

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TIMIȘ**  
**COMUNA ȘTIUCA**  
**PRIMAR**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea raportului de reevaluare a activelor fixe corporale aflate în**  
**patrimoniul Comunei Știuca**

*Luând în considerare referatul domnului Benczar Vasile, contabil la Primăria comunei Știuca, privind aprobarea raportului de reevaluare a activelor fixe corporale aflate în patrimoniul Comunei Știuca,,*

*În baza avizului primit din partea comisiei de specialitate a consiliului local,*

*În conformitate cu dispozițiile OUG 81/28.08.2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice și ale OMFP 3471/2008 de aprobarea a Normelor privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice,*

*În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c) și ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,*

**Consiliul local al comunei Știuca adoptă prezenta**  
**HOTĂRÂRE:**

**Art. 1.** – Se aprobă **Raportul de reevaluare a activelor fixe corporale aflate în patrimoniul Comunei Știuca**, realizat în anul 2019 și înregistrat la Primăria comunei Știuca sub nr. 490/26.06.2019.—

**Art. 2.** -- Se aprobă sumele prevăzute în raport, reprezentând valoarea justă a activelor fixe corporale aflate în patrimoniul Comunei Știuca.

**Art. 3.**— Instrumentarea tuturor procedurilor pentru realizarea prevederilor prezentei hotărâri se încredințează d-lui Bejera Vasile, primarul comunei Știuca.—


**Art.5.**— Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare și se comunică:

- Instituției Prefectului-județul Timiș,
- Primarului comunei Știuca,
- compartimentului financiar-contabil,
- altor autorități interesate.

**Primar,**  
**Vasile Bejera**



**Avizat pentru legalitate,**  
**Secretar general UAT comuna Știuca,**  
**Gina-Elena Trif**



*Știuca, la 29 iulie 2020*

**CCA CONS-EVAL SRL TIMISOARA**  
**Membru Corporativ ANEVAR nr. 342**  
CUI 31124890; J35/147/2013  
Timisoara, str. Acad. P.P. Negulescu, Bl. B118, sc. A, ap. 2  
Tel. : 0726-113-977;  
Mail: [cca.cons.eval@gmail.com](mailto:cca.cons.eval@gmail.com)

**RAPORT DE REEVALUARE A  
ACTIVELOR FIXE CORPORALE AFLATE IN  
PATRIMONIUL INSTITUTIEI  
IN CONFORMITATE CU  
OUG 81/28.08.2003 SI OMFP 3471/25.11.2008**



**PROPRIETAR : COMUNA STIUCA, STIUCA, nr.111, Jud. Timis**

**BENEFICIAR: COMUNA STIUCA, STIUCA, nr.111, Jud. Timis**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi reproduse fara consimtamantul prealabil al evaluatorului, al clientului si al destinatarului.

Către

**COMUNA STIUCA**

Va inaintez prin prezenta **Raportul de Reevaluare** intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru activele fixe corporale aflate in patrimoniul institutiei, in conformitate cerintele caietului de sarcini si cu inregistrările contabile puse la dispozitia evaluatorului anexate prezentului raport.

**Scopul** Raportului de Evaluare este estimarea **valorii juste** a activelor fixe cuprinse in caietului de sarcini si din contabilitatea institutiei si inregistrarea acestora in situatiile financiare in conformitate cu **OUG 81/28.08.2003** si **OMFP 3471/25.11.2008**.

In acceptiunea **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2019** :

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

- „**valoarea justa**” este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti”. Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoarea Justa/de Piata** a activelor fixe analizate, **la cursul valutar BNR de 4,7351 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii (**28.06.2019**) este :

**CENTRALIZATOR CONSTRUCTII SI CONSTRUCTII SPECIALE AFLATE IN PATRIMONIUL COMUNEI STIUCA:**

**CENTRALIZATOR CLADIRI, AFLATE IN PATRIMONIUL PUBLIC SI PRIVAT AL PRIMARIEI COMUNEI STIUCA**

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Domeniu	Denumire	Localitate	Valoare de inventar	Valoare Justa lei	Diferente de inregistrat
1	1001	PUBLIC	Sediu Primarie	Comuna Stiuca	528,939.16	522,725	-6,214.16
2	1016	PRIVAT	Anexa cu boxe- sediu primarie	Comuna Stiuca	9,385.00	11,538	2,153.00
3	1010	PUBLIC	Scoala gen. cu clasele I-VIII	Comuna Stiuca	1,425,755.04	1,372,507	-53,248.04
4	1046	PUBLIC	Sala Ed. Fizica Scoala Stiuca	Comuna Stiuca	894,144.00	857,164	-36,980.50
5	1047	PRIVAT	Gard scoala Stiuca	Comuna Stiuca	15,783.00	11,760	-4,023.00
6	1030	PRIVAT	Mag sc stiuca	Comuna Stiuca	4,605.40	4,187	-418.07
7	1011	PUBLIC	Gradinita	Comuna Stiuca	729,914.34	726,981	-2,933.34
8	1027	PRIVAT	Gard plasa de sarma gradinita	Comuna Stiuca	13,235.00	12,994	-241.00
9	1002	PUBLIC	Dispensar uman	Comuna Stiuca nr. 92	476,031.36	460,246	-15,785.36
10	1004	PUBLIC	Camin cultural	Comuna Stiuca nr. 112	681,375.66	662,454	-18,921.66
11	1008	PUBLIC	Bucatarie Camin cultural	Comuna Stiuca nr. 112	44,915.00	40,582	-4,333.00

Raport Reevaluare Imobilizari Corporale Comuna Stiuca

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Domeniu	Denumire	Localitate	Valoarede inventar	Valoare Justa lei	Diferente de inregistrat
12	1009	PRIVAT	WC Camin cultural	Comuna Stiuca nr. 112	2,926.00	2,590	-336.00
13	1015	PUBLIC	Teren de sport in incinta scolii	Comuna Stiuca	13,867.00	12,240	-1,627.00
14	1021	PRIVAT	Castel de apa	Comuna Stiuca	7,472.00	7,554	82.00
15	1026	PRIVAT	Casa pompeii	Comuna Stiuca	4,151.00	4,196	45.00
16	1013	PUBLIC	Scoala clasa I-IV Dragomiresti	sat Dragomiresti	253,341.09	231,012	-22,329.09
17	1077	PUBLIC	Camin Cultural - nou	sat Dragomiresti 2015	548,883.00	519,759	-29,124.00
18	1014	PUBLIC	Scoala corp nou	sat Dragomiresti	518,045.44	482,923	-35,122.44
19	1012	PUBLIC	Scoala clasele I-IV	sat Olosag	129,520.00	129,984	463.95
20	1017	PRIVAT	Casa sateasca	sat Olosag	37,645.23	41,628	3,982.77
21	1018	PRIVAT	Casa ciobanului	sat Olosag	24,910.00	27,997	3,087.00
22	1006	PUBLIC	Camin cultural+bucatarie	sat Olosag	216,065.00	220,078	4,013.00
23	1007	PUBLIC	Camin cultural	sat Zgribesti	356,662.00	341,297	-15,365.00
24	1029	PRIVAT	Platou Camin cultural	sat Zgribesti	3,264.00	3,669	405.00
25	1031	PUBLIC	Scoala cu clasele I-IV	sat Zgribesti	171,387.00	222,224	50,837.00
26	1024	PRIVAT	Magazie de lemne Camin cultural	sat Zgribesti	4,570.00	4,144	-426.00
27	1023	PRIVAT	Gard Camin cultural	sat Zgribesti	8,984.00	8,536	-448.00
28	1019	PRIVAT	Casa sateasca	sat Zgribesti	84,919.00	95,892	10,973.33
29	1043	PRIVAT	Casa pompelor	Dragomiresti	4,151.00	4,029	-122.00
30	1057	PRIVAT	Casa Vanelor Dragomiresti	Dragomiresti	9,081.00	8,655	-426.00
31	1054	PRIVAT	Foraj apa Dragomiresti	Dragomiresti	108,603.00	98,806	-9,797.00
32	1044	PRIVAT	Fosa septica scoala Stiuca	Stiuca	3,857.00	3,899	42.00
33	1079	PRIVAT	Gard teren sport Stiuca	Stiuca	34,936.00	33,616	-1,319.58
34	1055	PRIVAT	Vestiare teren sport	Stiuca	98,244.00	100,356	2,112.00
35	1056	PRIVAT	Teren minifotbal	Stiuca	177,509.00	161,314	-16,195.28
36	1003	PUBLIC	Post politie Stiuca	Stiuca	60,738.00	76,715	15,977.00
37	1049	PRIVAT	Sopru lemn sala sport	Stiuca	5,721.00	5,471	-250.41
38	1045	PRIVAT	Gard teren fotbal scoala	Stiuca	3,688.00	3,597	-91.00
39	1022	PRIVAT	Grajd reproducatori Dragomiresti	Dragomiresti	5,713.00	6,555	842.00
40	1028	PRIVAT	Parc Stiuca+ansamblu joaca copii	Stiuca	73,523.13	71,027	-2,496.63
41	1061	PRIVAT	Valau adapat animale Dragomiresti	Dragomiresti	5,090.00	4,617	-473.28
42	1065	PRIVAT	Adapatoare animale	Stiuca	3,054.00	2,770	-283.97
43	1080	PRIVAT	Valau Stiuca	Stiuca	10,180.00	9,233	-946.56
44	1075	PRIVAT	Valau Olosag	Olosag	13,574.00	12,311	-1,262.74
45	1076	PRIVAT	Teren sport minifotbal Dragomiresti	Dragomiresti 2015	256,505.08	209,570	-46,935.12
46	1079-1082	PRIVAT	Statii auto - in fiecare sat	9296.27 lei/buc	37,185.09	34,093	-3,092.09
47	1052	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	Olosag-biserica	174,956.00	166,218.00	-8,738.00
48	1064	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	CF 401010	165,000.00	152,371.00	-12,629.00
49	1060	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	Stiuca Ps CF 400715 top 290/1	268,521.73	206,876.00	-61,645.73
50	1062	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	CF 20080- cartier 24 loturi	117,780.15	95,842.00	-21,938.15
51	1063	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	CF 1312 - extindere retea Zgriba	38,350.39	29,699.00	-8,651.39
<b>Total constructii</b>					<b>8,886,655.29</b>	<b>8,536,501</b>	<b>-350,154.52</b>

**CENTRALIZATOR DRUMURI, STRAZI, AFLATE IN PATRIMONIUL PUBLIC AL COMUNEI STIUCA**

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Domeniu	Denumire	Localitate	Valoare contabilitate	Valoare Justa lei	Diferente de inregistrat
1	1048	PUBLIC	DC 133 PROIECTARE SI ASFALTARE -2013	Comuna Stiuca	3,237,338.50	3,145,038	-92,301.00
2	1068	PUBLIC	Drum Olosag modernizat - asfaltat	Olosag	551,819.00	428,869	-122,950.20
3	1069	PUBLIC	Strazi Stiuca+ spatii verzi+ trotuare	Stiuca	7,335,655.82	6,388,540	-947,115.85
4	1070	PUBLIC	Strazi Zgribesti	Zgribesti	2,521,495.92	2,239,384	-282,111.71
5	1071	PUBLIC	Strazi Olosag	Olosag	4,211,527.64	3,577,779	-633,748.29
6	1072	PUBLIC	Strazi Dragomiresti	Dragomiresti	2,297,094.37	1,719,635	-577,459.77
7	1073	PUBLIC	DC 129 Zgribesti-Salbagel - pietruit	Zgribesti	221,268.00	193,463	-27,804.90
8	1084	PUBLIC	Drumuri agricole	Stiuca	285,546.07	221,715	-63,831.03
9	1085	PUBLIC	Cai acces	Stiuca	1,001,128.54	727,696	-273,432.54
10	1086	PUBLIC	Betonat rigole	Stiuca	680,952.59	583,434	-97,518.71
<b>Total</b>					<b>12,605,463.16</b>	<b>17,766,901.81</b>	<b>-3,118,274.00</b>

**CENTRALIZATOR RETELE APA si CANAL**

Nr. Crt.	Localitate	Nr.inv.	Valoare de inventar	Valoare estimata	Diferente de inregistrat
1	Stiuca	1053	481,164.84 lei	450,491.97 lei	-30,672.87 lei
2	Olosag	1050	661,133.85 lei	638,144.37 lei	-22,989.48 lei
3	Dragomiresti	1051	161,203.50 lei	151,129.19 lei	-10,074.31 lei
4	Zgribesti	1058	861,010.05 lei	759,714.75 lei	-101,295.30 lei
<b>Total</b>			<b>2,164,512.24 lei</b>	<b>1,999,480.28 lei</b>	<b>-165,031.96 lei</b>

Nr. Crt.	Localitate	Nr.inv.	Valoare inventar	Valoare estimata	Diferente de inregistrat
1	Stiuca	1067	5,335,391.64 lei	4,793,446.87 lei	-541,944.77 lei

**CENTRALIZATOR TERENURI AFLATE IN PATRIMONIUL COMUNEI STIUCA :****CENTRALIZATOR TERENURI AFLATE IN PATRIMONIUL PUBLIC SI PRIVAT AL PRIMARIEI COMUNEI STIUCA**

Nr. Crt.	Denumire	Domeniu	Localitate	S teren	Valoare de inventar lei	Valoare Justa lei	Diferente de inregistrat
1	Teren aferent Primarie	PUBLIC	Comuna Stiuca	2,992	51,226 lei	70,837 lei	19,611 lei
2	Teren aferent Scoala gen. cu clasele I-VIII si Sala Ed. Fizica Scoala Stiuca	PUBLIC	Comuna Stiuca	4,317	73,911 lei	102,207 lei	28,296 lei
3	Teren aferent Gradinita	PUBLIC	Comuna Stiuca	3,163	54,153 lei	74,886 lei	20,732 lei

Raport Reevaluare Imobilizari Corporale Comuna Stiuca

Nr. Crt.	Denumire	Domeniu	Localitate	S teren	Valoare de inventar lei	Valoare Justa lei	Diferente de inregistrat
4	Teren aferent Dispensar uman	PUBLIC	Comuna Stiuca nr. 92	1,564	26,777 lei	37,028 lei	10,251 lei
5	Teren aferent Camin cultural	PUBLIC	Comuna Stiuca nr. 112	700	11,985 lei	16,573 lei	4,588 lei
6	Teren aferent Scoala clasa I-IV , Camin cultural si scoala Dragomiresti	PUBLIC	sat Dragomiresti	2,890	13,916 lei	41,053 lei	27,137 lei
7	Teren aferent Scoala clasele I-IV, camin cultural si magazin	PUBLIC	sat Olosag	5,755	73,898 lei	98,102 lei	24,204 lei
8	Parc Olosag	PUBLIC	sat Olosag	5,223	460,091 lei	89,033 lei	-371,058 lei
9	Teren aferent Scoala , Camin cultural Zgribesti	PUBLIC	sat Zgribesti	3,939	18,967 lei	55,955 lei	36,987 lei
10	Casa sateasca	PRIVAT	sat Zgribesti	4,208	20,263 lei	59,776 lei	39,513 lei
11	Teren intrav	PRIVAT	sat Dragomiresti	1,439	0 lei	20,441 lei	20,441 lei
12	Teren intrav	PRIVAT	sat Zgribesti	2,075	9,992 lei	29,476 lei	19,484 lei
13	Cartier Smecicas - lot special	PRIVAT	Comuna Stiuca	1,797	30,766 lei	42,545 lei	11,779 lei
14	Cartier Smecicas - lot special	PRIVAT	Comuna Stiuca	1,798	30,783 lei	42,569 lei	11,785 lei
15	Teren schimb	PRIVAT	Comuna Stiuca	1,439	24,637 lei	34,069 lei	9,432 lei
16	Teren in spatele dispensarului	PRIVAT	Comuna Stiuca	700	11,985 lei	16,573 lei	4,588 lei
17	Teren cartier Gavojdia	PRIVAT	Comuna Stiuca	10,791	184,752 lei	255,482 lei	70,731 lei
18	Cartier Smecicas - DRUM	PRIVAT	Comuna Stiuca	25,444	217,812 lei	60,240 lei	-157,572 lei
19	Drum cartier Zgriba	PRIVAT	Comuna Stiuca	1,748	14,964 lei	4,138 lei	-10,825 lei
20	Drum 24 loturi	PRIVAT	Comuna Stiuca	6,114	52,339 lei	14,475 lei	-37,863 lei
21	Teren cartier Olosag - DRUM	PRIVAT	sat Olosag	11,357	72,916 lei	19,360 lei	-53,556 lei
22	teren Curti Constructii Extravilan -FERMA	PRIVAT	sat Olosag	18,600	119,418 lei	118,898 lei	-520 lei
23	teren Curti Constructii Extravilan -FERMA	PRIVAT	sat Olosag	12,200	78,328 lei	77,987 lei	-341 lei
24	teren Curti Constructii Extravilan -FERMA	PRIVAT	sat Olosag	25,100	161,151 lei	160,449 lei	-702 lei
25	Teren forestier	PRIVAT		91.56 HA	941,620 lei	1,043,978 lei	102,358 lei
26	Teren forestier	PRIVAT		144 HA	1,480,923 lei	1,641,905 lei	160,982 lei
	<b>Total</b>				<b>3,777,481</b>	<b>4,228,036</b>	<b>-9,536 lei</b>

CENTRALIZATOR PASUNI

Localitatea	Supraf	Valoare estimata Euro/Ha	Valoare contabila	Valoare totala estimata		Diferente de inregistrat
Stiuca	118.58	1,840.00	708,752.66	218,187 €	1,033,138.21	324,385.55
Olosag	330.68	1,840.00	1,976,474.36	608,451 €	2,881,077.28	904,602.92
Dragomiresti	149.78	1,840.00	639,410.82	275,595 €	1,304,970.83	665,560.01
Zgribesti	244.84	1,840.00	1,045,221.96	450,506 €	2,133,189.07	1,087,967.11
<b>TOTAL</b>			<b>4,369,859.80</b>	<b>1,552,739 €</b>	<b>7,352,375.39</b>	<b>2,982,515.59</b>

**CENTRALIZATOR MIJLOACE FIXE AFLATE IN PATRIMONIUL COMUNEI STIUCA :****CENTRALIZATOR MIJLOACE FIXE**

Nr. crt.	Denumire	Nr.inv.	Valoare de inventar	Valoare justa	Diferente de inregistrat
1	Masina universală de tamplărit	2000	16,173.15	11,568.98	-4,604.17
2	Lama tractor	2003	17,804.73	12,736.08	-5,068.65
3	Masina imprăstiat azot	2004	3,074.00	2,198.89	-875.11
4	Tocător T209	2007	23,433.49	16,762.44	-6,671.05
5	Centrală termică primară	2009	9,013.35	7,372.47	-1,640.88
6	Tocătoare INO MKM 225 cu crdan și carcas	2010	37,430.43	30,616.22	-6,814.21
7	Echipament hidraulic tractor	2005	10,962.33	7,841.57	-3,120.76
8	Sistem climă primară	2014	34,699.06	27,593.56	-7,105.50
9	Sist. Incalzire și aer condiționat CC Dragomirești	2015	39,502.24	30,998.40	-8,503.84
10	Sistem supraveghere video sediul primăriei	2018	23,430.91	19,612.61	-3,818.30
11	Sistem supraveghere video școală Știuca	2019	46,875.29	39,236.49	-7,638.80
12	Terminal WI-FI	2020	7,116.20	6,048.77	-1,067.43
13	Dacia LOGAN	2002	14,252.18	2,699.58	-11,552.60
14	Tractor BELARUS 952.3	2006	53,363.59	52,191.82	-1,171.77
15	Tractor U650 PIF 1980	2001	9,275.23	9,784.78	509.56
16	Microbuz OPEL CIBRO	2012	105,554.00	36,851.59	-68,702.41
17	DACIA Laureat 1.5 109 E 4x4	2013	78,835.78	55,355.54	-23,480.24
18	Tractoras tuns gazon TC 142T	2017	14,850.00	12,430.04	-2,419.96
19	Contragreutate 450 Kg	3000	4,126.10	2,951.48	-1,174.62
20	Mobilier urban și echipament joacă în parcuri	3003	62,808.00	49,287.01	-13,520.99
21	Complex joacă parc nou Știuca	3004	13,090.00	10,956.85	-2,133.15
22	Complex joacă parc Zgribesti	3005	14,399.00	12,052.54	-2,346.46
23	Copiator MINOLTA	3006	4,200.00	3,570.00	-630.00
24	Calculator cu accesorii- secretar	3001	1,682.07	1,192.40	-489.67
25	Calculator cu accesorii- contabil-server	3002	1,679.62	1,190.66	-488.95
26	Parc în Știuca lângă teren fotbal	1083	39,054.33	32,690.04	-6,364.29
27	Parc în Dragomirești CF 400851	1078	142,046.80	118,898.85	-23,147.95
<b>Total</b>			<b>828,731.88</b>	<b>614,689.68</b>	<b>-214,042.20</b>

Valorile estimate în urma evaluării bunurilor imobiliare reprezintă **valori de piață/juste** și pot constitui o bază în vederea înregistrării în contabilitatea instituției.

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare **nu includ** T.V.A.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

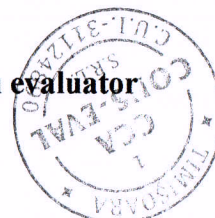
Valorile estimate sunt valabile în condițiile și ipotezele limitative și restrictive cuprinse în capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

*Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.*

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator**



⇒ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - **uzura fizica recuperabila** (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si **uzura fizica nerecuperabila** (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

⇒ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - **neadecvare functionala recuperabila** (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si **neadecvare functionala nerecuperabila** (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

⇒ **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

*În anexele la raportul de evaluare se găsesc calculele metodei costurilor estimate prin doua metode , respectiv COSTURI DE RECONSTRUCTIE- COSTURI DE INLOCUIRE- CLADIRI REZIDENTIALE- IROVAL BUCURESTI, Cataloagele de evaluare rapida din 1965 actualizate cu indici din Buletin CET 147 din iunie 2019 si HG 717/14.07.2010- completat de Hotararea nr.363/14.04.2010, evaluatorul optand pentru rezultatele estimate pentru fiecare constructiei in parte tinand cont de data constructiei si tipul acesteia cat si de recomandarea ANEVAR privind sursele de informare pentru aplicarea metodei.*

**Fisele de calcul sunt in anexe si centralizate in sinteza si opinie.**

**CENTRALIZATOR CLADIRI, AFLATE IN PATRIMONIUL PUBLIC SI PRIVAT AL PRIMARIEI COMUNEI STIUCA**

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Domeniu	Denumire	Localitate	CF	Sc	Sd	Valoare Justa lei
1	1001	PUBLIC	Sediu Primarie	Comuna Stiuca	Cf nr 400578 nr top 41, 42	216	432	522,725
2	1016	PRIVAT	Anexa cu boxe- sediu primarie	Comuna Stiuca	Cf nr 400578 nr top 41, 42	108	108	11,538
3	1010	PUBLIC	Scoala gen. cu clasele I-VIII, sistem incalzire, centrala	Comuna Stiuca	CF nr 400478, nr top 400478-C1	571	1142	1,372,507
4	1046	PUBLIC	Sala Ed. Fizica Scoala Stiuca	Comuna Stiuca	CF nr 400478, nr top 400478-C2	382	382	857,164
5	1047	PRIVAT	Gard scoala Stiuca	Comuna Stiuca			214	11,760
6	1030	PRIVAT	Mag sc stiuca	Comuna Stiuca		24	24	4,187
7	1011	PUBLIC	Gradinita	Comuna Stiuca	CF nr 400479, nr top 400479-C1	405	405	726,981
8	1027	PRIVAT	Gard plasa de sarma gradinita	Comuna Stiuca			170	12,994
9	1002	PUBLIC	Dispensar uman	Comuna Stiuca nr. 92	CF nr 400590, nr top 400590-C1	278	278	460,246
10	1004	PUBLIC	Camin cultural	Comuna Stiuca nr. 112	CF nr 400579, nr top 400579-C1	323	323	662,454
11	1008	PUBLIC	Bucatarie Camin cultural	Comuna Stiuca nr. 112	CF nr 400579, nr top 400579-C1	75	75	40,582
12	1009	PRIVAT	WC Camin cultural	Comuna Stiuca nr. 112	CF nr 400579, nr top 400579-C1		24	2,590
13	1015	PUBLIC	Teren de sport in incinta scolii	Comuna Stiuca			500	12,240



Raport Reevaluare Imobilizari Corporale Comuna Stiuca

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Domeniu	Denumire	Localitate	CF	Sc	Sd	Valoare Justa lei
14	1021	PRIVAT	Castel de apa	Comuna Stiuca		25	75	7,554
15	1026	PRIVAT	Casa pompei	Comuna Stiuca		16	16	4,196
16	1013	PUBLIC	Scoala clasa I-IV Dragomiresti	sat Dragomiresti	CF nr 400851, nr top 400851-C1	165	165	231,012
17	1077	PUBLIC	Camin Cultural - nou	sat Dragomiresti 2015	CF nr 400851, nr top 400851	240	240	519,759
18	1014	PUBLIC	Scoala corp nou	sat Dragomiresti	CF nr 400851, nr top 400851-C3	280	280	482,923
19	1012	PUBLIC	Scoala clasele I-IV	sat Olosag	CF nr 400517, nr top 400517-C1	199	199	129,984
20	1017	PRIVAT	Casa sateasca	sat Olosag		72	72	41,628
21	1018	PRIVAT	Casa ciobanului	sat Olosag		75	75	27,997
22	1006	PUBLIC	Camin cultural+bucatarie	sat Olosag	CF nr 400517, nr top 400517-C3	250	250	220,078
23	1007	PUBLIC	Camin cultural	sat Zgribesti	CF nr 400846, nr top 400846-C1	350	350	341,297
24	1029	PRIVAT	Platou Camin cultural	sat Zgribesti		170	170	3,669
25	1031	PUBLIC	Scoala cu clasele I-IV	sat Zgribesti	CF nr 400846, nr top 400846-C2	250	250	222,224
26	1024	PRIVAT	Magazie de lemne Camin cultural	sat Zgribesti			40	4,144
27	1023	PRIVAT	Gard Camin cultural	sat Zgribesti			268	8,536
28	1019	PRIVAT	Casa sateasca	sat Zgribesti	CF nr 400483, nr top 152	200	200	95,892
29	1043	PRIVAT	Casa pompelor Dragomiresti	Dragomiresti			16.00	4,029
30	1057	PRIVAT	Casa Vanelor Dragomiresti	Dragomiresti			25.00	8,655
31	1054	PRIVAT	Foraj apa Dragomiresti	Dragomiresti			100	98,806
32	1044	PRIVAT	Fosa septica scoala Stiuca	Stiuca			10	3,899
33	1079	PRIVAT	Gard teren sport Stiuca	Stiuca			540	33,616
34	1055	PRIVAT	Vestiare teren sport	Stiuca			84	100,356
35	1056	PRIVAT	Teren minifotbal	Stiuca			924	161,314
36	1003	PUBLIC	Post politie Stiuca	Stiuca		100	200	76,715
37	1049	PRIVAT	Sopru lemn sala sport	Stiuca		20	20	5,471
38	1045	PRIVAT	Gard teren fotbal scoala	Stiuca			50	3,597
39	1022	PRIVAT	Grajd reproducatori Dragomiresti	Dragomiresti			50	6,555
40	1028	PRIVAT	Parc Stiuca+ansamblu joaca copii	Stiuca				71,027
41	1061	PRIVAT	Valau adapat animale Dragomiresti	Dragomiresti				4,617
42	1065	PRIVAT	Adapatoare animale	Stiuca				2,770
43	1080	PRIVAT	Valau Stiuca	Stiuca				9,233
44	1075	PRIVAT	Valau Olosag	Olosag				12,311
45	1076	PRIVAT	Teren sport minifotbal Dragomiresti	Dragomiresti 2015			880	209,570
46	1079-1082	PRIVAT	Statii auto - in fiecare sat	9296.27 lei/buc		4	buc	34,093
47	1052	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	Olosag-biserica	Investitie 29.12.2017 : 6 buc stalpi cu 230 ml cablu curent	6	230	166,218.00

Nr. Crt.	Nr. Inv.	Domeniu	Denumire	Localitate	CF	Sc	Sd	Valoare Justa lei
48	1064	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	CF 401010	Investitie 01.10.2012	24	750	152,371.00
49	1060	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	Stiuca Ps CF 400715 top 290/1	Investitie 01.10.2012	7	400	206,876.00
						7	250	
50	1062	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	CF 20080- cartier 24 loturi	Investitie 01.10.2012 cu RK 2016 ( 38.000 lei)	14	350	95,842.00
51	1063	PRIVAT	Retea curent electric - extindere retea	CF 1312 - extindere retea Zgriba	Investitie 01.10.2012	4	200	29,699.00
<b>Total constructii</b>								<b>8,536,501</b>

### CENTRALIZATOR DRUMURI, STRAZI, AFLATE IN PATRIMONIUL PUBLIC AL COMUNEI STIUCA

Nr. Crt.	NR. INV.	DOMENIU	Denumire	Localitate	CF	Buc.	Lungime Km	Latime	Suprafata aferenta	Valoare Justa estimata lei
1	1048	PUBLIC	DC 133 PROIECTARE SI ASFALTARE -2013	Comuna Stiuca	FARA		5.50	5.5		3,145,038
2	1068	PUBLIC	Drum Olosag modernizat - asfaltat	Olosag	FARA		0.80	5		428,869
3	1069	PUBLIC	Strazi Stiuca+ spatii verzi+ trotuare	Stiuca	FARA		6.74		234,235	6,388,540
4	1070	PUBLIC	Strazi Zgribesti	Zgribesti	FARA		2.68		134,161	2,239,384
5	1071	PUBLIC	Strazi Olosag	Olosag	FARA		4.84		127,536	3,577,779
6	1072	PUBLIC	Strazi Dragomiresti	Dragomiresti	FARA		2.26		74,180	1,719,635
7	1073	PUBLIC	DC 129 Zgribesti-Salbagel - pietruit	Zgribesti	FARA		2.70	5		193,463
8	1084	PUBLIC	Drumuri agricole	Stiuca	FARA				22,772	221,715
9	1085	PUBLIC	Cai acces	Stiuca	FARA	63				727,696
10	1086	PUBLIC	Betonat rigole	Stiuca	FARA		2,564			583,434
<b>Total</b>										<b>17,766,901.81</b>

### Străzi Știuca - Asfaltate si pietruite

Nr. Crt.	ID străzi intabulate (cadastral vechi)	ID străzi asfaltate	Suprafață neasfaltată (mp)	Suprafață asfaltată (mp)	Trotuare (mp)	Rigole (ml)	Valoare justa lei	Valoare justa euro
1	DS2	DJ 584 A	23,955	0.00	2145.00	966.00	329,916.62	69,675
2	DS3/1	DJ 584 A	16,694	0.00	1130.00	728.00	197,328.23	41,674
3	DS4	strada 1 și 2B	0	4496.00	2452.00	0.00	987,815.32	208,616
4	DS3/2	DJ 584 A	3,531	0.00	0.00	241.00	25,876.95	5,465
5	DS5	strada 3	0	4688.00	1902.00	509.00	1,015,612.05	214,486
6	DS7	strada 7	0	772.00	579.00	0.00	186,274.36	39,339
7	DS8		1,476	0.00	0.00	0.00	0.00	0
8	DS9	strada 8 B	0	768.00	447.00	0.00	171,705.92	36,262
9	DS10	strada 8 A	0	912.00	186.00	0.00	167,539.69	35,383
10	DS11		2,069	0.00	0.00	0.00	0.00	0
11	DS12		3,629	0.00	0.00	0.00	0.00	0
12	DS13	strada 9 A	0	908.00	420.00	0.00	191,566.61	40,457
13	DS14	strada 9 b	0	924.00	417.00	189.00	214,138.98	45,224
14	DS15	(pietruit)	332	0.00	0.00	83.00	15,376.88	3,247
15	DS16		2,093	0.00	0.00	0.00	0.00	0

Nr. Crt.	ID străzi intabulate (cadastral vechi)	ID străzi asfaltate	Suprafață neasfaltată (mp)	Suprafață asfaltată (mp)	Trotuare (mp)	Rigole (ml)	Valoare justa lei	Valoare justa euro
16	DS17	strada 1o C	0	904.00	289.00	0.00	177,103.63	37,402
17	DS18	strada 10 B	0	920.00	460.00	0.00	197,731.07	41,759
18	DS19	strada 10 A	0	368.00	0.00	0.00	59,689.30	12,606
19	DS20		2,174				0.00	0
20	DS21	strada 11 A	0	920.00	429.00	0.00	194,462.07	41,068
21	DS22	strada 11 B	0	920.00	690.00		221,984.98	46,881
22	DS23	strada 11 C	0	748.00	120.00	0.00	133,979.20	28,295
23	DS16	strada 7	0	340.00	120.00	0.00	67,801.94	14,319
24	DS Zegan	strada 2 A	0	1076.00	292.00	0.00	205,318.24	43,361
25	DS Șevera	strada 2 B	0	964.00	0.00	0.00	156,360.01	33,021
26	DS Zgriba	strada 6	0	640.00	0.00	0.00	103,807.48	21,923
27	DS cartier sud	strada 3	0	560.00	0.00	140.00	105,863.79	22,357
28	DS cartier sud	strada 5 A	0	1020.00	0.00	510.00	220,203.51	46,505
29	DS cartier sud	strada 5 B	0	420.00	0.00	105.00	79,397.85	16,768
30	DS cartier sud	strada 5 C	0	1016.00	0.00	508.00	219,339.97	46,322
31	DS cartier sud	<b>Strada Bohar (pietruit)</b>	880	0.00	0.00	0.00	17,135.89	3,619
32	DS cartier nord	strada 12	0	884.00	210.00	0.00	165,528.95	34,958
33	DS cartier nord	strada 4	0	1128.00	578.00	0.00	243,911.81	51,511
34	DS cartier nord	strada 13	0	868.00	350.00	0.00	177,697.02	37,528
35	DS cartier nord	strada 14	0	924.00	0.00	0.00	149,872.05	31,651
<b>Total</b>			<b>56,833.00</b>	<b>28,088.00</b>	<b>13,216.00</b>	<b>3,979.00</b>	<b>6,400,340.36</b>	<b>1,351,680</b>

## Străzi Oloșag - asfaltate si pietruite

Nr. Crt.	ID străzi intabulate (cadastral vechi)	ID străzi asfaltate	Suprafață neasfaltată (mp)	Suprafață asfaltată (mp)	Trotuare (mp)	Rigole (ml)	Valoare justa euro	Valoare justa lei
1	DS 1	strada 1	0	6,956	100	510	1,193,563.05	252,067
2	DS7	strada 2	0	784	0	50	132,532.82	27,989
3	DS11	strada 3A	0	3,312	0	60	543,646.09	114,812
4	DS11	strada 3B	0	2,656	0	0	430,801.03	90,980
5	DS 18	strada 4	0	884	0	0	143,384.08	30,281
6	cartier cotnăreanu rupp	strada 5A	0	868	0	0	140,788.89	29,733
7	cartier dobrin cotnăreanu	strada 5 B	0	1,220	0	0	197,883.00	41,791
8	cartier gugulanu boian	strada 6	0	1,300	0	0	210,858.94	44,531
9	cartier radu	strada 7	0	1,396	0	0	226,430.06	47,819
10	DS 2	-	2,203	0	0	0	0.00	0
11	DS 3	-	2,187	0	0	0	0.00	0
12	DS 4	-	2,333	0	0	40	4,294.93	907
13	DS 6	-	2,566	0	0	0	0.00	0
14	DS 8	-	2,186	0	0	0	0.00	0
15	DS 9	-	0	895	100	0	155,713.45	32,885
16	DS 10	-	2,136	0	0	0	0.00	0
17	DS 12	-	3,265	0	0	0	0.00	0
18	DS 13	-	2,320	0	0	0	0.00	0
19	DS 14	-	1,932	0	0	0	0.00	0
20	DS 15	-	4,683	0	0	0	0.00	0

Nr. Crt.	ID străzi intabulate (cadastral vechi)	ID străzi asfaltate	Suprafață neasfaltată (mp)	Suprafață asfaltată (mp)	Trotuare (mp)	Rigole (ml)	Valoare justa euro	Valoare justa lei
21	DS 17	-	3,303	0	0	0	0.00	0
22	DE 1747 extravilan	-	8,473	0	0	0	0.00	0
23	cartier cotnăreanu rupp	spațiul verde	0	0	0	0	0.00	0
24	cartier dobrin cotnăreanu	spațiul verde	0	1,220	0	0	197,883.00	41,791
<b>TOTAL</b>			<b>37,587</b>	<b>21,491</b>	<b>200</b>	<b>660</b>	<b>3,577,779.35</b>	<b>755,587</b>

### Străzi Dragomirești- asfaltate si pietruite

Nr. Crt.	ID străzi intabulate (cadastral vechi)	ID străzi asfaltate	Suprafață neasfaltată (mp)	Suprafață asfaltată (mp)	Trotuare (mp)	Rigole (ml)	Valoare justa euro	Valoare justa lei
1	DS Sinca Oncsa	strada 1	0	1188	0	0	192,692.63	40,695
2	DS 3/1	strada 2	0	584	0	90	104,387.91	22,046
3	DS 3/2	strada 3	0	1308	492	185	283,902.86	59,957
4	DS Bohar Vali	strada 3	0	808	0	0	131,056.94	27,678
5	DS 5		1608	0	0	0	0.00	0
6	DS 6/1	strada 4	0	1884	382	110	357,676.90	75,537
7	DS 6/2	strada 5	0	1208	435	0	241,808.14	51,067
8	DS 7		1996	0	0	0	0.00	0
9	DS 9/1	strada 6	0	1160	435	0	234,022.58	49,423
10	DS 9/2	strada 7	0	888	285	0	174,086.64	36,765
11	DS 11		1687	0	0	0	0.00	0
12	DS 12		5903	0	0	0	0.00	0
<b>TOTAL</b>			<b>11194</b>	<b>9028</b>	<b>2029</b>	<b>385</b>	<b>1,719,634.60</b>	<b>363,168</b>

### Străzi Zgribești - asfaltate si pietruite

Nr. Crt.	ID străzi intabulate (cadastral vechi)	ID străzi asfaltate	Suprafață neasfaltată (mp)	Suprafață asfaltată (mp)	Trotuare (mp)	Rigole (ml)	Valoare justa lei	Valoare justa euro
1	DS 5	strada 1	0	700	0	72	121,270.30	25,611
2	DS 6	strada 2	0	1,144	75	0	193,464.75	40,858
3	DS 12 - DS 18 - DS 23	strada 3	0	2,448	75	50	410,341.15	86,659
4	DC 129	strada 4	0	2,476	825	0	488,602.90	103,187
5	DS 26	strada 5	0	1,420	0	20	232,470.31	49,095
6	DS 25 - DS 27	strada 6	0	2,176	0	1,000	460,318.65	97,214
7	DS 9/2	strada 7	0	372	0	0	60,338.10	12,743
9	DS13		2,652	0	0	0	0.00	0
10	DS14/1		937	0	0	0	0.00	0
11	DS14		1,013	0	0	0	0.00	0
12	DS15		884	0	0	0	0.00	0
13	DS17 (pietruit)		2,303	0	0	0	44,845.40	9,471
14	DS16		786	0	0	0	0.00	0
15	DS11		1,401	0	0	0	0.00	0
16	DS7		2,174	0	0	0	0.00	0
17	DS19		1,870	0	0	0	0.00	0
18	DS8		10,697	0	0	0	0.00	0
19	DS20		1,773	0	0	0	0.00	0

Nr. Crt.	ID străzi intabulate (cadastral vechi)	ID străzi asfaltate	Suprafață neasfaltată (mp)	Suprafață asfaltată (mp)	Trotuare (mp)	Rigole (ml)	Valoare justa lei	Valoare justa euro
20	DS9/1		9,114	0	0	0	0.00	0
21	DS21		1,451	0	0	0	0.00	0
22	DS26		8,561	0	0	0	0.00	0
23	DS29		1,366	0	0	0	0.00	0
24	DS28		7,214	0	0	0	0.00	0
25	DS10		2,845	0	0	0	0.00	0
26	DS30 (pietruit)		6,815	0	0	0	132,705.78	28,026
27	DJ 584		0	0	1,743	0	183,802.47	38,817
<b>Total</b>			<b>63,856</b>	<b>10,736</b>	<b>2,718</b>	<b>1,142</b>	<b>2,328,159.80</b>	<b>491,681</b>

### CENTRALIZATOR RELETE APA si CANAL

Nr. Crt.	Localitate	Nr.inv.	Valoare de inventar	Valoare estimata	Diferente de inregistrat
1	Stiuca	1053	481,164.84 lei	450,491.97 lei	-30,672.87 lei
2	Olosag	1050	661,133.85 lei	638,144.37 lei	-22,989.48 lei
3	Dragomiresti	1051	161,203.50 lei	151,129.19 lei	-10,074.31 lei
4	Zgribesti	1058	861,010.05 lei	759,714.75 lei	-101,295.30 lei
<b>Total</b>			<b>2,164,512.24 lei</b>	<b>1,999,480.28 lei</b>	<b>-165,031.96 lei</b>

Nr. Crt.	Localitate	Nr.inv.	Valoare inventar	Valoare estimata	Diferente de inregistrat
1	Stiuca	1067	5,335,391.64 lei	4,793,446.87 lei	-541,944.77 lei

## Evaluarea bunurilor mobile

### Abordarea prin metoda costurilor- mijloace fixe

La baza abordării costului stă principiul substituției: un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru un bun decât costul achiziționării unui bun substituit sau a unui bun echivalent.

Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual sau a unui utilaj, fie unei instalație complexe în întregime.

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

**Stabilirea valorii de înlocuire  $V_{\text{înlocuire}}$**  (conform definiției: Valoarea de înlocuire este valoarea în stare nedepreciată a unui bun mobil, pregătit a fi pus în funcțiune. Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea echipamentului considerat în stare nouă, cu caracteristici tehnico- economice similare celui de evaluat) prin una din metodele recomandate (devizului, cost-capacitate, indicială);

**Estimarea deprecierei cumulate  $D$** , care cuprinde scăderea în valoare sau profitabilitate a unei proprietăți:

- Uzura (deteriorarea) fizică datorată consumării sau expirării duratei sale normale de utilizare cauzată de uzuri, deteriorări, expuneri ale diverselor elemente, factori fizici și alții, asemănători.

- Deprecierea funcțională cauzată de ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, la momentul comparării acesteia cu o proprietate mai eficientă sau una înlocuitoare mai puțin costisitoare, și

construită cu tehnologie modernă. Simptomele care arată prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare în exces, bunuri nefinalizate (costul de capital în exces), scăderea productivității, insuficiențe, lipsa de profit sau alte condiții asemănătoare.

- Deprecierea economică (uneori denumită „depreciere externă”) datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi costul crescut al materiei prime, a forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produs; concurența sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari.

Estimarea Costului de înlocuire depreciat utilizând relația:  $CID=CIB-D$

Pentru situația de față s-a pornit de la costul de înlocuire brut

Costul de înlocuire brut-CIB

Costul de înlocuire (de nou) este în general punctul cel mai potrivit de începere a estimării unei opinii asupra valorii folosind abordarea prin cost.

Depreciere - D

**Uzura fizică:** reprezintă o pierdere din valoare sau din utilitatea inițială a unei proprietăți datorată consumării sau expirării duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diferiți factori de mediu, constrângeri fizice, trecerea timpului și alți factori asemănători. În general este un rezultat al micșorării duratei de viață utilă în timp, expunerii la elemente naturale sau la modificări ale mediului inconjurător, defectelor interne rezultate din vibrații și frecări în exploatare, precum și altor factori asemănători. Poate fi utilizat pentru cuantificarea uzurii fizice, raportul dintre „varsta” și „durata de viață” a unui bun.

Conform celor constatate pe teren (și a informațiilor primite de la proprietar), bunurile evaluate sunt sau nu funcționale.

Nu s-au constatat incidente speciale în exploatare.

Uzurile fizice s-au considerat a fi cele prezente cuantificate în baza duratei de viață utile la data evaluării.

**Depreciere funcțională:** este data de pierderea din valoare sau utilitatea inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvențelor caracteristice proprietății însăși, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o noua tehnologie. Simptomele care sugerează prezența deprecierei funcționale sunt costul de exploatare excedentă, supracapacitatea, inadecvarea, lipsa utilității sau alte stări asemănătoare.

**Deprecierea economică:** datorată unor factori externi bunurilor, cum ar fi costul crescut al materiei prime, a forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produs; concurența sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari.

Abordarea prin cost a fost aplicată pentru celelalte bunuri, prețul de nou obținându-se din actualizarea valorii de achiziție la data evaluării (curs BNR la data evaluării/ curs BNR la data achiziției), valori comparate (nu întotdeauna cazurile) cu oferte second-hand existente pe piață.

### CENTRALIZATOR MIJLOACE FIXE

Nr. crt.	Denumire	Nr.inv.	Data achizitiei	Valoare de inventar	Valoare justa
1	Masina universala de tamplarit	2000	2010	16,173.15	11,568.98
2	Lama tractor	2003	22.12.2010	17,804.73	12,736.08
3	Masina imprastiat azot	2004	21.12.2010	3,074.00	2,198.89
4	Tocator T209	2007	17.12.2010	23,433.49	16,762.44
5	Centrala termica primarie	2009	01.10.2012	9,013.35	7,372.47
6	Tocatoare INO MKM 225 cu crdan si carcas	2010	01.10.2012	37,430.43	30,616.22
7	Echipament hidraulic tractor	2005	21.12.2010	10,962.33	7,841.57
8	Sistem clima primarie	2014	11.07.2016	34,699.06	27,593.56
9	Sist. Incalzire si aer conditionat CC Dragomiresti	2015	11.07.2016	39,502.24	30,998.40
10	Sistem supraveghere video sediu primariei	2018	02.05.2017	23,430.91	19,612.61

Nr. crt.	Denumire	Nr.inv.	Data achizitiei	Valoare de inventar	Valoare justa
11	Sistem supraveghere video scoala Stiuca	2019	27.12.2017	46,875.29	39,236.49
12	Terminal WI-FI	2020	24.07.2018	7,116.20	6,048.77
13	Dacia LOGAN	2002	15.11.2007	14,252.18	2,699.58
14	Tractor BELARUS 952.3	2006	20.12.2010	53,363.59	52,191.82
15	Tractor U650 PIF 1980	2001		9,275.23	9,784.78
16	Microbuz OPEL CIBRO	2012	11.2015	105,554.00	36,851.59
17	DACIA Laureat 1.5 109 E 4x4	2013	21.11.2016	78,835.78	55,355.54
18	Tractoras tuns gazon TC 142T	2017	16.06.2017	14,850.00	12,430.04
19	Contragreutati 450 Kg	3000	12.2010.	4,126.10	2,951.48
20	Mobilier urban si echipament joaca in parcuri	3003	21.06.2016	62,808.00	49,287.01
21	Complex joaca parc nou Stiuca	3004	21.04.2017	13,090.00	10,956.85
22	Complex joaca parc Zgribesti	3005	24.11.2017	14,399.00	12,052.54
23	Copiator MINOLTA	3006	30.11.2018	4,200.00	3,570.00
24	Calculator cu accesorii- secretar	3001	10.2012	1,682.07	1,192.40
25	Calculator cu accesorii- contabil-server	3002	01.10.2012	1,679.62	1,190.66
26	Parc in Stiuca langa teren fotbal	1083	2017	39,054.33	32,690.04
27	Parc in Dragomiresti CF 400851	1078	2017	142,046.80	118,898.85
<b>Total</b>				<b>828,731.88</b>	<b>614,689.68</b>

### 4.3. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Ca urmare a investigatiilor si analizelor noastre, considerând ipotezele si conditiile limitative expuse In prezentul raport de evaluare, opinia evaluatorului este ca, valoarea de piata/justa a bunurilor evaluate prezentate in raport este cea estimata prin abordarea prin piata – pentru cladiri, teren si autoturisme; abordarea prin cost – pentru constructii speciale si mijloace fixe altele decat autoturisme.

Fundamentarea concluziei s-a facut pe baza urmatoarelor criterii:

#### ADECVAREA

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul bunului evaluat si viabilitatea pietei specifice. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este In mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila. Participanții pe piață sunt în primul rând interesați în potențialul de a produce profit, estimarea finală va fi mai apropiată de valoarea dată de capitalizarea profiturilor. Pentru un alt tip de proprietate, cum ar fi o locuință ocupată de proprietar ( nu este cazul de fata), metoda comparațiilor directe ar putea avea o relevanță primordială. In abordarea prin venit si abordarea prin piata toate estimările utilizate în aplicarea metodelor de evaluare corespund cu percepțiile pieței.

#### PRECIZIA

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vânzare a proprietatilor comparabile. Numarul de bunuri comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile In corectiile pozitive si negative se compenseaza. Au fost identificate in zona imobile asemanatoare,ofertate pentru vanzare si inchiriere,datele din abordarea prin piata fiind mai precise, s-a ales aceasta abordare.