

# Raport de Reevaluare al bunurilor din domeniul privat al comunei OCOLIS

Destinatar : COMUNA OCOLIS



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al comunei Ocolis

- 2018 -

TABEL CUPRINZAND BUNURILE DIN PATRIMONIUL PRIVAT AL COMUNEI OCOLIS an 2018

Nr.crt.	Nr.or dine DP	Cod clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobandirii/ darii in folosinta	Nr. inventar	Valoare inventar (lei)	Valoarea evaluata (lei)	Situatia juridica actuala
1	1	1.6.4	Teren minifotbal cu gazon artificial	imobil situat in Ocolis , str Centru	2011	61	143712	134,544	
2	2	1.6.4	Cladire scola veche Runc	imobil situat in Ocolis , sat Runc , construit din fundatie piatra , zidarie caramida , acoperita cu ondulina , in suprafata de 72 mp	1985	21	122310	110,113	
3	3	1.6.4	Cladirea scoala primara Vidolm	imobil situat in Ocolis , sat Vidolm , construit din fundatie piatra , zidarie caramida , acoperita cu tigla , in suprafata de 105 mp	1937,mod erniz. 2014	40	103996	125,440	
4	4	1.6.4	Garaj autospeciala PSI	imobil situat in Ocolis , str.Vcentru nr. 52 , construit din fundatie piatra , pereti lemn si polistiren , acoperita cu tabla , in suprafata de 65,60 mp	2015	147	51058	47,115	
5	5	1.6.4	teren canton Ocolis	teren in suprafata de 4114 mp, situat in Ocolis	2001	102	74700	95,620	
6	6	1.6.4	teren gradina Craca -Pustă	teren in suprafata de 507 mp, situat in Ocolis	2001	136	12828	11,784	
<b>TOTAL</b>									
<b>512,832</b>									



Reevaluarea bunurilor din domeniul privat al comunei Ocolis 2018

Către: Primaria comunei Ocolis,

Stimate doamne și stimați domni,

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat bunurile care aparțin domeniului public al comunei Ocolis în scopul actualizării datelor din contabilitate.

Toate bunurile evaluate sunt cuprinse în inventarul domeniului public al comunei Ocolis.

Metodologia aplicată în prezentul raport de evaluare a fost elaborată și se bazează pe următoarele acte normative și de reglementare:

- Standardele Internationale de Evaluare (IVS),
- Standardele Internationale de Contabilitate (IAS), în special IAS 16
- „Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice” aprobată prin *ordinul nr. 3471 din 25 noiembrie 2008*, emis de Ministerul Economiei și Finanțelor și publicată în Monitorul Oficial nr. 835 din 11 noiembrie 2008.
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 (\*actualizată\*) privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

Rezultate obținute în urma aplicării metodologiei de evaluare sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Partea introductivă*
- (2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimită modul de abordare al evaluării
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate date generale legate de patrimoniul evaluat, datele juridice și studiul de vandabilitate
- (4) *Procedura de evaluare* – conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

⇒ Cursul de schimb considerat este de 4,6485 LEI/EURO.

⇒ Valoarea nu include TVA

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stima,  
Evaluator autorizat  
ec. Mucea Valentin Dan



## Reevaluarea bunurilor din domeniul privat al comunei Ocolis 2018

### SINTEZA EVALUARII

**Obiectul evaluării:** Obiectul evaluării îl constituie bunurile cuprinse în domeniul public al comunei Ocolis .

**Beneficiar:** comuna Ocolis.

**Forma de proprietate:** domeniul privat,

**Proprietar:** proprietate publică aflată în patrimoniul comunei Ocolis.

**Scopul evaluării** este estimarea valorii de juste (valoare de piață sau, după caz, cost de înlocuire net) în vederea înscrerii în raportările financiare și în situațiile contabile ale Primariei Ocolis , în conformitate cu standardele Internationale de evaluare și cu reglementările legislative în vigoare.

Prezenta lucrare se adresează primariei comunei Ocolis în calitate de **client** (care poate lua decizii în legătură cu aprobarea valorii reevaluare) și **destinatar**.

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

**Data evaluării:** Data de referință a evaluării este 31.05.2018. În consecință toate transformările prețurilor în Euro deținute de evaluator s-au efectuat la cursul existent la data de 31.05.2018 , de 4.46485 Lei/Euro.

Evaluarea a fost făcută corespunzător condițiilor existente la data 31.05.2018. Toate informațiile particulare și publice disponibile la această dată au fost considerate ca fiind potrivite acestor condiții.

#### Bazele evaluării. tipul valorii estimate:

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului International de Aplicatie in Evaluare 1 – IVS 300 “Evaluari pentru raportarea financiara”.

Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** a obiectivelor asa cum este aceasta definită în **Standardul International IVS „Cadru general”**.

Conform standardului, definitia valorilor este urmatoarea:

“**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au actionat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”

“**Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării**”.

Pentru proprietățile specializate, respectiv pentru bunurile pentru care nu există suficiente informații de piață pentru a putea estima o valoare de piață/justa s-a utilizat abordarea prin costuri.

Recomandările legate de CIN sunt urmatoarele:

**Costul de înlocuire net (CIN)** – Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deterioarea fizică și toate formele relevante ale deprecierii și optimizării.

Tipul de valoare adecvat scopului utilizării evaluării este **valoarea de justă**.

Estimarea valorii s-a efectuat cu luarea în considerare a principiului continuității activității deservite de imobilizările corporale subiect al evaluării.

**Moneda raportului:** rezultatele raportului de evaluare sunt exprimate în RON și nu conțin TVA

#### Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Pe baza analizei efectuate și a premiselor incluse în raport, rezultatele evaluării mijloacelor fixe, sunt cele prezentate în tabelul nr. 1 anexat.

Considerențele privind valorile estimate sunt :

- ✓ fiecare valoare a fost exprimată tinând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ valorile estimate tin seama de scopul prezentei evaluări și nu contin TVA;
- ✓ acolo unde nu este precizat ceva contrar, valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de



- costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ✓ valoarea este o predictie;
  - ✓ valoarea este subiectiva;
  - ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

### Certificare

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Uniunea Națională a Evaluatoarelor Autorizati din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatoarea a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Ghidul de Evaluare GE11 - Verificarea evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatoarea are încheiată asigurare de răspundere civilă la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

**Evaluatoare autorizat  
Membru titular ANEVAR  
ec. Mucea Valentin Dan**

## PROCEDURA DE EVALUARE

### 4.1. Generalități

În vederea înregistrării în contabilitate se aplică prevederile Standardului International de Aplicatie in Evaluare 1 – IVS 300 "Evaluari pentru raportarea financiara".

În urma discuțiilor purtate cu reprezentanții institutiei, s-a ajuns la consensul ca „normele metodologice

