ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA VĂDENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 33
din 31 MAI 2022

privind: **însușirea RAPORTULUI DE REEVALUARE a activelor teren și construcții** din domeniul public și privat aflate în proprietatea comunei Vădeni, județul Brăila.

Consiliul local al comunei Vădeni, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de mai sus;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului nr.3007/08.04.2022;
- raportul nr. 3179/15.04.2022 al compartimentului financiar-contabil;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Comunei Vădeni;

În conformitate cu prevederile:

- art. 8 alin. (1) și (2) din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată 4 în 2008, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2^1 și 2^2 din O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare;
- pct. 2.8 „Reguli generale de evaluare" din capitolul II „Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin OMFP nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1 alin. (1)–(4) din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin OMFP nr. 3.471/2008, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 12 alin. (1) și art. 16 alin. (3) din O.G. nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și art. 139 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 197 alin. (1) și (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – (1) Se însușește **Raportul de evaluare nr.2112152/15.12.2021** întocmit de S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L. – respectiv de ec. Iulian-Cosmin Andronіu, expertul evaluator, membru titular ANEVAR – privind **activele teren și construcții din domeniul public și privat aflate în proprietatea comunei Vădeni**, județul Brăila, care se compun din:

- terenuri intravilane și extravilane;
- drumuri și amenajari drumuri;
- construcții civile, industriale și construcții speciale.

(2) Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează compartimentul financiar-contabil din cadrul Primăriei.

Art. 2. – Prezenta hotărâre va fi făcută publică şi va fi comunicată celor interesaţi prin grija secretarului general al comunei.

Prezenta hotărâre a fost adoptată în şedinţa publică la data de 31.05.2022 cu un număr de 13 voturi, din numărul total de 13 consilieri locali în funcţie.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Nica GHEORGHE

ROMÂNIA
Judeţul BRĂILA Comuna VĂDENI
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

Lenuţa MUSTAŢĂ

ANDRONIU CONSULTING | CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARE

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

RAPORT DE REEVALUARE

NR. 2112152/15.12.2021

Client COMUNA VĂDENI

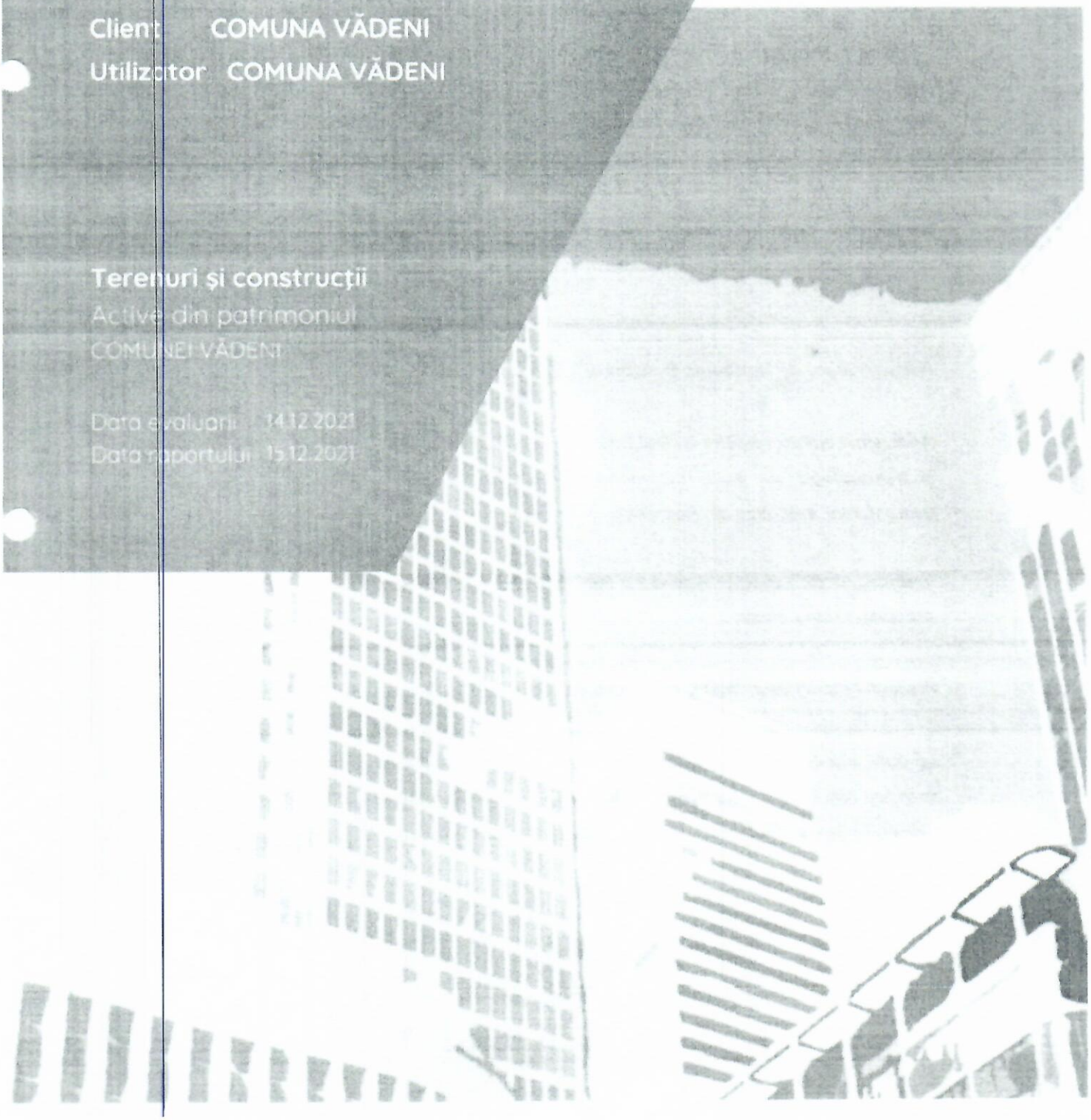
Utilizator COMUNA VĂDENI

Terenuri și construcții

Active din patrimoniul COMUNEI VĂDENI

Data evaluării 14.12.2021

Data raportului 15.12.2021



Cuprins

Declarație de conformitate 2

1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII 5

2. CONSIDERATII GENERALE 12

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării 12

2.2. Prezentarea echipei de evaluare 12

2.3. Beneficiar 12

2.4. Data estimării valorii 12

2.5. Inspecția proprietății 12

2.6. Ipoteze și condiții limitative 13

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate 14

2.8. Declararea conformității cu SEV 15

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate 15

2.10. Drepturile de proprietate evaluate 16

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți 17

3. PREZENTAREA DATELOR 18

3.1. Procedura de evaluare (Etapele parcurse) 18

3.2. Identificarea activelor 18

3.3. Descrierea zonei de amplasare 20

3.4. Descrierea activelor 21

3.5. Studiul pieței 21

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 29

4.1. Cea mai bună utilizare 29

4.2. Valoarea terenului 30

4.3. Metodele de evaluare bunuri imobile 31

4.4. Calificarea evaluatorilor 33

4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii) 34

1. SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea justă activelor teren și construcții din domeniul public și privat aflate în proprietatea COMUNEI VĂDENI, JUD. BRĂILA.

Destinatarul lucrării: COMUNA VĂDENI, JUD. BRĂILA.

Data evaluării: 14.12.2021

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9492 LEI/ EURO.

Valoarea justă estimată prin abordarea prin cost este de:

I. Domeniul public	***40.546.347,0 lei***
Total construcții:	*37.126.497,0 lei*
Total teren	*3.419.850,0 lei*
II. Domeniul privat	***18.308.105,0 lei***
Total construcții:	*296.110,0 lei*
Total teren	*18.011.995,0 lei*
TOTAL GENERAL	***58.854.452,0 lei***

**Valoarea estimată nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizării unei tranzacții, în condițiile si la valorile specificate de lege si în funcție de calitatea persoanelor implicate in tranzacție (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in funcție de înregistrarea fiscala a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
ec. Iulian-Cosmin Androniu



3	LUCRARI TERASAMENTE STRADA MAGAZIILOR VADENI 2014 137.00 ML	18.457,00	20.990,00	2.533,00
4	LUCRARI TERASAMENTE STRADA MAGAZIILOR VADENI 2014	27.821,00	34.320,00	6.499,00
5	Moderniz.str.Viilor Vadeni trons str.Trandaf si str.Lacramioarelor	177.797,98	161.900,00	-15.897,98
6	MODERNIZARE PRIN PRETUIRE PREL STR. VADU IORGU - BALDOVINESTI	151.890,28	174.740,00	22.849,72
7	MODERNIZARE PRIN PRETUIRE PREL STR. VIILOR - PIETROIU	397.170,45	323.240,00	-73.930,45
8	MODERNIZARE STRAZI BALDOVINESTI(ASFALTARE)	4.514.619,40	5.813.450,00	1.298.830,60
9	MODERNIZARE STRAZI VADENI(ASFALTARE)	4.914.619,39	5.911.150,00	996.530,61
10	PIETRUIRE STRADA 1 DECEMBRIE 1918	535.985,00	595.980,00	59.995,00
11	REABILITARE SIST RUTIER DC10	2.746.281,61	2.860.340,00	114.058,39
12	STRADA SALCAMULUI SI POSTEI	116.604,42	110.770,00	-5.834,42
13	STRAZI SAT VADENI 16.33 KM	1.313.987,00	1.357.780,00	43.793,00
14	STRAZI SAT BALDOVINESTI 13.27 KM	753.168,00	993.020,00	239.852,00
15	STRAZI SAT PIETROIU 5.37 KM	175.630,00	186.040,00	10.410,00
16	STATIE POMPARE APA UZATA 1-TABLOU ELECTRIC SI AUTOMATIZARE	131.722,26	118.550,00	-13.172,26
17	CAMIN APE PLUVIALE BALDOVINESTI 3.00 BUC	5.135,00	4.030,00	-1.105,00
18	CAMIN APE PLUVIALE BALDOVINESTI	5.135,00	4.030,00	-1.105,00
19	CAMIN APE PLUVIALE BALDOVINESTI	5.136,00	4.030,00	-1.106,00
20	CAMIN APE PLUVIALE PIETROIU 1.00 BUC	5.114,00	4.030,00	-1.084,00
21	CAMIN APE PLUVIALE PIETROIU	5.114,00	4.030,00	-1.084,00
22	CAMIN APE PLUVIALE PIETROIU	5.114,00	4.030,00	-1.084,00
23	CAMIN VANA BOLTA BALDOVINESTI 1.00 BUC	1.954,00	2.020,00	66,00
24	CLADIRE PUT FORAT NR.2 1.00 BUC	15.608,00	11.090,00	-4.518,00
25	CLADIRE PUT FORAT NR.3 1.00 BUC	16.954,00	11.090,00	-5.864,00
26	CLADIRE PUT FORAT NR.4 1.00 BUC	15.614,00	11.090,00	-4.524,00
27	Extindere retea de apa-retea distributie DN 200	1.072.503,16	1.072.503,00	-0,16
28	INSTALATII DE AUTOMATIZARE SI CONTROL-Aparatura de masurare	14.979,97	13.480,00	-1.499,97
29	RETEA COLECTARE DN 100-SPAU BALDOVINESTI COLECTOR NORD Dedeman	634.345,17	634.350,00	4,83
30	RETEA COLECTARE STR BISERICII	289.923,45	260.930,00	-28.993,45
31	RETEA COLECTARE STR MARGARETELOR	324.412,14	291.970,00	-32.442,14
32	RETEA COLECTARE STR MORII	432.746,42	389.470,00	-43.276,42
33	RETEA COLECTARE STR MOS DUMITRU	247.546,16	222.790,00	-24.756,16
34	RETEA COLECTARE STR SCOLII	243.186,31	218.870,00	-24.316,31
35	RETEA COLECTARE STR ZORILOR	448.536,61	403.680,00	-44.856,61
36	RETEA DE REFULARE SPAU 1 BALDOVINESTI NORD DEDEMAN - ZONA POD DURNARE 331.00 ML	134.210,71	121.010,00	-13.200,71
37	RETEA TRANSPORT STR LIVEZILOR BRAILA - TRONSON ZONA LEGATURA POD DUNARE 331.00 ML	188.279,56	170.060,00	-18.219,56
38	STATIE POMPARE APA UZATA 1-Electropompa submersibila nr.1	34.667,48	31.200,00	-3.467,48
39	STATIE POMPARE APA UZATA 1-Electropompa submersibila nr.2	34.667,48	31.200,00	-3.467,48
40	STATIE POMPARE APA UZATA 1-Instal tehnologica	11.243,22	10.120,00	-1.123,22
41	STATIE POMPARE APA UZATA 1-Terasamente	53.724,30	48.350,00	-5.374,30
42	STATIE POMPARE APA UZATA 1-TOCATOR	20.926,97	18.830,00	-2.096,97
43	STATIE POMPARE APA UZATA 2-CHESON	24.160,20	21.740,00	-2.420,20
44	STATIE POMPARE APA UZATA 2-Electropompa submersibila nr.1	24.219,89	21.800,00	-2.419,89
45	STATIE POMPARE APA UZATA 2-Electropompa submersibila nr.2	24.219,89	21.800,00	-2.419,89
46	STATIE POMPARE APA UZATA 2-Instalatie tehnologica	6.605,42	5.940,00	-665,42
47	PUNCT INFORMARE COMUNA VADENI	1.148.483,66	1.148.484,00	0,34

	TOTAL	***34.799.109,31***	***37.126.497,00***	***2.327.387,69***
	TOTAL PUBLIC	***36.958.891,04***	***40.546.347,00***	
	DOMENIUL PRIVAT			
	TERENURI			
1	BALDOVINESTI CONCESIUNE CONSTRUCTII 12.194,00 MP	*146.328,00*	*247.558,00*	*101.230,00*
2	BALDOVINESTI CONCESIUNE CONSTRUCTII 2 16,999.00 MP	*203.988,00*	*345.107,00*	*141.119,00*
3	BALDOVINESTI CONCESIUNE CONSTRUCTII -3 3,800.00 MP	*45.600,00*	*77.146,00*	*31.546,00*
4	BALTA BALDOVINESTI EXTRAVILAN NEPRODUCT. T 256, P 1731, 1732, 1733, 1734 5.65 HA	*50.850,00*	*64.315,00*	*13.465,00*
5	BALTA BALDOVINESTI INTRAVILAN CV 19, P 381 9,775.00 MP	*117.300,00*	*141.749,00*	*24.449,00*
6	EXTRAVILAN NEPRODUCTIV T280, P1953, 1961, 1956 5.48 HA	*49.320,00*	*62.380,00*	*13.060,00*
7	LAC PIETROIU EXTRAVILAN T248, P1607 5.02 HA	*45.180,00*	*57.143,00*	*11.963,00*
8	PIETROIU CONCESIUNE CONSTRUCTII 32,663.00 MP	*391.956,00*	*473.651,00*	*81.695,00*
9	PIETROIU CONCESIUNE CONSTRUCTII-2 11,000.00 MP	*132.000,00*	*159.513,00*	*27.513,00*
10	PIETROIU LOCUINTE L15/2003 11,400.00 MP	*136.800,00*	*165.313,00*	*28.513,00*
11	PIETROIUCONCESIUNE CONSTR EXISTENTE 2,268.00 MP	*27.216,00*	*32.889,00*	*5.673,00*
12	Teren arabil Baldovinesti Tarla I parcela 1/3-2019 1,708.00 MP	*32.452,00*	*34.675,00*	*2.223,00*
13	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T 84; P 178; NR. CAD. 2040 0.41 HA	*9.020,00*	*9.334,00*	*314,00*
14	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T57 P8 NR CADAS 73460 5.00 HA	*110.000,00*	*113.832,00*	*3.832,00*
15	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P 145, NR, CAD 74405 1.76 HA	*38.720,00*	*40.069,00*	*1.349,00*
16	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P..,NR.CAD. 71634 1.52 HA	*33.440,00*	*34.605,00*	*1.165,00*
17	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P162, NR.CAD.71562 1.13 HA	*24.860,00*	*25.726,00*	*866,00*
18	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P163, NR. CAD. 71565 0.96 HA	*21.120,00*	*21.856,00*	*736,00*
19	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P164, NR. CAD 2760 0.68 HA	*14.960,00*	*15.481,00*	*521,00*
20	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P164, NR. CAD.73086 0.63 HA	*13.860,00*	*14.343,00*	*483,00*
21	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P167, NR. CAD 72880 0.41 HA	*9.020,00*	*9.334,00*	*314,00*
22	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P168/1, NR. CAD. 75313 0.65 HA	*14.300,00*	*14.798,00*	*498,00*
23	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P169, NR. CAD.73156 0.68 HA	*14.960,00*	*15.481,00*	*521,00*
24	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P175, NR. CAD. 1963 0.63 HA	*13.860,00*	*14.343,00*	*483,00*
25	TEREN ARABIL VADENI EXTRAVILAN T84, P177, NR. CAD.2039 0.95 HA	*20.900,00*	*21.628,00*	*728,00*
26	TEREN DESTINATIE NEAGRICOL EXTRAVILAN T 275, P 1936 11.20 HA	*100.800,00*	*127.491,00*	*26.691,00*
27	TEREN EXRAVILAN VADENI 22.23 HA	*489.060,00*	*506.095,00*	*17.035,00*
28	TEREN EXTRAVILAN ADIACENT BALDOVINESTI 7.26 HA	*159.720,00*	*165.283,00*	*5.563,00*
29	TEREN EXTRAVILAN BALDOVINESTI AFERENT RETELE TEHNICO EDILITARE SUBTERANE 1.20 HA	*10.800,00*	*13.660,00*	*2.860,00*
30	TEREN EXTRAVILAN BALDOVINESTI T208 0.50 HA	*11.000,00*	*11.383,00*	*383,00*
31	TEREN EXTRAVILAN PIETROIU T 219, P 29 0.62 HA	*13.640,00*	*14.115,00*	*475,00*
32	TEREN EXTRAVILAN PIETROIU T 219, P1/1 1.34 HA	*29.480,00*	*30.507,00*	*1.027,00*
33	TEREN EXTRAVILAN PIETROIU T249, P1 0.20 HA	*4.400,00*	*4.553,00*	*153,00*
34	TEREN INTRAVILAN BALDOVINESTI CV 1, P 6/1 3,613.00 MP	*43.356,00*	*52.393,00*	*9.037,00*

78	Teren sat Baldovinesti T256 P1729/3 2,200.00 MP	*2.046,00*	*31.903,00*	*29.857,00*
79	TEREN IZLAZ COMUNA VADENI 104.47 HA	*940.229,80*	*1.189.199,00*	*248.969,20*
	TOTAL	***14.837.133,00***	***18.011.995,00***	***3.174.862,00***
	CONSTRUCTII			
1	CIUSMEA MANUALA BALDOVIN. 1.00 BUC	*3.569,50*	*130,00*	*-3.439,50*
2	CIUSMEA MANUALA BALDOVIN.	*3.569,50*	*130,00*	*-3.439,50*
3	CIUSMEA MANUALA PIETROIU-CHIRITESCU 1.00 BUC	*3.722,00*	*130,00*	*-3.592,00*
4	CIUSMEA MANUALA-CONST.-GIAFIR 1.00 BUC	*4.432,50*	*160,00*	*-4.272,50*
5	CIUSMEA MANUALA-CONST.-GIAFIR	*4.432,50*	*160,00*	*-4.272,50*
6	CLADIRE PUT FORAT NR 1 1.00 BUC	*20.271,00*	*720,00*	*-19.551,00*
7	FOISOR PARC COPII 1.00 BUC	*44.119,00*	*280,00*	*-43.839,00*
8	IMPREJM.METALICA PARC VADENI 206.00 ML	*16.241,00*	*1.990,00*	*-14.251,00*
9	IMPREJMUIRE METALICA TEREN JOACA VADENI 190.00 MP	*14.979,00*	*1.830,00*	*-13.149,00*
10	PARC DE JOACA ZONA HALTA	*299.338,48*	*273.780,00*	*-25.558,48*
11	STATIE AUTOBUZ BALDOVINESTI 1.00 BUC	*7.536,00*	*5.600,00*	*-1.936,00*
12	STATIE AUTOBUZ PIETROIU 1.00 BUC	*7.536,00*	*5.600,00*	*-1.936,00*
13	STATIE AUTOBUZ VADENI 1.00 BUC	*7.536,00*	*5.600,00*	*-1.936,00*
	TOTAL	***437.282,48***	***296.110,00***	***-141.172,48***
	TOTAL PRIVAT	***15.274.415,48***	***18.308.105,00***	***3.033.689,52***

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative , prezentate in cele ce urmeaza. Opinia expertului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii , precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport sunt urmatoarele:

Ipoteze:

Nu se asumă nici o 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;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

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, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

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 din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

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 nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații

vederea prezentării unei imagini fidele a poziției financiare și a performanțelor în situațiile financiare anuale, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea justă.

> ***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.*
> *Definiție conform **IVS 300**.*

2.8. Declararea conformității cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020, astfel:

- *SEV 100 – Cadrul general*
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*
- *SEV 103 – Raportarea evaluării*
- *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)*
- *SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)*
- *Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile*

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- ***O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;***
- *documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;*
- *Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2020, respectiv:*
  - *SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)*
  - *SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
  - *SEV 102 - Implementare (IVS 102)*
  - *SEV 103 - Raportare (IVS 103)*
  - *SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*
  - *SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri*
  - *SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)*
  - *SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)*
  - *SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)*

respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- ***H.C.L VĂDENI NR. 30/17.04.2019;***
- ***H.C.L. VĂDENI NR. 51/16.07.2009;***

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

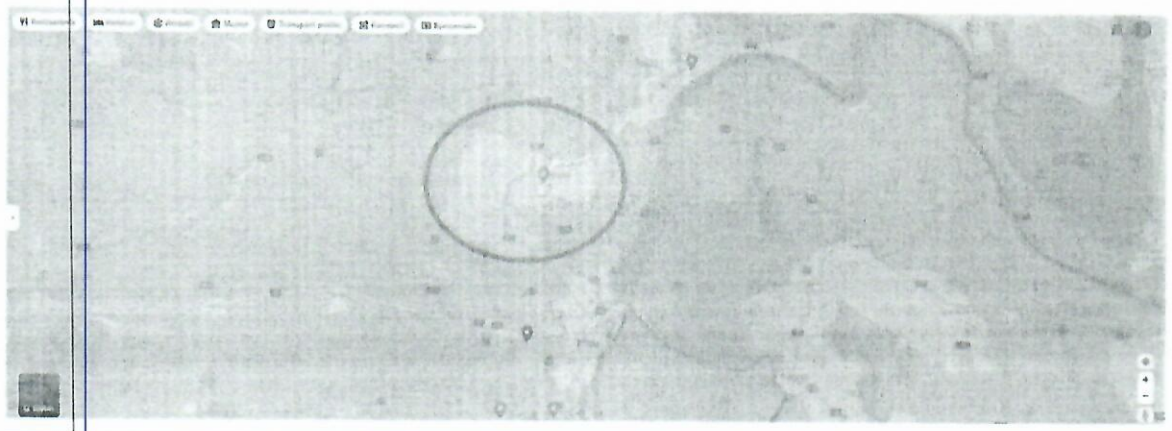
2.11. *Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți*

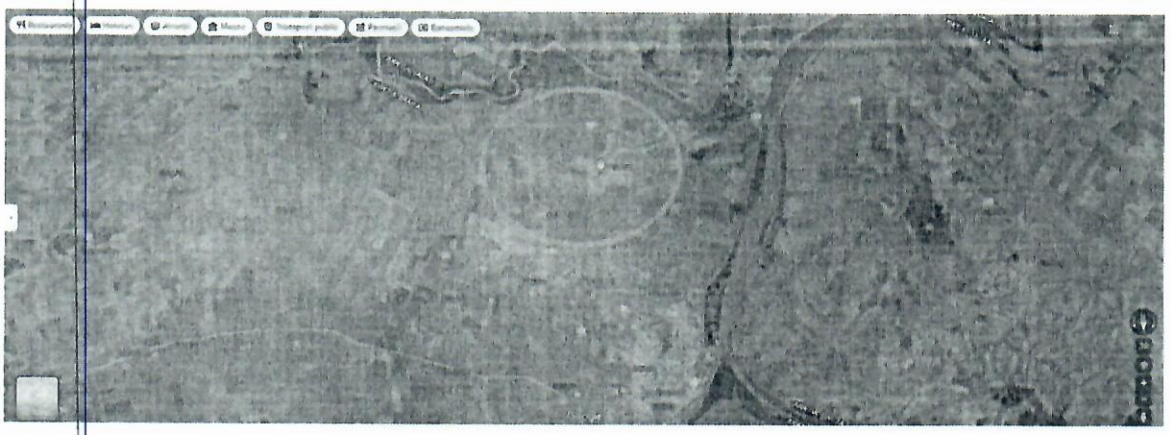
Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

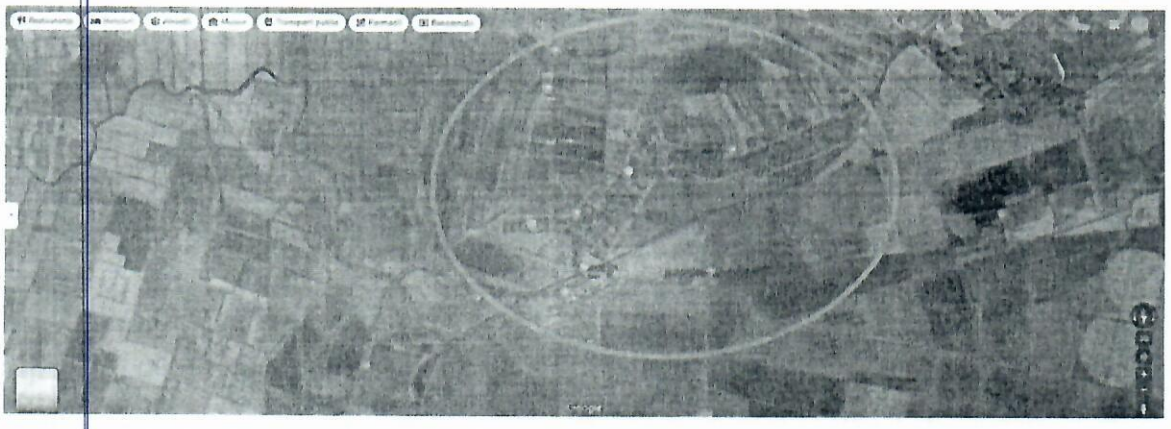
Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

Localizare Județul Brăila:





VĂDENI:



locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,76%). Pentru 3,78% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (95,64%). Pentru 3,78% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

3.4. Descrierea activelor

Se compun din:

- *Terenuri intravilane și extravilane*
- *Drumuri si amenajari drumuri*
- *Constructii civile, industriale si constructii speciale*

Descrierea bunurilor se face în ***Anexa nr. 6.2.1.***.

3.5. Studiul pieței

Definirea pieței și subpieței:

*Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente.** Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață."*

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- *Piața imobiliară rezidențială;*
- *Piața imobiliară comercială;*
- *Piața imobiliară industrială;*