai Bune Utilizări - CMBU**

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept fundamental pentru practica evaluării, format și utilizat pe orice piață imobiliară. Este definit ca fiind *“utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”*, conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025.

Prin definiție, „cea mai bună utilizare este aceea utilizare fezabilă financiar a unui activ, care îi maximizează potențialul și care, înainte de toate, a fost selectată dintre cele demonstrate și argumentate ca fiind posibile fizic și permise legal”. Așa cum spune și numele, analiza CMBU urmărește evidențierea utilizării optime a proprietății prin prisma pieței în care ea este amplasată. În fapt, se analizează utilizarea prezentă, în paralel cu alte utilizări probabile ale proprietății, în mod rațional, în concordanță cu caracteristicile tehnice ale terenului și construcției, cu avizele existente și cele legal obținabile. Variantele de utilizare posibile fizic și permise legal selectate în mod rezonabil de evaluator sunt trecute prin filtrul fezabilității financiare, selecția finală oprindu-se la una dintre utilizări, demonstrată și justificată a fi cea mai bună.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză ca una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare. Pentru a analiza CMBU a proprietății este necesară cunoașterea pieței aferentă fiecărei utilizări analizate.

### **5.1 Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea subiect:**

Proprietatea analizată constă în clădiri sanitar-medice - spital și terenul aferent, situate într-o zonă preponderent comercială. Cea mai bună utilizare fiind cea actuală, și anume spații sanitar-medice.

## 6 Evaluarea proprietății

### 6.1 Abordarea prin piață

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 39 și 40), **abordarea prin piață** „este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acestuia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzarilor”.

Abordarea comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, compărându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și /sau oferte recente credibile.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 42, 43, 44 și 45, 46 și 47) „Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață”.

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, iar tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale.

- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu
  - Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietății respective din listă
  - Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU
  - Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare. Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori.
- Abordarea nu a fost aplicată deoarece pe piață nu s-au regăsit proprietăți comparabile proprietății subiect.

## **6.2 Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective (adică venituri bănești obținute pe perioada de deținere) plus valoarea de revânzare a proprietății la finele perioadei de deținere, adică valoarea terminală sau de reversiune.

În cazul abordării prin venit, **principiul** fundamental este acela al **anticipării**. Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor și definită ca fiind valoarea prezentă a tuturor drepturilor asupra acestor beneficii viitoare.

Toate metodele de capitalizare a venitului, toate tehnicile și procedurile aferente încearcă să ia în considerare beneficiile viitoare anticipate și să estimeze, prin actualizare, valoarea lor prezentă. Acest lucru implică atât previziunea veniturilor viitoare, cât și selectarea unei rate de capitalizare/actualizare care să reflecte implicit anticiparea tendinței de modificare a veniturilor de-a lungul timpului.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței.

Metodele de evaluarea a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

- Capitalizarea venitului – prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă ( de obicei un anual) se împarte la o rată de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății subiect. Această

metodă se bazează pe vânzările proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.

- Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF) – ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune ( deseori cuprinsă între 5 și 10 ani). Metoda presupune previzionarea veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și eventuala valoare terminală.

În vederea aplicării abordării prin venit, evaluatorul trebuie să parcurgă următoarele etape:

1. Analizarea datelor despre veniturile și cheltuielile proprietății imobiliare subiect și cele ale comparabilelor.
2. Estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzătoare proprietății imobiliare subiect.
3. Estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzătoare proprietății subiect și formei de venit/flux de numerar utilizat
4. Aplicarea metodei capitalizării venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare prin abordarea prin venit.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, neavând comparabile pentru spațiile similare proprietății subiect.

### **6.3 Abordarea prin cost**

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

Scopul evaluării este stabilirea valorii de înlocuire și a valorii rămase (în funcție de gradul de deprecierea cumulată) corespunzătoare la data evaluării.

*COSTUL DE INLOCUIRE NET - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, 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, funcționale sau externe.*

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauza 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 metoda sunt :

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura 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 atașate. 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 deficiente 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) pierderea de valoare ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului (cum ar fi prețuri crescute la materii prime, muncă ori utilități) fără o creștere în prețul produsului, scăderea cererii pentru un produs, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc. concepte de management, lipsa materiilor prime, lipsa forței de muncă, inaccesibilitatea pieței, legislația, cerere și ofertă.

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.

Abordarea prin cost 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.

Pentru evaluarea construcțiilor s-a utilizat Programul Kost Plus.

Fișele de calcul și calculul depreciilor aplicate se regăsesc în anexe.

În urma analizei făcute, prin abordarea prin cost, valoarea construcțiilor a fost estimată la **5.342.444 lei**, echivalent a **1.081.532 euro** la cursul BNR din data de 11.12.2025, și anume 5.0899 lei.

#### **6.4 Metoda comparației directe:**

Metoda comparației directe estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compara apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri.

Principiul substituției aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul care ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil. Acest principiu spune că metoda comparației directe este mai puțin adecvată dacă nu există pe piață proprietăți de substituție.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Dacă în schimb numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată.

Metoda comparației directe se aplică rareori la proprietăți cu destinație specială, pentru că pe piață se vând puține asemenea proprietăți.

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației pot limita aplicabilitatea acestei metode.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar și atunci când aplicabilitatea ei este limitată.

Această metodă este des utilizată în evaluarea proprietăților imobiliare și se recomandă pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte cu terenuri similare în zonă.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenuri similare sunt analizate, comparate și ajustate, în funcție de asemănări și diferențieri.

#### **Evaluarea terenului considerat liber:**

Ținând cont de faptul că pe piața orașului Abrud nu se regăsesc suficiente comparabile pentru a putea face o analiză complexă, de poziția terenurilor, de destinația acestora, de suprafața acestora și de anunțurile cu proprietăți aproximativ similare, evaluatorul a estimat pentru terenul înscris în CF 72300 în

suprafață totală de 33.672 mp, din care 12.807 mp – curți construcții și de 20.865 mp – fâneață, o valoare de 14 euro/mp pentru categoria de folosință curți construcții, și o valoare de 7 euro/mp pentru categoria de folosință fâneață. Pentru terenul înscris în CF 74611 în suprafață totală de 5.062 mp, din care 500 mp – curți construcții și 4.562 mp – fâneață evaluatorul a estimat o valoare de 12 euro/mp pentru categoria de folosință curți construcții, și o valoare de 7 euro/mp pentru categoria de folosință fâneață. Anunțurile comparabile folosite se regăsesc în anexe.

Astfel s-a obținut, pentru terenul înscris în CF 72300, o valoare de 179.298 € pentru terenul având categoria de folosință curți-construcții, o valoare de 145.992 € pentru categoria de folosință fâneață, și o valoare totală a terenului de 325.290 €, echivalent a 1.655.694 lei la cursul BNR din data de 11.12.2025, și anume 5.0899 lei, iar pentru terenul înscris în CF 74611, s-a obținut o valoare de 6000 € pentru categoria de folosință curți-construcții, o valoare de 31.934 € pentru categoria de folosință fâneață, și o valoare totală a terenului de 37.934 €, echivalent a 193.080 lei la cursul BNR din data de 11.12.2025, și anume 5.0899 lei.

## 7 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1 Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Proprietatea – Spital Orășenesc "Dr. Alexandru Borza" Abrud, înscrisă în Cartea Funciară nr. 72300 și 74611, aflată în proprietatea ORAȘULUI ABRUD – DOMENIU PUBLIC, a fost evaluată prin abordarea prin cost și prin metoda comparațiilor direct pt teren și au fost obținute următoarele valori:

Nr crt	Poziție plan	Denumire	Suprafață (mp)	Valoare (lei)	Valoare (euro)
1	C1	Unitate centrală spital	2400	2,721,870	534,759
2	C2	Pediatrie	596	576,529	113,269
3	C3	Contagioase	514	702,950	138,107
4	C5	Garaj, atelier mecanic	361	215,944	42,426
5	C6	Spălătorie	185	307,355	60,385
6	C7	Centrală termică	23	64,672	12,706
7	C9	Clădire administrativ și poarta spital	140	373,277	73,337
8	C10	Biserică spital	105	297,762	58,501
9	C1	Clădire administrativă pentru medici (str. Avram Iancu, nr. 1A)	499	660,564	129,779
10	-	Teren – str. Republicii, nr. 13	33.672	1,655,694	325,290
11	-	Teren – str. Avram Iancu, nr. 1A	5.062	193,080	37,934
<b>TOTAL</b>				<b>7,769,699</b>	<b>1,526,493</b>

la cursul valutar de 5.0899 lei/euro, valabil la data de 11.12.2025

\*Valoarea nu conține TVA

Valoarea a fost estimată ținând cont exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și considerentele avute în prezentul raport de evaluare, și este valabil în condițiile economice și juridice prezentate în prezentul raport.



**8 Anexe**

1. Acte de proprietate
2. Fișe de calcul
3. Calcul deprecieri
4. Poze
5. Anunțuri



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 72300 Abrud

Nr. cartea: 26647  
Zona: 03  
Luna: 11  
Anul: 2025



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	72300	33.672	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	72300-C1	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construita la sol:1200 mp; UNITATEA CENTRALA SPITAL, P+1, CONFORM HARTII DE CF CLADIREA SE AFLA PE NUMERELE TOPOGRAFICE 2883/A; 2883/B; 2886.
A1.2	72300-C2	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construita la sol:298 mp; PEDIATRIE, P+1.
A1.3	72300-C3	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construita la sol:257 mp; CONTAGIOASE, P+1.
A1.4	72300-C4	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construita la sol:511 mp; CORP CLADIRE AMBULATORIU, P+1, CONFORM HARTII DE CF CLADIREA SE AFLA PE NUMERELE TOPOGRAFICE 2883/A; 2883/B.
A1.5	72300-C5	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construita la sol:361 mp; GARAJ, ATEJER MECANIC, P+1.
A1.6	72300-C6	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construita la sol:185 mp; SPALATORIE
A1.7	72300-C7	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construita la sol:73 mp; CENTRALA TERMICA
A1.8	72300-C8	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construite la sol:107 mp; MAGAZIE
A1.9	72300-C9	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construita la sol:140 mp; CLADIRE ADMINISTRATIV SI POARTA SPITAL
A1.10	72300-C10	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str REPUBLICII, Nr. 13, Spitalul orasenesc Abrud	S. construita la sol:105 mp; BISERICA SPITAL

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>6399 / 20/07/2010</b>	
Act Administrativ nr. HCL 34 DIN 2001, din 21/05/2001 emis de CONSILIUL LOCAL ABRUD (LISTE DE INVENTARIERE, HCL 13/27.03.2009, HCL 49/24.09.2009, HCL 33/24.06.2010, CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CĂȘII 9739, 9749, 9740, 9746, 9741, 9747, 9742, 9748, 9743, 9744, 9745, 9783, 9784, 9785/2010, DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ, HCL 45/26.08.2010 CONSILIUL LOCAL ABRUD);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) ORAȘUL ABRUD-DOMENIUL PUBLIC	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Faceți pentru informare online la adresa www.ancpi.ro

Estimarea valoarea 11

C. Partea III. SARCINI .

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



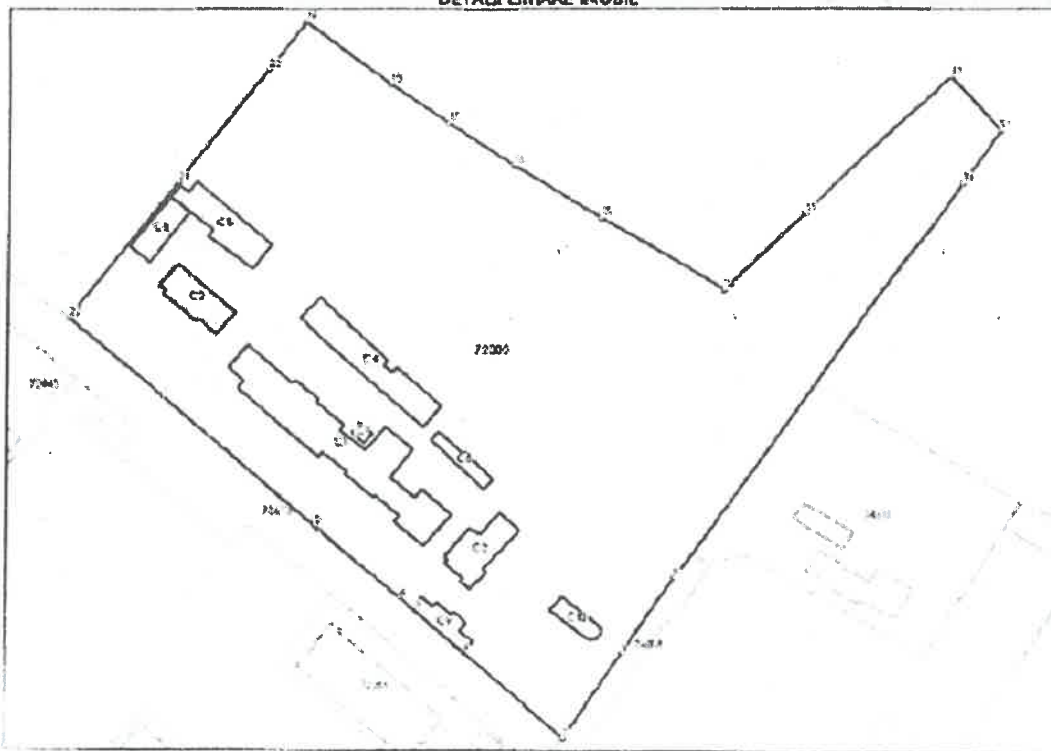
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastrel	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
72300	33.672	

\* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereop 70.

**DETALII LINIARE MOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr crt	Categorie folosinta	intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	2.891	-	-	-	
2	curti constructii	DA	2.082	-	-	-	
3	curti constructii	DA	2.079	-	-	-	
4	curti constructii	DA	5.755	-	-	-	
5	faneata	DA	5.398	-	-	-	
6	faneata	DA	9.082	-	-	-	
7	faneata	DA	Din acte: 10.571 Masurata: 4.587	-	-	-	
8	faneata	DA	1.798	-	-	-	

**Date referitoare la constructii**

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	72300-C1	construcții administrative și social culturale	1.200	Cu acte	S. construită la sol:1200 mp; UNITATEA CENTRALA SPITAL P+1, CONFORM HARTII DE CF CLADIREA SE AFLA PE NUMERELE TOPOGRAFICE 2883/A; 2883/B; 2886.
A1.2	72300-C2	construcții administrative și social culturale	298	Cu acte	S. construită la sol:298 mp; PEDIATRIE, P+1.
A1.3	72300-C3	construcții administrative și social culturale	257	Cu acte	S. construită la sol:257 mp; CONTAGIOASE, P+1.
A1.4	72300-C4	construcții administrative și social culturale	511	Cu acte	S. construită la sol:511 mp; CORP CLADIRE AMBULATORIU, P+1, CONFORM HARTII DE CF CLADIREA SE AFLA PE NUMERELE TOPOGRAFICE 2883/A; 2883/B.
A1.5	72300-C5	construcții anexa	361	Cu acte	S. construită la sol:361 mp; GARAJ, ATELIER MECANIC, P+1.
A1.6	72300-C6	construcții anexa	185	Cu acte	S. construită la sol:185 mp; SPALATORIE
A1.7	72300-C7	construcții anexa	23	Cu acte	S. construită la sol:23 mp; CENTRALA TERMICA
A1.8	72300-C8	construcții anexa	107	Cu acte	S. construită la sol:107 mp; MAGAZIE
A1.9	72300-C9	construcții administrative și social culturale	140	Cu acte	S. construită la sol:140 mp; CLADIRE ADMINISTRATIV SI POARTA SPITAL
A1.10	72300-C10	construcții administrative și social culturale	105	Cu acte	S. construită la sol:105 mp; BISERICA SPITAL

#### Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	67.547	2	3	2.159
3	4	36.107	4	5	7.024
5	6	21.459	6	7	44.383
7	8	34.311	8	9	31.478
9	10	165.34	10	11	21.933
11	12	25.328	12	13	66.926
13	14	37.538	14	15	48.551
15	16	33.996	16	17	26.584
17	18	23.259	18	19	36.018
19	20	20.95	20	21	49.407
21	22	58.333	22	1	40.942

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

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

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

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

Data și ora generării,

03/11/2025, 13:16

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 4 din 4

Entitatea pentru informații este la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)

Pagina 4 din 4



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 74611 Abrud



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str AVRAM IANCU, Nr. 1A

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	74611		5.062	Teren imprejmuit; IMPREJMUIT CU GARD PLASA SARMA

Construcții

Crt	Nr cadastral	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	74611.C1	Jud. Alba, UAT Abrud, Loc. Abrud, Str AVRAM IANCU, Nr. 1A	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 339 mp; S. construita desfasurata: 499 mp; LABORATOARE, BIRCURI, MAGAZA; 2 NIVELE, SUPR. DESF. = 499 MP, SUPR. CONSTR. 1A SOL = 339 NP

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13742 / 13/08/2021</b>		
Act Normativ nr. HOTARARE NR. 742, din 08/07/2021 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) ORAȘUL ABRUD, DOMENIUL PUBLIC		
<b>21890 / 25/11/2021</b>		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 742, din 08/06/2021 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. inch. nr. 13742, din 13/08/2021 emis de BCPI CAMPENI; Act Administrativ nr. cf 74611 Abrud, din 06/03/2020 emis de BCPI CAMPENI;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL ABRUD, DOMENIUL PUBLIC		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

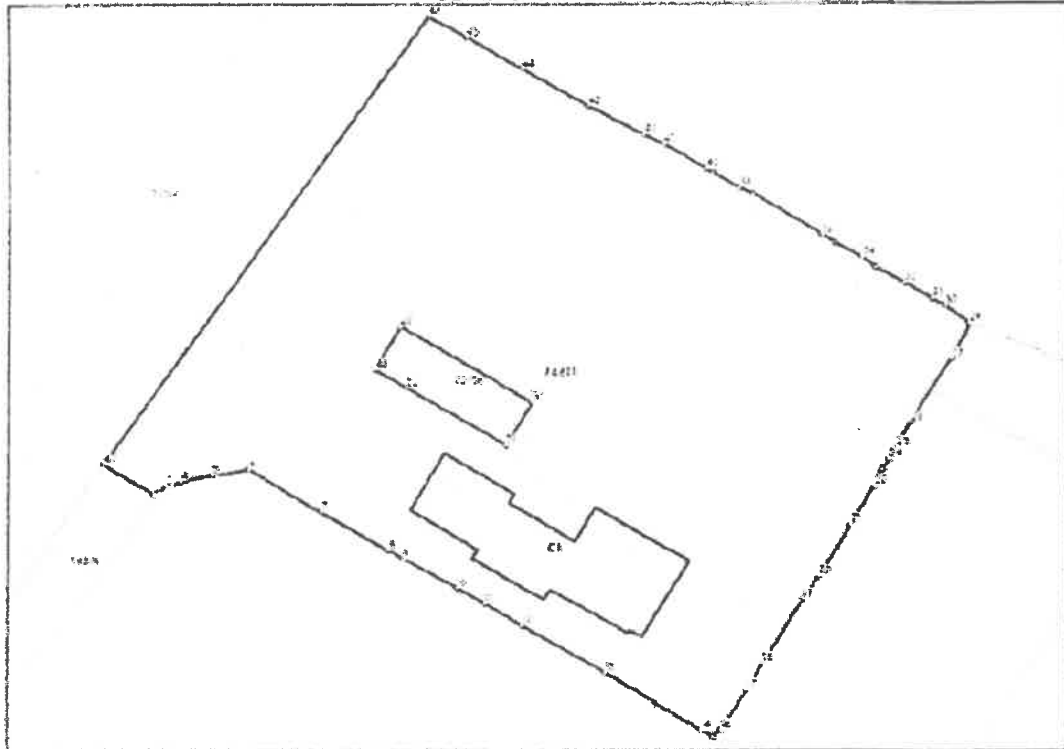
ANEXA NR. 1 LA PARTEA I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
74611	5.062	IMPREJUIT CU GARD PLASA SARMA

\* Suprafata este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	500	-	-	2887/2/8/2/1	IMPREJUIT CU GARD PLASA SARMA
2	faneata	DA	4.562	-	-	2887/2/8/2/1	IMPREJUIT CU GARD PLASA SARMA

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinația construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	74611-C1	construcții administrative și social culturale	339	Cu acte	S. construita la sol 339 mp; S. construita desfasurata 499 mp; LABORATOARE, BIROURIL, MAGAZII, 2 NIVELE, SUPR. DESF. = 499MP, SUPR. CONSTR. LA SOL = 339MP

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	7.396	2	3	1.803	3	4	2.003
4	5	3.983	5	6	4.672	6	7	10.552
7	8	9.94	8	9	2.108	9	10	7.83

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	4.188	11	12	5.594	12	13	12.217
13	14	14.081	14	15	1.744	15	16	1.467
16	17	5.812	17	18	3.982	18	19	9.887
19	20	3.687	20	21	7.879	21	22	5.666
22	23	2.365	23	24	1.47	24	25	1.783
25	26	3.776	26	27	9.544	27	28	3.583
28	29	1.573	29	30	3.851	30	31	1.959
31	32	4.002	32	33	4.073	33	34	2.123
34	35	4.016	35	36	1.822	36	37	10.101
37	38	1.868	38	39	3.94	39	40	0.877
40	41	6.269	41	42	2.833	42	43	7.961
43	44	9.827	44	45	8.171	45	46	5.552
46	47	70.781	47	48	36.199	48	49	6.402
49	50	19.404	50	51	6.381	51	52	14.865
52	1	4.565						

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

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

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

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

Data și ora generării,

05/11/2025, 10:44

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extras cartea funciară nr. 11 la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Tabel nr. 1 din anexa 1.1

**RAPORT DE EVALUARE nr. 87 SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD**

Beneficiar raport: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Destinatar: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Proprietate Evaluata: ALBA, ABRUD, str. Republicii, nr. 13

Data evaluării: 11.12.2025 / Curs la data evaluării: 5.0899 lei/EUR  
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

**EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST**

Poz. în plan de etaj	Denumire	Anul P.F.	Starea Fizică	Vârsta Cronologică (ani)	Vârsta Efectivă (ani)	Suprafața construită desfășurată (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Coast de noi construcție (EUR)	Depr. fizică (%)	Depr. funcțională (%)	Depr. Extern (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrări ramase de executat (lei)
1	C1	1929	B	96	63	2400	8.005.500,00	1.572.820,68	66,00	0,00	0,00	2.721.870,00	534.759,03	100,00	0,00
2	C2	1929	B	96	73	596	1.988.032,50	390.583,80	71,00	0,00	0,00	576.529,43	113.269,30	100,00	0,00
3	C3	1939	B	86	58	514	1.714.511,25	336.845,76	59,00	0,00	0,00	702.949,61	138.106,76	100,00	0,00
4	C4	1984	B	41	33	361	438.019,50	86.056,60	50,70	0,00	0,00	215.943,61	42.425,90	100,00	0,00
5	C5	1984	B	41	33	185	632.418,39	124.249,67	51,40	0,00	0,00	307.355,34	60.385,34	100,00	0,00
6	C7	2012	B	13	13	23	78.868,84	15.495,16	18,00	0,00	0,00	64.672,45	12.706,04	100,00	0,00
7	C9	1987	B	38	32	140	767.586,64	150.805,84	51,37	0,00	0,00	373.277,38	73.336,88	100,00	0,00
8	C10	2007	B	18	18	105	458.096,10	90.001,00	35,00	0,00	0,00	297.762,47	58.500,65	100,00	0,00
9	C1	1965	B	60	56	499	1.906.941,10	374.651,98	65,36	0,00	0,00	660.564,40	129.779,44	100,00	0,00
	1A)														
	<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>					<b>4823</b>	<b>15.989.974</b>	<b>3.141.511</b>				<b>5.920.925</b>	<b>1.163.269</b>		<b>0</b>

Note:

- Valorile din tabel nu conțin TVA

- În cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciările.

**RAPORT DE EVALUARE nr. 87 SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD**

Beneficiar raport: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Destinatar: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Proprietate Evaluata: ALBA, ABRUD, str. Republicii, nr. 13

Data evaluării: 11.12.2025 / Curs la data evaluării: 5.0899 lei/EUR  
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

**FISA NR. 1 - Unitate centrală spital**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei) fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou executat (lei) fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei) fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1		2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
7	COFINPOL	Compartim.int.perei gipscarton izolati cu		mp.Ac	B	1200	1,255.99	1,507,188.00	100.00	1,507,188.00	0.00	8	151
6	SAPOLICLIN	Instalatii sanitare functionale la policlinica		mp.Ac	B	2400	116.32	279,168.00	100.00	279,168.00	0.00	8	151
5	INCPOICLIN	Instalatii de incalzire functionale cu		mp.Ac	B	2400	365.70	877,680.00	100.00	877,680.00	0.00	8	151
4	ELPOLICLIN	Instalatii electrice functionale (iluminat si		mp.Ac	B	2400	331.24	794,976.00	100.00	794,976.00	0.00	8	151
3	INCHIDPOL	Inchideri perimetrare nestructurale la		mp.Ac	B	1200	131.23	157,476.00	100.00	157,476.00	0.00	8	151
2	TERNECIRCS	Acoperis tip terasa recirculabila la cladire		mp.Ac	B	1200	1,167.51	1,401,012.00	100.00	1,401,012.00	0.00	8	151
1	STRPOL6	Structura pe cadre din beton armat, P+E,		mp.Ac	B	2400	1,245.00	2,988,000.00	100.00	2,988,000.00	0.00	8	151
		<b>TOTAL FISA</b>					<b>8,005,500</b>	<b>8,005,500</b>	<b>100</b>	<b>8,005,500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabilii la data evaluării

Sursa informatiei: 1 = "C-CCR C.residentiale"; 2 = "C-CCR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "C-CCR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CICLADIRI DE BROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CICLADIRI INSURITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

**RAPORT DE EVALUARE nr. 87 SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD**

Beneficiar raport: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Destinatar: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Proprietate Evaluata: ALBA, ABRUD, str. Republicii, nr. 13

Data evaluării: 11.12.2025 / Curs la data evaluării: 5.0899 lei/EUR  
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

**FISA NR. 2 - Pediatrie**

Nr. crt.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Comentariu	UIM	Stare Fieca	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (lei/UIM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizat o (%)	Cost de nou executat (lei fara TVA)	Cost lucrați ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12		
7	COFINPOL	Compatim.int.pereti gipscarton izolati cu	2A	mp Ac	B	298	1,255.99	374,285.02	100.00	374,285.02	0.00	8	151
6	SAPOLICLIN	Instalatii sanitare functionale la policlinica		mp Ac	B	596	116.32	69,326.72	100.00	69,326.72	0.00	8	151
5	INCPOLICLIN	Instalatii de incalzire functionale cu		mp Ac	B	596	365.70	217,957.20	100.00	217,957.20	0.00	8	151
4	ELPOLICLIN	Instalatii electrice functionale (iluminat si		mp Ac	B	596	331.24	197,419.04	100.00	197,419.04	0.00	8	151
3	INCHIDPOL	Inchideri perimetrare nestructurale la		mp Ac	B	298	131.23	39,106.54	100.00	39,106.54	0.00	8	151
2	TERNECIRCS	Acoerptis tip terasa necirculabila la cladire		mp Ac	B	298	1,167.51	347,917.98	100.00	347,917.98	0.00	8	151
1	STRPOLI6	Structura pe cadre din beton armat, P+E.		mp Ac	B	596	1,245.00	742,020.00	100.00	742,020.00	0.00	8	151
		<b>TOTAL FISA</b>					<b>1,988,033</b>	<b>1,988,033</b>	<b>100</b>	<b>1,988,033</b>	<b>0</b>		

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CICR C.rezidentiale"; 2 = "CICR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CICR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C. 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

**RAPORT DE EVALUARE nr. 87 SPITALUL ORĂŞENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD**

Beneficiar raport: SPITALUL ORĂŞENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Destinatar: SPITALUL ORĂŞENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Proprietate Evaluata: ALBA, ABRUD, str. Republicii, nr. 13

Data evaluării: 11.12.2025 / Curs la data evaluării: 5.0899 lei/EUR  
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 6

**FISA NR. 3 - Contagioase**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UIM	Stare Fizica	Cantitatea	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1		2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
7	COFINPOL	Compartim.int.pereti gipscarton izolati cu		mp Ac	B	257	1,255.99	322,789.43	100.00	322,789.43	0.00	8	151
6	SAPOLICLIN	Instalatii sanitare functionale la policlinica		mp Ac	B	514	116.32	59,788.48	100.00	59,788.48	0.00	8	151
5	INCPOLICLIN	Instalatii de incalzire functionale cu		mp Ac	B	514	365.70	187,969.80	100.00	187,969.80	0.00	8	151
4	ELPOLICLIN	Instalatii electrice functionale (iluminat si		mp Ac	B	514	331.24	170,257.36	100.00	170,257.36	0.00	8	151
3	INCHIDPOL	Inchideri perimetrare nestructurale la		mp Ac	B	257	131.23	33,726.11	100.00	33,726.11	0.00	8	151
2	TERNECIRCS	Acoperis tip terasa necirculabila la cladire		mp Ac	B	257	1,167.51	300,050.07	100.00	300,050.07	0.00	8	151
1	STRPOL6	Structura pe cadre din beton armat, P+E.		mp Ac	B	514	1,245.00	639,930.00	100.00	639,930.00	0.00	8	151
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>1,714,511</b>	<b>100</b>	<b>1,714,511</b>	<b>0</b>		

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CICR C.rezidentiale"; 2 = "CICR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CICR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CICLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CICLADIRI INSRUTE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

**RAPORT DE EVALUARE nr. 87 SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD**

Beneficiar raport: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Destinatar: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Proprietate Evaluata: ALBA, ABRUD, str. Republicii, nr. 13

Data evaluării: 11.12.2025 / Curs la data evaluării: 5.0899 lei/EUR  
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

**FISA NR. 4 - Garaj atelier mecanic**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1		2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
3	ELFT	Corp de iluminat incandescent		buc	B	5	108.33	541.65	100.00	541.65	0.00	3	55
2	IOFTERMO	Hydroizolatie simpla (fara termoizolatie) la		mp Ad	B	361	149.80	54.077.80	100.00	54.077.80	0.00	3	55
1	GARAJBCA6	Structura garaj pentru 1 autoturism, din		mp Ad	B	361	1.062.05	383.400.05	100.00	383.400.05	0.00	3	53
							<b>TOTAL FISA</b>	<b>438.020</b>	<b>100</b>	<b>438.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapitat.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabilii la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CICR C.rezidentiale"; 2 = "CICR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CICR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" - autor Schiopu C, 7 = "CR-CICLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CICLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CUPPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia **Kost Plus**

**RAPORT DE EVALUARE nr. 87 SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD**

Beneficiar raport: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Destinatar: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Proprietate Evaluata: ALBA, ABRUD, str. Republicii, nr. 13

Data evaluării: 11.12.2025 / Curs la data evaluării: 5.0899 lei/EUR  
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

**FISA NR. 5 - Spălătorie**

Sl. CTI	Simbol	Descriere element constructiv	Cimentatie	Uzi	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1			2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
6	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	2	5.091,92	10.183,84	100,00	10.183,84	0,00	1	37
5	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mp/Ad	B	185	296,14	54.785,90	100,00	54.785,90	0,00	1	37
4	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize		mp/Ad	B	185	326,16	60.339,60	100,00	60.339,60	0,00	1	37
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din		mp	B	185	468,84	86.735,40	100,00	86.735,40	0,00	1	37
2	6ZIDCAR24PF	Structura cladire parter (fara scara) -		mp/Ad	B	185	1.663,30	307.710,50	100,00	307.710,50	0,00	1	35
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		AC zona	B	185	608,99	112.663,15	100,00	112.663,15	0,00	1	15
		<b>TOTAL FISA</b>					<b>632,418</b>	<b>632,418</b>	<b>100</b>	<b>632,418</b>	<b>0</b>		<b>11</b>

Note:  
Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz.analitc, Coef.cheif.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CICR C.rezidentiale"; 2 = "CICR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CICR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu, 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

**RAPORT DE EVALUARE nr. 87 SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD**

Beneficiar raport: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Destinatar: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Proprietate Evaluata: ALBA, ABRUD, str. Republicii, nr. 13

Data evaluării: 11.12.2025 / Curs la data evaluării: 5.0999 lei/EUR  
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

**FISA NR. 6 - Centrală termică**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost de nou ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1		2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
5	FINZOPAN	Finisaj interior hala industriala cu panouri		mp Ad	B	23	303.26	6.974.98	100.00	6.974.98	0.00	2	85
4	IZOPAN	Instalatii de incalzire cu aeroterme pt		mp Ad	B	23	44.55	1.024.65	100.00	1.024.65	0.00	2	85
3	SZOPAN	Instalatii sanitare hala industriala cu		mp Ad	B	23	27.04	621.92	100.00	621.92	0.00	2	85
2	ELZOPAN	Instalatii electrice hala industriala cu		mp Ad	B	23	69.37	1.595.51	100.00	1.595.51	0.00	2	85
1	16PANIZO129	Structura metalica din profile laminate		mp Ad	B	23	2.984.86	68.651.78	100.00	68.651.78	0.00	2	85
		<b>TOTAL FISA</b>					<b>78.869</b>	<b>78.869</b>	<b>100</b>	<b>78.869</b>	<b>0</b>		

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării

Sursa informatiei: 1 = "CICR C.rezidentiale"; 2 = "CICR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CICR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUTE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

**RAPORT DE EVALUARE nr. 87 SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD**

Beneficiar raport: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Destinatar: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Proprietate Evaluata: ALBA, ABRUD, str. Republicii, nr. 13

Data evaluării: 11.12.2025 / Curs la data evaluării: 5.0899 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

**FISA NR. 7 - Clădire administrativ și poartă spital**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capitlare	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei) fara TVA	Grad realizat (%)	Cost de nou lucrat executata (lei) fara TVA	Cost lucrari ramase de executat (lei) fara TVA	Sursa inf.	Pag.
1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12		
5	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti	2A	mpAd	B	140	2.592.57	362.959.80	100.00	362.959.80	0.00	1	35
5	LAVWC	Lavuar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	2	5.091.92	10.183.84	100.00	10.183.84	0.00	1	37
4	INCELS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu,		mpAd	B	140	359.15	50.281.00	100.00	50.281.00	0.00	1	37
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize		mpAd	B	140	326.16	45.662.40	100.00	45.662.40	0.00	1	37
2	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpana din		mp	B	140	468.84	65.637.60	100.00	65.637.60	0.00	1	35
1	6ZIDC-AR24PF	Structura cladire parter (fara scara) -		mpAd	B	140	1.663.30	232.862.00	100.00	232.862.00	0.00	1	15
<b>TOTAL FISA</b>								<b>767.587</b>	<b>100</b>	<b>767.587</b>	<b>0</b>		

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MitTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CICLADIRIDE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CICLADIRI INSRUITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu, 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

**RAPORT DE EVALUARE nr. 87 SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD**

Beneficiar raport: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Destinatar: SPITALUL ORĂȘENESC ALEXANDRU BORZA ABRUD  
Proprietate Evaluata: ALBA, ABRUD, str. Republicii, nr. 13

Data evaluării: 11.12.2025 / Curs la data evaluării: 5.0899 lei/EUR  
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 6

**FISA NR. 9 - Clădire administrativă pentru medici (str. Avram Iancu, nr. 1A)**

Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	Urm	Stare Fizica	Cantitate	Coef unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei) fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei) fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei) fara TVA)	Sursa inf.	
1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
7	COFNPOL	Compartim.int.pereti gips-carton izolati cu	mp Ac	B	350	1,255.99	439,596.50	100.00	439,596.50	0.00	8	151
6	SAPOLICLIN	Instalatii sanitare functionale la policlinica	mp Ac	B	499	116.32	58,043.68	100.00	58,043.68	0.00	8	151
5	INCPOLICLIN	Instalatii de incalzire functionale cu	mp Ac	B	499	365.70	182,484.30	100.00	182,484.30	0.00	8	151
4	ELPOLICLIN	Instalatii electrice functionale (iluminat si	mp Ac	B	499	331.24	165,288.76	100.00	165,288.76	0.00	8	151
3	INCHIDPOL	Inchideri perimetrare nestructurate la	mp Ac	B	339	131.23	44,486.97	100.00	44,486.97	0.00	8	151
2	TERNECIRCS	Acoperis tip terasa necirculabila la cladire	mp Ac	B	339	1,167.51	395,785.89	100.00	395,785.89	0.00	8	151
1	STRPOLI6	Structura pe cadre din beton armat, P+E,	mp Ac	B	499	1,245.00	621,255.00	100.00	621,255.00	0.00	8	151
<b>TOTAL FISA</b>						<b>1,906,941</b>	<b>1,906,941</b>	<b>100</b>	<b>1,906,941</b>	<b>0</b>		

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CICR C.rezidentiale"; 2 = "CICR C.industrial, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CICR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CICLADIRIDE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CICLADIRI INSURITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

Calculul varstei efective a clădirilor:

C1

Componenta	Cost de nou la data evaluării (mii lei)	An PIF	Varsta/Vechime in ani	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire inițială	4056.00	1929	96	59.81
Instalații	1460.00	2016	9	2.02
Finisaje	994.00	2016	9	1.37
<b>TOTAL</b>	<b>6510.00</b>	<b>2025</b>		<b>63.20</b>

Calculul varstei efective a clădirilor

C2

Componenta	Cost de nou la data evaluării (mii lei)	An PIF	Varsta/Vechime in ani	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire inițială	1064.00	1929	96	69.60
Instalații	29.60	2012	13	0.26
Finisaje	374.00	2012	13	3.31
<b>TOTAL</b>	<b>1467.60</b>	<b>2025</b>		<b>73.17</b>

Calculul varstei efective a clădirilor

C3

Componenta	Cost de nou la data evaluării (mii lei)	An PIF	Varsta/Vechime in ani	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire inițială	1344.00	1939	86	55.50
Instalații	312.50	2017	8	1.20
Finisaje	426.00	2017	8	1.64
<b>TOTAL</b>	<b>2082.50</b>	<b>2025</b>		<b>58.34</b>

Calculul varstei efective a clădirilor

C4

Componenta	Cost de nou la data evaluării (mii lei)	An PIF	Varsta/Vechime in ani	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire inițială	3496.00	1987	38	30.79
Instalații	278.00	2012	13	0.84
Finisaje	541.00	2012	13	1.63
<b>TOTAL</b>	<b>4315.00</b>	<b>2025</b>		<b>33.25</b>

Calculul varstei efective a clădirilor

C5

Componenta	Cost de nou la data evaluării (mii lei)	An PIF	Varsta/Vechime in ani	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire inițială	562.00	1984	41	28.45
Finisaje	248.00	2011	14	4.29
<b>TOTAL</b>	<b>810.00</b>	<b>2025</b>		<b>32.73</b>

Calculul varstei efective a clădirilor

C7

Componenta	Acd(mp)	An PIF	Varsta/Vechime in ani	Acd/Acdt	Contributia
C7	23.00	2012	13 ani	100.00%	13.00 ani
<b>TOTAL</b>	<b>23.00</b>	<b>2025</b>		<b>100.00%</b>	

Calculul varstei efective a clădirilor

C9

Componenta	Cost de nou la data evaluării (mii lei)	An PIF	Varsta/Vechime in ani	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire inițială	380.40	1987	38	26.88
Instalații	73.60	2008	17	2.33
Finisaje	83.75	2008	17	2.65
<b>TOTAL</b>	<b>537.75</b>	<b>2025</b>		<b>31.86</b>

Calculul varstei efective a cladirilor

C10

Componenta	Acđ(mp)	An PIF	Varsta/Vechime in ani	Acđ/Acđt	Contributia
C10	105.00	2007	18 ani	100.00%	18.00 ani
<b>TOTAL</b>	<b>105.00</b>	<b>2025</b>		<b>100.00%</b>	

Calculul varstei efective a cladirilor

C1 - Avram Iancu

Componenta	Cost de nou la data evaluării (mii lei)	An PIF	Varsta/Vechime in ani	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire inițială	8762.00	1965	60	55.52
Instalații	238.00	2016	9	0.23
Finsaje	469.00	2016	9	0.45
<b>TOTAL</b>	<b>9469.00</b>	<b>2025</b>		<b>56.19</b>

C1 - Unitate centrală spital

Deprecierea fizică a elementelor cu viață scurtă

Finisaje	
Vârsta cronologică	12 ani
Durată de viață estimată	30 ani
Costul înlocuirii	331,679 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.40
Depreciere	132,672 euro

Instalații

Vârsta cronologică	13 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	388,895 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.65
Depreciere	252,782 euro

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă

Structură - construcții	
Vârsta cronologică	96 ani
Durată de viață estimată	100 ani
Costul înlocuirii	395,590 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.96
Depreciere	379,766 euro

Acoperiș

Vârsta cronologică	48 ani
Durată de viață estimată	50 ani
Costul înlocuirii	279,147 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.96
Depreciere	267,981 euro

Depreciere totală 1,033,201 euro

Cost înlocuire construcție 1,572,821 euro

Valoare construcție 534,759 euro

C2 - Pediatrie

Deprecierea fizică a elementelor cu viață scurtă

Finisaje	
Vârsta cronologică	13 ani
Durată de viață estimată	30 ani
Costul înlocuirii	82,367 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.43
Depreciere	35,692 euro

Instalații

Vârsta cronologică	13 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	96,575 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.65
Depreciere	62,774 euro

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă

Structură - construcții	
Vârsta cronologică	74 ani
Durată de viață estimată	100 ani
Costul înlocuirii	147,845 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.74
Depreciere	109,405 euro

Acoperiș

Vârsta cronologică	45 ani
Durată de viață estimată	50 ani
Costul înlocuirii	69,322 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.90
Depreciere	62,390 euro

Depreciere totală 277,315 euro

Cost înlocuire construcție 390,584 euro

Valoare construcție 113,269 euro

C3 - Contagioase

Deprecierea fizică a elementelor cu viață scurtă

Finisaje	
Vârsta cronologică	10 ani
Durată de viață estimată	30 ani
Costul înlocuirii	71,034 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.33
Depreciere	23,678 euro

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă

Structură - construcții	
Vârsta cronologică	78 ani
Durată de viață estimată	100 ani
Costul înlocuirii	127,504 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.78
Depreciere	99,453 euro

Instalații

Vârsta cronologică	17 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	78,095 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.85
Depreciere	66,381 euro

Acoperiș

Vârsta cronologică	8 ani
Durată de viață estimată	50 ani
Costul înlocuirii	59,784 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.16
Depreciere	9,565 euro

Depreciere totală 199,077 euro

Cost înlocuire construcție 336,846 euro

Valoare construcție 138,107 euro

C4 - Garaj, atelier mecanic

Deprecierea fizică a elementelor cu viață scurtă

Finisaje	
Vârsta cronologică	12 ani
Durată de viață estimată	30 ani
Costul înlocuirii	45,328 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.40
Depreciere	18,131 euro

Instalații	
Vârsta cronologică	12 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	13,587 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.60
Depreciere	8,152 euro

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă

Structură - construcții	
Vârsta cronologică	38 ani
Durată de viață estimată	100 ani
Costul înlocuirii	295,612 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.38
Depreciere	112,333 euro

Acoperiș	
Vârsta cronologică	38 ani
Durată de viață estimată	50 ani
Costul înlocuirii	12,412 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.76
Depreciere	9,433 euro

Depreciere totală 148,049 euro

Cost înlocuire construcție 178,173 euro

Valoare construcție 30,053 euro

C5 - Spălătorie

Deprecierea fizică a elementelor cu viață scurtă

Finisaje	
Vârsta cronologică	0 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	0 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.00
Depreciere	0 euro

Instalații

Vârsta cronologică	12 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	24,968 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.60
Depreciere	14,981 euro

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă

Structură - construcții	
Vârsta cronologică	42 ani
Durată de viață estimată	100 ani
Costul înlocuirii	83,758 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.42
Depreciere	35,178 euro

Acoperiș

Vârsta cronologică	40 ani
Durată de viață estimată	50 ani
Costul înlocuirii	17,282 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.80
Depreciere	13,826 euro

Depreciere totală 63,865 euro

Cost înlocuire construcție 124,250 euro

Valoare construcție 60,385 euro

C7 - Centrală termică

Deprecierea fizică a elementelor cu viață scurtă

Finisaje	
Vârsta cronologică	13 ani
Durată de viață estimată	30 ani
Costul înlocuirii	1,390 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.43
Depreciere	602 euro

Instalații

Vârsta cronologică	13 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	646 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.65
Depreciere	420 euro

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă

Structură - construcții	
Vârsta cronologică	13 ani
Durată de viață estimată	100 ani
Costul înlocuirii	13,679 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.13
Depreciere	1,778 euro

Acoperiș

Vârsta cronologică	0 ani
Durată de viață estimată	50 ani
Costul înlocuirii	0 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.00
Depreciere	0 euro

Depreciere totală 2,801 euro

Cost înlocuire construcție 15,495 euro

Valoare construcție 12,861 euro



C9 - Clădire administrativă și poartă

Deprecierea fizică a elementelor cu viață scurtă

Finisaje	
Vârsta cronologică	15 ani
Durată de viață estimată	30 ani
Costul înlocuirii	72,319 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.50
Depreciere	36,160 euro

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă

Structură - construcții	
Vârsta cronologică	41 ani
Durată de viață estimată	100 ani
Costul înlocuirii	46,397 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.41
Depreciere	19,023 euro

Instalații	
Vârsta cronologică	15 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	14,905 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.75
Depreciere	11,179 euro

Acoperiș	
Vârsta cronologică	41 ani
Durată de viață estimată	50 ani
Costul înlocuirii	13,078 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.82
Depreciere	10,724 euro

Depreciere totală 77,469 euro

Cost înlocuire construcție 150,806 euro

Valoare construcție 73,337 euro

C10 - Biserică spital

Deprecierea fizică a elementelor cu viață scurtă

Finisaje	
Vârsta cronologică	12 ani
Durată de viață estimată	30 ani
Costul înlocuirii	20,945 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.40
Depreciere	8,378 euro

Instalații	
Vârsta cronologică	15 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	9,051 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.75
Depreciere	6,788 euro

Depreciere totală 31,500 euro

Cost înlocuire construcție 90,001 euro

Valoare construcție 58,501 euro

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă

Structură - construcții	
Vârsta cronologică	18 ani
Durată de viață estimată	100 ani
Costul înlocuirii	41,015 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.18
Depreciere	7,383 euro

Acoperiș	
Vârsta cronologică	18 ani
Durată de viață estimată	50 ani
Costul înlocuirii	5,702 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.36
Depreciere	2,053 euro

C1 - Clădire administrativă pt medici - str. Avram Iancu

Deprecierea fizică a elementelor cu viață scurtă

Finisaje	
Vârsta cronologică	13 ani
Durată de viață estimată	30 ani
Costul înlocuirii	96,452 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.43
Depreciere	41,796 euro

**Instalații**

Vârsta cronologică	13 ani
Durată de viață estimată	20 ani
Costul înlocuirii	80,858 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.65
Depreciere	52,558 euro

Deprecierea fizică a elementelor cu viață lungă

Structură - construcții	
Vârsta cronologică	60 ani
Durată de viață estimată	100 ani
Costul înlocuirii	123,783 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.60
Depreciere	74,270 euro

**Acoperiș**

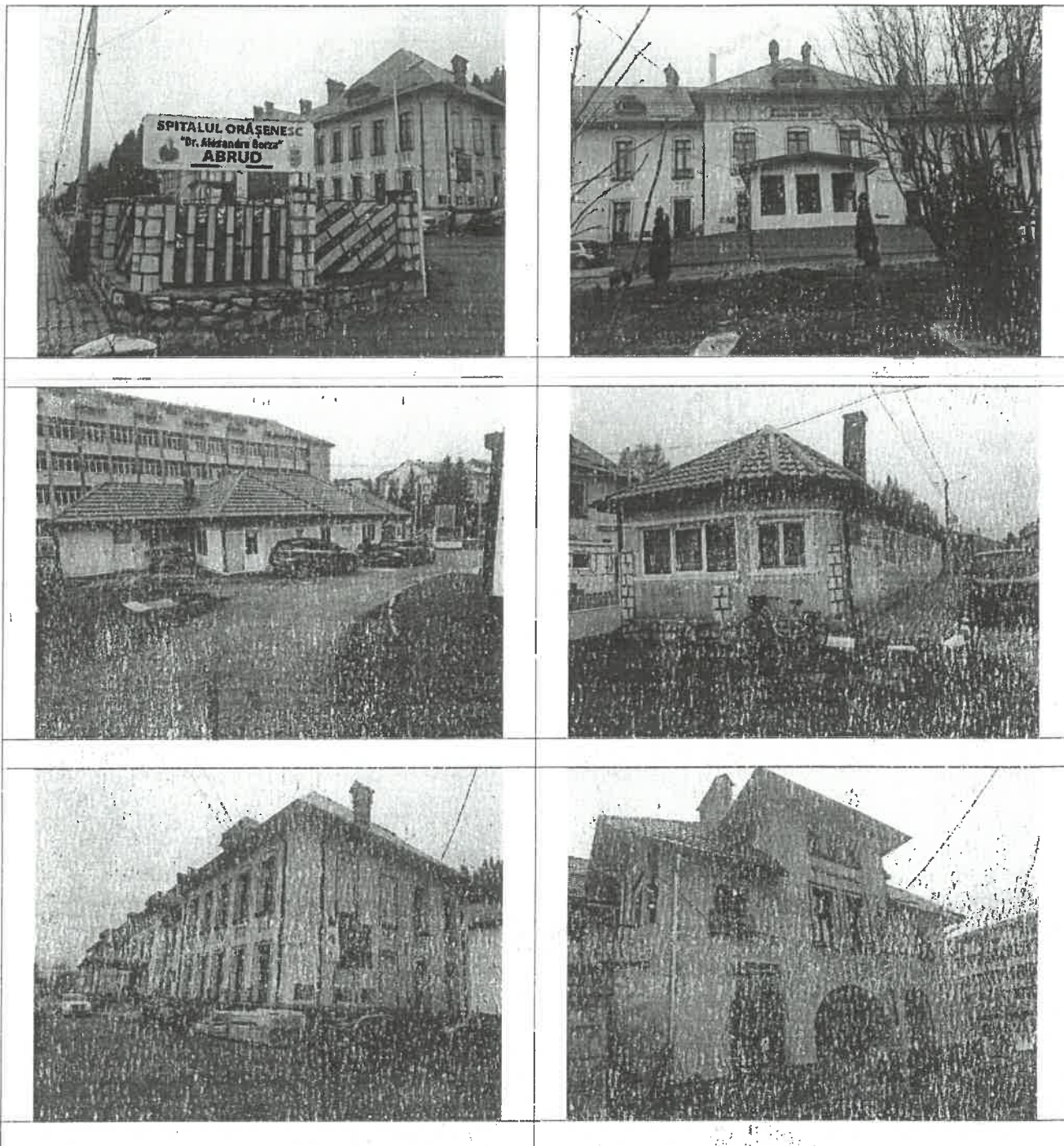
Vârsta cronologică	48 ani
Durată de viață estimată	50 ani
Costul înlocuirii	78,859 euro
Raport vârstă/durată de viață	0.96
Depreciere	75,705 euro

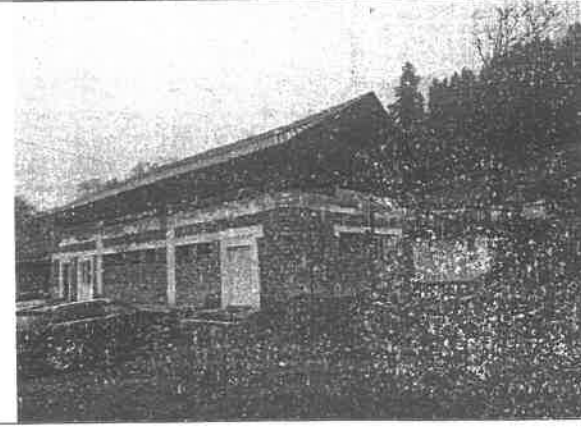
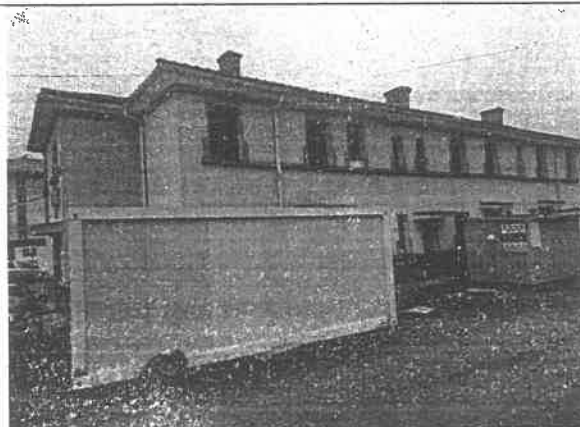
Depreciere totală 244,873 euro

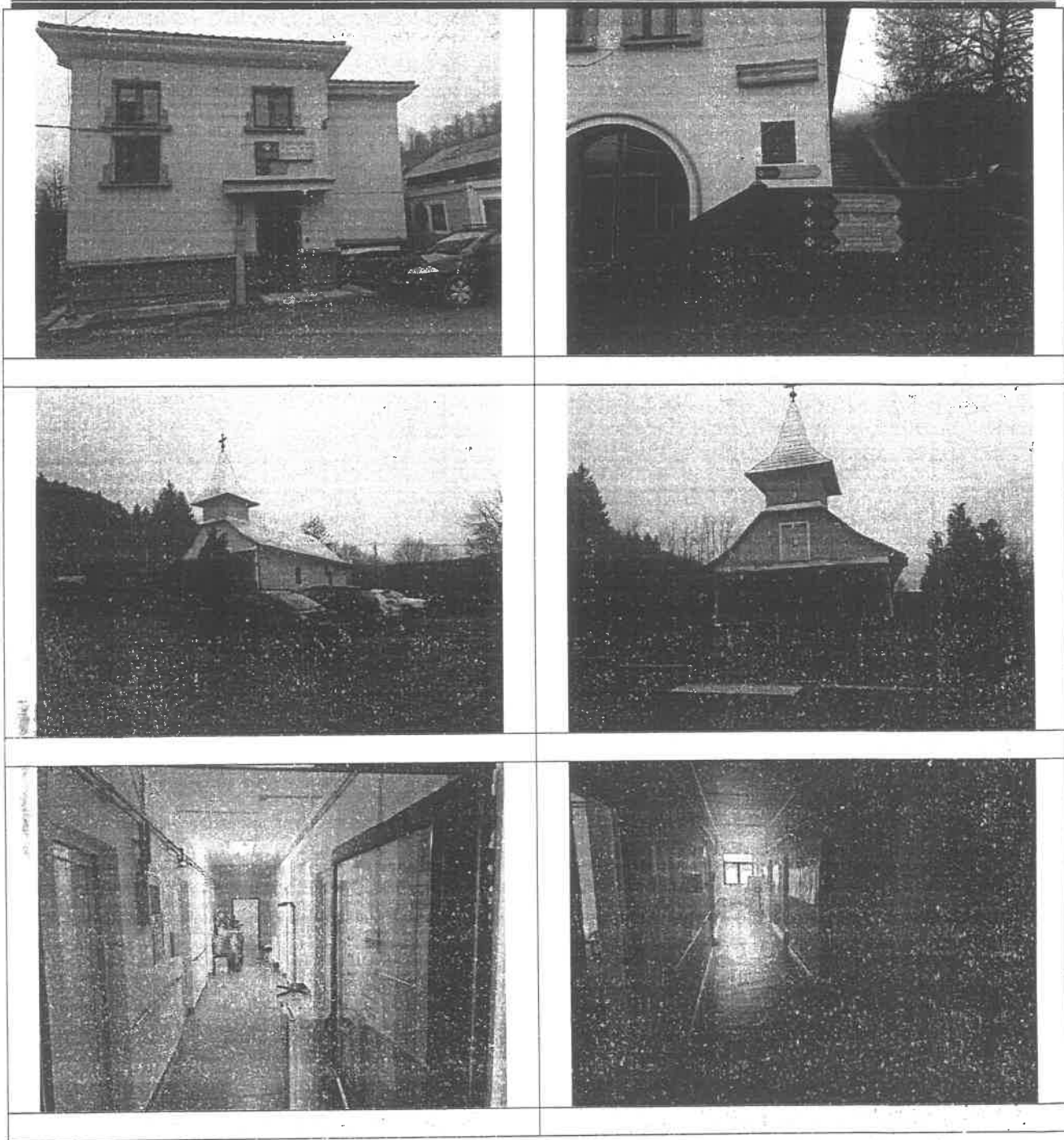
Cost înlocuire construcție 374,652 euro

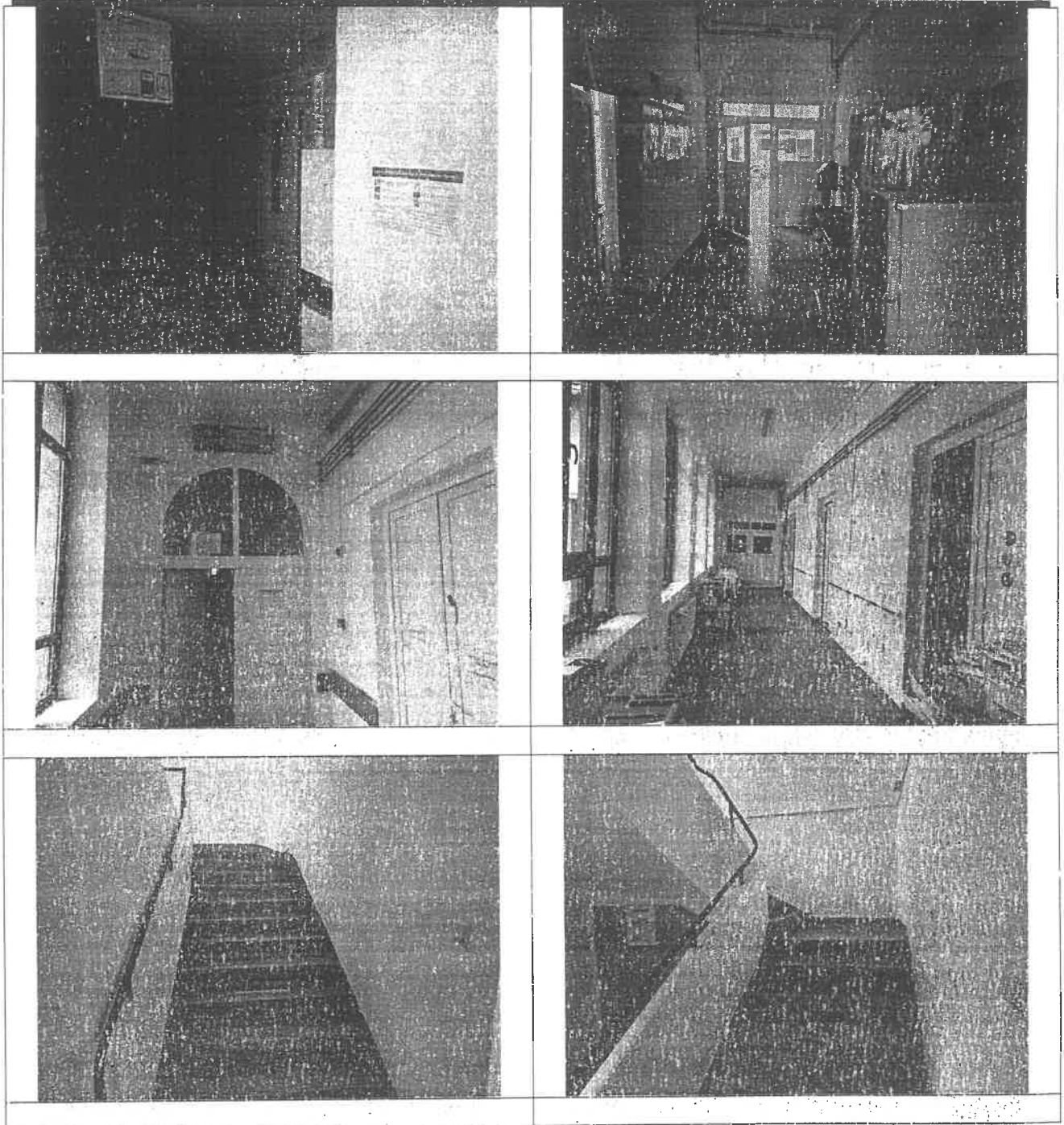
Valoare construcție 129,779 euro

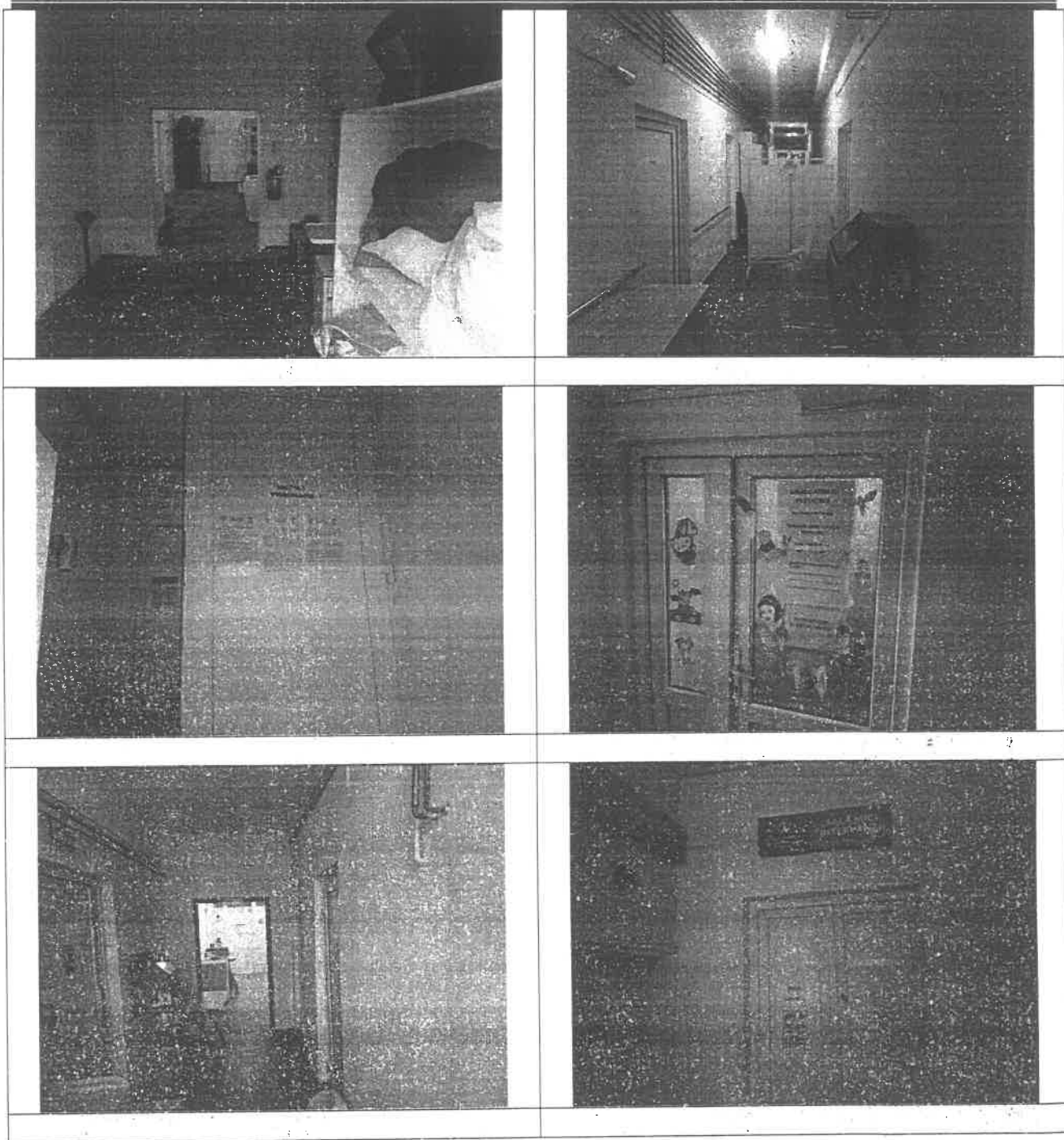
POZE

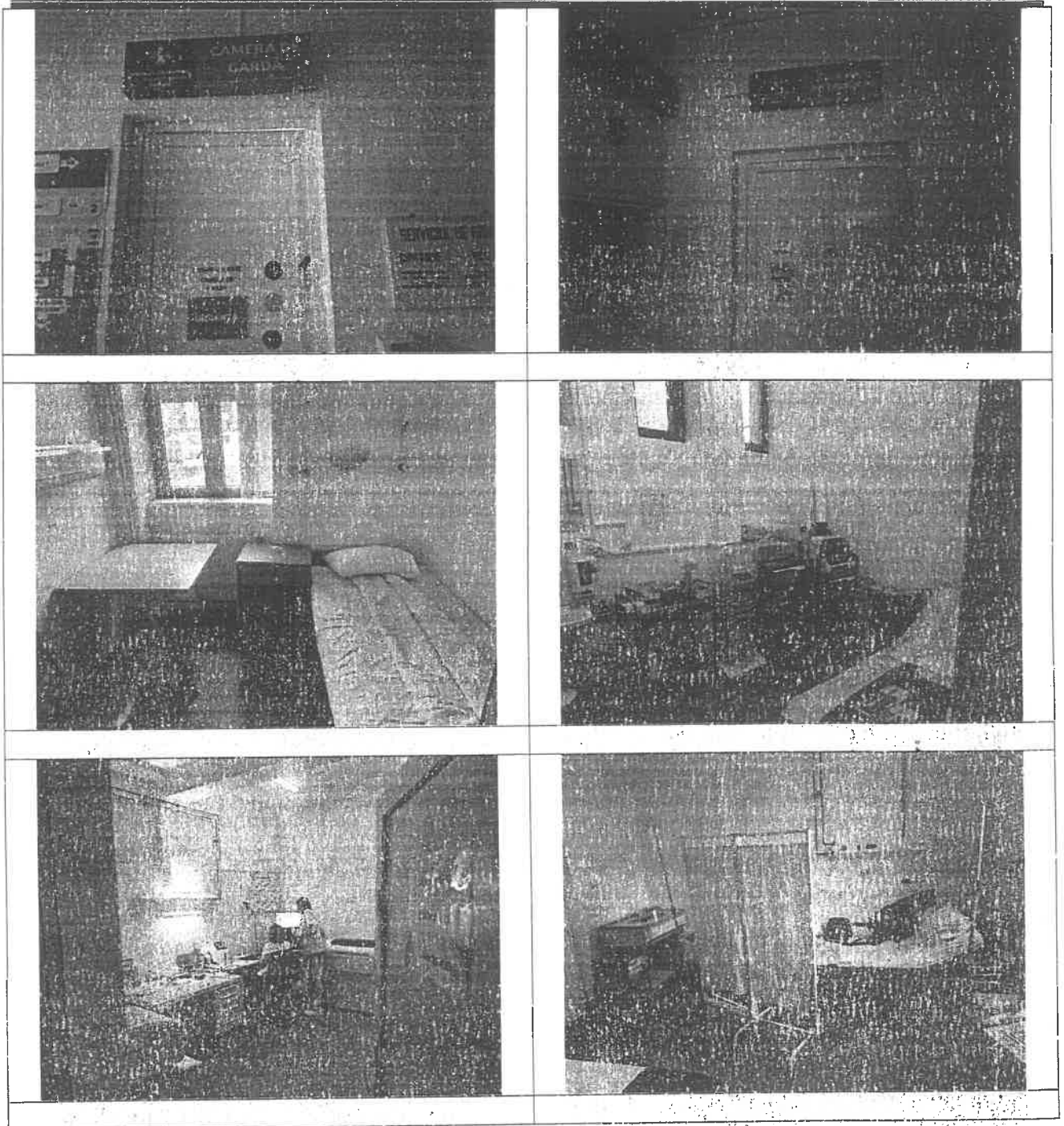


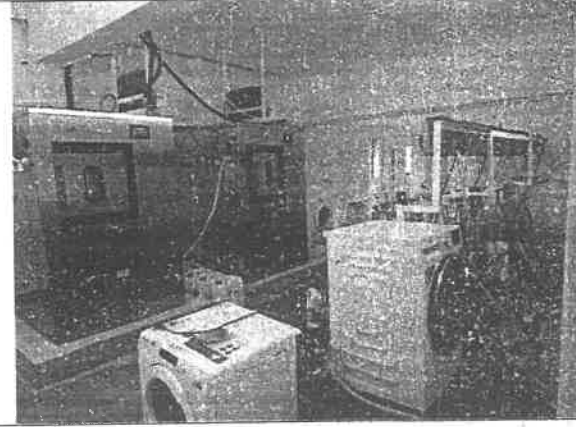
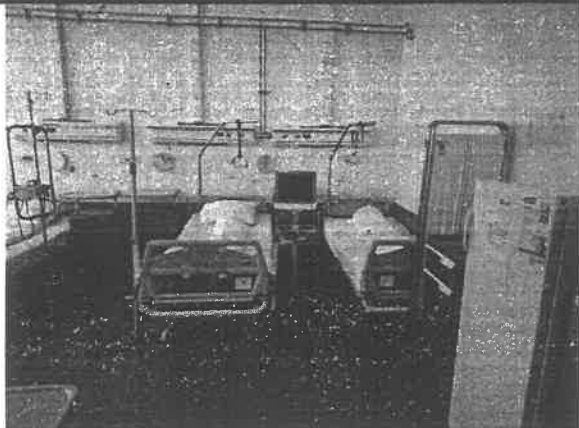


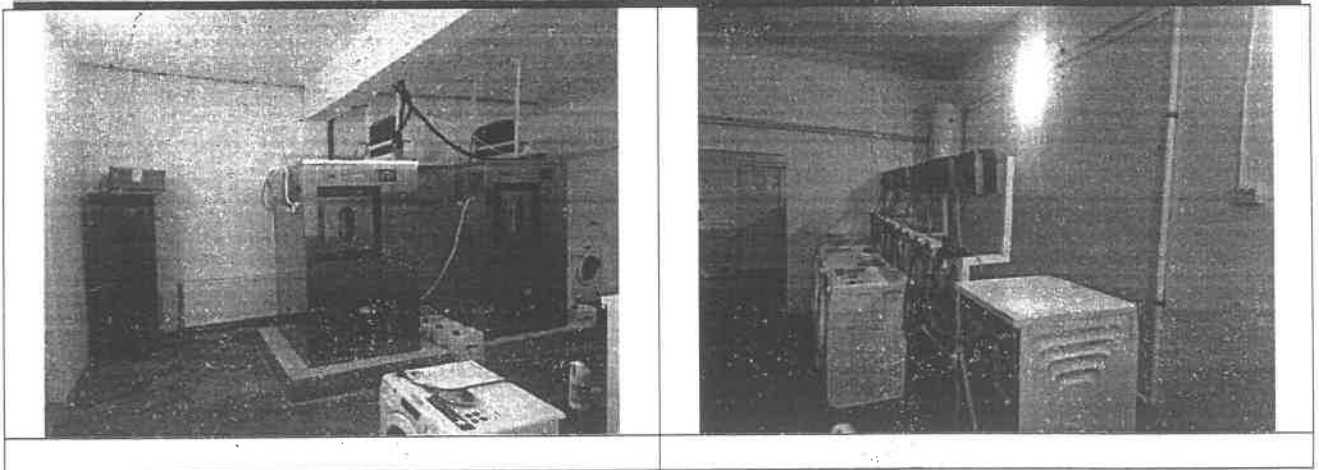
















074 963 6320

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Abrud Alba



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Activitățile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor.

Totuși, toate achizițiile tale realizate cu livrare prin OLX sunt

Arată mai multe

Poziția: 14.14.38

Teren intravilan

52 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 3 439 mp. Extravilan / Intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz @ Triac

DESCRIERE

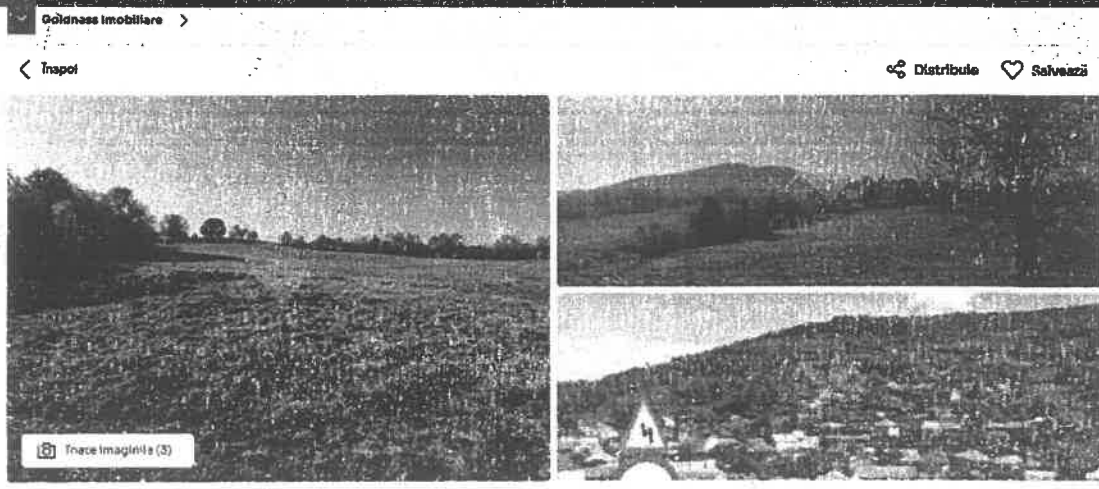
Vand 3439 mp teren, intravilan, categoria curți/construcții, intabulat, cota 1/1. Comuna Bucium, sat Bucium Sat, pe DJ 1071 (Transaloina de Aousem) Utilități: apă, curent electric.

Publicitate



Publicitate

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDgqR6J.html>



Teren de vanzare, intravilan, 16667 mp, Abrud, Jud. Alba

**99 999 €** 6 €/m<sup>2</sup>

Abrud, Alba

### Teren de vânzare

Suprafață utilă: 16667 m<sup>2</sup>

Tip teren: Intravilan

### Descriere

Goldness Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan, 16667 mp, cu deschidere la DN 74, cea mai circulata artera din Muntii Apuseni, situat in Cămpina Rosia Montana, judetul Alba, la o distanta de 7 km de Campeni, Capitala Tarii Motilor.

Terenul este intravilan si dispune de posibilitatea de constructie.

Avand o pozitionare stradala, se poate preta pentru: hipermarketuri, spatii comerciale, spatii de prezentare de tip showroom, productie nepoluanta, spatii de intretinere auto sau showroom, sedii de birouri, constructii de fabrici, parcuri logistice, etc.

Utilitatile trec prin fata terenului.

Parcela de teren dispune de urmatoarele utilitati: curent.

Dacă sunteți interesați de acesta proprietate și doriți să o vizionați, dar și pentru alte oferte sau detalii nu ezitați să ne contactați telefonic!

Vă stăm la dispoziție!

Pentru intermediere se percepe un comision de 2%, din pretul vanzarii!

Mai puțin ^

ID: 9256621

ID intern: CP2324655

Raportează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-16667-mp-abrud-iud-alba-IDCQ5j>