

R O M Â N I A
JUDEȚUL SATU MARE
CONSILIUL LOCAL al
MUNICIPIULUI CAREI

H O T Ă R Ă R E A Nr. 235/27.10.2025
privind aprobarea Raportului de evaluare ale chioșcurilor metalice situate pe str 1 Decembrie
1918, proprietate publică a Municipiului Carei

Consiliul local al Municipiului Carei județul Satu Mare, întrunit în ședință ordinară, la data de 27.10.2025

Văzând :

Referatul de aprobare nr. 23549/22.10.2025 inițiat de Primarul Municipiului Carei prin care propune aprobarea Raportului de evaluare ale chioșcurilor metalice situate pe str 1 Decembrie 1918, proprietate publică a Municipiului Carei,

Având în vedere raportul de specialitate nr. 23555/22.10.2025 al Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol, prin care propune spre aprobare Raportului de evaluare ale chioșcurilor metalice situate pe str 1 Decembrie 1918, proprietate publică a Municipiului Carei,

Raport de evaluare nr 222/03.10.2025 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 22641/16.10.2025 al evaluatorului autorizat Ing. Kovacs Zoltan,

Văzând prevederile

- art.357 alin.4 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,
- H.G. nr. 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor Tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.a și art. 139 alin.3 lit.g din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Raport de evaluare nr 222/03.10.2025 înregistrat la Primăria Municipiului Carei cu nr 22641/16.10.2025 al evaluatorului autorizat Ing. Kovacs Zoltan, conform Anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modificarea unor poziții din inventarul actualizat al bunurilor imobile aparținând domeniului public al Municipiului Carei, conform Anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Primarul Municipiului Carei, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică :

Primarului municipiului Carei

Serviciului Patrimoniu, Administrarea Domeniului Public și Privat, Agricol

Serviciul Contabilitate-Buget

Instituției Prefectului județului Satu Mare

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – 18

Nr. total al consilierilor prezenți – 14

Nr. total al consilierilor absenți – 4

Voturi pentru - 14

Voturi împotriva - 0

Abțineri - 0

Art.5. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul Primăriei Municipiului Carei.

Președinte de ședință
Ludovic KEIZER

Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela-Crina OPRÎTOIU

Carei, 27.10.2025
Red./Dact. A.C.O./G.M.T.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Nr. total al consilierilor în funcție – **18**

Nr. total al consilierilor prezenți – **14**

Nr. total al consilierilor absenți – **4**

Voturi pentru – **14**

Voturi împotriva – **0**

Abțineri – **0**

CONSILIUL LOCAL CAREI
NR. <u>22691</u>
DATA <u>16 10 2025</u>
REPARTIZAT: _____

Rap. 222/03.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

A DOUĂ CONSTRUCȚII DE TIP CHIOȘCURI

AFLATE ÎN PATRIMONIUL MUNICIPIULUI CAREI

Octombrie 2025

INTRODUCERE

Sinteza raportului

Obiectul evaluării îl constituie două construcții de tip chioșcuri cu structură din aliaj turnat, termoizolate, dotate cu instalații de alimentare cu energie electrică, amenajate ca și spații comerciale. Chioșcurile sunt amplasate pe terenul având suprafața de 35 mp având nr. Cad. 113418 Str. 1 Decembrie respective pe terenul având suprafața 35 mp având nr. Cad. 113433 Bdul 25 Octombrie, terenurile fiind în proprietatea Municipiului Carei. Chioscurile au suprafața construită de 16,91 mp conform măsurătorilor efectuate la fața locului.

Scopul lucrării Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referință a evaluării, Octombrie 2025 ca valori juste pentru înregistrare în contabilitate a activelor fixe din patrimoniul instituției.

Metodologie, Tipul valorii

Valoarea justă: „Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă”.

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componenta situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Cursul de schimb pentru transpunerea calculelor (unde a fost cazul) 1 € = 5,0837 lei (03.10.2025)

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

Standarde generale

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

Standarde pentru active - Bunuri imobile

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

Standarde pentru utilizări specifice

- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2025

Concluzia valorică

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoare justă** a proprietăților imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Chiosc, situat pe terenul cu nr cad. 113418, Str. 1 Decembrie 1918 (vis a vis de Amfiteatru): 45.753,3 lei

Chiosc, situat pe terenul cu nr cad. 113433, Bulevardul 25 Octombrie (vis a vis de Monument): 45.753,3 lei

Membru Titular

Ing. Kovacs Zoltan

Evaluator E.P.I., E.B.M.

Legitimatie: 18762



Certificare – identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN in calitate de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2025, pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asumam responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt :

Unic destinatar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CAREI

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3 Scopul evaluării

Scopul lucrării Evaluare pentru raportarea financiară (Stabilirea valorilor actuale, la data de referință a evaluării, Octombrie 2025 ca valori juste pentru întregire în contabilitate a activelor fixe din patrimoniul instituției.

2.4 Identificarea activelor

Obiectul evaluării îl constituie două construcții de tip chioșcuri cu structură din aliaj turnat, termoizolate, dotate cu instalații de alimentare cu energie electrică, amenajate ca și spații comerciale. Chioșcurile sunt amplasate pe terenul având suprafața de 35 mp având nr. Cad. 113418 Str. 1 Decembrie 1918 respective pe terenul având suprafața 35 mp având nr. Cad. 113433 Bdul 25 Octombrie, terenurile fiind în proprietatea Municipiului Carei. Chioșcurile au suprafața construită de 16,91 mp conform măsurătorilor efectuate la fața locului.

2.5 Tipul valorii

Valoarea justă: „Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă”.

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componenta situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Cursul de schimb pentru transpunerea calculelor (unde a fost cazul) 1 € = 5,0837 lei (mediu septembrie 2023)

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
Standarde pentru active - Bunuri imobile
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Standarde pentru utilizări specifice
GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
Glosar 2025

2.6 Data estimării valorii

La baza efectuării valorii au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Octombrie 2025.

Inspekția s-a realizat în data de 03.10.2025. Data evaluării este 03.10.2025. Data raportului este 03.10.2025.

2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Natura și informațiile utilizate

În vederea realizării raportului de evaluare, evaluatorul a identificat scriptic activele pe baza documentelor (centralizatoarelor) și precizărilor puse la dispoziție de către reprezentanții instituției;

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei. Exprimarea în lei a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei "investiții" similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața specifică, costuri de edificare etc.).

Inspekția activelor supuse reevaluării (accesul) a fost asigurată de către reprezentanții instituției și au fost actualizate toate componentele acestora, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile; Inspekția s-a efectuat în marea majoritate a activelor din exteriorul proprietăților în vederea documentării și colectării datelor despre patrimoniul instituției, vecinătate și zonă, evaluatorul a avut acces la informațiile considerate relevante din baza de date a instituției. Evaluatorul nu a asistat la un inventar efectiv.

2.8 Natura și informațiile utilizate

Baza legală:

ORDONANȚA nr. 81 din 28 august 2003 (*actualizată*) privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice

Extras: Art. 2 Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare, vor inventaria și vor reevalua activele fixe corporale și activele fixe corporale în curs, aflate în patrimoniul lor."

Art. 2¹ Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Art. 2² Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Art. 2³ Se supun reevaluării activele fixe corporale aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, date în administrare regiilor autonome, care, potrivit art. 2 alin. (2) lit. c) din anexa la Hotărârea

Guvernului nr. 1.553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe, cu modificările ulterioare, nu au fost reevaluate.

(2) Reevaluarea se efectuează, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituției titulare a dreptului de proprietate până la finele anului 2008.

Art. 7 Sunt considerate active fixe corporale obiectul sau complexul de obiecte

ce se utilizează ca atare și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1.1. au o valoare de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului;

b) au o durată normală de utilizare mai mare de un an.

(2) Pentru obiectele care sunt folosite în loturi, seturi sau care formează un singur corp, lot ori set, la determinarea amortizării se are în vedere valoarea întregului corp, lot sau set.

(3) Pentru componentele care intră în structura unui activ corporal, a căror durată normală de utilizare diferă de cea a activului rezultat, amortizarea va fi determinată pentru fiecare componentă.

(4) Duratele normale de utilizare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.

Art. 9 Activele fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care nu se supun amortizării, sunt următoarele:

a) bunurile care aparțin domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investițiile efectuate la acestea;

b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfășoară activități de natură economică, a căror uzură fizică și morală se recuperează prin tarif sau preț, potrivit legii;

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

d) lacurile, bălțile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiții;

e) terenurile;

f) bunurile din patrimoniul cultural național;

g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;

h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

Art. 10 Nu sunt considerate active fixe corporale:

a) motoarele, aparatele și alte subansambluri ale activelor fixe corporale, procurate în scopul înlocuirii componentelor uzate cu ocazia reparațiilor de orice fel, care nu modifică parametrii tehnici inițiali ai activului fix corporal;

b) sculele, instrumentele și dispozitivele speciale, indiferent de valoarea și de durata lor normală de utilizare;

c) construcțiile și instalațiile provizorii;

d) animalele care nu au îndeplinit condițiile pentru a fi trecute la animale adulte, animalele de îngrășat, coloniile de albine, păsările, cu excepția celor pentru reproducere;

e) pădurile;

f) prototipurile, atâta timp cât servesc ca model la executarea producției de serie, inclusiv seria zero, sau care sunt supuse încercărilor în vederea omologării la producător;

g) echipamentul de protecție și de lucru, îmbrăcămintea specială, precum și accesoriile de pat, indiferent de valoarea și de durata lor de utilizare.

Art. 12 Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale se înțelege:

a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;

- b) costul de achiziție pentru activele fixe corporale și necorporale procurate cu titlu oneros;
- c) costul de producție pentru activele fixe corporale și necorporale construite sau produse de instituțiile publice;
- d) valoarea justă pentru activele fixe corporale și necorporale dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

Art. 13 Prin valoarea de intrare a terenurilor se înțelege:

- a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- b) costul de achiziție pentru terenurile procurate cu titlu oneros;
- c) valoarea justă pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

ORDIN Nr. 3471 din 25 noiembrie 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice

Extras:

ART. 1 (1) Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimonial Instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

(2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

(3) Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și

(4) instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2 Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare, vor inventaria și vor reevalua activele fixe corporale și activele fixe corporale în curs, aflate în patrimoniul lor. "

Art. 2¹ Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Art. 2² Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Art. 2³ Se supun reevaluării activele fixe corporale aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, date în administrare regiilor autonome, care, potrivit art. 2 alin. (2) lit. c) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 1.553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale și stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe, cu modificările ulterioare, nu au fost reevaluate.

(2) Reevaluarea se efectuează, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice titulare a dreptului de proprietate sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitatea instituției titulare a dreptului de proprietate până la finele anului 2008.

Art. 7 Sunt considerate active fixe corporale obiectul sau complexul de obiecte

ce se utilizează ca atare și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- 1.2. au o valoare de intrare mai mare decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului;
- b) au o durată normală de utilizare mai mare de un an.

(2) Pentru obiectele care sunt folosite în loturi, seturi sau care formează un singur corp, lot ori set, la determinarea amortizării se are în vedere valoarea întregului corp, lot sau set.

(3) Pentru componentele care intră în structura unui activ corporal, a căror durată normală de utilizare diferă de cea a activului rezultat, amortizarea va fi determinată pentru fiecare componentă.

(4) Duratele normale de utilizare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.

Art. 9 Activele fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care nu se supun amortizării, sunt următoarele:

- b) bunurile care aparțin domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investițiile efectuate la acestea;
- b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfășoară activități de natură economică, a căror uzură fizică și morală se recuperează prin tarif sau preț, potrivit legii;
- c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;
- d) lacurile, bălțile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiții;
- e) terenurile;
- f) bunurile din patrimoniul cultural național;
- g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;
- h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

Art. 10 Nu sunt considerate active fixe corporale:

- h) motoarele, aparatele și alte subansambluri ale activelor fixe corporale, procurate în scopul înlocuirii componentelor uzate cu ocazia reparațiilor de orice fel, care nu modifică parametri tehnici inițiali ai activului fix corporal;
- i) sculele, instrumentele și dispozitivele speciale, indiferent de valoarea și de durata lor normală de utilizare;
- j) construcțiile și instalațiile provizorii;
- k) animalele care nu au îndeplinit condițiile pentru a fi trecute la animale adulte, animalele de îngrășat, coloniile de albine, păsările, cu excepția celor pentru reproducere;
- l) pădurile;
- m) prototipurile, atâta timp cât servesc ca model la executarea producției de serie, inclusiv seria zero, sau care sunt supuse încercărilor în vederea omologării la producător;
- n) echipamentul de protecție și de lucru, îmbrăcămintea specială, precum și accesoriile de pat, indiferent de valoarea și de durata lor de utilizare.

Art. 12 Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale se înțelege:

- c) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- d) costul de achiziție pentru activele fixe corporale și necorporale procurate cu titlu oneros;
- c) costul de producție pentru activele fixe corporale și necorporale construite sau produse de instituțiile publice;
- d) valoarea justă pentru activele fixe corporale și necorporale dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

Art. 13 Prin valoarea de intrare a terenurilor se înțelege:

- d) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- e) costul de achiziție pentru terenurile procurate cu titlu oneros;
- f) valoarea justă pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

- ✓ Evaluatorul a examinat documentele bunurilor (centralizatoare) și a identificat proprietățile împreună cu reprezentantul beneficiarului final al evaluării; locația indicată și limitele proprietăților indicate de reprezentant (în cazul proprietăților imobiliare) se consideră a fi corecte
- ✓ Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietăților imobiliare cuprinse în evaluare sunt așa cum au fost ele indicate de reprezentantul proprietarului.
- ✓ Identificare cu ocazia inspecției se consideră a fi în concordanță cu identificarea scriptică, evaluatorul efectuând inspecția mijloacelor fixe nesemnificative ca valoare (globală) fără a participa la un inventar propriu-zis.
- ✓ Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăților identificate și descrise în raport în ipoteza în care acestea corespund cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între o proprietate identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- ✓ Valorile opinat în cazul terenurilor Nu țin cont de cotele părți indiviză – valori juste pentru raportare financiară.
- ✓ Valorile opinat în raportul de evaluare sunt estimate în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare;
- ✓ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil și negrevat de sarcini. Afirmățiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăților nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ✓ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietăților;
- ✓ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinație la dispoziția evaluatorului sunt corecte;
- ✓ Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăților;
- ✓ Orice alocare de valorilor pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ✓ Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale în vigoare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse
- ✓ sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ✓ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietăților și nu s-a

intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor instalațiilor sau echipamentelor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă instituțiilor preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;

✓ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne- aparente ale proprietăților, solului, sau structurii componente care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasamente a unor contaminanți;

✓ Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

✓ Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietăților așa cum sunt descrise în acest raport;

✓ Situația actuală a proprietăților, scopul prezentei evaluări (evaluare și reevaluare) au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;

✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;

✓ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii juste a proprietăților evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;

✓ Se consideră că proprietățile evaluate se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Evaluatorul a efectuat măsurători cu caracter informativ propriu (acolo unde a considerat). Dimensiunile și caracteristicilor proprietăților au fost preluate din descrierea legală a acestora; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație, documentații tehnice puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;

✓ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

✓ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietățile evaluate;

✓ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietăți așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Pentru construcțiile speciale și bunurile mobile (instalații, echipamente, utilaje după caz)

✓ Evaluatorul a examinat centralizatoarele care atestă dreptul de proprietate, furnizate de către client, și a inspectat activele evaluate indicate de către reprezentantul proprietarului; cu această ocazie s-a constatat că au putut fi localizate parțial elementele de identificare (denumire, număr de inventar, serii de identificare) care să

ateste că acestea sunt activele specificate în caietul de sarcini. Evaluatorul nu poate garanta corectitudinea identificării. Anul real al fabricației MEI evaluate și caracteristicile tehnice ale acestora, aceste date au fost preluate atât de pe plăcuțele de identificare cât și din informațiile furnizate de către reprezentanții proprietarului, veridicitatea acestor informații și conținutul lor fiind strict responsabilitatea proprietarului.

✓ Acest raport are menirea de a estima o valoare a bunurilor identificate și descrise în raport, în ipoteza în care acestea corespund cu cele din centralizatoare. Orice neconcordanță între activele identificate și descrise și documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și bunul atestat de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru bunul identificat în raport;

✓ Configurația tehnico-funcțională, istoricul exploatarei, tipul și volumul intervențiilor făcute pe parcursul duratei de viață consumate s.a. sunt informații obținute de la proprietar (prin reprezentanți) căruia îi revine întreaga responsabilitate referitor la veridicitatea lor;

✓ Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind activele evaluate, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea activelor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

✓ Echipamentele au fost regăsite ca fiind complete și funcționale la data inspecției, fiind evaluate în această stare;

✓ Activele de fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind schimbarea modului de exploatare sau a condițiilor de operare, ulterioare evaluării;

✓ În timpul efectuării identificării echipamentelor supuse evaluării, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestuia, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări); în timpul efectuării identificării bunurilor supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări cu privire la acestea);

✓ Evaluatorul nu este expert tehnic și nu are nicio calificare care să-i permită inspectarea tehnică a MEI, starea tehnică fiind doar constatată vizual și în urma unei scurte probe de funcționare, completată cu declarațiile proprietarului/reprezentantului proprietarului;

✓ Premisa evaluării este „aceea în care mijloacele fixe mobile sunt evaluate atât separat cât și ca un întreg (loturi)”, aceasta ținând cont de cerințele clientului. În această premisă se consideră că toate avizele sunt transmisibile și/sau reînnoibile fără costuri suplimentare semnificative;

2.10 Clauza de nepublicare. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

✓ Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului / utilizatorului. 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;

✓ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat. Datele și informațiile din raport sunt confidențiale utilizatorii informațiilor cuprinse în raport fiind Mun. Carei, jud. Satu Mare și Instituții abilitate conform legislației în vigoare;

✓ Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

✓ Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului / destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor

întreprinse pe baza acestui raport.

- ✓ Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare;

2.11 Clauza de nepublicare. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și Raportare (IVS 106).

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării

Standarde generale

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

Standarde pentru active - Bunuri imobile

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

Standarde pentru utilizări specifice

- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2025

- ✓ Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;
- ✓ Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiate asigurarea de răspundere profesională.

Legislația aplicabilă:

- ✓ O.G. nr.81/2003 actualizată – privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimonial instituțiilor publice;
- ✓ Ordinul MF 3471/2008 - privind reevaluarea activelor fixe din patrimonial instituțiilor publice;
- ✓ Alte acte aplicabile domeniului

Concept:

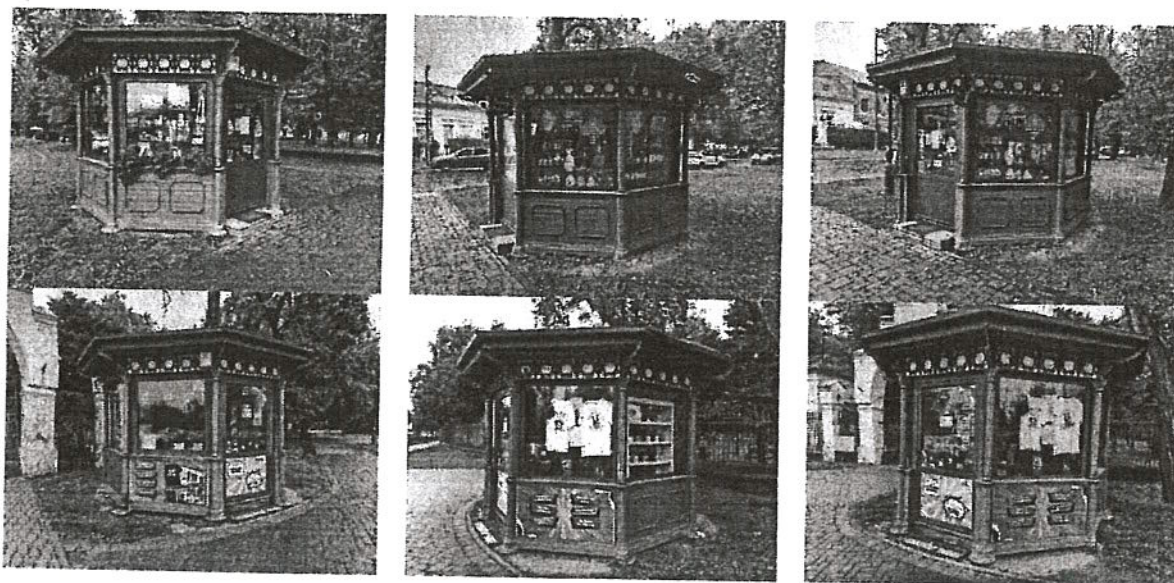
- ✓ Conceptul pe care se bazează acest raport este proprietatea evaluatorului, respectă standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR și legislația în materie de evaluare

Devieri de la standarde

- ✓ În prezentul raport pot exista devieri de la SEV, justificarea acestora fiind rezultatul legislației aplicabile, iar efectul în evaluare NU este o evaluare care induce erori.

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, orașe învecinate și loclaizare. Amplasament și descriere construcții
Obiectul evaluării îl constituie două construcții de tip chioșcuri cu structură din aliaj turnat, termoizolate, dotate cu instalații de alimentare cu energie electrică, amenajate ca și spații comerciale. Chioșcurile sunt amplasate pe terenul având suprafața de 35 mp având nr. Cad. 113418 Str. 1 Decembrie 1918 respective pe terenul având suprafața 35 mp având nr. Cad. 113433 Bdul 25 Octombrie, terenurile fiind în proprietatea Municipiului Carei. Chioscurile au suprafața construită de 16,91 mp conform măsurătorilor efectuate la fața locului.



3.2. Drept de proprietate evaluat

A fost identificat dreptul integral de proprietate invocat de client , provenit din documentele puse la dispoziția evaluatorului.

3.3. Descrierea amplasamentului

Carei, mai demult Careii Mari, (în maghiară *Nagykároly*, în germană *Großkarol*) este un municipiu în județul Satu Mare, Transilvania, România, format din localitățile componente Carei (reședința) și Lanculești.^[2] În anul 2011 avea 21.112 locuitori.

Municipiul Carei este situat în nord-vestul României, la o distanță de 99 km de municipiul Oradea. Se află în partea de sud-vest a județului Satu Mare, într-o regiune de câmpie, la 35 km de reședința de județ. Se învecinează cu comunele: Căpleni, Urziceni, Foieni, Sanislău, Petrești, Tiream, Căuș și Moftin.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Carei se ridică la 18.957 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 21.112 locuitori.^[5] Cei mai mulți locuitori sunt maghiari (45,97%), cu minorități de români (37,37%), romi (2,96%) și germani (1,69%), iar pentru 11,84% nu se cunoaște apartenența etnică.^[6] Din punct de vedere confesional, cei mai mulți locuitori sunt romano-catolici (31,88%), cu minorități de ortodocși (30,15%), reformati (17,7%) și greco-catolici (4,85%), iar pentru 12,88% nu se cunoaște apartenența confesională.

3.4. Descrierea situației juridice. Dreptul de proprietate

A fost identificat dreptul integral de proprietate invocat de client , provenit din documentele puse la dispoziția evaluatorului.

3.5 Analiza pieței imobiliare

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Astfel pe măsură ce suprafața terenurilor crește, valoarea unitară (pe metrul pătrat) scade. Același principiu se observă și în cazul construcțiilor.

Construcții: Costurile de înlocuire brute

Pentru estimarea costurilor de înlocuire brute (CIB) a fost aplicată atât metodologia CIB_direct cât și CIB_indirect. Metodologia CIB_indirect a fost aplicată mai ales în cazul construcțiilor speciale care cuprind și partea de proiectare tehnică, sau anumite proiecte sau imobilizări necorporale - studii de fezabilitate, studii tehnice etc, cuprinse în valoarea de inventar.

Pentru clădiri costul de înlocuire de nou a fost estimat utilizând costurile unitare din cataloage de costuri (cataloage IROVAL), ajustate pe baza informațiilor primite de la client, rezultatele inspecției și caracteristicile tehnice ale fiecărei clădiri: tipul structurii, număr nivele, închideri, finisaje, tipul acoperisului, suprafața construită, suprafața desfășurată.

S-au folosit date preluate din Cataloagele IROVAL și Cataloagele 1964 = Cataloage elaborate de către "Comisia Centrală pentru Reevaluarea și Inventarierea Fondurilor Fixe", aprobate în anul 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965 - reeditate de Editura MATRIX ROM.

Costul de înlocuire net

Costul de înlocuire net a fost estimat prin scăderea din CIB (costul de înlocuire / de reconstruire de nou) a deprecierei activului. Formula de calcul folosită:

$$\text{COSTUL DE ÎNLOCUIRE (CIN)} = \{[(\text{CIB} - D_{\text{fizică}}) - D_{\text{funcțională}}] - D_{\text{externă (economică)}}\}$$

Deprecierea reprezintă o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea (uzura) fizică a fost estimată având în vedere vechimea clădirii, starea fizică, informațiile primite de la client referitoare la starea fizică și constatările efectuate la inspecție. Deprecierea fizică a fost estimată

utilizând ca metodă vârstă / durata de viață și având în vedere informațiile suplimentare culese la data vizualizării

$$\text{Formula aplicată: } D_{\text{fizică}} = \frac{\text{Vârsta efectivă}}{\text{Vârsta efectivă} + \text{durata de viață fizică rămasă}}$$

În estimarea vârstei efective s-a ținut cont, unde a fost cazul, și de valoarea modernizărilor și reparațiilor capital efectuate. Prin folosirea costului de înlocuire anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate.

Pentru activele care nu mai au utilitate, dar sunt cuprinse în evidențele instituției s-a aplicat depreciere externă, CIN rămânând la nivelul costului de recuperare a materialelor rezultate în urma casării.

ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

4.1 Abordarea prin cost

✓ O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.

✓ Abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou) minus deprecierea. Evaluatorul identifică activul care trebuie evaluat (în cauza), estimează costul curent de înlocuire sau reconstrucție și scade deprecierea totală, care face activul mai puțin atrăgătoare față de situația în care ar fi fost de nou.

✓ Abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (din cauze externe).

○ Deprecierea fizică (deteriorarea fizică) reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale

componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Poate fi:

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

○ Deprecierea funcțională reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

○ Deprecierea externă reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Pentru calculul depreciierilor s-a folosit o metodă de segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală.

Dacă evaluatorul a utilizat costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

În practică s-a cuantificat mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

FISA NR. 1 - Chiosc

FISA NR. 1 - Chiosc													
Nr. crt.	Simbol	Descriere element construcție	Comentarii	Unită	Stare Fizică	Condiție	Cost unitar de nou instalat și corectat, fără TVA (lei/m²)	Cost de reconstrucție (lei fără TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou instalat și corectat (lei fără TVA)	Cost de înlocuire (lei fără TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	CHITBLGFT	Structura chiosc metalic pe structura metalică laminată vopsită, cu închideri tablă neagră vopsită cu înălțime de 1 m și geam clar pe rame metalice până la acoperiș din tablă. Usa este metalică, vopsită.		mp Ad	B	10	3.001,13	30.011,30	100,00	30.011		0	2
2	ELCHIOSC	Instalații electrice chiosc metalic		buc.	B	10	782,76	7.827,60	100,00	7.828		0	2
		TOTAL FISA						37.839		37.839		0	

Nr. crt.	Denumire componenta	Ani (mp)	CIB		Depreciere										Valoare estimata	Valoare estimata	
			valoric	unilar	total brut	Str. Rez.	Anvel.	Finis.	Instal.	uzura fizica		functionala		externa			
										%	abs.	%	abs.	%			abs.
0	1	Adc	EUR/mp	EUR	40%	17%	25%	18%	%	abs.	%	abs.	%	abs.	Eur	lei	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17			
1	Chiosc, situat pe terenul cu nr cad. 113418, Str. 1 Decembrie 1918 (vis a vis de Amfiteatrul)	16.91	600 €	10,138 €	10%	10%	5%	5%	8%	796 €	0%	0 €	0%	0 €	9,000 €	45,753.30 lei	

Nr. crt.	Denumire componenta	Ani (mp)	CIB			Depreciere										Valoare estimata	Valoare estimata
			valoric	unilar	total brut	Str.Rez.	Amvel.	Finls.	Instal.	uzura fizica		functionala		externa			
										%	abs.	%	abs.	%	abs.		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	17	
1	Chiosc, situat pe terenul cu nr cad. 113433, Bulevardul 25 Octombrie (vis a vis de Monument)	16.91	600 €	10,138 €	10%	10%	5%	5%	8%	796 €	0%	0 €	0%	0 €	9,909 €	45,753.30 lei	

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Rezultatele abordărilor aplicate

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valorile estimate pentru proprietățile în discuție va trebui să țină seama de valorile obținute prin metoda indexării costului istoric, respectiv metoda costului de înlocuire net. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea justă** a proprietăților imobiliare și a activelor evaluate este de:

Chiosc, situat pe terenul cu nr cad. 113418, Str. 1 Decembrie 1918 (vis a vis de Amfiteatru): 45.753,3 lei

Chiosc, situat pe terenul cu nr cad. 113433, Bulevardul 25 Octombrie (vis a vis de Monument): 45.753,3 lei

Membru Titular

Ing. Kovacs Zoltan

Evaluator E.P.I., E.B.M.

Legitimatie: 18762

Președinte de ședință

Ludovic KEIZER



Contrasemnează

Secretar General al Municipiului Carei

cj. Adela-Crina OPRÎTOIU

MODIFICĂRI LA INVENTARUL BUNURILOR
CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI CAREI

Nr crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală
602	1.1.2.	Chioșc metalic	Str.1 Decembrie 1918 CF: 113433, Nr.cad. 113433, Sc=16,91 mp	2025	45.753,30	Domeniul public al Municipiului Carei
			și Teren aferent Chioșc metalic Str.1 Decembrie 1918 CF: 113433, Nr.cad. 113433, S=35 mp	2021	3.210,89	
604	1.1.2.	Chioșc metalic	Str.1 Decembrie 1918 CF: 113418, Nr.cad. 113418, Sc=16,91 mp	2025	45.753,30	Domeniul public al Municipiului Carei
			și Teren aferent Chioșc metalic Str.1 Decembrie 1918 CF: 113418, Nr.cad. 113418, S=35 mp	2021	4.633,22	

Președinte de ședință
Ludovic KEIZER



Contrasemnează
Secretar General al Municipiului Carei
cj. Adela Crina OPRITOIU

al Carei