

Hotărâre

privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilele Străzi din satul Mărginenii de Sus,
Comuna Dărmănești, județul Dâmbovița

Consiliul Local al comunei Dărmănești, Jud. Dâmbovița, întrunit în sesiune ordinară, în data de 21.07.2022,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 6874/12.07.2022, inițiat de primarul comunei Dărmănești;
 - Referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 6875/12.07.2022;
 - Raportul de specialitate nr.6952/14.07.2022, întocmit de dna. Roxana Mărgărit – Comp. Contabilitate;
 - Prevederile art. 551 alin.(1), (7) -(9), art.552, art. 554, art.858, 864 și art.866 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil al României, republicata, cu modificările ulterioare;
 - Legii nr.82/1991 - Legea Contabilității republicata cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordinului nr. .2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
 - Art. 129 alin. (2) lit. (c), alin (14) art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 287 lit. b), art. 289 alin. (5), art. 290 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare;
- Tinând seama de:
- Măsura I.a dispusă prin Decizia nr. 27/2021 a Curții de Conturi a României-Camera de Conturi Dâmbovița;
 - Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 3633/05.04.2022, întocmit de Architect Alliance Technology S.R.L.

În temeiul art. 196 alin 1, lit. a) din din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Raportul de evaluare pentru imobilele Străzi din satul Mărginenii de Sus, Comuna Dărmănești, județul Dâmbovița, ce fac parte din domeniul public al comunei Dărmănești conform anexei care face parte din prezenta hotărâre, în vederea înregistrării în evidența contabilă și tehnică- operativă.

Art.3. Primarul comunei Dărmănești, prin compartimentul Contabilitate, va asigura executarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunica, prin intermediul secretarului general al comunei Dărmănești Instituției Prefectului Județul Dâmbovița,, Primarului Comunei Dărmănești și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și prin publicarea pe pagina de internet a instituției, www.primaria-darmanesti.ro, secțiunea Monitorul Oficial Local.

**Președinte de sesiune,
Petrică Mărgărit**

**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Ana-Maria Slorea**

**Nr. 39
Dărmănești, 21.07.2022**

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local Dărmănești în sesiunea ordinară din data de 21.07.2022 cu respectarea prevederilor art. 139 alin (3) din OUG nr. 57/2019, cu un număr de 11 voturi din numărul total de 13 consilieri locali în funcție și 13 consilieri prezenți la vot.

**Evaluarea Patrimoniului
(Imobilizari corporale) ,strazi Marginenii de Sus,
U.A.T. Darmanesti**

Client: Primaria com. Darmanesti, jud. Dambovita

Destinatar: Primaria com. Darmanesti, jud. Dambovita

Evaluator: SC Architect Alliance SRL

Membru titular ANEVAR – Bobeica Dragos leg.17892



APRILIE 2022

Catre: Primaria Comunei Darmanesti

Ref: Evaluarea unor imobilizari corporale constituite din imobilizari corporale (drumuri comunale si de exploatare) ce apartin domeniului Public al com. Darmanesti, jud. Dambovita

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea imobilizarilor corporale, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare. Aceasta scrisoare reprezinta concluziile raportului de evaluare care va este prezentat in detaliu in paginile urmatoare.

OBIECTUL EVALUARII

Active apartinand Primariei Darmanesti constand in imobilizari corporale (drumuri comunale – amenajari de terenuri),conform cerintelor:

- **STANDARDUL DE EVALUARE SEV 300** –Evaluari pentru raportare finaciara (IVS 300) - ANEVAR – Iunie 2015
- **O.G. nr. 81/2003 actualizata** - privind reevaluare si amortizarea activelor fixe aflate in patrimonial institutiilor publice;
- **H.G. nr. 1553/2003** privind reevaluare imobilizarilor corporale si stabilirea valorii de intrare a mijloacelor fixe;
- **Ordinul MF 3471/2008** - privind reevalurea activelor fixe din patrimonial institutiilor publice;
- **STANDARDUL INTERNATIONAL DE EVALUARE - IVA 3** - evaluarea activelor din sectorul public;

Reevaluarea s-a facut pentru raportare financiara. Baza folosita pentru reevaluare au fost Standardele de Contabilitate IPSAS 17 si Standardul de Evaluare IVA 3. Metodele de evaluare pentru obtinerea valorii juste au fost cele a costului de inlocuire net.

SCOPUL EVALUARII

Stabilirea valorilor actuale, ca valori juste pentru intregistrare in contabilitate a mijloacelor fixe aflate in patrimoniul com. Darmanesti, judetul Dambovita. Valorile de inregistrare

existente sunt valori istorice, vechi, neactualizate si cu diferente intre mijloace fixe de acelasi fel, desi utilitatea si valorile actuale ar fi comparabile si apropiate.

Prin reevaluare mijloacele fixe sunt aduse la valori actuale, ale anului 2022 si sunt in concordanta cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2021 – SEV 300, a normelor ANEVAR si a standardelor Internationale de Raportare Financiara – IFRS.

CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI

Beneficiarul raportului de evaluare este Primaria com. Darmanesti **(departamentul contabilitate)** in calitate de client si destinatar.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si de destinatar.

DATA EVALUARII

Evaluarea s-a efectuat in luna martie 2022 pe datele din evidentele departamentelor de specialitate din cadrul UAT Darmanesti, conform criteriului legislativ prevazut in O.G 81/2003 actualizata.

REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

Compania Architect Alliance a fost desemnata sa estimeze valoarea justa a activelor apartinand Primaria Comunei Darmanesti.

In urma aplicarii metodelor de evaluare specifice prezentate in detaliu in cadrul acestui raport, valorile rezultate sunt prezentate mai jos, iar detaliat, in Anexele raportului.

Enumerat, mai jos gasiti valorile centralizate rezultate in urma calculelor, astfel:

Nr.	Nr. Cad	Data PIF (estimata)	Adresa	Imbracaminte	Suprafata		Vechime in	Valoarea de reconstructie	Valoare justa	
					tip	mp			euro (rotunjit)	lei
1	71443	2018	Strada 2 / Sandu Boulescu	Asfalt		376	4	24.970,09	21.640	107.062
2	71444	2018	Strada 3 / Morii	Balast		7.469	4	34.199,76	28.500	141.001
3	71468	2018	Strada 3 / Preda Buzescu	Balast		1.455	4	12.658	10.550	52.195
4	71471	2018	Strada 5 / Sfantii Imparati Constantin si Elena	Balast		3.060	4	26.713	22.260	110.129
5	71470	2018	Strada 6 / Carol I	Balast		1.715	4	14.971	14.970	74.063
6	71609	2018	Strada 7 / Carol I (partea a doua)	Balast		5.677	4	49.566	41.310	204.377
7	71469	2018	Strada 10 / Andrei Bardac (partea a doua)	Balast		4.528	4	39.563	32.970	163.116
8	71564	2018	Strada 8 / Andrei Bardac	Balast		5.410	4	47.085	39.240	194.136
9	71566	2018	Strada 11 / Andrei Bardac (ultima parte)	Balast		1.231	4	10.762	8.970	44.378
10	71565	2018	Strada 4	Balast		214	4	1.896	1.580	7.817
11	71610	2018	Strada 14 / Castanilor	Balast		2.150	4	18.784	15.650	77.427
12	71454	2018	Strada 12 / Nae Popescu (partea a doua)	Balast		2.680	4	23.403	19.500	96.474
13	71455	2018	Strada 9 / Redeventei	Balast		989	4	8.622	7.190	35.572
14	71437	2018	Strada 13	Balast		223	4	1.957	1.630	8.064
15	71453	2018	Strada 15 / Nae Popescu (prima parte)	Balast		4.302	4	37.607	31.340	155.052
16	71456	2018	Strada 16 / George Enescu	Balast		1.334	4	11.679	9.730	48.138
17	71452	2018	Strada 1 / Ciprian Porumbescu	Balast		1.122	4	9.784	8.150	40.321

Nota: Valorile estimate nu tin cont de TVA sau alte taxe de vanzare.

Cursul de schimb euro/leu la data evaluarii, 21.03.2022, este de 4.9474

Architect Alliance

BOBEICA DRAGOS

Evaluator EPI

Membru Titular ANEVAR



ARGUMENTAREA VALORII

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considechiriele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 21 Martie 2022 este 4.9474 RON/EUR;
- Valoarea estimata in RON si EUR este valabila la data evaluarii;
- Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu.
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

CERTIFICARE

Serviciile furnizate de Architect Alliance au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca un contractor independent.

Compensatia noastra nu a depins de concluziile asupra valorii opiniate. Am presupus, fara verificare idependenta, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Vom retine aceste informatii timp de cel putin 5 ani.

Evaluarea noastra este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport sau este folosit ca reper. Puteti sa oferiti raportul in intregime catre acele terte din afara organizatiei dumneavoastra care au nevoie de raport.

Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

CUPRINS

1. INFORMATII GENERALE	7
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
1.2. SCOPUL SI UTILITATEA LUCRARIII	7
1.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	7
1.4. OBIECTUL EVALUARII.....	7
1.5. SCOPUL EVALUARII	7
1.6. BAZELE EVALUARII. TIPUL DE VALOARI ESTIMATE: VALOAREA DE PIATA SI VALOAREA JUSTA	8
1.7. DREPTURILE EVALUATE	12
1.8. DATA EVALUARII	12
1.9. INSPECTIA	12
1.10. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE	13
1.11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13
1.12. RESTRICII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE.....	15
1.13. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV	15
2. CADRUL JURIDIC AL REEVALUARII	16
3. PREZENTAREA ACTIVELOR – CADRU GENERAL	22
4. ESTIMAREA VALORILOR – PROPRIETATI IMOBILIARE	25
4.1. PROCEDURA DE EVALUARE	25
4.2. ETAPE PARCURSE	25
4.3. METODA COSTULUI	25
5. CONDITII SPECIALE	32
6. SUMAR ANEXE	34

I. INFORMATII GENERALE

I.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre Architect Alliance. E-mail: dragosvictor23@yahoo.com ; Tel 0729.707.547;

I.2. SCOPUL SI UTILITATEA LUCRARI

Scopul acestei evaluari este stabilirea unei opinii independente asupra valorii juste a patrimoniului Primariei Darmanesti, conform listei de inventar pusa la dispozitie, necesara in vederea inscrierilor contabile.

I.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Beneficiarii raportului de evaluare sunt Primaria Darmanesti (departamentul Contabilitate) in calitate de client si destinatar.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si de destinatar.

I.4. OBIECTUL EVALUARII

Active apartinand Primariei Darmanesti constand in imobilizari corporale (drumuri comunale si de exploatare – amenajari de terenuri),

I.5. SCOPUL EVALUARII

Estimarea valorii juste pentru inscrierea valorilor in contabilitate a activelor descrise anterior asa cum este definita in Standardele de Evaluare Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2021.

Standardele aplicate in prezentul raport de evaluare sunt: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 300 - Evaluari pentru raportare financiara, 220 SEV – Masini, echipamente si instalatii, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, GEV 620 - Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor si Glosar 2021. IFRS13,

1.6. BAZELE EVALUARII. TIPUL DE VALOARI ESTIMATE: VALOAREA DE PIATA SI VALOAREA JUSTA

Pe baza intentiei de utilizare a lucrarii, precum si a solicitarii clientului, tipul de valoare estimat in prezentul raport il reprezinta *valoarea justa*.

Tipul de valoare determinat in prezentul raport de evaluare este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2021 - SEV 300 Evaluari pentru raportare financiara, IFRS 13 - Evaluarea valorii juste.

VALOAREA JUSTA a terenurilor si cladirilor este determinata de regula pe baza informatiilor de piata printr-o evaluare care este facuta in mod uzual de evaluatori independenti, fapt pentru care vom defini ambele tipuri de valoare.

Conform IFRS 13 – Evaluarea valorii juste, **valoarea justa** este definita astfel:

Definitie: Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata la data evaluarii (IFRS 13 – Evaluarea valorii juste).

Standardele de evaluare Anevar 2021 – SEV 100 si cel de Aplicatii in Evaluare IVA 1 dau urmatoarea definitie **valorii de piata**:

Definitie: Valoarea de piata - reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata 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 si valoarea de piata pot fi echivalente atunci cand valoarea justa indeplineste toate cerintele din definitia valorii de piata.

VALOAREA CONTABILA

Valoarea la care un activ este recunoscut in bilant dupa scaderea amortizarii cumulate pana la acea data, precum si pierderile cumulate din depreciere.

VALOAREA DE UTILIZARE

Valoarea actualizata a fluxurilor nete viitoare de numerar care vor fi generate de desfasurarea normala a activitatii, plus valoarea rezultata din cedarea activului la sfarsitul duratei de viata utila.

Conform cerintelor din IAS 36, *Deprecierea activelor*, orice societate trebuie sa stabileasca, la data fiecarui bilant contabil, daca exista vreun indiciu potrivit caruia un activ poate fi depreciat. Deprecierea poate fi indicata, de exemplu, de o reducere a valorii activului ca urmare a modificarilor de pe piata sau progresului tehnologic, de depreciere a activului, de functionarea sub standardele tehnice in comparatie cu rentabilitatea estimata, sau de intentia de a intrerupe sau restructura operatiunile entitatii. In cazul in care deprecierea este identificata, *valoarea contabila* activului, reprezentata fie de costul istoric, fie de o evaluare anterioara, trebuie inregistrata la o valoare mai mica, adica la *valoarea recuperabila*, care este maximul dintre *valoarea justa minus costurile de vanzare* ale unui activ si *valoarea lui de utilizare*.

Valoarea de utilizare este valoarea pe care o entitate o estimeaza ca va fi generata din utilizarea continua a unui activ si din cedarea lui la sfarsitul duratei de viata utila. Desi sunt metode specifice entitatii, evaluarile privind *valoarea de utilizare* a unui activ trebuie sa se axeze pe piata ori de cate ori este posibil. Totusi, daca valoarea pe care o entitate o poate obtine din utilizarea continua a unui activ este mai mica decat incasarile nete ce pot fi obtinute in urma cedarii sau casarii imediate a acestuia, *valoarea contabila* trebuie sa reflecte cifrele rezultate in urma acestor operatiuni. *Valoarea justa minus costurile de vanzare ale unui activ* reprezinta valoarea de piata minus costurile de vanzare anticipate in mod rezonabil.

Standardul IAS 40 ofera informatii privind tratamentul contabil al investitiilor imobiliare si cerintele legate de prezentarea de informatiilor. Din punctul de vedere al definitiei investitiei imobiliare mai jos este prezentat un extras:

- proprietatea reprezinta un teren sau o cladire - sau o parte dintr-o cladire - sau amandoua;
- proprietatea poate fi detinuta sau inchiriata (ca locatar) in baza unui contract de leasing financiar;
- proprietatea trebuie pastrata pentru a aduce castiguri din chirie sau pentru aprecierea capitalului, sau pentru amandoua;
- proprietatea nu este pastrata pentru folosirea ei de catre entitate in procesul de productie, pentru furnizarea de bunuri si prestarea de servicii sau in scopuri administrative si nici pentru a fi vanduta de catre entitate pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

Acolo unde o proprietate este inchiriata si ocupata de societatea mama a entitatii sau de o filiala a acesteia, proprietatea poate fi clasificata ca investitie imobiliara in relatie cu situatiile financiare proprii ale entitatii, dar nu va fi clasificata ca investitie imobiliara in situatiile financiare consolidate ale

grupului. Din perspectiva grupului, proprietatea nu va fi clasificata ca investitie imobiliara deoarece este ocupata de catre o societate a grupului si este folosita in productia de bunuri sau prestarea de servicii sau in scopuri administrative.

Anumite proprietati pot include o parte care este detinuta pentru a fi inchiriata sau cu scopul cresterii valorii capitalului si o alta parte care este detinuta pentru folosirea ei in producerea de bunuri sau furnizarea de servicii, ori in scopuri administrative. Daca aceste doua parti pot fi vandute separat (sau inchiriate separat in baza unui contract de leasing financiar), atunci cele doua parti trebuie sa fie contabilizate separat - una ca o investitie imobiliara si cealalta ca imobilizare corporala. Daca partile nu pot fi vandute separat, atunci proprietatea trebuie sa fie tratata numai ca investitie imobiliara daca o parte nesemnificativa este detinuta in scopul utilizarii in productia de bunuri sau prestarea de servicii sau in scopuri administrative.

O entitate trebuie sa aleaga daca inregistreaza investitia imobiliara la cost sau la valoarea justa. Oricare ar fi politica contabila aleasa acesta trebuie aplicata in mod consecvent. In ambele cazuri, trebuie determinata valoarea justa a investitiei imobiliare - in scopul evaluarii (aplicandu-se modelul bazat pe valoarea justa) sau al prezentarii de informatii (aplicandu-se modelul bazat pe cost). IAS 40 incurajeaza (dar nu cere) entitatilor sa determine valoarea justa pe baza evaluarii efectuata de un evaluator independent si experimentat.

MODELUL BAZAT PE VALOAREA JUSTA

Conform modelului bazat pe valoarea justa, toate investitiile imobiliare trebuie sa fie evaluate la valoarea justa.

Castigurile sau pierderile care apar in urma modificarii valorii juste a unei investitii imobiliare trebuie sa fie incluse in contul de profit si pierdere in perioada in care apar aceste modificari.

Valoarea justa este definita ca fiind suma la care poate fi tranzactionat un activ, de bunavoie, intre parti aflate in cunostinta de cauza intr-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv. Aceasta este tratata mai detaliat in continuare.

In cazuri foarte rare si exceptionale o entitate poate sa nu fie capabila sa determine valoarea justa a unei investitii imobiliare – deoarece pe piata tranzactiile comparabile sunt rare si nu sunt disponibile estimari alternative ale valorii juste (de exemplu pe baza estimarilor fluxurilor de numerar). In aceste cazuri, o investitie imobiliara recenta trebuie sa fie contabilizata conform tratamentului contabil de baza din IAS 16 – de exemplu, contabilizata la cost si amortizata pana la valoarea zero de-a lungul

duratei de viata utila estimata. Investitiile imobiliare care au fost evaluate anterior la valoarea justa trebuie sa fie in continuare evaluate la valoarea justa pana la cedarea acestora, chiar daca tranzactiile comparabile pe piata devin rare si nu sunt disponibile estimari alternative ale valorii juste. In aceste cazuri sunt cerute prezentari suplimentare (vezi paragraful 68 al IAS 40), incluzand o descriere a investitiei imobiliare si o explicatie a motivelor pentru care valoarea justa nu poate fi evaluata in mod credibil.

MODELUL BAZAT PE COST

Conform modelului bazat pe cost, toate investitiile imobiliare trebuie sa fie evaluate in conformitate cu tratamentul contabil de baza, contabilizat la cost minus orice amortizare cumulata si orice pierdere din depreciere cumulata.

VALOAREA JUSTA CONFORM IFRS 13

Asa cum s-a aratat mai sus, valoare justa este definita ca fiind pretul la care poate fi tranzactionat un activ, de bunavoie, intre parti aflate in cunostinta de cauza intr-o tranzactie in care pretul este determinat in mod obiectiv. IAS 40 incurajeaza (dar nu cere explicit) entitatile sa determine valoarea justa pe baza unei evaluari facuta de un evaluator independent si care are o experienta relevanta.

In stabilirea valorii juste, trebuie notate urmatoarele aspecte:

- Valoarea justa a unei proprietati este in mod normal valoarea sa de piata si trebuie sa fie estimata folosind cel mai probabil pret ce poate fi obtinut in mod rezonabil pe piata;
- Valoarea justa trebuie sa reflecte stadiul actual al pietei la data bilantului contabil (si nu inainte sau dupa acea data);
- Valoarea justa este data in mod normal de preturile curente pe o piata activa pentru proprietati similare aflate in aceleasi conditii si amplasamente si care fac obiectul unor contracte similare. Daca nu exista o astfel de piata pentru proprietati similare trebuie avute in vedere urmatoarele:

- preturile curente pe pietele active pentru active de natura diferita, conditii sau amplasamente diferite care trebuie ajustate astfel incat sa reflecte acele diferente;
- preturile recente pe pietele mai putin active, ajustate astfel incat sa reflecte orice modificari in conditiile economice, etc., intre data tranzactiilor si data bilantului; si
- previziuni ale fluxurilor de numerar actualizate bazate pe fluxurile de numerar estimate.

- Valoarea justa nu trebuie sa fie inflatata sau deflatata de termeni sau circumstante speciale, cum ar fi acordurile atipice de finantare, contractele de vanzare si leaseback, anumite contraprestatii sau concesiuni acordate de orice parte care are legatura cu respectiva vanzare;
- Valoarea justa nu trebuie sa fie redusa de costurile de tranzactionare care pot apare la ultima cedare.

1.7. DREPTURILE EVALUATE

Drepturile de proprietate evaluate in cazul activelor imobiliare din patrimoniul Primariei Runcu asa cum sunt definite in Standardele de evaluare Anevar 2021 ,toate prerogativele, avantajele si beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)”.

Acestea includ dreptul de folosire a proprietatii, de vanzare, de inchiriere sau de instrainare. De asemenea, includ si dreptul de a refuza toate aceste actiuni.

1.8. DATA EVALUARII

Evaluarea s-a efectuat in luna Martie 2022 pe datele din evidentele departamentelor de specialitate din cadrul UAT Darmanesti la 31.12.2021, conform criteriului legislativ prevazut in O.G 81/2003 actualizata.

1.9. INSPECTIA

Inspectia a fost facuta de evaluator impreuna cu reprezentantii Primariei Darmanesti.

1.10. AMPLOAREA INVESTIGATIEI

Inspectia activelor a fost efectuata in data de 14.03.2022 impreuna cu reprezentatii Primariei com. Darmanesti.

Exista doua proceduri majore de identificare si inventarierea stocurilor:

Macroidentificarea	Macroidentificarea are la baza procesul de identificare a categoriilor si claselor de echipamente.
Microidentificarea	Microidentificarea este procesul de evidentiere a caracteristicilor individuale ale echipamentelor. Se va evidentia pentru fiecare dintre aceste echipamente marca, modelul si numarul de bucati pentru fiecare tip.

In acest raport s-a folosit macro-identificarea. Evaluatorul a inspectat aleatoriu bunurile din lista de inventar. Cu ocazia inspectiei s-a constatat starea fizica (generala) a bunurilor mobile.

Microidentificarea este procesul de evidentiare a caracteristicilor individuale ale bunurilor.

A fost utilizata pentru inspectarea mijloacelor de transport (autoturism, tractor, buldoexcavator, remorci, etc).

I.11. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

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

- Documente privind situatia juridica si economica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre Beneficiar;
- Documente privind inregistrarile in contabilitate ale bunurilor mobile si imobile;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

I.12. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai apropiata de cea la care va fi incheiata tranzactia.

Evaluatorul a estimat conform inspectiei lungimea imprejmuirilor (acolo unde nu a avut informatii) precum si suprafata unor cladiri. Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatia cadastrala pentru constructiile evaluate, acesta a utilizat datele (suprafetele) puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Darmanesti. In cazul in care se dovedeste altfel, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica raportul in consecinta.

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie.

Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Beneficiar.

Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului.

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertе persoane.

Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa data inspectiei sau data raportului.

Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de aceasta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului.

Descrierea proprietatilor a fost facuta cu scop informativ asa cum s-a constatat la momentul inspectiilor. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatii evaluate.

Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. Evaluatorul nu a intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului.

Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul.

Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice care conduc la o parere obiectiva a evaluatorului asupra valorilor de piata.

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii.

I.13. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

I.14. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele ANEVAR de Evaluare.

2. CADRUL JURIDIC AL REEVALUARII

ORDONANTA nr. 81 din 28 august 2003 (*actualizata*)

privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice (actualizata pan a la data de 18 aprilie 2008)

ART. 2

(1) 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 la data de 30 septembrie 2003, astfel încât rezultatele reevaluării să fie cuprinse în bilanțul contabil întocmit la 31 decembrie 2003.

(2) Reevaluarea se efectuează pe baza coeficienților de actualizare valabili la data de 31 decembrie 2002, comunicați de Institutul Național de Statistica.

(3) Bunurile din patrimoniul cultural național, cu excepția acelor care nu pot fi reevaluate potrivit standardelor internaționale de evaluare, vor fi reevaluate de către evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului 2010.-----

Alin. (3) al art. 2 a fost modificat de pct. 1 al [art. unic din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 689 din 10 octombrie 2007.

Articolul 2¹Reevaluarea 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. 2¹ a fost introdus de pct. 2 al [art. unic din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 689 din 10 octombrie 2007.

Articolul 2²Începând 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. 2² a fost modificat de pct. 1 al [art. unic din LEGEA nr. 79 din 8 aprilie 2008](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 292 din 15 aprilie 2008.

Articolul 2³(1) 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. 2³ a fost introdus de pct. 2 al [art. unic din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 103 din 4 octombrie 2007](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 689 din 10 octombrie 2007. Alin. (2) al art. 2³ a fost modificat de pct. 1 al [art. unic din LEGEA nr. 79 din 8 aprilie 2008](#), publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 292 din 15 aprilie 2008.

ART. 7

- (1) Sunt considerate active fixe corporale obiectul sau complexul de obiecte ce se utilizează ca atare și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:a) 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 componenta.
- (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 natura economică, a căror uzura 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, baltile, 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 lupta.

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 îngrasat, 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.

ORDIN nr. 3.471 din 2008

pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice

EMITENT: MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

Standardele Internaționale de Aplicație în Evaluare 3 (evaluarea activelor din sectorul public pentru raportare financiară)

Activele din sectorul public sunt acele active deținute și/sau controlate de către entități guvernamentale sau cvasi-guvernamentale, în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice.

Activ din sectorul public. O proprietate detinuta si/sau administrata de o agentie guvernamentala sau cvasi-vernamentala, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice.

Instructiuni de aplicare

IPSAS 17 abordeaza modelul costului in paragraful 43 dupa cum urmeaza:

"Ulterior recunoasterii initiale a unui activ, un element de imobilizari corporale ar trebui inregistrat la costul sau minus orice amortizare acumulata si orice pierdere acumulata din depreciere."

Abordarea prin costul de inlocuire net - IPSAS 21

"Conform acestei abordari, valoarea actualizata a potentialului de servicii ramas al unui activ se determina ca fiind costul de inlocuire net al activului.

Cost si valoare justa

- IAS 16 prevede modelul bazat pe cost, in paragraful 30, dupa cum urmeaza:

Ulterior recunoasterii initiale ca activ, o imobilizare corporala trebuie inregistrata la cost, mai putin orice amortizare cumulata aferenta si pierderile ulterioare cumulate din depreciere.

- Modelul bazat pe valoarea justa, care prevede reevaluari regulate, este explicat in paragraful 31, dupa cum urmeaza:

Ulterior recunoasterii initiale ca activ, o imobilizare corporala, a carei valoare justa poate fi cuantificata in mod credibil, trebuie inregistrata la valoarea reevaluada care reprezinta valoarea justa la momentul reevaluarii, mai putin orice amortizare ulterioara cumulata aferenta si pierderile ulterioare cumulate din depreciere.

Reevaluarile trebuie efectuate cu suficienta regularitate, astfel incat valoarea contabila sa nu difere in mod semnificativ de valoarea care poate fi determinata pe baza valorii juste la data bilantului.

Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este de obicei, valoarea lor de piata. Valoarea justa a celorlalte categorii de imobilizari corporale este valoarea lor de piata sau costul de inlocuire net atunci cand nu exista posibilitati de a identifica o valoare de piata, intrucat acel gen de imobilizari corporale este foarte rar vandut.

- Situatiile financiare sunt intocmite pe baza principiului continuitatii activitatii privind entitatea, cu exceptia cazului in care conducerea intentioneaza sa lichideze societatea sau sa sisteze activitatea de comert, sau nu are alte alternative realiste (IAS 1, paragraful 23). Acest principiu sta la baza aplicarii valorii juste privind imobilizirile corporale, cu exceptia cazurilor in care este evident fie ca se urmareste cedarea unui anumit activ, fie ca aceasta optiune de cedare trebuie luata in considerare, de exemplu in efectuarea unei evaluari in vederea identificarii deprecierei.

- Atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:

Valoarea justă a terenurilor și construcțiilor este stabilită de regulă pe baza informațiilor de piață prin evaluarea efectuată, în mod normal, de **evaluatori calificați profesional**. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, de regulă, valoarea de piață determinată prin evaluare" (IAS 16, paragraful 32).

Valoarea justă. Suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bună voie, între două părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții cu preț determinat obiectiv (IAS 16, paragraful 6).

Pentru estimarea valorilor care stau la baza ajustărilor, potrivit recomandărilor standardului IVA1 - Standard Internațional de Aplicație în Evaluare 3 - Evaluarea pentru raportarea financiară.

Costul de înlocuire Net (CIN) este o metodă de evaluare utilizată în raportarea financiară pentru a determina un înlocuitor pentru valoarea de piață a proprietăților specializate sau cu piațe limitate, pentru care informațiile de piață sunt limitate sau nu sunt disponibile. CIN se bazează pe o estimare a valorii de piață pentru utilizarea existentă a terenului plus costul curent brut (de înlocuire sau de reconstrucție) al amenajării terenului și construcțiilor atașate din care se scade cota uzurii fizice și tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare

Valoarea justă reprezintă, de asemenea, valoarea potențialului de servicii al unui activ pentru entitatea/unitatea sau pentru proprietarul activului, ca de exemplu beneficiile economice viitoare încorporate în activ sub forma capacității de a contribui, direct sau indirect, la fluxurile de numerar și de echivalente de numerar ale entității respective.

Potențialul de servicii este comensurat a fi nivelul capacității productive care ar trebui înlocuite dacă entitatea ar fi lipsită de respectivul activ în timp ce evaluatorul oferă o estimare a valorii activului pentru directorii și/sau contabilii entității, aceștia sunt cei care vor decide dacă valoarea estimată trece de testul valorii juste.

Valoarea justă ia în considerare conceptul de valoare de piață. Cu toate acestea, termenul de valoare justă este un termen generic utilizat în contabilitate. Conceptul de valoare justă este mai larg decât cel al valorii de piață, care este specific proprietății. Valoarea justă poate include un surogat pentru valoarea de piață, în cazurile în care valoarea de piață nu poate fi identificată credibil.

ORDIN nr. 1.752 din 17 noiembrie 2005 (*actualizat*)

**pentru aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele europene
(actualizat pana la data de 14 ianuarie 2008*)**

109. - (1) Reevaluarea imobilizarilor corporale se face la valoarea justa de la data bilantului, Valoarea justa se determina pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de profesionisti calificati In evaluare, membri ai unui organism profesional in domeniu, recunoscut national si international.

(2) La reevaluarea unei imobilizari corporale, amortizarea cumulata la data reevaluarii este tratata in unul din urmatoarele moduri:

a) recalculata proportional cu schimbarea valorii contabile brute a activului, astfel incat valoarea contabila a activului, dupa reevaluare, sa fie egala cu valoarea sa reevaluată. Aceasta metoda este folosita, deseori, In cazul in care activul este reevaluat prin aplicarea unui indice; sau

b) eliminata din valoarea contabila bruta a activului si valoarea neta, determinata in urma corectarii cu ajustarile de valoare, este recalculata la valoarea reevaluată a activului. Aceasta metoda este folosita, deseori, pentru cladirile care sunt reevaluate la valoarea lor de piata.

Reevaluarea a fost efectuata pentru inregistrarea cf. Art 109 2b de la precizarile OMF de mai sus.

3. PREZENTAREA ACTIVELOR – CADRU GENERAL

Active sunt formate din drumuri acoperite cu balastat, starea generala a acestora fiind satisfacatoare. Drumurile apartin UAT Runcu ce strabat intravilanu si extravilanul localitatii si au latimile cuprinse in intervalul [3,44 ml .. 6.33 ml]. Conform STAS 2900 – 89 drumurile sunt incadrate in categoria drumurilor comunale si de explatare.

CZU 625.

ROMÂNIA INSTITUTUL ROMAN DE STANDARDIZARE	STANDARD DE STAT EDIȚIE OFICIALĂ		STAS 2900-89
	Lucrări de Drumuri LĂȚIMEA DRUMURILOR 302501		<i>Înlocuiește:</i> <i>STAS 2900-79</i>
			Clasificarea alfanumerică G 71
Road works ROADS WIDTHS	Travaux routiers LARGEUR DES ROUTES	Дорожные работы ШИРИНА ДОРОГ	

2 LĂȚIMEA PLATFORMEI ȘI A PĂRȚII CAROSABILE

Dimensiuni în m

2.1 Lățimea platformei și părții carosabile ale drumurilor se stabilesc conform figurilor 1...10 pentru :

- a) drumurile publice, în funcție de :
- intensitatea circulației care determină clasa tehnică a drumului;
 - relieful terenului la autostrăzi;
 - funcționalitatea drumului care determină încadrarea în categoriile drumurilor publice.

2.4 Lățimea părții carosabile este de :

- 2 × 7,50 m = 15,00 m la autostrăzi, în regiuni de șes și deal (fig. 1);
- 2 × 7,00 m = 14,00 m la autostrăzi, în regiuni de munte (fig. 2);
- 14,00 m la drumurile naționale cu patru benzi de circulație (fig. 3);
- 7,00 m la drumurile naționale și județene din clasa III (fig. 4 și 6);
- 6,00 m la drumurile naționale și județene din clasa tehnică IV și la unele drumuri județene din clasa tehnică III la care din considerente tehnico-economice nu se poate adopta lățimea de 7,00 m (fig. 5 și 6);
- 5,50 m la drumurile comunale și la drumurile de exploatare din categoria I (fig. 7 și 8);
- 4,00 m la drumurile de expicatare, din categoria II (fig. 9);
- 3,50 m la drumurile comunale a căror parte carosabilă se execută etapizat (pentru etapa I-a);
- 2,75 m la drumurile de expleatare, din categoria III (fig. 10).

Lățimea părții carosabile a drumului nu include lățimile benzilor de încadrare consolidate, ale benzilor de ghidare și ale benzilor de staționare de urgență. Lățimile acestor elemente se includ în lățimile acostamentelor.

Fig. 7

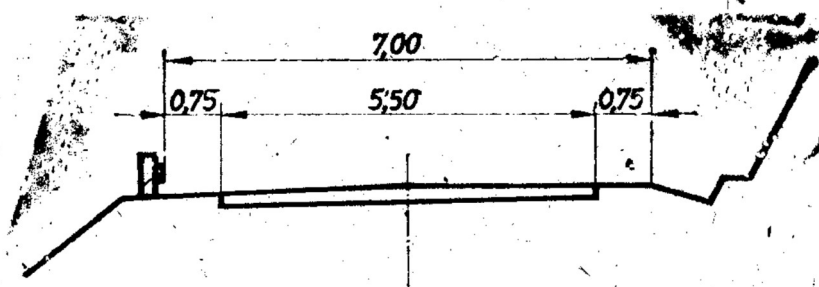


Fig. 8

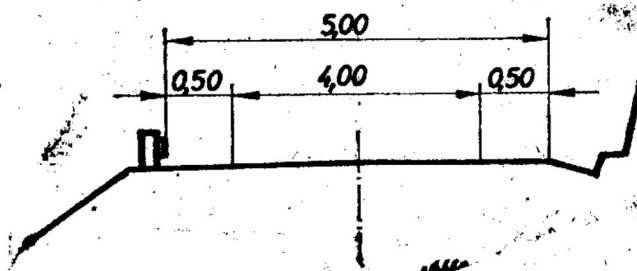


Fig. 9

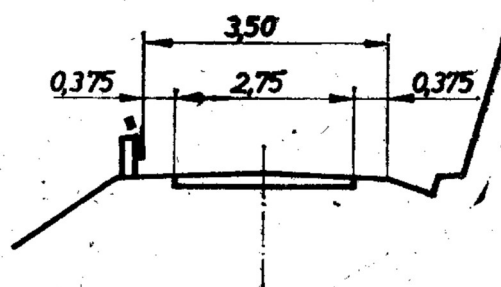


Fig. 10

Prezentarea Datelor

Identificarea Bunurilor

Evaluarea s-a efectuat în luna martie 2022 pe datele din evidențele departamentelor de specialitate din cadrul UAT Darmanesti la 31.12.2021, conform criteriului legislativ prevăzut în O.G 81/2003 actualizată.

Prezentarea Si Evaluarea Obiectelor De Inventar

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentei anexe sunt:

1. Situații financiar-contabile transmise la 14.03.2022;

2. Informatiile colectate la inspectie;
3. Informatii preluate de la vanzatori si cumparatori de pe piata specifica.
4. planurile topografice STERO 70 (identificandu-se elemente de distanta, cote si suprafate)

Evaluatorul nu a avut la dispozitie facturile de achizitie, informatii despre plata acestora, istoricul de reparatii si/sau intretinere etc. Evaluatorul a presupus ca:

- activele au fost achizitionate in mod legal de nou,
- facturile de achizitie au fost achitate;
- nu exista restrictii in privinta dreptului de proprietate.

De asemenea, Evaluatorul a estimat ca starea este normala in raport cu varsta fizica si ca au fost exploatate si intretinute corect. Evaluatorul s-a bazat pe documentele si pe estimarile mentionate in cadrul raportului. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documentele care ar putea afecta material valoarea estimata. Evaluatorul a avut la dispozitie informatii financiar-contabile sumare de unde a preluat data achizitiei, denumirea si pretul de achizitie.

4. ESTIMAREA VALORILOR – PROPRIETATI IMOBILIARE

4.1. PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea justa** asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost folosite urmatoarele:

- abordarea prin cost

Prin aplicarea acestor metode si a tehnicilor aferente, s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea justa posibil obtenabila in zona respectiva si la data evaluarii.

4.2. ETAPE PARCURSE

Etapele care au stat la baza procesului de evaluare au fost:

- Documentarea, pe baza documentatiei puse la dispozitie de catre client;
- Stabilirea limitelor, ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipurilor de valoare estimata in prezentul raport;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

4.3. METODA COSTULUI

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi si pentru acele proprietati ce nu se vand frecvent pe piata. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscuta si sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de

achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea justa, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea justa

EVALUAREA CONSTRUCTIILOR – METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- determinarea costului de inlocuire brut, de “NOU”
- estimarea deprecierii cumulate;
- determinarea costului de inlocuire depreciat, prin scaderea deprecierii cumulate din costul de inlocuire, de “NOU”;

Determinarea costului de inlocuire de “Nou”:

In functie de costurile practicate pe piata libera a constructiilor, pentru destinatia functiunii constructiei (cladiri tip hale industriale si zona administrativa).

Costul de inlocuire: Reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii un substitut din punct de vedere al utilitatii, folosind materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera valabile la data evaluarii.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre beneficiar si a inspectiei.

Deprecierea

Reprezinta pierderea de valoare fata de costul de inlocuire / reconstructie datorita unor cauze fizice, functionale sau externe. Teoretic, deprecierea poate incepe sa se acumuleze, de la finalizarea constructiei, chiar daca reprezinta “cea mai buna utilizare”.

Deprecierea este de fapt diferenta intre costul de reconstructie sau de inlocuire a constructiei (cladirii) si valoarea ei de piata. Exista 5 tipuri de depreciere care pot afecta o cladire:

Uzura fizica recuperabila	se estimeaza in cazul elementelor ce necesita reparatii la data evaluarii, cuantificandu-se prin costul de readucere a elementului analizat la starea normala.
Uzura fizica nerecuperabila	se refera la elementele deteriorate fizic, care din diferite motive nu pot fi corectate in prezent – se aplica la diferenta dintre costul de inlocuire/reconstructie si costul de eliminare a uzurii fizice recuperabile (se aplica pentru elemente cu viata scurta, respectiv pentru elemente cu viata lunga).
Neadekvarea functionala recuperabila	reprezinta o pierdere in valoare datorita deficientelor de concepie sau proiectare a cladirii, de schimbările in timp referitoare la aspectul cladirii, materialele sau standardele de constructii.
Neadekvarea functionala nerecuperabila	in general se regaseste in supra- dimensionari, inadekvare de stil si/sau de instalatii, inclusiv facilitati tehnice.
Deprecierea externa (economica)	poate fi temporara. Presupune diminuarea utilizarii unei cladiri datorita unor influente negative din mediul extern al cladirii; de obicei este nerecuperabila.

METODOLOGIE DE ESTIMARE A DEPRECIERII FIZICE

Coeficientii de depreciere in cazul uzurii fizice au fost calculati avand la baza **Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din Grupa 1 – „Constructii” Indicativ P135-99, elaborat de Institutul National de Cercetare-Dezvoltare in constructii si Economia Constructiilor INCERC – Bucuresti.**

Pasul urmator a avut in vedere starea tehnica a cladirilor astfel:

- **Foarte buna (FB):** situatie in care s-au efectuat la timp lucrari de intretinere, reparatii curente si reparatii capitale;
- **Buna (B)**– situatie in care s-au efectuat la timp reparatii de intretinere, in conditii acceptabile, fara reparatii capitale;
- **Fara imbunatatiri (FI)**– situatie in care s-au efectuat doar mici reparatii de intretinere, fara reparatii capitale si fara inlocuire a elementelor de tipul tamplariei, finisajelor, acoperisului, etc.

Ultimul pas de clasificare a avut in vedere urmatoarele medii de folosinta:

- **Nornal (N):** Conditii normale
- **Agresiv (A):** Medii cu umiditate, medii cu temperaturi inalte, coroziv normal;
- **Puternic agresiv (PA):** Medii combinate de umiditate, temperaturi inalte si / sau coroziv mediu;

Coeficientii de urzura fizica din ghid au fost aproximati in procente in functie de valoare de inlocuire a mijlocului fix la care se refera respectiv aprecierea unei uzuri fizice recuperabile.

DETERMINAREA DEPRECIERII FUNCTIONALE

Deprecierea sau neadecvarea functionala in cazul imobilelor apartinand Primariei Darmanesti a a fost estimata in procente avand la baza urmatoarele principii si considerente:

- Depreciere rezultata conform HG 2139 coroborat cu normativ P135.

DETERMINAREA DEPRECIERII EXTERNE

Deprecierea externa are la baza urmatoarele principii:

Raportul cost constructie / pret vanzare in conditiile furnizarii unui imobil nou la pretul zilei comparat cu potentialul de re-vanzare al acestui imobil.

- Locatiile in care sunt amplasate imobilele apartinand Primariei Com. Darmanesti fac parte din categoria localitatilor in care investitiile straine lipsesc sau sunt extreme de reduse.
- Deprecierea externa poate fi rezultatul conditiilor de piata nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea sufera influente externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriasul nu le poate controla.

EVALUARE CONSTRUCTII– COST DE INLOCUIRE NET

Avand in vedere caracteristicile constructiei analizate, evaluarea s-a realizat prin aplicarea metodei costurilor segregate, avand ca baza lucrarea scrisa de Corneliu Schiopu - “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire” – “Cladiri industriale, comerciale si agricole; Constructii speciale” – 2010 si indici de actualizare 2015- 2016.

Conform acestei lucrari, costurile sunt structurate intre cost materiale, cost manopera si cost transport materiale pentru fiecare tip de constructie in parte.

Evaluatorul a estimat pe baza inspectiei gradul de uzura fizica, functionala si economica pentru constructiile inspectate si gasindu-se in patrimoniul Primarie Darmanesti.

- S-a estimat o deprecire fizica cuprinsa intre 83% conform normativ P135/1999

Costul de Inlocuire Net al Cladirilor este prezentat in Anexe;

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproducie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizand aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Exista mai multe metode de determinare a costului curent (de nou) al unei proprietati. Cele mai importante sunt metoda devizului, indexarea, si metoda cost – capacitate.

Sunt incluse toate costurile directe si indirecte. In cazul bunurilor de evaluat, costurile pe care le vom considera sunt cele directe si anume costul de achizitie, indexat cu indici de actualizare.

INDICII DE ACTUALIZARE pe TRIM. I 2015 A VALORII CLĂDIRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

SPECIALE PRIN METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE STABILITĂ PE BAZA CATALOAGELOR DE PREȚURI 1965

PERIOADA		1/1/1965 31.03.2014	1/1/1965 30.06.2014	1/1/1965 30.09.2014	1/1/1965 31.12.2014	1/1/1965 31.03.2015
		K21	K22	K23		
		1€ = 4,4553 lei	1€ = 4,3870 lei	1€ = 4,4114 lei	1€ = 4,4834 lei	1€ = 4,4509 lei
0	1	107	109	111	113	115
1	CONSTRUCȚII					
11	Industriale	20.587,937	20.546,761	20.731,682	20.731,682	20.669,487
12	Agricole	25.250,665	25.174,913	25.401,487	25.477,692	25.401,259
13A	Transp.-telecom. civile	29.313,305	29.225,365	29.546,844	29.605,938	29.517,120
13B	Transp.-telecom. productive	23.037,622	22.991,547	23.198,471	23.198,471	23.128,876
14A	Afaceri, comerț	27.571,685	27.433,827	27.571,685	27.681,972	27.571,244
14B	Depozitare	23.333,100	23.286,434	23.496,012	23.496,012	23.425,524
15A	Locuințe	35.405,046	35.228,021	35.580,301	35.758,203	35.579,412
15B	Învățământ, știință, cultură și artă	25.462,837	25.360,985	25.639,956	25.716,878	25.639,727
15C	Sănăt., as. socială, cult. fizică, agrement	24.402,234	24.304,625	24.571,976	24.670,264	24.571,583
15D	Administrative	27.110,658	27.056,436	27.354,057	27.436,119	27.326,375

Valorile estimate nu tin cont de TVA sau alte taxe de vanzare.

Cursul de schimb euro/leu la data evaluarii este de 4.9474

Architect Alliance

BOBEICA DRAGOS

Evaluator EPI

Membru Titular ANEVAR

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii, evaluatorul a estimat valoare justa pentru toate activele identificate

conform inspectiei. Au fost gasite modificari intre situatia contabila si inspectii. Evaluatorul a luat in considerare cladirile conform situatiei juridice. Evaluatorul recomanda actualizarea listelor conform situatiei existente.

FUNDAMENTAREA CONCLUZIEI

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. 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.

Precizia Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati 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.

Cantitatea Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode.
informatiilor Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

5. CONDITII SPECIALE

Serviciile furnizate de Architect Alliance au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluator extern independent. Compensatia noastra nu a depins de concluziile asupra valorii opinat. Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Vom retine aceste informatii timp de cel putin 6 luni.

Evaluarea noastra este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport. Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Conditiiile actuale de piata in opinia noastra sunt diferite de conditiile unei piete normale in special datorita scaderii economice generale. Principala influenta negativa este lipsa lichiditatii pietei care creste substantial timpul de promovare si marketabilitate a oricarei proprietati aflate spre vanzare. Evaluările prezente si valorile estimate nu reprezinta o garantie asupra unei valori care s-ar putea obtine in urma unei vanzari, valoarea de vanzare putand fi considerabil mai mica decat valoarea justa estimata.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare” a unei valori obtenabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul cercetarii si evaluarii imobiliare.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative specifice sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Conform normelor ANEVAR suma ce revine drept plată pentru realizarea raportului de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

6. SUMAR ANEXE

Anexa 1 CIN - drumuri

Anexa 2 Planuri de situatie

Fotografii

1 Str. Burlacesti



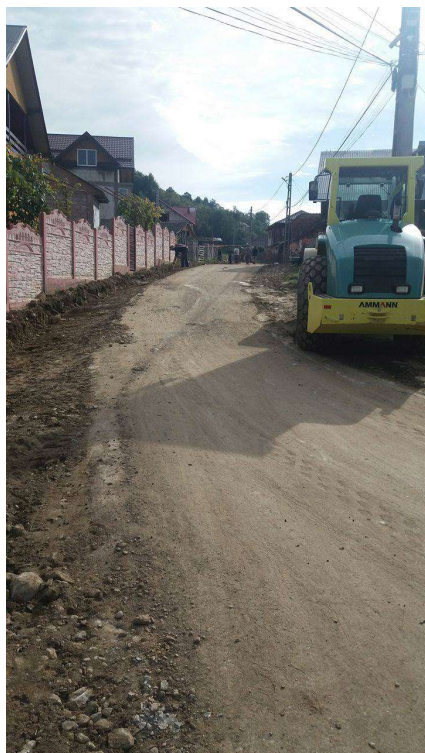
2. str. Export si veteranilor



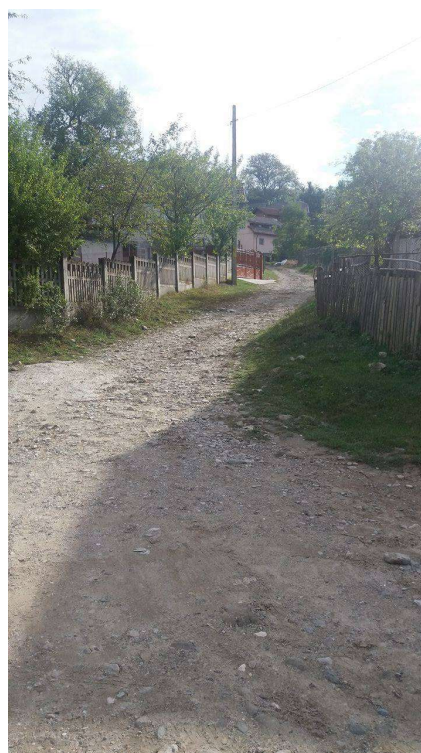
Str. Podu Florii



str. Poenari



Str. Prieteniei



Str. Serbesti



Str. Silistenilor

