



# INVPROJECT BRAILA

Str. Gradinii Publice, nr.6, Brăila, CP 810022,  
J09/501/2013, CUI 32090621, Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI  
URBANISM • REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN •  
DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

## RAPORT DE EVALUARE

### ACTIVE FIXE CORPORALE EXISTENTE ÎN PATRIMONIUL "ȘCOLII GIMNAZIALE" COM. SURDILA GĂISEANCA, JUDEȚUL BRĂILA



EXPERT TEHNIC EVALUATOR  
ATESTAT U.N.E.A.R.  
ING. CORNEL BELICIU  
AUT. NR. 10625/2012 VALABILĂ 2013



AUGUST 2013

**ING. CORNEL BELICIU – EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR AL UNIUNII NAȚIONALE**  
**A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA (UNEAR)**



## **RAPORT DE EVALUARE**

### **ACTIVE FIXE CORPORALE**

#### **EXISTENTE ÎN PATRIMONIUL**

**"ȘCOLII GIMNAZIALE" DIN COMUNA SURDILA GĂISEANCA,**

**JUDEȚUL BRĂILA**

EVALUARE CONFORMĂ CU  
LEGEA NR. 79/2008 PENTRU MODIFICAREA  
ȘI COMPLETAREA O.G. NR. 81/2003  
PRIVIND REEVALUAREA ȘI AMORTIZAREA  
ACTIVELOR FIXE AFLATE ÎN PATRIMONIUL  
INSTITUȚIILOR PUBLICE

**DATA EVALUĂRII: AUGUST 2013**

**CLIENT**

**ȘCOALA GIMNAZIALĂ DIN COMUNA SURDILA GĂISEANCA,  
JUDEȚUL BRĂILA**

Adresă de înaintare

Data adresei de înaintare: **30 august 2013**

Ca urmare a angajării noastre de către **ȘCOALA GIMNAZIALĂ din comuna SURDILA GĂISEANCA, județul BRĂILA**, am efectuat evaluarea Activelor Fixe Corporale (denumite în cele ce urmează "Activele"/"Proprietatea"), aflate în patrimoniul public al Școlii Gimnaziale din comuna SURDILA GĂISEANCA și administrate de aceasta (denumită în cele ce urmează "Entitate"/"UAT") și care sunt aferente activității de servicii publice, și am estimat valoarea justă a Activelor, la data de referință **30 august 2013**.

Am realizat raportul în vederea stabilirii valorii activelor fixe corporale aflate în proprietatea **ȘCOLII GIMNAZIALE** din comuna SURDILA GĂISEANCA, județul BRĂILA, astfel încât rezultatele acestei reevaluări să fie înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea, valoarea justă determinată fiind bazată pe premisa potențialului de servicii (continuității activității).

În estimarea valorii am utilizat aceste abordări, metode, proceduri și tehnici, aşa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, **în conformitate cu ediția a 8-a a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2007)**, standarde adoptate la nivel național de către ANEVAR și cu **ediția 2007 a Standardelor Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public (IPSAS 2007)** care operaau la momentul de referință al evaluării, precum și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

În acest sens, realizarea evaluării s-a făcut (în special) **în conformitate cu IVA 3: Evaluarea activelor din sectorul public pentru raportarea financiară, coroborate cu IPSAS 17: Imobilizări corporale și IPSAS 21: Deprecierea activelor generatoare de alte fluxuri decât cele de trezorerie, pe baza documentelor și informațiilor avute la dispoziție la momentul evaluării**.

Apariția altor elemente de care nu am avut cunoștință la data evaluării poate avea impact asupra valorii. Informațiile puse la dispoziție de către **Entitate** sunt sub responsabilitatea conducerii acesteia. Responsabilitatea noastră este ca, pe baza analizelor efectuate, să ne exprimăm o opinie asupra valorii.

Informațiile furnizate și considerate credibile au fost utilizate în diagnostic și evaluare. În plus, am utilizat informații de la terțe părți pe care le-am considerat credibile și rezonabile.

Inspecția bunurilor și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în zilele de **11 și 12 august 2013**.

Data efectivă a evaluării este **30 august 2013**.



Raportarea valorilor s-a făcut în RON. Valorile determinate nu cuprind T.V.A.

**Considerăm că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, aşa după cum aceasta se explicitează pe parcursul raportului.**

Această adresă este însotită de un raport complet de evaluare, la care se adaugă anexele.

**În acest sens, în baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, considerăm și recomandăm ca valoare justă a "Proprietății/Bunului",**

**ACTIVE FIXE CORPORALE,**  
**la data de 30.08.2013 (exclusiv T.V.A.):**  
**de 222.501 LEI, din care:**

<b>- MIJLOACE DE TRANSPORT</b>	<b>129.080 LEI</b>
<b>- MOBILIER, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale</b>	<b>57.421 LEI</b>
<b>- TEREN EXTRAVILAN – domeniul public</b>	<b>36.000 LEI</b>

Valorile nu cuprind T.V.A.

În scopul raportării financiare, activele fixe corporale la valoarea justă individualizată pentru fiecare activ corporal fix, este redat în Anexele la prezentul raport, cu valorile exprimate în LEI.

Membru titular UNEAR

Expert evaluator în:

Proprietăți Imobiliare:

Legitimăția nr. 10625

**Ing. CORNEL BELICIU**



## Cuprinsul

### Partea I – Introducere

1.1. Pagina de titlu	1
1.2. Adresa de înaintare	2
1.3. Cuprinsul	4
1.4. Certificarea evaluatorului. Semnătura	5

### Partea II – Premisele evaluării

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative	7
2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	11
2.3. Drepturile de proprietate evaluate	12
2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat	12
2.5. Data estimării valorii	13
2.6. Moneda raportului	13
2.7. Inspecția proprietății	13
2.8. Riscul evaluării	13
2.9. Sursele de informare utilizate	14
2.10. Clauza de nepublicare	15
2.11. Valabilitatea raportului	15

### Partea III – Prezentarea datelor

3.1. Identificarea bunului evaluat	17
3.2. Descrierea juridică	17
3.3. Date despre amplasare	17
3.4. Descrierea tehnică	17
3.5. Aspecte privind utilizarea	17

### Partea IV – Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare	19
4.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile	20
4.3. Evaluarea	23
4.4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului	30

### Anexe

Anexele (situări de calcul)	33
Alte informații considerate adevărate	

### 1.4. Certificarea evaluatorului. Semnătura.



Prin prezenta, în limita cunoștințelor 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 de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am niciun interes sau de perspectiva în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare.

În estimarea valorii am utilizat acele abordări, metode și proceduri, aşa după cum am considerat necesar în circumstanțele respective, în conformitate cu ediția a 8-a a Standardelor Internaționale de Evaluare 2007 (IVS 2007), adoptate la nivel național de către ANEVAR și în concordanță cu ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate.

Suma ce-mi revine pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) 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 internaționale de evaluare la care s-a aliniat și UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al UNEAR (ANEVAR).

Bunurile au fost inspectate personal de evaluator, în zilele de 11 și 12 august 2013, însotit de către reprezentanții proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul Internațional GN 11 – *Verificarea evaluării*.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru titular al UNEAR (ANEVAR), a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al UNEAR (ANEVAR) și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Membru titular UNEAR

Expert evaluator în:

Proprietăți Imobiliare:

Legitimăția nr. **10625**

**Ing. CORNEL BELICIU**



## **PARTEA II PREMISELE EVALUĂRII**

Ipoteze speciale și condiții limitative  
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării  
Drepturile de proprietate evaluate  
Baza de evaluare. Tipul de valoare estimat  
Data estimării valorii  
Moneda raportului  
Inspecția proprietății  
Riscul evaluării  
Sursele de informare utilizate  
Clauza de nepublicare  
Valabilitatea raportului



## **2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative.**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### **Ipoteze speciale**

- Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non – conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea.
- Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.



- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe/sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor.
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

### Condiții limitative

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate, cât și în parte și, în special, concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat, nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.



- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Estimarea valorii prin prezentul raport constituie unul dintre factorii pe care Entitatea îi va lua în considerare în efectuarea înregistrării în contabilitate, precum și a raportării financiare la aceasta din urmă.
- Prezentul raport este întocmit la cererea destinatarului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea prealabilă a acordului scris al destinatarului, autorului evaluării și eventualului evaluator verificator.
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de oricare astfel de terțe persoane, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Prezentul raport nu reprezintă nicio sugestie în legătură cu investirea sau dezinvestirea în sau din Proprietatea evaluată, această decizie aparținând în totalitate celor interesați.
- Acest raport de evaluare prezintă opinii profesionale și în consecință, acestea nu substituie și nu reprezintă puncte de vedere oficiale ale autorităților, cu excepția cazului în care se specifică expres acest lucru în conținutul lui.
- Opiniile noastre se bazează pe informațiile curente disponibile, practica în materie, principiile general acceptate în profesie, pe experiența dobândită și pe ipotezele adoptate.
- Din punctul nostru de vedere, rezultatul evaluării constituie o opinie justă asupra valorii, dar care poate dифe de alte opinii sau puncte de vedere.
- În toate situațiile, soluțiile oferite de noi prin raportul de evaluare trebuie interpretate prin prisma faptului că legislația este într-o permanentă schimbare. În plus, adoptarea altor ipoteze de lucru poate duce la concluzii diferite asupra valorii.
- Informațiile necesare evaluării au fost puse la dispoziție de către Proprietar. Documentele furnizate și considerate credibile au fost utilizate în diagnostic și evaluare. În plus, am utilizat informații de la terțe părți pe care le-am considerat credibile și rezonabile.
- Am realizat raportul exclusiv pe baza documentelor și informațiilor avute la dispoziție la momentul efectuării evaluării. Apariția altor elemente de care nu am cunoștință la data evaluării pot avea impact asupra valorii.



- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru problemele de natură legală, care afectează fie Proprietatea evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința noastră.
- În acest sens, se precizează faptul că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil, că proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea se evaluatează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și utilizare responsabilă. Se presupune că Proprietatea în cauză respectă reglementările aplicabile existenței și utilizării acesteia. În cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea nu poate fi afectată.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația și pe perioada în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, nu se modifică semnificativ față de cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Noi nu am efectuat o expertiză tehnică a structurii și sistemelor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse și inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică relevată de inspecția în teren, corespunzătoare exploatarii actuale. Opiniile din raportul de evaluare nu trebuie înțelese că ar valida/invalida integritatea stării părților neexpuse sau inaccesibile.
- Acest raport de evaluare nu are ca scop estimarea problemelor de mediu. Pe baza informațiilor obținute, noi am presupus că Proprietarul se va conforma legislației de mediu, iar costul lucrărilor de conformare considerate necesare poate afecta valoarea Proprietății în măsura în care acestea nu sunt realizate.
- Noi nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru existența vreunui consumămant, nici nu ne-am angajat pentru o expertiză, audit sau cercetare științifică necesară pentru ca aceasta să fie descoperit. Dacă ulterior se va stabili că există contaminare ca urmare a utilizării Proprietății pe locul existent sau pe oricare din vecinătate, acest fapt ar putea afecta valoarea raportată.
- O caracteristică esențială a informației furnizate în rapoartele de evaluare este aceea că trebuie să se facă și să fie înțeleasă de către utilizatori. În acest scop, se presupune că utilizatorii dispun de o cunoaștere rezonabilă a activităților de afaceri, economice, de contabilitate și financiare, precum și de dorința de a studia informația cu diligență rezonabilă.
- Cu toate acestea, informații relative la subiecte mai complexe (care trebuie incluse în rapoartele de evaluare datorită relevanței lor pentru luarea deciziei economice) nu trebuie exclusă pe considerentul că ar fi prea dificil de înțeles de către o anumită parte a utilizatorilor.



## **2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.**

**Obiectul evaluării** îl constituie **ACTIVELE FIXE CORPORALE** aflate în proprietatea publică a statului sau a Școlii Gimnaziale din comuna SURDILA GĂISEANCA, județul BRĂILA, denumite în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul", active ce reprezintă patrimoniul ȘCOLII GIMNAZIALE din comuna SURDILA GĂISEANCA – județul BRĂILA, iar destinatarul/ utilizatorul raportului este Școala Gimnazială din comuna SURDILA GĂISEANCA – județul BRĂILA și am estimat valoarea justă fără T.V.A. a acestora, la data de referință **30.08.2013**.

**Scopul evaluării** îl constituie estimarea valorii bunurilor în vederea gestionării și utilizării eficiente a activelor și a raportării financiare a activelor din sectorul public, conform Legii nr. 79/2008 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

**Utilizarea evaluării** se referă la faptul că respectivul raport este necesar pentru stabilirea valorii activelor fixe corporale, iar rezultatele urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului 2013.

Raportul de evaluare se face conform IVA 3 - << Evaluarea pentru raportare financiară a activelor din sectorul public>>.

În scopul aplicării standardelor și abordărilor adecvate, în cele ce urmează se prezintă contextul în care s-a dispus evaluarea activelor fixe corporale la nivelul Școlii Gimnaziale din comuna Surdila Găiseanca, județul Brăila (în acest raport s-a adoptat denumirea de ACTIVE FIXE CORPORALE pentru a respecta clasificarea patrimonială impusă prin OMFP 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducederea contabilității instituțiilor publice).

Astfel, este necesară evaluarea activelor fixe corporale aflate în proprietatea Școlii Gimnaziale din comuna Surdila Găiseanca, pentru respectarea Legii nr. 79/2008 și a O.U.G. nr. 103/2007.

Evaluarea acestor **active fixe corporale** se face în contextul legal mai sus amintit, care conform O.U.G. nr. 103/2007 – Art 2<sup>1</sup> implică: "Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă" (valoarea justă în accepțiunea contabilității instituțiilor publice fiind definitivă în OMFP 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducederea contabilității instituțiilor publice).

Astfel conform 1.2.4.1. din Normele metodologice OMFP 1917/2005, **valoarea justă pentru activele fixe dobândite se determină pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite, sau pe baza unor evaluări efectuate de regulă de evaluatori autorizați**.



Lăsând abordarea la latitudinea și judecata profesională a evaluatorilor autorizați, aceștia vor trebui să înscrie realizarea evaluării în cadrul standardizat al IVS și prin consecință directă în cadrul reglementat al IPSAS.

Sfera evaluării acoperă totalitatea Activelor Fixe Corporale - construcții, terenuri, echipamente și instalații, mobilier, aparatură birotică, aflate în patrimoniul Școlii Gimnaziale, localizate în toate localitățile acesteia.

### **2.3. Drepturile de proprietate evaluate.**

Dreptul de proprietate este public și aparține Școlii Gimnaziale din COMUNA SURDILA GĂISEANCA – JUDEȚUL BRĂILA, după cum rezultă din "Lista de inventariere la data de 31.12.2012" și din "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Școlii Gimnaziale din comuna Surdila Găiseanca", înșușit de Consiliul Local al comunei Surdila Găiseanca, județul Brăila.

După cum s-a mai amintit, activele corporale fixe constau din:

- Mijloace de transport;
- Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale;
- Teren extravilan.

**Conform documentelor puse la dispoziție și a legislației în vigoare, rezultă că toate aceste active corporale fixe se regăsesc în patrimoniul Școlii Gimnaziale din comuna Surdila Găiseanca, județul Brăila.**

### **2.4. Baza de evaluare. Tipul de valoare estimată.**

Bazele evaluării sunt abordate prin cost.

#### **Definirea valorii**

S-a apelat la estimarea unei valori juste, definite conform Standardului ANEVAR IVS:

- ✓ IVA 1 Evaluarea pentru raportarea financiară
  - ✓ IVA 3 Evaluarea pentru raportarea financiară a activelor din sectorul public
- **Valoarea justă** este 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 prețul determinat obiectiv.
- Definiția conform IVA 1, IVA 3 și IAS 16, paragraful 6.

Metodologia de calcul a "valorii juste" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare – ANEVAR.



## **2.5. Data estimării valorii.**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2013, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Data de referință a raportului la care valoarea este valabilă, este **30.08.2013**.

## **2.6. Moneda raportului.**

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în **LEI (RON)**.

Astfel raportarea valorilor s-a făcut în **LEI (RON)**, cifrele fiind rotunjite.

### **Valorile se înțeleg fără T.V.A.**

Exprimarea opiniei finale <<în LEI (RON)>> o considerăm adekvată doar atâtă vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piață etc.).

## **2.7. Inspecția proprietății.**

Bunurile au fost inspectate personal de către evaluator în zilele de 11 și 12 august 2013, însoțit de către reprezentanții proprietarului.

Documentarea asupra datelor legate de Proprietate a avut loc la Școala Gimnazială din comuna SURDILA GĂISEANCA și la amplasamente, în perioada menționată.

Inspecția fizică a relevat următoarele aspecte:

- Instalațiile erau în stare de funcționare;
- Starea tehnică este bună în corelare cu durata de viață scursă de la punerea în funcțiune;
- Activele sunt în oarecare măsură în stare propice utilizării eficiente;
- S-au constatat deteriorări ale sistemelor funcționale;
- Gradul de uzură fizică real relevat în teren este cuprins între 4 și 100 %.

## **2.8. Riscul evaluării.**

Ipotezele speciale luate în calcul la estimarea valorii, au ținut seama că nu există potențiale riscuri, care în cazul producerii lor ar avea un impact major asupra mărimi valorii estimate de evaluator.



## **2.9. Sursele de informare utilizate.**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții Școlii Gimnaziale din comuna Surdila Găiseanca, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

### **Informațiile utilizate au fost:**

- ✓ Situația juridică a proprietății, avizele, autorizările, schițele amplasamentului;
- ✓ Informații privind piața specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Documente contabile:
  - Extrase din inventarul activelor fixe la data de 31.12.2012;
  - Contul de execuție bugetară aferent anului fiscal 2012;
  - Extrase din proiectul de buget aferent anului 2013;
  - Facturi de achiziție.
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, din care amintesc:
  - Standardele internaționale de evaluare – ediția a opta (2007);
  - Evaluarea proprietății imobiliare – editată de Appraisal Institute și tradusă în limba română de ANEVAR (ediția a doua canadiană);
  - Evaluarea mașinilor și echipamentelor – editată de Comitetul pentru mașini și specialități tehnice al American Society of Appraisers, și tradusă în limba română de ANEVAR.
  - Buletinul lunar – secțiunea statistică, publicat de Banca Națională a României;
  - Buletine statistice lunare – publicate de INSSE;
  - Prognoze macroeconomice ale Comisiei Naționale de Prognoză;
  - Broșurile privind evaluarea rapidă a construcțiilor editate de MATRIX ROM;
  - Costuri și prețuri de piață privind dezafectarea construcțiilor;
  - Ghiduri cu prețurile orientative ale proprietății imobiliare ale Camerei Notarilor Publici Galați.

### **Sursele de informații au fost:**

- ✓ Reprezentanții Școlii Gimnaziale din comuna Surdila Găiseanca pentru informațiile legate de proprietatea evaluată (situație juridică, economică, chirii, istoric și.a.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Informații furnizate de către presă și alte surse, privind tranzacții similare.



## **2.10. Clauza de nepublicare.**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

## **2.11. Valabilitatea raportului.**

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ, în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute la data evaluării.

Astfel raportul de evaluare este valabil atâtă timp cât pe piață nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare.

În cazul în care evoluția pieței financiare prezintă un salt important sau pe piață specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante, se impune de asemenea, o reevaluare.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.



### **PARTEA III PREZENTAREA DATELOR**

- Identificarea bunului evaluat
- Descrierea juridică
- Date despre amplasare
- Descrierea tehnică
- Aspecte privind utilizarea



### **3.1. Identificarea bunurilor de evaluat.**

Activele fixe corporale sunt identificabile, și se regăsesc în Listele de inventariere ale Școlii Gimnaziale din comuna SURDILA GĂISEANCA, județul BRĂILA.

### **3.2. Descrierea juridică.**

Activele fixe corporale fac parte din patrimoniul public și privat al Școlii Gimnaziale din comuna SURDILA GĂISEANCA, județul BRĂILA.

Conform declarațiilor reprezentanților proprietarului, asupra proprietății nu grevează niciun fel de sarcini sau servituți și nici nu s-au constituit garanții bancare care să limiteze dreptul de proprietate.

### **3.3. Date despre amplasare.**

Bunurile evaluate se află pe teritoriul comunei SURDILA GĂISEANCA din județul BRĂILA.

### **3.4. Descrierea tehnică.**

Bunurile de evaluat se află în diferite stadii de utilizare.

### **3.5. Aspecte privind utilizarea.**

**Utilizare actuală:** Desfășurarea activității Școlii Gimnaziale din comuna Surdila Găiseanca din județul Brăila.

Activele sunt în funcțiune și sunt într-o stare tehnică de întreținere parțial bună – apreciez o uzură reală (U) cuprinsă între 4 și maximum 100 %.



## **PARTEA IV**

### **ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE**

Cea mai bună utilizare

Abordarea evaluării. Standarde aplicabile

Evaluarea

Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului



#### **4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU).**

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

**Deși concept specific evaluării terenurilor, problematica celei mai bune utilizări se aplică și anumitor bunuri care pot fi folosite în diverse scopuri, având deci o utilizare multiplă.**

IVS cere ca determinarea valorii să se facă în ipoteza celei mai bune utilizări a Proprietății.

**Cea mai bună utilizare** – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun care este fizic posibilă, fundamentată adekvat, fezabilă finanțiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească următoarele criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal,
- posibilă fizic,
- justificată adekvat;
- fezabilă finanțiar și
- maxim productivă.



Analiza de piață efectuată de către evaluator a presupus culegerea unor informații de pe piață bunurilor similare, precum și studierea alternativelor de realizare a acestora (prin înlocuire).

Dacă bunul rămâne în continuare în exploatare, cea mai bună utilizare a proprietății de evaluat se bazează pe situația în care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le produce bunul.

În analiza celei mai bune utilizări pentru bunul de evaluat, care a avut în vedere situația actuală de bun în exploatare, au rezultat următoarele alternative posibile:

- Varianta 1 – Utilizarea bunurilor de evaluat în scopul desfășurării activităților curente ca și până în prezent (actualizare actuală), este o variantă optimă din următoarele considerente:

Avantaje:

- bunurile se află în exploatare, deci sunt în stare de funcționare.

- Varianta 2 – bunurile de evaluat pentru a fi folosite ca piese de schimb sau materiale refolosibile pentru alte active corporale fixe, și pentru valorificarea părților care nu se mai pot folosi ca deșeu (materiale feroase sau plastice). Însă în acest caz bunurile trebuie demontate, dezmembrate.

Dezavantaje:

- piesele de schimb second hand dintre cele de evaluat nu prea sunt solicitate pe piață;
- valoarea componentelor metalice, din material plastic, cărămidă, lemn și alte materiale – ce se pot recupera – nu constituie o valoare financiară însemnată.

Având în vedere cele de mai sus și ținând seama de situația prezentă, cea mai bună utilizare pentru bunurile analizate este cea de:

- active fixe corporale de sine stătătoare pentru desfășurarea activității Școlii Gimnaziale din comuna Surdila Găiseanca, județul Brăila.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ✓ este permisibil legal;
- ✓ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ✓ este fezabilă financiar;
- ✓ este maxim productivă.

De menționat că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizarea actuală susțin această utilizare.

În același timp, în urma analizelor documentelor avute la dispoziție, precum și a informațiilor obținute din sursele locale cu ocazia inspecției, opinăm că la data de referință a raportului Cea Mai Bună Utilizare a Proprietății (C.M.B.U.) a activelor fixe corporale aferente Școlii Gimnaziale – acest concept nu se aplică deoarece conform definiției ACTIVELOR DE INFRASTRUCTURĂ din IPSAS 17.21, acestea "sunt specializate în natură și nu au utilizări alternative".

În alte circumstanțe de natură legală diferite de situația de facto, este posibil ca CMBU să capete alte valențe care răpund în mod optim celor 5 criterii standard enumerate.

Așa că, în urma inspecției și analizei documentelor avute la dispoziție, precum și a informațiilor obținute din sursele locale cu ocazia inspecției, opinăm că din punct de vedere al maximizării valorii (ultima condiție a CMBU) utilizare actuală, implică Cea Mai Bună Utilizare a Proprietății.

#### 4.2. Abordarea evaluării. Standarde aplicabile.

Ținând cont de aserțiunile expuse în capitolele anterioare, în concordanță cu prevederile IPSAS și cu reglementările naționale în vigoare, valoarea determinată prin prezentul raport este VALOAREA JUSTĂ.



Valoarea justă, ca un concept de contabilitate, este definită în IPSAS și în alte standarde de contabilitate, ca fiind suma la care poate fi tranzacționat un activ sau deconta o datorie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în condiții obiective.

În condițiile în care, o entitate adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, conform IPSAS 17, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea lor justă.

În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare (IPSAS 17, paragraful 45).

Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe baza unităților de servicii (IPSAS 17, paragraful 48).

Deci, valoarea justă având o sferă mai mare de cuprindere se utilizează, în general, pentru raportarea atât a valorii de piață, cât și a valorilor nebazate pe piață.

Termenul de valoare de piață și termenul de valoare justă, aşa cum apare acesta în mod uzual în standardele de contabilitate, sunt în general, compatibile, chiar dacă nu sunt întotdeauna exact echivalente.

**Valoarea de piață**, aşa după cum este ea definită de către IVS 1, este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În premsa valorii de schimb (<<value in exchange>>), valoarea de piață a unui activ reprezintă valoarea justă; în schimb, în premsa valorii pentru deținător (<<value to the holder>>), valoarea de piață a unui activ poate fi diferită de valoarea sa justă (reflectând optica deținătorului și implicând alte tipuri de valoare (valoarea de investiție, valoarea de utilizare etc.).

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă ar fi cel mai probabil tranzacționată pe piață liberă.

Pe baza datelor obținute de la **Client** și disponibile din piață specifică, analiza premergătoare evaluării, **inclusiv analiza CMBU**, s-au făcut în scopul determinării abordării, bazei valorii și a metodelor de evaluare.

Cele mai utilizate metode pentru estimarea valorii de piață includ abordările prin:

- comparația vânzărilor;
- capitalizarea venitului, inclusiv analiza fluxului de numerar actualizat;
- cost.



Toate aceste abordări au ca rezultat valoarea de piață, dacă în aplicarea lor, toate informațiile necesare utilizate provin din piață. Dacă informațiile utilizate nu sunt din piață, atunci valorile obținute sunt valori în afara pieței (non – piață).

Când valoarea de piață a unui activ nu poate fi determinată (spre exemplu, în situații cînd nu există o piață adecvată a vânzărilor/cumpărărilor de active), se decide utilizarea unei valori surogat, cum este de exemplu **costul de înlocuire net (CIN)**, care se aplică pe baza **principiului substituției**.

O altă abordare adecvată în evaluare este cea bazată pe **capitalizare/actualizarea venitului obțenabil din utilizarea proprietății**, respectiv prin **Metoda Fluxurilor de Numerar Actualizate (Discounted Cash Flow – DCF)**, metoda care se bazează pe principiul că **niciun investitor rațional nu ar investi într-o proprietate mai mult decât fructificarea viitoare a capitalului investit**.

**Abordarea se bazează pe transformarea financiară a venitului în valoare și ține cont de aşteptarea investitorului mediu, rațional, reflectată prin riscul la care este supusă investiția sa.**

În abordarea evaluării, s-au consacrat următoarele metode, care țin cont de situația de fapt a bunurilor și de disponibilitatea informațiilor de piață:

- **Metode prin comparație:** directă și relativă
- **Metode de randament:** capitalizarea directă a veniturilor nete ce se pot obține.

**Metodologia evaluării** cuprinde două abordări: cost și capitalizarea veniturilor, precum și metodele înscrise în aceste abordări.

Ambele abordări se bazează pe principiul substituției, care consideră că dacă sunt disponibile pentru vânzare mai multe bunuri sau servicii similare, cele cu prețul mai mic atrag cea mai mare cerere.

Abordarea prin cost constă în stabilirea valorii bunului prin estimarea costului de achiziționare cu aceeași utilitate sau pentru adaptarea unui bun existent pentru aceeași utilizare, fără a presupune costuri exagerate datorate amânării adaptării.

Pentru bunurile uzate, abordarea prin cost presupune o estimare a deprecierii, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică.

Abordarea pe bază de venit are ca fundament capacitatea de generare a profilului de către bunul evaluat. Această abordare se bazează pe principiul anticipării, respectiv valoarea derivă din fluxul de venit viitor produs din exploatarea bunului.



Metodele de evaluare înscrise în această abordare sunt fie metoda capitalizării unui venit anual din exploatare cu o rată de capitalizare, fie actualizarea fluxului de venit obținabil într-o perioadă de timp viitoare (metoda cash – flow –ului net actualizat).

Mașinile, utilajele, aparatele și celelalte obiecte și accesorii, denumite generic echipamente, cuprinse în activele imobilizate evidențiate în bilanțul contabil, constituie alături de construcții, componenta mijloace fixe a patrimoniului unei societăți comerciale.

**Evaluarea din prezentul raport face recurs la următoarele standarde aplicabile:**

**A. Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a opta – IVS 2007**

- IVS 1: Valoarea de piață – tip de valoare
- IVS 2: Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață
- IVS 3: Raportarea evaluării

**B. Standarde Internaționale de Aplicații în Evaluare, ediția a opta – IVS 2007**

- IVA 3: Evaluarea activelor din sectorul public pentru raportarea financiară

**C. Standarde Internaționale de Practică în Evaluare, ediția a opta – IVS 2007**

- GN 1: Evaluarea proprietății imobiliare
- GN 3: Evaluarea mijloacelor fixe mobile
- GN 8: Abordarea prin cost pentru raportarea financiară – (CIN)
- GN 9: Analiza fluxului de numerar actualizat pentru evaluările bazate pe informații de piață și pentru analiza investiției
- GN 12: Evaluarea proprietăților generatoare de afaceri

**D. Standarde Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public, ediția 2007 – IPSAS 2007**

- IPSAS 17: Imobilizări corporale
- IPSAS 21: Deprecierea activelor generatoare de alte fluxuri decât cele de trezorerie

**E. Standarde Internaționale de Raportare Financiară, ediția a șaptea – IFRS/IAS 2007**

- IAS 16: Imobilizări corporale
- IAS 36: Deprecierea activelor

#### **4.3. Evaluarea.**

##### **Evaluarea Terenurilor**

##### **Abordarea prin metoda comparației**

La evaluarea terenului se pot folosi mai multe metode (HG nr. 834/1991, metoda agreată de CETR §.a.).

În cazul de față, evaluatorul propune o valoare rezultată din studiul pieței imobiliare cerere – ofertă, precum și Ghiduri cu prețurile orientative ale proprietății imobiliare ale Camerei Notarilor Publici Galați și Corpul Experților Tehnici Judiciari – Filiala Brăila.



Prețurile informative pentru terenurile din comuna Surdila Găiseanca sunt următoarele:  
- Teren extravilan \_\_\_\_\_ 4.500 ÷ 7.000 lei/ha

**Valoarea proprietății/bunului  
TEREN  
PROPRIETATEA ȘCOLII GIMNAZIALE  
DIN COMUNA SURDILA GĂISEANCA,  
JUDEȚUL BRĂILA  
estimată prin  
ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI,  
la data de 30.08.2013 (fără T.V.A.)**

**este de 36.000 LEI, din care:**

➤ **TEREN EXTRAVILAN – domeniul public \_\_\_\_\_ 6,00 HA \_\_\_\_\_ 36.000 LEI**

**Evaluarea Mijloacelor fixe (active corporale mai puțin terenuri)**

**Abordarea prin metoda costului**

Abordarea prin cost este una dintre cele trei abordări utilizate în evaluare.

Această abordare se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de producție pentru un substitut cu aceeași utilitate ca cea a proprietății de evaluat.

Abordarea consideră că valoarea maximă a proprietății, pentru un cumpărător informat, va fi suma curentă necesară pentru a construi sau a cumpăra o proprietate nouă, cu aceeași utilitate. Dacă proprietatea nu este nouă, costul curent de nou trebuie să fie ajustat pentru toate formele de depreciere existente la data evaluării.

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Metoda costului presupune că valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscut este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul curent brut trebuie deduse (scăzute) toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.



În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

$$\text{Cost brut} - \text{Depreciere} = \text{Valoare (numită de obicei costul de înlocuire net)}$$

Punctul de plecare sau baza metodei costului este fie costul de reproducție brut, fie costul de înlocuire brut, fie o combinație a ambelor.

În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice.

Evaluatoarea identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atrăgătoare față de situația când ar fi fost nouă.

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

**Metoda indexării** este o metodă de estimare a costului de reproducție (de nou) al unei proprietăți (nu cel de înlocuire) în care un indice sau un factor de indexare se aplică costului istoric al unei proprietăți pentru a transforma costul istoric cunoscut într-un cost curent. Mai simplu spus, indexarea reflectă mișcarea prețului în timp.

Costul istoric reprezintă costul unei proprietăți la momentul când a fost pusă prima dată în funcțiune, de către primul proprietar. Această precizare este necesară pentru a face distincția față de costul inițial, care reprezintă costul unei proprietăți, la momentul achiziției acesteia, de către actualul proprietar, care poate să nu fie primul proprietar și care ar fi putut realiza achiziția la un preț mai mare sau mai mic decât costul istoric.

Costul inițial poate reprezenta costul unei proprietăți folosite, în timp ce costul istoric nu poate fi niciodată un cost al unui utilaj folosit. În mod evident, costul istoric și cel inițial pot fi și identice.

În mod curent, indicii utilizate de evaluatori sunt seturi de numere care cuantifică modificările înregistrate într-o perioadă de timp a costurilor activelor, materialelor și a forței de muncă.

În metodologia de evaluare se poate utiliza metoda indicilor de actualizare în evaluarea unor active individuale specializate (îndeosebi de natură mijloacelor fixe), în scopul convertirii costului istoric (al activelor în stare nouă, de la data achiziției sau punerii în funcțiune) în prețul curent, de la data evaluării.



Instrumentul utilizat este un indice de preț adecvat :

- Prin metoda indicilor un preț/cost dintr-un an anterior este adus la nivelul prețului/costului curent, care ar trebui să fie practicat/recunoscut la data evaluării.
- În cazul evaluării activelor individuale, un indice se va aplica numai asupra costului istoric al acestora pentru a calcula costul de reproducție de nou (și nu costul de înlocuire).

Utilizarea indicilor trebuie să ducă la rezultate raționale; deci trebuie folosiți cu prudență și numai după ce se înțelege corectitudinea celor două elemente:

- baza la care se aplică;
- modul de calcul al indicilor.

**Deprecierea** reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea recuperabilă: Orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic.

Recuperabil este calculat prin costul de remediere în sumă de bani.

Deprecierea nerecuperabilă: Deprecierea sub forma deteriorării și deprecierii care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Nerecuperabil este o estimare a procentajului (%) de pierdere în valoare.

**Forme (tipuri) de depreciere:**

1. Uzura (deteriorarea) fizică
2. Deprecierea funcțională
3. Deprecierea economică



În teoria economică se folosește curent expresia de "uzura fizică și morală". În evaluare, această sintagmă este divizată în cele trei tipuri de depreciere, fiecare putându-se calcula prin anumite metode. În contabilitate, noțiunea de "amortizare" are o total altă accepțiune decât "deprecierea" în optica evaluării. A nu se confunda deprecierea cu amortizarea.

#### a) Deprecierea fizică

Deprecierea fizică este determinată de analiza vârstă/durată de viață.

Pe parcursul duratei de viață, au fost operate o serie de îmbunătățiri și înlocuiri ale activelor corporale.

Duratele de viață au fost calculate conform HGR nr. 2.139 din 30.11.2004 – Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diversi agenți atmosferici, suprasolicitare și a altor factori similari.

**În efectuarea unei inspecții, pentru clasificarea activelor corporale fixe, este necesar să se acorde o mare atenție asupra stării fizice.**

Activele corporale fixe de evaluat, individualizate, au o deprecierie fizică, după cum urmează:

$$\text{DEPRECIERE FIZICĂ} = \text{Vârstă efectivă}/\text{Durata de viață fizică} * 100 = \text{între } 4 \text{ și } 100 \%$$

### b) Deprecierea funcțională

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare a proprietății ca rezultat al progresului tehnic, al apariției de noi tehnologii.

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau neadecvării în însăși calitatea proprietății, când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuitoare mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.

Mai simplu spus, pierderea în valoare este cauzată de condiții din interiorul proprietății. Simptomele care pot identifica existența deprecierii funcționale sunt costurile de exploatare excedentare, costul de capital în exces (cuprins în costul de reproducție), inadecvări etc.

În opinia evaluatorului, activele fixe corporale ale U.A.T. Surdila Găiseanca din județul Brăila, în mai multe cazuri prezintă simptome majore care ar sugera prezența deprecierii funcționale, precum ar fi cost de exploatare excedentar, construcții excedentare, supracapacitatea, inadecvarea, lipsa utilității sau alte stări asemănătoare. Luând în considerare aceste aspecte, evaluatorul consideră că:

$$\text{DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ} = \text{între } 0 \text{ și } 55 \%$$

### c) Deprecierea economică

Deprecierea economică este o pierdere de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului.

În metoda costului, deprecierea externă este de obicei, nerecuperabilă.

Influențele externe pot cauza o pierdere de valoare pentru orice bun.

În abordarea pe metoda costului, pierderea totală de valoare cauzată de deprecierea din cauze externe este alocată îmbunătățirilor.

Astfel, evaluatorul trebuie să estimeze mai întâi venitul atribuibil bunului.



Apoi, pierderea de venit imputabilă bunului este capitalizarea la o rată de capitalizare a bunului pentru a estima deprecierea din cauze externe.

Pot fi utilizate două metode de estimare a deprecierii din cauze externe.

Evaluatoarea trebuie să selecteze procedura care este susținută de comportamentul pieței.

Evaluatoarea poate:

- să capitalizeze pierderea din venit sau chirie atribuită influenței negative;
- să compare vânzările de proprietăți similare care sunt subiectul influențelor negative, cu cele care nu sunt.

Dacă informațiile pertinente asupra vânzărilor sunt abundente, este preferată a doua procedură.

Pentru a estima deprecierea din cauze externe prin capitalizarea pierderii rezultate în venitul bunului, evaluatoarea trebuie să estimeze mai întâi pierderea atribuită factorilor externi.

**Deprecierea economică** (numită și depreciere externă) reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi prețuri majorate la materii prime, manoperă ori utilități, fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație etc.

În cazul analizat, având în vedere și cele de mai sus, se estimează o depreciere economică care influențează valoarea bunului de evaluat într-o mică măsură, ea fiind:

**DEPRECIERE ECONOMICĂ = 0 %**

**Sinteza Deprecierilor:**

1. Depreciere fizică = 4 - 100 %
2. Depreciere funcțională = 0 - 55%
3. Depreciere economică = 0 %



Valorile activelor au fost actualizate cu indici de actualizare, calculați pe baza indicilor de prețuri de consum, stabiliți de Institutul Național de Statistică.

**Costul de Reproducție Nou - CRN**

Date fiind considerațiile standardizate expuse anterior, mijloacele fixe (activele fixe corporale, mai puțin terenurile) au fost evaluate prin aplicarea abordării Costului de Înlocuire Net (CIN) – varianta recomandată de IPSAS – Costul de Reproducție Nou (CRN), căruia îl s-au aplicat deprecieri, în următorii pași:

Costul de Reproducție Nou – CRN (determinat conform tehniciilor care urmează)

**Minus:**

Deprecierea totală (fizică, funcțională și externă/economică)

**Egal:**

---

### **Costul de Înlocuire Net (CIN)**

În condițiile date stipulate și în IPSAS 17 și IPSAS 21, CIN reflectă valoarea justă a mijloacelor fixe evaluate.

În vederea stabilirii Costului de Reproducție Nou (CRN), s-a procedat după cum urmează:

a) pentru construcții și construcții speciale s-a aplicat tehnica indexării prețului, astfel:

- s-a pornit de la valoarea de înlocuire unitară standard redată în cataloagele de reevaluare MATRIX ROM, specifice fiecărei construcții în parte, pe obiecte specifice comparabile cu construcțiile de evaluat, în prețuri nivel 01.10.1965;

- acestor valori de înlocuire standard le-au fost aplicate eventuale corecții (dacă a fost cazul), care țin de soluțiile constructive și de situația din teren a fiecărui mijloc fix în parte, obținându-se o valoare de înlocuire specifică la nivel prețuri 01.10.1965;

- valoarea de înlocuire pe obiect a fost obținută multiplicând valoarea specifică cu dimensiunea specifică a acestuia (m, mp, mc, buc. etc.), obținând valoarea de înlocuire pe obiect în prețuri 01.10.1965;

- această valoare de înlocuire a fost actualizată cu indicii de creștere impuși de către reglementările legale succesive (HG nr. 945/1990, HG nr. 26/1992 și HG nr. 500/1994);

- se actualizează valoarea de înlocuire cu coeficienți M.L.P.A.T. care sunt publicați trimestrial, iar pentru evaluarea corectă a evoluției prețurilor în ultima perioadă a evaluării se utilizează un coeficient ce ține seama de diferența de curs leu – dolar SUA, care a stat la baza calculării indicilor M.L.P.A.T., obținându-se Costul de Reproducție Nou – CRN;

- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează construcțiile;

b) pentru echipamente și instalații, astfel:

- Costul de Reproducție Nou – CRN s-a stabilit prin referirea la prețul de piață pentru cumpărarea componentelor utilizate și obținute direct de la fabricanți, luând în considerare și costurile de transport și montaj.

Sintetic, valorile arată astfel:

Denumire activ corporal fix	Valoare justă LEI
Mijloace de transport	129.080
Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale	57.421
<b>Total</b>	<b>186.501</b>

Calculul analitic al valorilor este prezentat în Anexe.



Valoarea proprietății/bunului  
**ACTIVE FIXE CORPORALE**  
**ALE ȘCOLII GIMNAZIALE DIN COMUNA SURDILA GĂISEANCA,**  
**JUDETUL BRĂILA**  
estimată prin  
**ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI,**  
la data de 30.08.2013 (exclusiv T.V.A.)

este de 186.501 LEI, din care:

- MIJLOACE DE TRANSPORT \_\_\_\_\_ 129.080 LEI
- MOBILIER, APARATURĂ BIROTIČĂ, ECHIPAMENTE DE PROTECȚIE A VALORILOR UMANE ȘI MATERIALE ȘI ALTE ACTIVE CORPORALE \_\_\_\_\_ 57.421 LEI

4.4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă și concluziile evaluatorului

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia mea,

Valoarea justă a proprietății/bunului  
**ACTIVE FIXE CORPORALE**  
**ALE ȘCOLII GIMNAZIALE DIN COMUNA SURDILA GĂISEANCA,**  
**JUDETUL BRĂILA**  
la data de 30.08.2013 (exclusiv T.V.A.)  
este de 222.501 LEI, din care:

- MIJLOACE DE TRANSPORT \_\_\_\_\_ 129.080 LEI
- MOBILIER, APARATURĂ BIROTIČĂ, ECHIPAMENTE DE PROTECȚIE A VALORILOR UMANE ȘI MATERIALE ȘI ALTE ACTIVE CORPORALE \_\_\_\_\_ 57.421 LEI
- TEREN EXTRAVILAN – domeniul public \_\_\_\_\_ 36.000 LEI



Valorile nu cuprind T.V.A.

Chiar dacă metodele patrimoniale au o abordare statică, însumând valorile activelor componente analizate (patrimoniul), fără a ține seama în mod direct de capacitatea lor de a genera beneficii (un rezultat al activității conjugate a patrimoniului public și privat), valoarea propusă de evaluator în acest caz este valoarea rezultată din evaluarea conform metodei comparației (pentru terenuri) și metoda costurilor (pentru toate activele corporale fixe, mai puțin terenuri).

Alegerea valorii finale este justificată, iar argumentele care stau la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei august 2013;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține T.V.A.

Trebuie avut în vedere faptul că selectarea și coerența abordărilor, metodelor și calculelor adecvate depind de judecata evaluatorului și situația reală a Proprietății.

Aceasta intervine când trebuie să aprecieze importanța pe care să o acorde fiecareia dintre valorile obținute în procesul de evaluare.

Alegerea abordărilor, metodelor și procedurilor analitice, se bazează pe următoarele argumente:

- necesitatea obiectivă de estimare a valorii atât prin prisma utilizării actuale, cât și a randamentului și profitabilității ce se așteaptă în viitor;
- caracteristicile Proprietății și rezultatele analizei;
- necesitatea de a stabili valoarea prin utilizarea unor metode, cu un grad de încredere mare, standardizate și aplicabile situației de facto.



## **ANEXE**

Anexele (situări de calcul)

Alte informații considerate adecvate



**ANEXA 1 - MIJLOACE FIXE CATEGORIA A 3-A - EVALUATE CONFORM INDICELUI  
PRETURILOR DE ACHIZITIE**

Nr.	Denumirea bunurilor evaluate	Cod sau număr inventar	U.M.	Canti -tate	Valoare contabilă unitară	Valoare contabilă totală	DNU (luni)	An PIF	Valoare de înlocuire standard (LEI/UM)	Cost de Reproducție Nou (CRN)	Depre-ciere totală (%)	Depre-ciere totală (LEI)	VALOARE JUSTĂ	DIFFERENȚE DIN REVALUARE	
<b>CATEGORIA A 3-A MILOACE DE TRANSPORT</b>															
1.	Microbuz FIAT DUCATO	2.3.2.1.1	buc.	1	107.105,47	107.105,47	60	2009	184.400	184.400	30	55.320	129.080	- 21.974,53	
<b>TOTAL MILOACE FIXE CATEGORIA A 3-A</b>															
										184.400			55.320	129.080	- 21.974,53



**ANEXA 2 – MIJLOACE FIXE CATEGORIA A 4-A, EVALUATE CONFORM INDICELUI  
PREȚULUI DE ACHIZIȚIE**

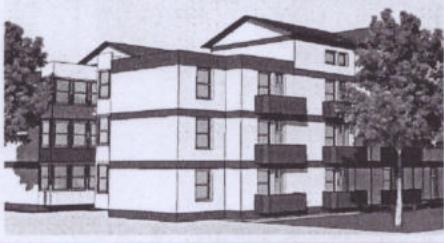
Nr.	Denumirea bunurilor evaluate	Cod sau număr inventar	U.M.	Canti -tate	Valoare contabilă unitară	Valoare contabilă totală	DNU (luni)	An PIF	Valoare de înlocuire standard (LEI/UM)	Cost de Reproducere Nou (CRN)	Depre -ciere totală (%)	Depre -ciere totală (LEI)	DIFERENȚE DIN REEVALUARE
<b>CATEGORIA A 4-A Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale</b>													
1.	LAPTOP ISJ	2.2.9	buc.	1	2.523,43	2.523,43	48	2009	2.523,43	2.523,43	25	630,00	1.894,00
2.	LAPTOP ROMTELECOM	2.2.9	buc.	1	2.220,00	2.220,00	48	2011	2.220,00	2.220,00	20	444,00	1.776,00
3.	LABORATOR INFORMATICĂ	2.2.9	buc.	1	17.063,45	17.063,45	48	2011	17.063,45	17.063,45	20	3.412,00	13.651,00
4.	MOBILIERS APARATURĂ BIROTIČĂ	3.2.2	buc.	1	18.716,35	18.716,35	50	2009	18.716,35	18.716,35	25	4.680,00	14.036,00
5.	SISTEM VIDEO - SUPRAVEGHERE	3.2.2	buc.	1	5.265,54	5.265,54	30	2012	5.265,54	5.265,54	10	526,00	4.740,00
6.	FOND CARTE Școala Surdă Găseasca – Școala Filipești	3.2.5	buc.	1	35.540,18	35.540,18	50	-	35.540,18	35.540,18	40	14.216,00	21.324,00
<b>TOTAL MIJLOACE FIXE CATEGORIA A 4-A</b>										81.328,95	81.328,95	23.908,00	57.421,00
													- 23.908,00



**ANEXA 3 – EVALUARE TERENURI EXTRAVILANE,  
CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE**

Nr.	Denumirea bunurilor evaluate Tarila/categoria	Cod sau număr inventar	U.M.	Cantitate	Valoare contabilă unitară	Valoare contabilă totală	Valoare de înlocuire standard (LEI/UM)	VALOARE JUSTĂ
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
<b>TEREN EXTRAVILAN – DOMENIU PUBLIC</b>								
1.	Teren extravilan "arabil" – Tarlaua 78/Parcela 1	x	ha	6,00	x	36.000,00	6.000,00	36.000,00
<b>TOTAL TEREN EXTRAVILAN</b>								
						36.000,00	x	36.000,00





# INVPROJECT BRAILA

Str. Gradinii Publice, nr.6, Brăila, - J09/501/2013, CUI 32090621,  
Tel. 0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTEHNICE • ARHITECTURĂ  
ȘI URBANISM • REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII  
TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

## RAPORT EVALUARE

### TEREN ARABIL EXTRAVILAN

**OBIECTIV :**

EVALUARE TEREN EXTRAVILAN  
LOC. SURDILA GĂISEANCA,  
COM. SURDILA GĂISEANCA,  
JUDEȚUL BRĂILA

**CATEGORIA**

**TERENULUI :**

TEREN "ARABIL"

**SUPRAFAȚA:**

$S = 60.000 \text{ MP} = 6,00 \text{ HA}$

**AMPLASAMENT:** TARLAUA 78, PARCELA 1 –  
EXTRAVILANUL COMUNEI  
SURDILA GĂISEANCA

**BENEFICIAR:**

ȘCOALA GIMNAZIALĂ DIN  
COMUNA SURDILA GĂISEANCA,  
JUDEȚUL BRĂILA

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR**  
**ATESTAT U.N.E.A.R.**

**ING. CORNEL BELICIU**

**AUT. NR. 10625/2012 VALABILĂ 2013**



**AUGUST 2013**



# INVPROJECT BRAILA

Str. Grădinii Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 132090621,  
Tel. 0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOTEHNICE • ARHITECTURĂ ȘI  
URBANISM • REȚELE EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN •  
DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII • PEISAGISTICĂ •

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR  
ATESTAT UNEAR (ANEVAR)  
ING. CORNEL BELICIU  
AUT. NR. 10625  
VALABILĂ 2013**

**EVALUARE  
TEREN ARABIL EXTRAVILAN  
COM. SURDILA GĂISEANCA,  
TARLAUA 78, PARCELA 1,  
JUD. BRĂILA**

## **RAPORT EVALUARE**

**TEREN ARABIL EXTRAVILAN  
COMUNA SURDILA GAISEANCA, JUDETUL BRAILA  
TARLAUA 78 / PARCELA 1  
S = 60.000 MP (6,00 HA)**

### **1. NUMELE EVALUATORULUI : ING. CORNEL BELICIU**

- 1.1. Legitimatie UNEAR: nr. 10625/2012  
1.2. Parafa: valabilă 2013  
1.3. Firma: S.C. "INVPROJECT" S.R.L.  
mun. Brăila, str. Grădinii Publice nr. 6,  
județul Brăila  
telefon: 0239/646.095  
1.4. Adresă evaluator: mun. Brăila, str. Franceză nr. 45, bl. 20 A, sc. 1, ap. 9,  
județul Brăila; telefon: 0722/832452  
adresă e-mail: cornelbeliciu@yahoo.com



### **2. POZITIONARE TEREN EVALUAT**

- 2.1. Teren evaluat: Teren extravilan, aflat pe teritoriul administrativ al comunei Surdila Găiseanca, județul Brăila, amplasat în Tarlaua 78,  
Parcela 1.

### **3. CLIENT: ȘCOALA GIMNAZIALĂ DIN COMUNA SURDILA GĂISEANCA, JUDEȚUL BRĂILA**

- 3.1. Adresa clientului: **Loc. Surdila Găiseanca, str. Brăilei nr. 36, com. Surdila  
Găiseanca, jud. Brăila.**
- 3.2. Destinatarul raportului: **Școala Gimnazială din comuna Surdila Găiseanca, județul  
Brăila.**

### **4. CONSIDERATII GENERALE**

4.1. Terenul supus evaluării a intrat în posesia exclusivă a "Școlii Gimnaziale" din loc. Surdila Găiseanca, județul Brăila, în baza Legilor nr. **18/1991** și nr. **1/2000**, conform titlului de proprietate nr. **1532-56167/25.11.2002**, eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Brăila, Cod 44113. Conform anexei A din titlul de proprietate sus-menționat, terenul face parte din categoria de folosință "**arabil**" și este amplasat în **extravilanul comunei Surdila Găiseanca, județul Brăila, în Tarlaua 78, Parcela 1.**

### **5. DECLARAREA VALORII**

5.1. Valoarea de piață estimată prin metoda "costului de înlocuire net" :

- **Valoare terenului arabil extravilan T 78/P 1..... 6.000 lei/ha = 1.350 Euro/ha.**
- **Valoare totală teren .....6.000 lei/ha x 6,00 ha = 36.000 lei = 8.108 Euro**

Valorile determinate nu conțin T.V.A și au fost calculate la cursul BNR din data de 30.08.2013, respectiv de 1 Euro = 4,44 lei.



### **6. BAZA DE EVALUARE – VALOAREA DE PIATĂ**

6.1. Scopul evaluării : **La solicitarea beneficiarului, subsemnatul ing. Cornel Beliciu, expert tehnic evaluator, am întocmit prezenta documentație, în vederea determinării valorii de piață a unei suprafețe de 60.000 mp (6,00 ha), pentru înregistrarea acestei valori în inventarul patrimonial al "Școlii Gimnaziale" din comuna Surdila Găiseanca, județul Brăila.**

- 6.2. Data de referință  
a evaluării : **AUGUST 2013**
- 6.3. Curs de schimb  
valutar – B.N.R.  
la data de  
**30.08.2013 : 1 EURO = 4,44 lei**
- 6.4. Data inspecției  
în teren a  
proprietății : **Inspecția în teren a fost efectuată de evaluator, în data de  
29.08.2013.**



## **7. EVALUARE TEREN - S = 60.000 MP (6,00 HA) – TARLAUA 78, PARCELA 1**

Pentru evaluarea terenului categoria "arabil", s-a folosit metoda producției agricole, dar s-au avut în vedere și tranzacțiile similare efectuate în zonă, precum și prețurile orientative publicate în masă – media de către Corpul Experților Tehnici Judiciari Brăila și Camera Notarilor Publici Galați, pentru zona județului Brăila.

În evaluarea prin "metoda producției agricole", s-a avut în vedere natura terenului, conform datelor furnizate de Oficiul Județean pentru Studii Pedologice și Agrochimice Brăila, teren de categoria arabil, cu posibilități agricole majore, avându-se în vedere și faptul că în zonă sunt posibilități de irigare. Cultura principală în zonă este cultura păioaselor, dar și posibilitatea de a se cultiva legume, peșteri sau alte plante tehnice, avându-se în vedere potențialul agricol al terenului.

În concluzie, se determină valoarea terenului astfel:

### **Produse la "ha" :**

- a) Producție cereale (grâu) ..... 4.500 kg/ha x 0,50 lei/kg = 2.250 lei/ha  
Producție secundară (peșteri) ..... 500 kg/ha x 0,20 lei/kg = 100 lei/ha

---

TOTAL = 2.350 lei/ha

- b) Producție legume (roșii) ..... 8.000 kg/ha x 2,0 lei/kg = 16.000 lei/ha  
c) Producție peșteri ..... 10.000 kg/ha x 1,0 lei/kg = 10.000 lei/ha

La valorile obținute se pot face corecții privind cheltuielile de producție, ce se estimează la cca. 40 % din valoarea producției, rezultând următoarele:

- Pentru producție cereale (grâu).....2.350 lei/ha x 0,60 = 1.410 lei/ha
- Pentru producție legume (roșii).....16.000 lei/ha x 0,60 = 9.600 lei/ha
- Pentru producție pepeni.....10.000 lei/ha x 0,60 = 6.000 lei/ha

Ca urmare a celor prezentate anterior, expertul tehnic evaluator cunoscând potențialul terenului evaluat, consideră că o valoare de **6.000 lei/ha = 1.350 Euro/ha**, este o valoare echitabilă, încadrându-se în prețurile pe piața liberă practicate în tranzacții similare, ce s-au situat între 4.500 lei/ha și 7.000 lei/ha.

Se menționează faptul că valorile determinate nu conțin T.V.A.

## **8. RECONCILIEREA VALORILOR. CONCLUZII**

Ca urmare a evaluărilor efectuate de S.C. "INVPROIECT" S.R.L. Brăila, prin evaluator atestat UNEAR (ANEVAR), ing. Cornel Beliciu, cu legitimația nr. 10625/2012, valabilă 2013, s-a determinat o valoare a terenului proprietatea Școlii Gimnaziale din comuna Surdila Găiseanca, județul Brăila, pentru înregistrarea acestei valori în inventarul patrimonial al unității, teren amplasat în extravilanul comunei Surdila Găiseanca, județul Brăila, în Tarlaua 78, Parcela 1, având suprafață totală de 60.000 mp (6,00 Ha), după cum urmează:

- Valoare pe unitate de suprafață .....6.000 lei/ha = 1.350 Euro/ha
- Valoare totală teren (6,00 ha) .....6 ha x 6.000 lei/ha = 36.000 lei = 8.108 Euro.

Valoarea determinată nu conține T.V.A. și este valabilă la data întocmirii documentației – august 2013.

**EVALUATOR,  
ING. CORNEL BELICIU**

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR**

**ȘI  
SEMNĂTURA**



**S.C. "INVPROIECT" S.R.L.  
BRĂILA**

**ȘTAMPILA SOCIETĂȚII COMERCIALE  
ȘI  
SEMNĂTURA ADMINISTRATORULUI**

