

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. ____/2019

privind modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Vaslui

având în vedere:

- expunerea de motive a președintelui Consiliului Județean Vaslui;
- referatul Direcției Tehnice nr.581/16.01.2019;
- adresa Centrului Școlar de Educație Incluzivă „Constantin Pufan” Vaslui nr. 2592/2018, înregistrată la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 11110/2018;
- adresa Teatrului „Victor Ion Popa” Bârlad nr. 2676/2018, înregistrată la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 18220/2018;
- adresa Muzeului „Vasile Pârvan” Bârlad nr. 1273/2018, înregistrată la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 18553/2018;
- adresa Muzeului Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui nr. 627/2018, înregistrată la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 17109/2018;
- adresa Bibliotecii Județene „Nicolae Milescu Spătarul” nr. 31/2019, înregistrată la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 453/2019;
- H.G. nr. 1361/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vaslui, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vaslui;
- H.G. nr. 162/2008 privind modificarea și completarea H.G. nr. 1361/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vaslui, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vaslui;
- Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 24/1999 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Vaslui, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 105/2007 pentru însușirea modificărilor și completărilor la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Județului Vaslui;

în conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- în temeiul dispozițiilor art.91 alin.(1), lit.c) și ale art.97 alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Județean Vaslui

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Inventarul bunurilor aparținând domeniului public al județului Vaslui, însușit prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 24/1999, cu modificările și completările ulterioare, și atestat prin H.G. nr. 1361/2001, cu modificările și completările ulterioare, se modifică la secțiunea I „Bunuri imobile” litera B „Terenuri și clădiri” după cum urmează:

- poziția nr. 39 coloana nr. 3 se modifică și va avea următorul cuprins:

Soclu și Statuia Ecvestră

Starea construcției B

Adresa imobilului: satul Băcăoani, comuna Muntenii de Jos, Județul Vaslui

Vecinătăți: N – teren proprietate Primăria Muntenii de Jos

S – teren proprietate Primăria Muntenii de Jos

E – DE 1263

V – DN 24

Număr cadastral 70454

Obelisc memorial

Suprafață teren = 141 mp” iar coloana nr. 5 se modifică și va avea următorul cuprins: „ 3.643.481,69”;

- poziția nr. 47 coloana nr. 3 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Suprafață teren = 10.255 mp

Suprafață construită = 583 mp

Număr nivele – P

Structura de rezistență – B

Fundații - B

Pereți – ZP

Acoperiș/invelitoare – TB

Starea construcției – R

Dotări edilitare: instalații electrice

Adresa imobilului : satul Emil Racoviță, comuna Dănești, Județul Vaslui

Vecinătăți: N – drum comunal

S – DJ 247

E – DJ 247

V – dispensar veterinar”, iar coloana nr. 5 se modifică și va avea următorul cuprins: „ 77.610,68”;

- poziția nr. 60 coloana nr. 5 se modifică și va avea următorul cuprins: ”3.923.077”;

- poziția nr. 61 coloana nr. 5 se modifică și va avea următorul cuprins: ”4.474.378,77”;

- poziția nr. 62 coloana nr. 5 se modifică și va avea următorul cuprins: ”14.934.053”;

- poziția nr. 63 coloana nr. 5 se modifică și va avea următorul cuprins: ”10.312.711”;

- poziția nr. 78 coloana nr. 5 se modifică și va avea următorul cuprins: ”12.454.599”.

Art.2. – Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 24/1999 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Vaslui, cu modificările și completările ulterioare, atestată prin H.G. nr.1361/2001, modificată și completată prin H.G. nr. 162/2008, se modifică conform prevederilor art. 1.

Art.3. – În termen de 10 zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, Centrul Școlar de Educație Incluzivă „Constantin Pufan” Vaslui, Teatrul „Victor Ion Popa” Bârlad, Muzeul „Vasile Pârvan” Bârlad, Muzeul Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui și Biblioteca Județeană „Nicolae Milescu Spătarul” vor înregistra în evidențele contabile noile valori conform prevederilor art.1.

Art.4. – Prezentul act administrativ se comunică Instituției Prefectului- Județul Vaslui, Centrului Școlar de Educație Incluzivă „Constantin Pufan” Vaslui, Teatrului „Victor Ion Popa” Bârlad, Muzeului „Vasile Pârvan” Bârlad, Muzeului Județean „Ștefan

cel Mare" Vaslui și Bibliotecii Județene „Nicolae Milescu Spătarul” precum și Direcțiilor Tehnică și Economică din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean în vederea aducerii la îndeplinire.

Vaslui _____ ianuarie 2019

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**

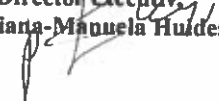


**Avizat pentru legalitate:
Secretarul județului Vaslui
Diana- Elena Ursulescu**



DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
Am luat cunoștință de acest înscris oficial și
îmi asum responsabilitatea asupra legalității.

**Director executiv,
Adriana-Magdalena Hudeș**



Direcția Tehnică,
Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial.

**Director executiv
Vieru Mariana**



EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc
domeniul public al Județului Vaslui

Doamnelor și domnilor consilieri,

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Guvern nr. 81/28.08.2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, și ale Ordinului nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, instituțiile publice ce au în administrare bunuri aflate în domeniul public al județului au efectuat reevaluări pentru acestea.

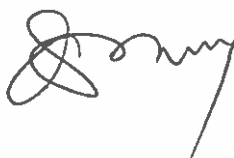
În acest sens, Muzeul Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui prin adresa nr. 627/2018, înregistrată la Consiliul Județean Vaslui sub nr. 17109/2018 solicită modificarea valorilor de inventar, ca urmare a reevaluării imobilelor de natura terenurilor și clădirilor, atât pentru muzeu, cât și pentru Monumentul Ecvestru „Ștefan cel Mare” din localitatea Băcăoani, comuna Muntenii de Jos și Casa Memorială „Emil Racoviță”, imobile ce se află în administrare acestuia. Menționăm faptul că la imobilul Monumentul Ecvestru „Ștefan cel Mare” s-a impus și modificarea coloanei nr.3 ca urmare a introducerii Obeliscului Memorial.

De asemenea, menționăm faptul că la Centrul Școlar de Educație Incluzivă „Constantin Pufan” Vaslui din valoarea de inventar totală rezultată ca urmare a reevaluării s-a scăzut valoarea Sălii de sport întrucât a fost introdusă ca și poziție nouă în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului, respectiv poziția 104, conform Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr. 152/2018.

În ceea ce privește actualizarea valorilor de inventar ca urmare a reevaluării pentru Teatrul „Victor Ion Popa” Bârlad și Muzeul „Vasile Pârvan” Bârlad, în prezentul proiect de hotărâre nu au fost înregistrate valorile de inventar pentru apartamentele și garsonierele din imobilul bloc G1 din strada Vasile Pârvan nr.4, aflate în administrarea acestora, datorită faptului că fac parte din domeniul privat al județului.

Față de cele arătate mai sus, am inițiat proiectul de hotărâre privind modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Vaslui, pe care vă rog să-l adoptați în forma prezentată.

PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
DIRECȚIA TEHNICĂ

R A P O R T

asupra proiectului de hotărâre privind modificarea inventarului
bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Vaslui

În conformitate cu prevederile art. 98 coroborat cu art. 44 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, am analizat proiectul de hotărâre privind modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Vaslui și am constatat că acesta este elaborat cu respectarea prevederilor legale în materie.

DIRECTOR EXECUTIV,

ing. Vieru Mariana





ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, Vaslui, cod 730168,
tel: 40-0235-361096, fax: 40-0235-361090, web: www.cjvs.eu,
e-mail: consiliu@cjvs.eu, cjvaslui@cjvs.eu



DIRECȚIA TEHNICĂ

Biroul Administrarea Domeniului Public și Privat al Județului Vaslui, Lucrări Publice, Investiții

Nr. 581/16.01.2019

~~Se aprobă/ Nu se aprobă~~

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu

REFERAT,

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Guvern nr. 81/28.08.2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice și ale Ordinului nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, o parte din instituțiile publice ce au în administrare bunuri aflate în domeniul public al județului au efectuat reevaluări pentru acestea.

În acest sens Muzeul Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui, Muzeul „Vasile Pârvan” Bârlad, Teatrul „Victor Ion Popa” Bârlad, Centrul Școlar de Educație Incluzivă „Constantin Pufan” Vaslui și Biblioteca Județeană „Nicolae Milescu Spătarul” Vaslui au înaintat către consiliul județean adrese prin care solicită actualizarea valorilor de inventar în conformitate cu Rapoartele de reevaluare.

Având în vedere cele prezentate anterior vă rugăm să aprobați promovarea unui proiect de hotărâre pentru modificarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Vaslui.

Numele și prenumele	Funcția	Data	Semnătura
Avizat – Vieru Mariana	Director executiv	16.01.2019	
Verificat – Toma Cătălin	Director executiv adjunct		
Verificat – Săponariu Costel	Șef Birou	16.01.2019	
Întocmit – Turcu Silvia Elena	Consilier	16.01.2019	

Dr. Teodora
Chiriac

CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI	
REGISTRATURA GENERALĂ	
INTRARE	NR. <i>1110</i>
IESIRE	
Zila <i>02</i>	luna <i>08</i> an <i>2018</i>

INSPECTORATUL SCOLAR JUDETEAN VASLUI
CENTRUL SCOLAR DE EDUCATIE INCLUZIVA „C-TIN PUFAN”
STR.M.KOGALNICEANU NR.25
NR 2592 DIN 01.08.2018

d-nr. Turcu
YD

CATRE
CONSILIUL JUDETEAN VASLUI

Prin prezenta, facem referire la adresa numarul 2431 din 21.06.2018 înregistrata la Consiliul Județean Vaslui cu numarul 8864 din 22.06.2018 cu următoarele completari:

- actualizare valori de inventar la imobilele aflate în administrarea Centrului Scolar de Educatie Incluziva C-tin Pufan, conform raportului de evaluare nr.74/01.11.2016, anexat în copie conform cu originalul si inventarele bunurilor la 01.08.2018.

Cu stima,



ADM.FINANAC.
Rotaru Gabriela

INVENTAR

Bunuri proprietate publica a judetului Vaslui aflate in administrarea
C.S.E.I.,C-tin Pufan”Vaslui la 01 august 2018

Nr. crt	Codul de clasificare	Numar de inventar	Denumirea bunului	Elemente de identificare		Anul dobinderii sau dupa caz al darii in folosinta	Valoare de inventar	Situatia juridica actuala si ultima reevaluare
				din acte	pe teren			
1.	1.6.4.	1005	Cladire cantina,	Ac=566mp	Ac=566mp	13/04/2007	1.494.641,00	Protocol nr.1816/13.04.2007 Nr.cad.C2/74679
2.	1.6.1.	1006	Cladire internat	Ac=609mp Ad=1827mp	Ac=609mp Ad=1827mp	13/04/2007	4.292.093,00	Protocol nr.1816/13.04.2007 Nr.cad.C3/74679
3.	1.6.2.	1001	Cladire scoala	Ac=1038mp Ad=1618mp	Ac=1038mp Ad=1618mp	13/04/2007	3.849.725,00	Protocol nr.1816/13.04.2007 Nr.cad.C1/74679
4.	1.6.2.	1002	Atelier scolar	Ac=180mp	Ac=180mp	13/04/2007	173.501,00	Protocol nr.1816/13.04.2007 Nr.cad.C1/74672
5.	1.5.1.2.	1009	Magazie zid	Ac=165mp	Ac=165mp	13/04/2007	126.661,00	Protocol nr.1816/13.04.2007 Nr.cad.C1/74672
6.	1.6.3.2.	1013	Gard metalic pe suport beton	L=90.83m	L=90.83m	13/04/2007	28.096,00	Protocol nr.1816/13.04.2007
7.	1.6.2.	1015	Sala sport	Ac=289mp	Ac=289mp	18/04/2012	780.943,00	Protocol nr.2646/18.04.2012 Nr.cad.C2/74672
8.	1.7.1.2.	1016	Racord energ. electrica sl.sport	SBP E10/2	SBP E10/2	18/04/2012	12.037,00	Protocol nr.2646/18.04.2012
9.	1.6.3.2.	1017	Imprejmuire gard sala sport	L= 40.35m	L= 40.35m	18/04/2012	16.821,00	Protocol nr.2646/18.04.2012
10.	9.2.1.		Teren sport	St= 806mp	St= 806mp	13/04/2007	103.737,00	Protocol nr.1816/13.04.2007
11.	9.2.1.		Teren amplasament sala sport	St=1.497mp	St=1.497mp	13/04/2007	429.238,00	Protocol nr.2646/13.04.2007 Nr.cad74672
12.	9.2.1.		Teren amplasam. scoala+internat	St=6.633mp	St=6.633mp	13/04/2007	1.928.049,00	Protocolnr.1816/13.04.2007 Nr.cad74679
			TOTAL				13.235.542,00	

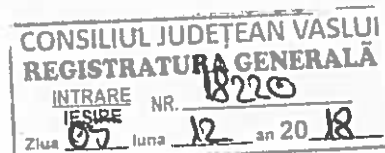
Administr. financiar
Rotaru Gabriela

13.454.599



TEATRUL
"VICTOR ION POPA"
BÂRLAD

Str.Republicii 268, cod 731062
Tel./fax:0235/421810-412813
e-mail : secretariat@tvipopa.ro
cod fiscal: 4446457
Nr .2676 din. 04.12.2018



Dir. ec.
Hui Să se plătească 06/12/2018
**CATRE,
CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI**

In atenta biroului pentru administrarea domeniului public si privat al statului

Va inaintam noile valori de inventar rezultate in urma raportului de evaluare nr.2670 din 26 Noiembrie 2018 efectuat de S.C Truseval SRL Iasi, conform situatiei anexa.

Facem mentiunea ca prin Hotararea Consiliului Judetean Vaslui nr.229 din 2017 eronat s-a transmis in administrare Muzeului Vasile Parvan cladirea C5 garaj, acesta fiind folosit permanent de Teatrul V.I.Popa Barlad.

Va rugam sa initiati un proiect de hotarare pentru remedierea acestei situatii.

Director,
Marcel Anghel



Dir. Tehnica

Contabil sef,
Laurentia Irimia

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	<u>3.273.064 EUR, echivalent 15.247.570 RON</u> Din care 3.205.764 EUR, echivalentul a 14.934.053 RON reprezinta valoarea terenului S = 4.853 mp + constructiile C1 – Teatru, C2 – Foayer, C4 – Centrala termica si C4 - Garaj 67.300 EUR, echivalentul a 313.517 RON reprezinta valoarea locuintelor de serviciu	
VALOAREA DE PIATĂ NU CONȚINE T.V.A.		
CENTRALIZATOR VALORI DE PIATA		
Denumire	Valoare de piata estimata la data 26.11.2018 (LEI)	Valoare de piata estimata la data 26.11.2018 (EUR)
Imobil situat pe Str. Republicii nr. 268		
Cladire Teatru	9,631,082	2,067,421
Cladire Foayer	2,335,329	501,305
Cladire Centrala termica	110,616	23,745
Cladire Garaj	460,610	98,875
TEREN 4.853 mp	2,396,416	514,418
Total valoare de piata imobil situat pe Str. Republicii nr. 268	14,934,053	3,205,764
Locuinte de serviciu situate pe Str. Vasile Parvan nr. 4		
Apartament nr. 10	123,450	26,500
Garsoniera nr. 1	47,517	10,200
Garsoniera nr. 8	47,517	10,200
Garsoniera nr. 9	47,517	10,200
Garsoniera nr. 11	47,517	10,200
Total valoare piata locuinte de serviciu	313,517	67,300
TOTAL	15,247,570	3,273,064

Cladire GARAJ

Cladire anexa

Denumire și adresă obiectiv: C5 - Garaj

An PIF: 2010

Data evaluării: 26.11.2018

Suprafața construită la sol Sc = 392 mp

Suprafața desfășurată construită Sdc = 392 mp

SURSA COSTURI DE ÎNLOCUIRE

Costuri de Reconstructie - Costuri de Înlocuire - CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE.

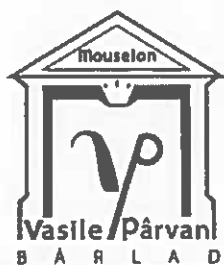
CONSTRUCȚII SPECIALE, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL București 2012, Copyright © ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) + Indici actualizare 2018 - 2019

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog actualizat 2018-2019 (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	
		A	B	C=AxB	D 1.000	E 1.000	F=CxDxExF	
Cladire cu panouri izolatoare								
1	10PANZO109	392.0	1.503.9	589.528.8	1.000	1.000	589.528.8	Pag. 84
Total							589.528.8	
Finisaj								
1	FINZOPAN	392.0	125.4	49.156.8	1.000	1.000	49.156.8	Pag. 84
Total							49.156.8	
Instalații electrice								
1	ELHALAC	392.0	34.0	13.328.0	1.000	1.000	13.328.0	Pag. 84
Total							13.328.0	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)							652.014 lei	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/mp)							1.663 lei	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)							547.911 lei	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp)							1.398 lei	
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii								
		Sdc (mp) =		392.0				
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)				
1	Depreciere Fizica	652.014	13.33%	565.078				
Total cost cu tva (lei)		652.014		565.078				
Total cost cu tva (lei/mp)		1.663		1.442				
Total cost fără tva (lei)		547.911		474.856 lei				
Total cost fără tva (lei/mp)		1.398		1.211 lei				
Depreciere funcțională		474.855.8	0%	474.855.8				
Depreciere economică		474.855.8	3%	460.610 lei				
				98,875 €	252.2 eur/mp			

Nota : Deprecierile fizice au fost estimate conform normativului P135/1999

Valoarea de piață obținută prin metoda costului de înlocuire net a clădirilor C1 – Teatru, C2 – Foayer, C4 -- Centrala termică și C5 – Garaj, la care se adaugă și valoarea terenului este de:

3.205.764 Euro echivalentul a 14.934.053 Ron



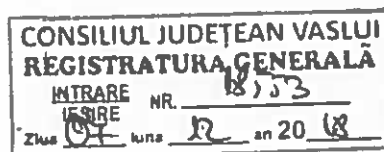
Str. Vasile Pârvan, nr. 1, Bârlad, cod 731050, jud. Vaslui
Tel: 0235.421.691, 0335.404.746, Fax: 0235.422.211
email: muzeuparvan@gmail.com, www.muzeuparvan.ro

Nr. 123/06.12.2018

Se aproba,
Presedinte

CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

In atentie: Directiei Economice



Avand in vedere prevederile Ordinului nr 221/2015 pentru completarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei si Finantelor nr. 3471/2008, va inaintam in copie raportul de evaluare a imobilizarilor corporale care apartin domeniului public si privat al Judetului Vaslui, aflate in administrarea Muzeului Vasile Parvan.

In urma reevaluarii, datele se modifica dupa cum urmeaza:

Denumire mijl fixe	Nr. inv.	Val. de inreg in contabilit (lei)	val de inregistrare in contabilitate actualizata (reevaluata)	diferenta din reeval de inregistrat in contab (lei)
A	B	1	2	3=2-1
Teren Muzeul V. Parvan		1.432.465,00	1.780.791,00	-348.326,00
Teren Casa Sturdza		1.275.641,00	550.658,00	-724.983,00
Cladire Muzeul V. Parvan	1002	9.740.022,67	8.531.920,00	-1.208.102,67
Cladire Casa Sturdza	1003	69,03	624.519,00	624.449,97
Garsoniera nr.12	1017	42.295,18	47.517,00	5.221,82
Garsoniera nr.13	1018	43.713,65	42.858,00	-855,65
Apartament nr.14	1019	78.404,96	78.263,00	-141,96
Apartament nr.15	1020	62.356,88	74.536,00	12.179,12

Director,
Mamalauca Mircea

Contabil sef,
Gheorghian Dana Isabela



Nr. inreg. 2517/20.11.2018

RAPORT DE EVALUARE

Pentru proprietati imobiliare:

1. Teren intravilan suprafata 3.427 mp situat in Mun. Barlad, Str. Republicii, Nr. 268, Jud. Vaslui, pe care se afla constructia: C3 – Muzeu cu regim de inaltime S+P+1E;
2. Teren intravilan suprafata 1.175 mp situat in Mun. Barlad, Str. Vasile Parvan, Nr. 4, pe care se afla constructia Casa Sturdza cu regim de inaltime P;
3. Teren intravilan liber in suprafata de 1.610 mp situat in Mun. Barlad, Str. Transilvaniei, Nr. 4-6, Jud. Vaslui;
4. Garsoniera nr. 12 situata in Mun. Barlad, Str. Vasile Parvan, Nr. 4, Et. 1, Jud. Vaslui;
5. Garsoniera nr. 13 situata in Mun. Barlad, Str. Vasile Parvan, Nr. 4, Et. 1, Jud. Vaslui;
6. Apartament nr. 14 situat in Mun. Barlad, Str. Vasile Parvan, Nr. 4, Et. 1, Jud. Vaslui;
7. Apartament nr. 15 situat in Mun. Barlad, Str. Vasile Parvan, Nr. 4, Et. 1, Jud. Vaslui;



PROPRIETAR: Domeniul public si privat al Judetului Vaslui prin Consiliul Judetean Vaslui si Consiliul Local Barlad
UTILIZATORUL DESEMNAȚ /BENEFICIAR: MUZEUL „VASILE PARVAN”
BARLAD

NOIEMBRIE 2018

DATELE, INFORMATIILE SI CONTINUTUL PREZENTULUI RAPORT FIIND CONFIDENTIALE, NU VOR PUTEA FI COPIATE IN PARTE SAU IN TOTALITATE SI NU VOR FI TRANSMISE UNOR TERTI FARA ACORDUL SCRIS SI PREALABIL AL EVALUATORULUI SI AL CLIENTULUI

S.C. TRUSTEVAL S.R.L.

Autorizatie membru corporativ Asociatia Națională a Evaluatoșilor Autorizați din România
(ANEVAR) – nr. 0552

Grila de calcul pentru apartamentul nr. 15 situat pe Strada Vasile Parvan nr. 4

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	16,000	18,000	21,000	22,500
Numar camere	2	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	33.91	39	39	40
Suprafata utila - mp	33.91	39	39	40
Suprafata utila/ desfasurata	100%	100%	100%	100%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		462	538	563
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		462	538	563
Observatii				
Discount negociere		-7%	-7%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		16,740	19,530	20,925
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Localizare	Bariad, Str. Vasile Parvan/ central	Interior/ zona Confeci	Similar/ zona centrala	Interior/ zona centrala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Suprafata	33.91	39	39	40
Suprafata utila include balcoane/terasele	NU			
Ajustare (%)		-13%	-13%	-15%
Ajustare		-2,185	-2,549	-3,186
Pret ajustat		14,555	16,981	17,739
Eta	1/P+4	P/P+4E	1/P+4E	3/P+4E
Ajustare (%)		3%	0%	2%
Ajustare		437	0	355
Pret ajustat		14,992	16,981	18,094
Vechime bloc	Cca 1977	Cca. 1980	1976	> 1977
Ajustare (%)		-3%	0%	0%
Ajustare		-450	0	0
Pret ajustat		14,542	16,981	18,094
Finisaje	medii	interioare	medii +	medii +
Ajustare (%)		10%	-6%	-6%
Ajustare		1,500	-1,000	-1,000
Pret ajustat		16,042	15,981	17,094
Alte ajustari				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,042	15,981	17,094
Ajustare totala neta		-698	-3,549	-3,831
Ajustare totala neta (%)		-3.88%	-16.90%	-17.03%
Ajustare totala bruta		4,571	3,549	4,541
Ajustare totala bruta (%)		25.40%	16.90%	20.18%
Numar ajustari negative		0	0	0
Numar ajustari pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				15,981 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	2 cifre			16,000 Euro
				472 Euro/ mp desfasurat
				472 Euro/ mp util
				RON 74,536

Grila de calcul pentru apartamentul nr. 14 situat pe Strada Vasile Parvan nr. 4

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	16,800	18,000	21,000	22,500
Numar camere	2	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	35.51	39	39	40
Suprafata utila - mp	35.51	39	39	40
Suprafata utila/ desfasurata	100%	100%	100%	100%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		462	538	563
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		462	538	563
Observatii				
Discount negociere		-7%	-7%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		16,740	19,530	20,925
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Localizare	Barlad, Str. Vasile Parvan/ central	interior/ zona Confecii	Simleu/ zona centrala	interior/ zona centrala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,740	19,530	20,925
Suprafata	35.51	39	39	40
Suprafata utila include balcoanele/terasele	NU			
Ajustare (%)		-9%	-9%	-11%
Ajustare		-1,498	-1,748	-2,349
Pret ajustat		15,242	17,782	18,576
Etaj	1/P+4	P/ P+4E	1/ P+4E	3/P+4E
Ajustare (%)		3%	0%	2%
Ajustare		457	0	372
Pret ajustat		15,699	17,782	18,948
Vechime bloc	Cca. 1977	Cca. 1980	1976	> 1977
Ajustare (%)		-3%	0%	0%
Ajustare		-471	0	0
Pret ajustat		15,228	17,782	18,948
Finisaje	medii	inferioare	medii +	medii +
Ajustare (%)		10%	-6%	-5%
Ajustare		1,500	-1,000	-1,000
Pret ajustat		16,728	16,782	17,948
Alte ajustari				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16,728	16,782	17,948
Ajustare totale nota		-12	-2,748	-2,977
Ajustare totale nota (%)		-0.07%	-13.08%	-13.23%
Ajustare totale bruta		3,926	2,748	3,720
Ajustare totale bruta (%)		21.81%	13.08%	16.53%
Numar ajustari negative		0	0	0
Numar ajustari pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				16,782 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjita la	2 cifre			16,800 Euro
				473 Euro/ mp desfasurat
				473 Euro/ mp util
				RON 78,263

Grila de calcul pentru garsoniera nr. 13 situata pe Strada Vasile Parvan nr. 4

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	9,200	20,750	17,000	20,600
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	19.09	46	30	34
Suprafata utila - mp	19.09	46	30	34
Suprafata utila/ desfasurata	100%	100%	100%	100%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		451	567	588
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		451	567	588
Observatii				
Discount negociere		-7%	-7%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		19,298	15,810	18,600
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Elemente de comparatie				
Drapt de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		19,298	15,810	18,600
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		19,298	15,810	18,600
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		19,298	15,810	18,600
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		19,298	15,810	18,600
Localizare	Barlad, Str. Vasile Parvan/ central	Interior/ zona Confecti	Simlar/ zona centrala	Interior/ zona mediana
Ajustare (%)		10%	0%	5%
Ajustare		1,930	0	930
Pret ajustat		21,227	15,810	19,530
Suprafata	19.09	46	30	34
Suprafata utila include balcoanele/terasele	NU			
Ajustare (%)		-47%	-29%	-35%
Ajustare		-9,934	-4,600	-6,852
Pret ajustat		11,293	11,210	12,678
Tip	1P+4	4/ P+4E	4/ P+4E	3P+4E
Ajustare (%)		3%	3%	2%
Ajustare		339	336	254
Pret ajustat		11,632	11,547	12,932
Vechime bloc	Cca. 1977	Cca. 1980	1980	1989
Ajustare (%)		-3%	-3%	-5%
Ajustare		-349	-346	-647
Pret ajustat		11,283	11,200	12,285
Finantare	medi	medi	medi	medi
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		11,283	11,200	12,285
Alte ajustari		Mobilar	Magazine, parcare	
Ajustare (%)		-9%	-18%	0%
Ajustare		-1,000	-2,000	0
Pret ajustat		10,283	9,200	12,285
Ajustare totale nota		-9,015	-6,610	-6,315
Ajustare totale nota (%)		-43.44%	-38.88%	-31.57%
Ajustare totale brute		13,552	7,282	8,682
Ajustare totale brute (%)		65.31%	42.84%	43.41%
Numar ajustari negative		0	0	0
Numar ajustari pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				9,200 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	2 cifre			9,200 Euro
				482 Euro/ mp desfasurat
				482 Euro/ mp util
				RON 42,858

Grila de calcul pentru garsoniera nr. 12 situata pe Strada Vasile Parvan nr. 4

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro		10,200	20,750	17,000	20,000
Numar camere		1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp		21.43	46	30	34
Suprafata utila - mp		21.43	46	30	34
Suprafata utila/ desfasurata		100%	100%	100%	100%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util			451	567	588
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat			451	567	588
Observatii					
Discount negociere			-7%	-7%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata			19,298	15,810	18,600
Suprafata supusa comparatiei		utila			
Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare			0	0	0
Pret ajustat			19,298	15,810	18,600
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare			0	0	0
Pret ajustat			19,298	15,810	18,600
Conditii de vanzare		independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare			0	0	0
Pret ajustat			19,298	15,810	18,600
Conditii de plata		prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare			0	0	0
Pret ajustat			19,298	15,810	18,600
Localizare		Barlad, Str. Vasile Parvan/ central	Interior/ zona Contact	Similar/ zonacentrala	Interior/ zona mediana
Ajustare (%)			10%	0%	5%
Ajustare			1,930	0	930
Pret ajustat			21,227	15,810	19,530
Suprafata		21.43	46	30	34
Suprafata utila include balcoanele/terasele		NU			
Ajustare (%)			-43%	-23%	-30%
Ajustare			-9,070	-3,613	-5,778
Pret ajustat			12,157	12,197	13,754
Etaj		1/P+4	4/ P+4E	4/ P+4E	3/P+4E
Ajustare (%)			3%	3%	2%
Ajustare			365	366	275
Pret ajustat			12,521	12,563	14,029
Vechime bloc		Cca. 1977	Cca. 1980	1980	1980
Ajustare (%)			-3%	-3%	-5%
Ajustare			-376	-377	-701
Pret ajustat			12,146	12,186	13,327
Finisaje		medi	medi	medi	medi
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare			0	0	0
Pret ajustat			12,146	12,186	13,327
Alte ajustari			Mobilier	Magazin, parcare	
Ajustare (%)			-8%	-16%	0%
Ajustare			-1,000	-2,000	0
Pret ajustat			11,146	10,186	13,327
Ajustare totala neta			-8,152	-5,824	-5,273
Ajustare totala neta (%)			-39.29%	-33.08%	-26.36%
Ajustare totala bruta			12,741	6,356	7,683
Ajustare totala bruta (%)			61.40%	37.39%	38.41%
Numar ajustari negative			0	0	0
Numar ajustari pozitive			0	0	0
Numar elemente similare			0	0	0
Valoare estimata a proprietatii					10,186 Euro
Valoarea estimata a proprietatii rotunjita la		2 cifre			10,200 Euro
					476 Euro/ mp desfasurat
					476 Euro/ mp util
					RON 47,517

Avand in vedere atat cantitatea, calitatea informatiilor detinute si adecvarea abordarilor prezentate, cat si principiul prudentei adecvat scopului evaluarii, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii analizate este de:

2.514.363 EUR, echivalent 11.713.160 RON

Din care

2.213.741 EUR, echivalentul a 10.312.711 RON reprezinta valoarea terenului S = 3.472 mp + constructia C3 – Muzeu

252.265 EUR, echivalentul a 1.175.177 RON reprezinta valoarea terenului S = 1.175 mp + constructia Casa Sturdza

**176.134 EUR, echivalentul a 820.520 RON reprezinta valoarea terenului S = 1.610 mp
52.200 EUR, echivalentul a 243.174 RON reprezinta valoarea locuintelor de serviciu**

CENTRALIZATOR VALORI DE PIATA		
Denumire	Valoare de piata estimata la data 26.11.2018 (LEI)	Valoare de piata estimata la data 26.11.2018 (EUR)
Imobil situat pe Str. Republicii nr. 268		
Cladire Muzeu	8,531,920	1,831,474
TEREN 3.472 mp	1,780,791	382,267
Total valoare de piata imobil situat pe Str. Republicii nr. 268	10,312,711	2,213,741
Imobil situat pe Str. Vasile Parvan nr. 4		
Cladire Casa Sturdza	624,519	134,060
TEREN 1.175 mp	550,658	118,205
Total valoare de piata imobil situat pe Str. Vasile Parvan nr. 4	1,175,177	252,265
Imobil situat pe Str. Transilvaniei nr. 4-6		
TEREN 1.610 mp	820,520	176,134
Total valoare de piata imobil situat pe Str. Transilvaniei nr. 4-6	820,520	176,134
Locuinte de serviciu situate pe Str. Vasile Parvan nr. 4		
Garsoniera nr. 12	47,517	10,200
Garsoniera nr. 13	42,858	9,200
Apartment nr. 14	78,263	16,800
Apartment nr. 15	74,536	16,000
Total valoare piata locuinte de serviciu	243,174	52,200
TOTAL	12,551,581	2,694,340





MUZEUL JUDEȚEAN "ȘTEFAN CEL MARE" VASLUI

str. Hagi Chiriac nr. 2- cod 730129 - VASLUI - ROMANIA

Telefon/Fax: 0235/311626;

www.muzeu-vaslui.ro; e-mail: muzeu_vaslui@yahoo.ro; museumvs@gmail.com



Dr. Tehnică
Chiriac

Nr. 627/ 19.XI.2018



Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI
DIRECȚIA TEHNICĂ
BIROUL PENTRU ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Prin prezenta vă aduc la cunoștință raportul nr. 580/ 31.X.2018 prin care s-a efectuat evaluarea imobilelor de natura terenurilor și clădirilor din domeniul public al județului aflate în administrarea Muzeului Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui.

Vă rog să inițiați un Proiect de Hotărâri a Consiliului Județean de actualizare a valorilor de inventar la obiectivele aflate în administrarea Muzeului Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui conform raportului de evaluare anexat în original.

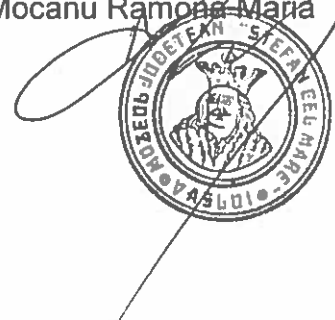
Patri morarii
mf

Director,
Prof.dr. Mocanu Ramona Iuliana



Muzeul Județean "Ștefan cel Mare" Vaslui
Comisia de evaluare imobile
Nr. 580/31.11.2018

Aprob,
Director,
Prof. Dr. Mocanu Ramona Maria



Proces verbal
Încheiat în data 31.11.2018

Comisia de evaluare a imobilelor aflate în proprietatea publică a județului Vaslui aflate în administrarea Muzeului Județean "Ștefan cel Mare" Vaslui, constituită în baza deciziei directorului Muzeului Județean "Ștefan cel Mare" Vaslui nr.116/2018, având următoarea componență: președinte Turcu Tiberiu și membrii Fîră Mariana și Dudău Alexandru, a efectuat în perioada 01-10.2018-31.10.2018 evaluarea imobilelor de natura terenurilor și clădirilor din domeniul public al județului aflate în administrarea Muzeului Județean "Ștefan cel Mare" Vaslui. Anexă la prezentul proces verbal este raportul de evaluare.

Comisia de evaluare

Președinte – Turcu Tiberiu, Șef secție Patrimoniu Muzeu Județean "Ștefan cel Mare" Vaslui;
Membri – Fîră Mariana, consilier Direcția Economică, Consiliul Județean Vaslui;
– Dudău Alexandru, consilier Direcția Tehnică, Consiliul Județean Vaslui.

RAPORT EVALUARE

I. DATE GENERALE

1. OBIECTUL EVALUARII - Clădirile din domeniul public al județului Vaslui, date în administrarea Muzeului “Ștefan cel Mare” Vaslui, conform definițiilor și cerințelor:

- Ordonanța Guvernului nr.81/2003 actualizată privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.3471/2008 privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul instituțiilor publice;
- Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)- ediția 2013;
- Standardele Europene de Evaluare (EVS);
- Standardele de Contabilitate IPSAS 17.

Reevaluarea s-a făcut pentru raportarea financiară. Baza folosită pentru reevaluare au fost Standardele de Contabilitate IPSAS 17.

2. SCOPUL EVALUARII

Stabilirea valorilor actuale, ca valori juste pentru înregistrare în contabilitate a activelor fixe – clădiri și terenuri - din domeniul public al județului Vaslui aflate în administrarea Muzeului “Ștefan cel Mare” Vaslui.

Valorile de înregistrare existente sunt valori neactualizate și cu diferențe între mijloace fixe de același fel, deși utilitatea și valorile actuale ar fi comparabile și apropiate. Prin evaluare, activele fixe sunt aduse la valori actuale, ale anului 2018 și sunt în concordanță cu cerințele Standardelor Internaționale de Contabilitate și ale Standardelor Internaționale de Evaluare.

Efectuarea evaluării mijloacelor fixe supuse evaluării în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr.81/2003 actualizată, a Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr.3471/2008 și a Standardelor Internaționale de Evaluare – Evaluarea activelor din sectorul public pentru raportare financiară.

3. BENEFICIARUL LUCRĂRII – Muzeul “Ștefan cel Mare” Vaslui

4. DATA EVALUARII – Octombrie 2018

5. PROPRIETAR – Județul Vaslui/ Consiliul Județean Vaslui

6. SARCINI ASUPRA IMOBILIZARILOR EVALUATE – fără sarcini

7. ABORDAREA IN EVALUARE

Activele fixe evaluate sunt proprietăți specializate și aparțin domeniului public al Județului Vaslui, aflate în administrarea Muzeului “Ștefan cel Mare” – Vaslui.

Valoarea reevaluată va fi utilizată ca valoare pentru înregistrare în evidențele contabile ale Muzeului “Ștefan cel Mare” Vaslui.

Evaluarea terenurilor s-a efectuat prin metoda comparației directe, conform standardelor internaționale de evaluare.

Pentru fiecare activ au fost calculate costurile de înlocuire brute pe baza actualizării, conform modelului din Anexa nr. 1 de la Normele Metodologice ale Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr.3471/2008.

Cunoscând costurile de înlocuire brute și deprecierea scriptice s-au calculat costurile de înlocuire nete pentru fiecare poziție.

Valorile pentru fiecare poziție ale costului de înlocuire net vor fi utilizate pentru ajustări ale valorilor din contabilitate conform tabelului de la Normele metodologice menționate mai sus.

8. VALORI OBTINUTE IN URMA EVALUARII – sunt prezentate în anexe.

9. OPINIA COMSIEI DE EVALUARE – noile valori de înregistrare în contabilitate, pentru fiecare poziție sunt cele de la DATE DE REEVALUARE.

II. CADRUL JURIDIC AL EVALUARII

Activele fixe corporale (terenuri și amenajări de terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale), pe parcursul utilizării lor de către instituțiile publice, pot suferi creșteri sau descreșteri de valoare.

O.M.F.P. nr. 1917/2005 nu precizează frecvența evaluării, dar O.M.F.P. nr. 3471/2008 consemnează faptul că activele fixe corporale se evaluează atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă. De asemenea, începând cu 01.01.2008, clădirile și terenurile se vor reevalua cel puțin o dată la 3 ani.

Reevaluarea acestora se face, cu excepțiile prevăzute de reglementările legale, la valoarea justă. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate de evaluatori autorizați sau de comisii tehnice constituite sau în baza unor reglementări legale.

În acest sens, valoarea reevaluată poate fi stabilită astfel:

- pe baza unor indici de prețuri;
- pe baza raportului întocmit de un evaluator.

Valoarea reevaluată va fi atribuită activului (în locul costului de achiziție sau de producție după caz) care va fi amortizat în continuare pentru noua sumă.

• **ORDONANȚĂ nr. 81 din 28 august 2003** privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice (actualizată până la data de 1 noiembrie 2018)

ART. 2

(1) Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare, vor inventaria și vor reevalua activele fixe corporale și activele fixe corporale în curs, aflate în patrimoniul lor.

ART. 2¹

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.

ART. 2²

Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani, în condițiile prevăzute la art. 2¹, de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.

ART. 7

(1) Sunt considerate active fixe corporale obiectul sau complexul de obiecte ce se utilizează ca atare și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) au o valoare de intrare mai mare decât limita stabilită prin Hotărâre a Guvernului;
- b) au o durată normală de utilizare mai mare de un an.

(2) Pentru obiectele care sunt folosite în loturi, seturi sau care formează un singur corp, lot ori set, la determinarea amortizării se are în vedere valoarea întregului corp, lot sau set.

(3) Pentru componentele care intră în structura unui activ corporal, a căror durată normală de utilizare diferă de cea a activului rezultat, amortizarea va fi determinată pentru fiecare componentă.

(4) Duratele normale de utilizare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 9

Activele fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, care nu se supun amortizării, sunt următoarele:

a) bunurile care aparțin domeniului public al statului și al unităților administrativ-teritoriale potrivit legii, inclusiv investițiile efectuate la acestea;

b) activele fixe corporale din patrimoniul serviciilor publice de interes local care desfășoară activități de natura economică, a căror uzura fizică și morală se recuperează prin tarif sau preț, potrivit legii;

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

- d) lacurile, bălțile, iazurile, care nu sunt rezultatul unei investiții;
- e) terenurile;
- f) bunurile din patrimoniul cultural național;
- g) bunurile utilizate în baza unui contract de închiriere;
- h) bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă.

ART. 10

Nu sunt considerate active fixe corporale:

- a) motoarele, aparatele și alte subansambluri ale activelor fixe corporale, procurate în scopul înlocuirii componentelor uzate cu ocazia reparațiilor de orice fel, care nu modifică parametrii tehnici inițiali ai activului fix corporal;
- b) sculele, instrumentele și dispozitivele speciale, indiferent de valoarea și de durata lor normală de utilizare;
- c) construcțiile și instalațiile provizorii;
- d) animalele care nu au îndeplinit condițiile pentru a fi trecute la animale adulte, animalele de îngrasat, coloniile de albine, păsările, cu excepția celor pentru reproducere;
- e) pădurile;
- f) prototipurile, atâta timp cât servesc ca model la executarea producției de serie, inclusiv seria zero, sau care sunt supuse încercărilor în vederea omologării la producător;
- g) echipamentul de protecție și de lucru, îmbrăcămintea specială, precum și accesoriile de pat, indiferent de valoarea și de durata lor de utilizare.

ART. 12

Prin valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale se înțelege:

- a) valoarea reevaluată în conformitate cu prevederile legale;
- b) costul de achiziție pentru activele fixe corporale și necorporale procurate cu titlu oneros;
- c) costul de producție pentru activele fixe corporale și necorporale construite sau produse de instituțiile publice;
- d) valoarea justă pentru activele fixe corporale și necorporale dobândite cu titlu gratuit, estimată la înscrierea lor în activ pe baza raportului întocmit de specialiști și cu aprobarea ordonatorului de credite.

• **Ordin nr.3.471 din 25 noiembrie 2008** pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice (actualizat până la data de 1 noiembrie 2018)

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

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

Activ din sectorul public reprezintă o proprietate deținută și/sau administrate de o agenție guvernamentală sau cvasi-guvernamentală, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice.

- **Instrucțiunile de aplicare IPSAS 17** abordează modelul costului în paragraful 43 după cum urmează:

“Ulterior recunoașterii inițiale ale unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul sau minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere”.

- **Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21**

“Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al unui activ se determină ca fiind costul de înlocuire net al activului”.

- **Cost și valoare justă – IAS 16**

IAS 16 prevede modelul bazat pe cost, în paragraful 30 după cum urmează:

Ulterior recunoașterii inițiale ca activ, o imobilizare corporală trebuie înregistrată la cost, mai puțin orice amortizare cumulată aferentă și pierderile ulterioare cumulate din depreciere.

Modelul bazat pe valoarea justă, care prevede reevaluări regulate, este explicat în paragraful 31, după cum urmează:

Ulterior recunoașterii inițiale ca activ, o imobilizare corporală a cărei valoare justă poate fi cuantificată în mod credibil, trebuie înregistrată la valoarea reevaluată care reprezintă valoarea justă la momentul reevaluării, mai puțin orice amortizare ulterioară cumulată aferentă și pierderile ulterioare cumulate din depreciere.

Reevaluările trebuie efectuate cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere în mod semnificativ de valoarea care poate fi determinată pe baza valorii juste la data bilanțului.

Reevaluările trebuie efectuate cu suficientă regularitate în așa fel încât valoarea contabilă să nu difere în mod semnificativ de valoarea care poate fi determinată pe baza valorii juste la data bilanțului.

Valoarea justă a terenurilor și a clădirilor este de obicei valoarea lor de piață. Valoarea justă a celorlalte categorii de imobilizări corporale este valoarea lor de piață sau costul de înlocuire net atunci când nu există posibilități de a identifica o valoare de piață, întrucât acel gen de imobilizări corporale este foarte rar vândut.

Situațiile financiare sunt întocmite pe baza principiului continuității activității privind entitatea, cu excepția cazului în care conducerea intenționează să lichideze societatea sau să sisteze activitatea de comerț, sau nu are alte alternative realiste (IAS 1, paragraful 23). Acest principiu stă la baza aplicării valorii juste privind imobilizările corporale, cu excepția cazurilor în care este evident fie că se urmărește cedarea unui

anumit activ, fie că această opțiune de cedare trebuie luată în considerare, de exemplu efectuarea unei evaluări în vederea identificării deprecierii.

Valoarea justă reprezintă 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 (IAS 16, paragraful 6).

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

Potențialul de servicii este comensurat a fi nivelul capacității productive care ar trebui înlocuite dacă entitatea ar fi lipsită de respectivul activ.

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

• **Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.1917/2015** pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia

La punctul 1.2.7. se tratează toate aspectele reevaluării din punct de vedere financiar-contabil. Reevaluarea activelor fixe corporale se face la valoarea justă. În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere valoarea acestuia, determinată în urma reevaluării.

Reevaluările trebuie făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea la cost istoric trebuie prezentată la rezervă din reevaluare (contul 105). Reevaluarea se efectuează pe baza normelor metodologice elaborate de Ministerul Finanțelor Publice sau de către evaluatori autorizați. Rezultatele reevaluării se înregistrează în contabilitate potrivit pct. C.3 din prezentele norme (contul 105).

Contul 105 "Rezerve din reevaluare"

Cu ajutorul acestui cont se ține evidența rezervelor din reevaluarea activelor fixe corporale. Contul 105 "Rezerve din reevaluare" este un cont de pasiv. În **creditul** contului se înregistrează creșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe

corporale, iar în debit, descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale.

Soldul creditor al contului reprezintă valoarea rezervelor din reevaluarea activelor fixe corporale existente în instituție, neamortizate integral.

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se detaliază pe următoarele conturi sintetice de gradul II:

1051 "Rezerve din reevaluarea terenurilor și amenajărilor la terenuri";

1052 "Rezerve din reevaluarea construcțiilor";

1053 "Rezerve din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor";

1054 "Rezerve din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale";

1055 "Rezerve din reevaluarea altor active ale statului".

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" **se creditează** prin debitul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului" - cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului" - cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ - teritoriale" - cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative - teritoriale care nu se amortizează.

104 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ - teritoriale" - cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ - teritoriale care nu se amortizează.

211 "Terenuri și amenajări la terenuri" - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcții" - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.

213 "Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații" - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale" - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului" - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" **se debitează** prin creditul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului" - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"
- cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ - teritoriale"- cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrativ - teritoriale care nu se amortizează.

104 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ - teritoriale"- cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ - teritoriale care nu se amortizează.

117.15 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare"- cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.

211 "Terenuri și amenajări la terenuri"- cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.

212 "Construcții "- cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.

213 "Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații"- cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.

214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale"- cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.

215 "Alte active ale statului"- cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.

281 "Amortizări privind activele fixe corporale"- cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.

• **Ordin nr.1.802 din 29 decembrie 2014** pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate

3.4.1. Reevaluarea imobilizărilor corporale

99.(1) Prin derogare de la evaluarea pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție, entitățile pot proceda la reevaluarea imobilizărilor corporale existente la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în

contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu.

102. Reevaluarea imobilizărilor corporale se face la valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.

104. În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ imobilizat este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei altei valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere valoarea acestuia, determinată în urma reevaluării.

105.(1) Elementele dintr-o categorie de imobilizări corporale se revaluează simultan pentru a se evita reevaluarea selectivă și raportarea în situațiile financiare anuale a unor valori care sunt o combinație de costuri și valori calculate la date diferite.

(2) Dacă un activ imobilizat este reevaluat, toate celelalte active din categoria din care face parte trebuie reevaluate.

(3) O categorie de imobilizări corporale cuprinde active de aceeași natură și utilizări similare, aflate în exploatarea unei entități.

106.(1) Reevaluările trebuie făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă de la data bilanțului.

(2) Valoarea justă a imobilizărilor corporale este determinată, în general, plecând de la valoarea lor de piață, pe baza informațiilor pe care le-ar utiliza participanții de pe piață atunci când stabilesc prețul activului, presupunând că participanții de pe piață acționează pentru a obține un beneficiu economic maxim.

(3) Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare.

(4) Dacă valoarea justă a unei imobilizări corporale nu mai poate fi determinată, valoarea activului prezentată în bilanț trebuie să fie valoarea sa reevaluată la data ultimei reevaluări, din care se scad ajustările cumulate de valoare.

107. În cazul efectuării reevaluării imobilizărilor corporale, acest lucru trebuie prezentat în notele explicative, împreună cu elementele supuse reevaluării, metoda prin care s-au calculat valorile prezentate, precum și elementul afectat din contul de profit și pierdere.

108. În cazul în care se efectuează reevaluarea imobilizărilor corporale, diferența dintre valoarea rezultată în urma evaluării pe baza costului de achiziție sau a costului de producție și valoarea rezultată în urma reevaluării trebuie prezentată în bilanț la rezerva din reevaluare, ca un subelement distinct în "Capital și rezerve" (contul 105 "Rezerve din reevaluare").

109. Surplusul din reevaluare inclus în rezerva din reevaluare este capitalizat prin transferul direct în rezultatul reportat, atunci când acest surplus reprezintă un câștig realizat.

110. Rezerva din reevaluare se reduce în măsura în care sumele transferate la aceasta nu mai sunt necesare pentru aplicarea metodei contabile bazate pe reevaluare.

111. Dacă rezultatul reevaluării este o creștere față de valoarea contabilă netă, atunci aceasta se tratează astfel:

- ca o creștere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul elementului "Capital și rezerve", dacă nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ; sau

- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ.

(2) Dacă rezultatul reevaluării este o descreștere a valorii contabile nete, aceasta se tratează ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei, atunci când în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă referitoare la acel activ (surplus din reevaluare) sau ca o scădere a rezervei din reevaluare prezentată în cadrul elementului "Capital și rezerve", cu minimul dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială.

(3) Sumele reprezentând diferențe de natura veniturilor și cheltuielilor rezultate din reevaluare trebuie prezentate separat în contul de profit și pierdere (contul 755 "Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale", respectiv contul 655 "Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale", după caz).

112. - Nicio parte din rezerva din reevaluare nu poate fi distribuită, direct sau indirect, cu excepția cazului în care reprezintă un câștig efectiv realizat.

113. - Cu excepția cazurilor prevăzute la pct. 109 - 112, rezerva din reevaluare nu poate fi redusă.

114. - În cazul terenurilor și clădirilor care au fost reevaluate și au făcut obiectul unei cedări parțiale, la scoaterea din evidență a acestora, diferența din reevaluare aferentă părții cedate se consideră surplus realizat din rezerve din reevaluare, corespunzător valorii contabile a terenurilor, respectiv a clădirilor, scoase din evidență, și se evidențiază în contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare".

115 - Ajustările de valoare se calculează în fiecare exercițiu financiar pe baza valorii reevaluate a imobilizărilor respective.

116. - În cazul în care se efectuează reevaluarea, în notele explicative trebuie prezentate, separat pentru fiecare element din bilanț de natura imobilizărilor corporale reevaluate, următoarele informații:

- a) valoarea la cost istoric a imobilizărilor reevaluate și suma ajustărilor cumulate de valoare; sau

- b) valoarea la data bilanțului a diferenței dintre valoarea rezultată din reevaluare și cea reprezentând costul istoric și, atunci când este cazul, valoarea cumulată a ajustărilor suplimentare de valoare.

III. PREMISELE EVALUĂRII

1. **Identificarea beneficiarului:** Muzeul “Ștefan cel Mare” Vaslui, municipiul Valsui, județul Vaslui.
2. **Scopul evaluării:** determinarea valorii juste pentru înregistrarea în contabilitatea Muzeului “Ștefan cel Mare” Vaslui.
3. **Data evaluării și moneda:** evaluarea s-a făcut în luna octombrie 2018.
4. **Data inspecției:** la baza efectuării evaluării terenurilor au stat informațiile primite și obținute din piață. Inspecția proprietăților evaluate în prezentul raport de evaluare s-a efectuat de către comisia de evaluare. Cu această ocazie s-au efectuat fotografii și au fost cerute date pentru aprecierea/estimarea stării tehnico-funcționale a proprietăților evaluate.
5. **Identificarea proprietății:** prezentată în fișele anexă și prezentată în raport.
6. **Dreptul de proprietate evaluat:** a fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Județului Vaslui asupra proprietăților supuse evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, neafectat de eventuale sarcini, fiind proprietate publică.
7. **Definirea tipului de valoare estimată:** ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație IVA 3.
8. **Premisele evaluării:**
 - ✚ Pentru determinarea valorii de piață a **terenurilor** în prezentul raport de evaluare, s-a folosit abordarea prin comparație directă:

Comparatia directa este, de obicei, cea mai buna metoda pentru obtinerea unei concluzii asupra valorii terenului, fiind deasemenea cea mai utilizata tehnica, atunci cand sunt disponibile suficiente date de piata.

In cazul de fata, existand suficiente oferte de vanzare pentru proprietati similare, comisia de evaluare a considerat oportun sa stabileasca valoarea de piata a terenurilor prin **metoda comparatiei directe**.

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.

In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii,

ofertele de vânzare de **terenuri** similare din zonele studiate existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexe).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Grilele de comparație sunt prezentate în Anexe.

✦ Pentru fiecare **construcție** au fost calculate costurile de înlocuire brute pe baza actualizării, conform modelului din Anexa nr. 1 de la Normele Metodologice ale Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr.3471/2008.

9. Responsabilitatea față de terți

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 data, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și comisia de evaluare nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

10. Ipoteze și condiții limitative

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

a. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către administratorul imobilelor;
- Situația juridică prezentată de comisia de evaluare este presupusă pe baza documentelor prezentate de administrator, comisia de evaluare neasumându-și nici o răspundere pentru eventuale neconcordanțe cu realitatea a celor înscrise în documentele citate;
- Informația furnizată de terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale bunurilor imobile evaluate care să influențeze valoarea bunurilor. Comisia de evaluare nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a bunurilor imobile a 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 acestuia în condițiile tipului valorii selectate;
- Comisia de evaluare nu a realizat o analiză a proprietății, nici nu a inspectat acele părți care pot avea vici ascunse, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind

considerate în stare tehnică bună. Comisia de evaluare nu poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului proprietății;

- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață de pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Comisia de evaluare consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

b. Condiții limitative

- Orice alocare de valori pe componente nu este valabilă în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- Comisia de evaluare, nu este obligată să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relații la bunul imobil în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

- Prezentul raport sau părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea comisiei de evaluare) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al comisiei de evaluare.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscal, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al comisiei de evaluare cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integral, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

IV. CONCLUZII ȘI ANEXE

Valorile contabile a activelor fixe corporale care fac obiectul evaluării vor fi înregistrate în evidența contabilă în conformitate cu Ordinul nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare.

Valori de inventar actualizate

DATE DE IDENTIFICARE				DATE CONTABILE
Nr. crt.	Denumire	Cod clasificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoare de înregistrare în contabilitate
1.	Teren 1.819,91mp	-		1.823.370,00
2.	Clădire Muzeu Județean “Ștefan cel Mare” Vaslui	1.6.2.	1974	3.292.008,77
3.	Teren 16.688 mp	-		552.910,00
4.	Monument statuia ecvestră	1.6.8.	1975	3.075.462,00
5.	Teren 141 mp	-		8.026,00
6.	Obelisc memorial	1.6.1.1.	1975	7.083,69
7.	Teren 10.255 mp	-		62.214,00
8.	Casa Memoriala “Emil Racoviță”	1.6.4.	1980	15.396,68

ANEXA NR.1 – OBIECIVELE EVALUATE

Nr. Crt.	Denumirea bunurilor Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Cod de clasificare	Durata de funcționare
0	1	2	3	4
Clădire Muzeul Județean „ Ștefan cel Mare” Vaslui				
1	Teren 1.818,91 mp	1974	-	-
2	Construcție S+P+2E	1974	1.6.2.	40-60
Monument ecvestru „Ștefan cel Mare” loc. Băcăoani, com. Munteni de Jos, jud. Vaslui				
1	Teren 16.688 mp	1975	-	-
2	Monument statuia ecvestră	1975	1.6.8.	20-30
3	Obelisc memorial teren 141 mp, construcții	1975	1.6.1.1	32-48
Casa memorială „Emil Racoviță” com. Dănești, jud. Vaslui				
1	Teren 10.255 mp	1980	-	-
2	Construcții	1980	1.6.4.	40-60

ANEXA NR. 2 – TEREN SI CONSTRUCTII MUZEUL JUDETEAN “STEFAN CEL MARE” VASLUI

1. Date de identificare

Clădirea și terenul sunt situate în str. Hagi Chiriac, nr.2 în municipiul Vaslui.

Teren – suprafață – 1.818,91 mp;

Clădire – suprafață construită 4.318,38 mp;

- număr nivele: S+P+2E;
- structura de rezistență: A;
- fundații: B;
- pereți: ZP;
- acoperiș învelitoare = B;
- structura construcției = B;
- dotări edilitate: apă curentă, canalizare, încălzire central, instalații electrice;
- vecinătate după punctele cardinale: N- Inspectoratul Județean de Poliție Vaslui, S - Cinematograful “Modern”, E - Consiliul Județean Vaslui, V - Piața Independenței;
- anul dării în folosință – 1974;
- valoare contabilă (teren + clădire): 4.221.663,31

2. Evaluare

2.1. Teren 1.818,91 mp

Dat fiind faptul că nu există o valoare de inventar aferentă suprafeței de 1.818,91 mp teren, pentru estimarea valorii de piață s-a folosit abordarea prin comparație directă, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, luând în considerare cursul valutar pentru euro emis de Banca Națională a României în data de 30.10.2018, 1 eur= 4,6665 lei.

În urma analizei de piață au fost identificate trei oferte de preț pentru proprietăți similare, valabile la data evaluării.

Valoarea de piață estimată la 30.10.2018- 1.182.370,00 lei

IPC perioada 30.10.2015-30.09.2018 – 105.98%

Valoare de inventar la 30.09.2015 – 1.115.653,90 lei (1.182.370,00/105,98%)

VALOAREA DE INVENTAR (ESTIMATA) TEREN: 1.182.370,00 lei

OFERTE DE VÂNZARE UTILIZATE ÎN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ PENTRU TEREN

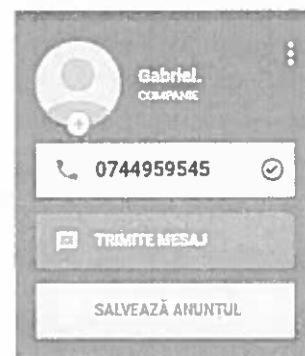
OFERTA NR.1

Teren 600 mp Ultracentral Vaslui

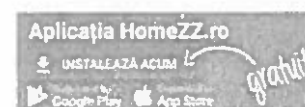
100.000 EUR

Terenuri 600 m²

564317



Zona	Ultracentral	Suprafață teren	600 m²	Tip teren	Construit
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	20 m		
Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz				
✓ Nu include TVA ✓ Construcție pe teren					



Va oferim spre achiziționare unul dintre cel mai bine poziționate terenuri situate în cea mai luxoasă zonă rezidențială a orașului Vaslui. Terenul are o suprafață totală de 600 metri pătrați și un front stradal de 20 metri. Procentul de ocupare a terenului (POT) este de 40%, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - 2.5, iar în regimul de înălțime (RH) - 16 metri. Terenul este optim atât pentru edificarea unui imobil de apartamente de lux, cât și pentru amenajarea unui sediu de firmă sau spațiu cu activități comerciale (clinica medicală, cabinet stomatologic etc.). Pentru mai multe amănunte, va rugăm să ne contactați. Tel 0744959545.

Vrei să adăugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

<https://homezz.ro/teren-600-mp-ultracentral-vaslui-564317.html>

OFERTA NR.2

Ma vinde !!!

9 Vaslui Vaslui

80.000 EUR

Publicat pe 14.05.2015 17:25:37

Repostat automat

0745610837

Trimite

Salveaza

Visualizari: 45

Reportaza



Celica Ramona Laura

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Unareste

Specificatii

Suprafata terenului 759 0 m²

Descriere Imobiliar

Vand teren 759 mp + constructia (o casa batraneasca) + BECI care se afla pe strada Vasile Alecsandri. Suprafata totala este de 759 mp. Iar deschiderea la strada este de 16 25 mp. Utilitati: Curent, Gaze, metan, Apa. Amenajari strazi: Asfaltate, iluminat stradal, acces proprietate si pe strada principala si in spate pe strada secundara (loc pentru garaj). suprafata totala 759

Utilitati:

Utilitati Generale: Gaze, Curent, Utilitati in zona

Acces:

Amenajari strazi: Asfaltate, Iluminat stradal

Vezi detalii pe www.tomimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ma-vinde/7b016c7e7b6e6351.html>

OFERTA NR.3

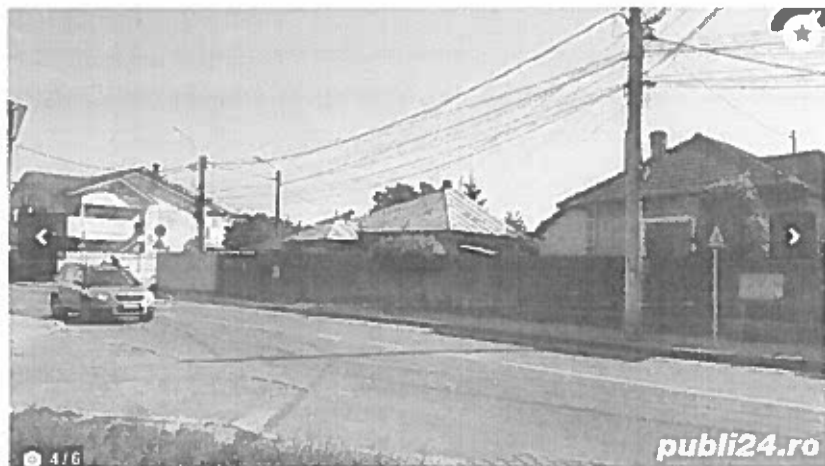
Vand casa cu teren 260 mp str anton pan nr 24 vaslui

50.000 EUR

Vaslui, Vaslui

Vand casa cu teren 260 mp str anton pan nr 24 vaslui

Repostat automat



Specificatii

Suprafata terenului

260.0 m²

Front stradal

14.00

Descriere imobiliară

Terenul se bucura de un nivel urbanistic foarte bun, care conform certificatului de urbanism se poate construi un imobil compus din P+2 etaje.
Dimensiunea terenului: 260 mp (14.5 deschidere x 18 adancime). Si mai ales deschiderea acestuia catre strada este ideala pentru acomodarea oricarui tip de proiect. Pozitionarea face din acesta o oportunitate unei investitii. Pretul de vanzare este de 50.000 euro Neg. Amplasare straz. Asfaltata. Utilitati de transport, drum nat. stradal. Utilitati generale. Curent Apa. Canalizare. Gaz. CATV. Tel: 0744959545, suprafata totala: 260. Front strada: 14.

0744959545

Masa:

Fașteta

Vizualizare 3D

Realizata



Gabriel

Ved. toate anunțurile

Urmasorilor

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-casa-cu-teren-260-mp-str-anton-pan-nr-24-vaslui/78086c777a6f6553.html>

Raport evaluare construcții și terenuri aflate în administrarea
Muzeului Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui

FISA DE CALCUL – TEREN 1.818,91 MP

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafață (mp)	1818,9 mp	600,0 mp	759,0 mp	260,0 mp
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		167	105	192
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		167,00	105,40	192,00
Condiții vânzare (% din oferta)	-10%	oferta	oferta	oferta
Valoarea corecției (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-16,7	-10,5	-19,2
Pret corectat		150,30	94,86	172,80
Condiții de finanțare	La plată	La plată	La plată	La plată
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		150,30	94,86	172,80
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		150,30	94,86	172,80
Condiții ale pieței (data ofertei)		curent	curent	curent
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		150,30	94,86	172,80
Localizare	Mun. Vaslui, Ultracentral	Mun. Vaslui, Ultracentral	Mun. Vaslui, zona mediana	Mun. Vaslui, zona mediana
Valoarea corecției (%)		0%	30%	30%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	28,5	51,8
Pret corectat		150,30	123,32	224,64
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		150,30	123,32	224,64
Destinația (utilizarea terenului)	Comercial / Rezidential	Comercial / Rezidential	Comercial / Rezidential	Comercial / Rezidential
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		150,30	123,32	224,64
Utilități disponibile	Apa curenta, Canalizare, Electricitate, Gaze	Apa curenta, Canalizare, Electricitate, Gaze	Apa curenta, Canalizare, Electricitate, Gaze	Apa curenta, Canalizare, Electricitate, Gaze
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		150,30	123,32	224,64
Intravilan	da	da	da	da
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		150,30	123,32	224,64
Deschidere	70,0 ml	20,0 ml	16,3 ml	14,0 ml
Valoarea corecției (%)		3%	5%	2%
Valoarea corecției (EUR/mp)		4,5	6,2	4,5
Pret corectat		154,81	129,48	229,13
Suprafață (mp.)	1818,9 mp	600	759	260
Valoarea corecției (%)		-10%	-10%	-35%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-15,5	-12,9	-80,2
Pret corectat		139,33	116,54	148,94
Alte corecții			Construcție veche pe teren	Construcție veche pe teren
Valoarea corecției (%)		0%	5%	5%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	5,8	7,4
Pret corectat		139,3	122,4	156,4
Corecție totală netă (EUR)		-27,7	11,1	-43,1
Corecție totală netă (%)		-16,6%	10,6%	-22,4%
Total corecție brută		36,7	63,9	163,2
Total corecție brută procentual		21,97%	60,66%	84,99%
		Total corecție brută cea mai mica		
Valoarea unitară estimată (rotund) (EUR/mp)		139,3		
Valoarea estimată (EUR)			253.374 €	
Curs valutar (ron/eur)		4,6665		
Valoare estimată (RON)			1.182.370 lei	

* pentru comparabila 1 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta

2.2. Clădire Muzeu Județean “Ștefan cel Mare” Vaslui

Valoarea de inventar înainte de evaluare, inclusiv terenul: 4.221.663,31 lei

Valoare investiții realizate în anul 2016 – 200.000,00 lei

Valoare teren înainte de evaluare – 1.115.653,90 lei

Valoare clădire înainte de evaluare și investiții– 2.906.009,41 (4.221.663,31-200.000-1.115.653,90)

IPC perioada 30.10.2015-30.09.2018 – 105,98%

IPC perioada 31.12.2016 – 30.09.2018 – 106,11%

Valoare clădire evaluată (fără investiții) - 3.079.788,77

Valoare investiții evaluate – 212.220,00

VALOAREA DE INVENTAR (ESTIMATA) CLADIRE 3.292.008,77 lei

TOTAL IMOBIL TEREN+CONSTRUCTII VALOARE EVALUATA: 4.474.378,77

**ANEXA NR.3 – TEREN SI CONSTRUCTII MONUMENT ECVESTRU “STEFAN
CEL MARE” LOC. BACAOANI, COM. MUNTENII DE JOS, JUD. VASLUI**

1. Date de identificare

Terenul și construcțiile sunt situate în localitatea Băcoani, comuna Muntenii de Jos, județul Vaslui.

Teren statuie – suprafață 16.688 mp, număr cadastral 70454

Construcție monument – 3.900 mp (statuia, soclu, scări, podestre, fântâni arteziene) – estimate din vizita efectuată pe teren până la eliberarea documentației cadastrale.

Teren obelisc memorial – suprafață 141 mp, număr cadastral 70455

Curți construcții obelisc memorial – 9 mp (estimate după vizita efectuată pe teren, până la actualizarea documentației cadastrale).

Anul dării în folosință – 1975.

Valoare contabilă (terenuri + construcție monument + curți construcții obelisc)- 3.437.895,54.

2. Evaluare

2.1. Teren 16.688 mp

Dat fiind faptul că nu există o valoare de inventar aferentă suprafeței de 16.688 mp teren, pentru estimarea valorii de piață s-a folosit abordarea prin comparație directă, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, luând în considerare cursul valutar pentru euro emis de Banca Națională a României în data de 30.10.2018, 1 eur= 4,6665 lei.

În urma analizei de piață au fost identificate trei oferte de preț pentru proprietăți similare, valabile la data evaluării.

Valoarea de piață estimată la 30.10.2018- 552.910,00 lei

IPC perioada 30.10.2015-30.09.2018 – 105.98%

Valoare de inventar la 30.09.2015 – 521.711,64 lei (552.910,00/105,98%)

VALOAREA DE INVENTAR (ESTIMATA) TEREN: 552.910,00 lei

OFERTE DE VÂNZARE UTILIZATE ÎN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ PENTRU TEREN

OFERTA NR.1



Vand teren intravilan, in satul Secuia la 10 km de Vaslui

Secuia, judet Vaslui Adaugat La 10:06, 27 octombrie 2018, Numar anunt: 166680320

[Amplasament 0](#) [Distribuire](#)



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

3 150 m²

- 3150 mp
- 11 ani jumatate de vie (produce in jur de 1000 L de vin anual); 20 ani teren arabil
- cu o deschidere de 30 m
- langa livada si tt aproape de Statuia lui Stefan cel Mare de la Podul Inalt
- acces la DN 24
- terenul este constructibil/arabil
- posibilitate de racordare la utilitati

[Inapoi](#)

[Detașarea anuntului](#)

9 €

Negociabil

Iti platesti chiria cu Glovo!

[Trimite mesaj](#)



Secuia, judet Vaslui
Vezi pe harta



Madalina

În site din mar 2017

[Amplasamentele utilizatorului](#)

Reporteaza



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-satul-secuia-la-10-km-de-vaslui-IDbhnag.html#9520684532>

OFERTA NR.2



13 €

negotiat

Iti platesti chiria cu Golea!

Trimitete mesaj

0745 943 810

Bucurati-va de județul Vaslui!
Văsi pe buclă!



Dan

1000 Răspundeți rapid
Pe site din lun 2012

Amintiriile utilizatorului

Raportarea

Atenție



Vand teren intravilan - ideal pentru casa

Bacăoani, județ Vaslui Adăugat La 15-09 10 octombrie 2016 Numar anunt 55963480

Ima placa 0 Distribuie

Renoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan/Intravilan Intravilan

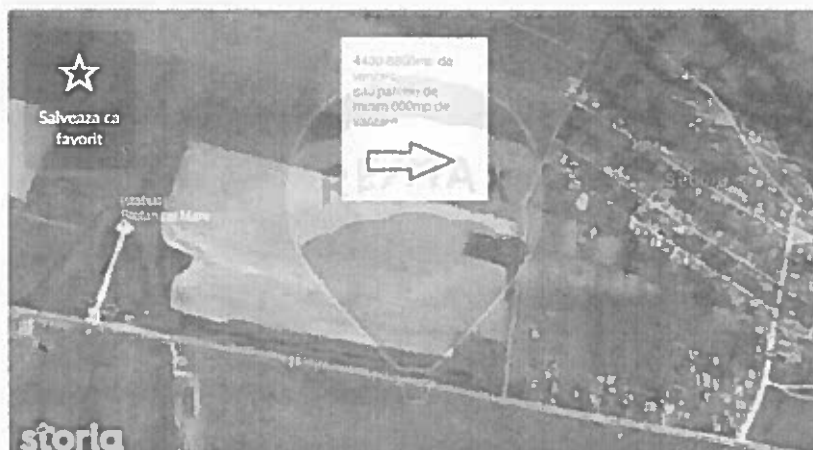
Suprafata utila 2 000 m²

Verificati! Cele mai cautate telefoane, in cea mai tare rețea!

Vand teren intravilan, situat la iesirea din Bacăoani partea stanga, sensul de mers catre Darlad langa statula ecvestra Ștefan cel Mare. Priveliste deosebita, zona linistita, aproape de oras, ideal pentru caminul tau. Terenul este amenajat si imprejmuit. Posibilitate de racordare la toate utilitatile (curent, apa, gaz, canalizare). Cale de acces direct din DN24, drum betonat cu rigola betonata. Mai multe relatii la telefon

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ideal-pentru-casa-ID3MOEM.html#6cca13e1e7>

OFERTA NR.3



17 600 €

Iti platesti chiria cu Giova!

Contact prin Storia.ro

0747 853 410

Secuia, judet Vaslui
Vezi pe harta

Terenul Vlad, Secuia, comision 0%, exclusivitate

Secuia, judet Vaslui Adaugat La 07.04, 18 octombrie 2018. Numar anunt: 170925818

de la placă 0 Distribuie



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Ofertă de

Agentie

Suprafata utila

4 400 m²

Terenul Vlad, Secuia, comision 0%, exclusivitate
ideal pentru locuinta.

Lucian Creanga

Pe site din Aug 2018

Anunturile utilizatorului

Raport 4/5

<https://www.olx.ro/oferta/terenul-vlad-secuia-comision-0-exclusivitate-IDbzbC2.html#9520684532>

Raport evaluare construcții și terenuri aflate în administrarea
Muzeului Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui

FISA DE CALCUL – TEREN 16.688 MP

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafață (mp)	16.688,00	3.150	2.000	4.400
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		9,00	13,00	4,00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		9,00	13,00	4,00
Condiții vanzare (% din oferta)	-10%	oferta	oferta	oferta
Valoarea corecției (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-0,9	-1,3	-0,4
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Condiții ale pieței (data ofertei)		curent	curent	curent
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Localizare	Loc. Secuia, Jud. Vaslui	Loc. Secuia, Jud. Vaslui	Loc. Secuia, Jud. Vaslui	Loc. Secuia, Jud. Vaslui
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Acces	Strada asfaltata / DN 24	Strada asfaltata / DN 24	Acces indirect la DN 24 prin drum betonat	Drum pamant
Valoarea corecției (%)		0%	5%	30%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,6	1,1
Pret corectat		8,10	12,29	4,68
Destinația (utilizarea terenului)	Rezidențial / Arabil	Rezidențial / Arabil	Rezidențial	Rezidențial / Arabil
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	12,29	4,68
Utilități disponibile	Apa curenta, Electricitate, Gaze	Apa curenta, Electricitate, Gaze	Apa curenta, Electricitate, Gaze	Electricitate
Valoarea corecției (%)		0%	0%	20%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,9
Pret corectat		8,10	12,29	5,62
Intravilan	da	da	da	da
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	12,29	5,62
Deschidere	76,6 ml	30,0 ml	70,0 ml	78,0 ml
Valoarea corecției (%)		0%	-5%	-2%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	-0,6	-0,1
Pret corectat		8,10	11,67	5,50
Suprafață (mp.)	16688,0 mp	3.150	2.000	4.400
Valoarea corecției (%)		-10%	-12%	-8%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-0,8	-1,4	-0,4
Pret corectat		7,29	10,27	5,06
Ate corecții	-	11,5 ari vie productiva	Imprejmuit	-
Valoarea corecției (%)		-2%	-15%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-0,1	-1,5	0,0
Pret corectat		7,1	8,7	5,1
Corecție totală netă (EUR)		-1,7	-2,7	1,1
Corecție totală netă (%)		-19,0%	-21,0%	26,6%
Total corecție brută		1,9	5,4	3,0
Total corecție brută procentual		20,62%	41,85%	74,22%
		Total corecție brută cea mai mica		
Valoarea unitară estimată (rotund) (EUR/mp)		7,1		
Valoarea estimată (EUR)			118.485 €	
Curs valutar (ron/eur)		4,6665		
Valoare estimată (RON)			552.910 lei	
* pentru comparabila 1 s-a efectuat cea mai mica corecție totala bruta				

2.2. Teren 141 mp

Dat fiind faptul că nu există o valoare de inventar aferentă suprafeței de 141 mp teren, pentru estimarea valorii de piață s-a folosit abordarea prin comparație directă, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, luând în considerare cursul valutar pentru euro emis de Banca Națională a României în data de 30.10.2018, 1 eur= 4,6665 lei.

În urma analizei de piață au fost identificate trei oferte de preț pentru proprietăți similare, valabile la data evaluării.

Valoarea de piață estimată la 30.10.2018- 8.026,00 lei

IPC perioada 30.10.2015-30.09.2018 – 105.98%

Valoare de inventar la 30.09.2015 – 7.573,13 lei (8.026,00/105,98%)

VALOAREA DE INVENTAR (ESTIMATA) TEREN: 8.026,00 lei

Raport evaluare construcții și terenuri aflate în administrarea
Muzeului Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui

FISA DE CALCUL – TEREN 141 MP

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafață (mp)	141,00	3.150	2.000	4.400
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		9,00	13,00	4,00
Drepturi de proprietate	Integral	integral	Integral	integral
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		9,00	13,00	4,00
Condiții vânzare (% din oferta)	-10%	oferta	oferta	oferta
Valoarea corecției (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-0,9	-1,3	-0,4
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Condiții ale pieței (data ofertei)		curent	curent	curent
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Localizare	Loc. Secuia, Jud. Vaslui	Loc. Secuia, Jud. Vaslui	Loc. Secuia, Jud. Vaslui	Loc. Secuia, Jud. Vaslui
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	11,70	3,60
Acces	Strada asfaltata / DN 24	Strada asfaltata / DN 24	Acces indirect la DN 24 prin drum betonat	Drum pamant
Valoarea corecției (%)		0%	5%	30%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,6	1,1
Pret corectat		8,10	12,29	4,68
Destinația (utilizarea terenului)	Comercial	Rezidential / Arabil	Rezidential	Rezidential / Arabil
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	12,29	4,68
Utilități disponibile	Apa curenta, Electricitate, Gaze	Apa curenta, Electricitate, Gaze	Apa curenta, Electricitate, Gaze	Electricitate
Valoarea corecției (%)		0%	0%	20%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,9
Pret corectat		8,10	12,29	5,62
Intravilan	da	da	da	da
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		8,10	12,29	5,62
Deschidere	9,2 ml	30,0 ml	70,0 ml	78,0 ml
Valoarea corecției (%)		10%	0%	5%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,8	0,0	0,3
Pret corectat		8,91	12,29	5,90
Suprafață (mp.)	141,0 mp	3.150	2.000	4.400
Valoarea corecției (%)		15%	10%	20%
Valoarea corecției (EUR/mp)		1,3	1,2	1,2
Pret corectat		10,25	13,51	7,08
Alte corecții	-	11,5 ari vie productiva	Imprejmuit	-
Valoarea corecției (%)		-2%	-10%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-0,2	-1,4	0,0
Pret corectat		10,0	12,2	7,1
Corecție totală netă (EUR)		1,2	0,5	3,1
Corecție totală netă (%)		13,9%	4,0%	76,9%
Total corecție brută		3,3	4,5	3,9
Total corecție brută procentual		36,13%	34,35%	96,90%
		Total corecție brută cea mai mica		
Valoarea unitară estimată (rotund) (EUR/mp)		12,2		
Valoarea estimată (EUR)			1.720 €	
Curs valutar (ron/eur)		4,6665		
Valoare estimată (RON)			8.026 lei	

* pentru comparabila 1 s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta

2.3. Monument ecvestru “Ștefan cel Mare” localitatea Băcăoani, comuna Muntenii de Jos

Valoarea de inventar înainte de evaluare, inclusiv teren, statuie ecvestră și obelisc:
3.437.895,54 lei

Valoare teren 16.688 mp înainte de evaluare – 521.711,64 lei

Valoare teren 141 mp înainte de evaluare – 7.573,13 lei

Valoare monument+obelisc înainte de evaluare – 2.908.610,08 lei (3.437.895,54-
521.711,64-7.573,13)

IPC perioada 30.10.2015-30.09.2018 – 105.98%

Valoare construcții evaluate - 3.082.545,69 lei

Suprafață estimată construcție monument – 3.900 mp

Suprafață estimată construcție obelisc – 9 mp

Valoare construcție monument ecvestru evaluată – 3.075.462,00 lei (3.082.545,69/3.909
= 788,58 lei/mp)

VALOAREA DE INVENTAR (ESTIMATA) MONUMENT: 3.075.462,00 lei

TOTAL IMOBIL MONUMENT ECVESTRU TEREN + CONSTRUCȚII
VALOARE EVALUATA: 3.628.372,00 lei

2.4. Obelisc memorial – curți construcții calitatea Băcăoani, comuna Muntenii de Jos

Valoarea de inventar înainte de evaluare, inclusiv teren, statuie ecvestră și obelisc:
3.437.895,54 lei

Valoare teren 16.688 mp înainte de evaluare – 521.711,64 lei

Valoare teren 141 mp înainte de evaluare – 7.573,13 lei

Valoare monument+obelisc înainte de evaluare – 2.908.610,08 (3.437.895,54-
521.711,64-7.573,13)

IPC perioada 30.10.2015-30.09.2018 – 105.98%

Valoare construcții evaluate - 3.082.545,69 lei

Suprafață construcție monument – 3.900 mp

Valoare construcție monument – 3.075.462,00 lei

Suprafață construcție obelisc – 9 mp

Valoare construcție obelisc evaluată – 7.083,69 lei (9 mp x 788,58 lei)

VALOAREA DE INVENTAR (ESTIMATA) OBELISC MEMORIAL: 7.083,69 lei

TOTAL IMOBIL OBELISC MEMORIAL TEREN+CONSTRUCTII VALOARE
EVALUATA: 15.109,69 lei

**ANEXA NR.4 – TEREN SI CONSTRUCTII CASA MEMORIALA “EMIL
RACOVITA” COM. DANESTI, JUD. VASLUI**

1. Date de identificare

Terenul și construcțiile sunt situate în comuna Dănești, județul Vaslui.

Suprafață teren - 10.255mp, număr cadastral 70415.

Construcție Casa memorial - suprafață construită 583 mp.

Anul dării în folosință- 1980.

Valoarea contabilă (teren + construcții) – 73.310,00 lei.

2. Evaluare

2.1. Teren 10.255 mp

Dat fiind faptul că nu există o valoare de inventar aferentă suprafeței de 1.818,91 mp teren, pentru estimarea valorii de piață s-a folosit abordarea prin comparație directă, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, luând în considerare cursul valutar pentru euro emis de Banca Națională a României în data de 30.10.2018, 1 eur= 4,6665 lei.

În urma analizei de piață au fost identificate două oferte de preț pentru proprietăți similare, valabile la data evaluării.

Valoarea de piață estimată la 30.10.2018- 62.214,00 lei

IPC perioada 30.10.2015-30.09.2018 – 105.98%

Valoare de inventar la 30.09.2015 –58.703,53 lei (62.214,00/105,98%)

VALOAREA DE INVENTAR (ESTIMATĂ) TEREN: 62.214,00 lei

**OFERTE DE VÂNZARE UTILIZATE ÎN ABORDAREA PRIN
COMPARAȚIE DIRECTĂ PENTRU TEREN**
OFERTA NR.1



Vand teren impecabil constructie casa 12000 mp

Codăești, județ Vaslui Adăugat La 19 07, 10 octombrie 2018. Numar anunt 125980215

Îmi place Distribuie



Removeaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

12 000 m²

VAND 12000 mp TEREN impecabil pentru constructie asfalt la poarta si curent electric, front stradal 18m in localitate se afla magazine alimentare, liceu, farmacie veterinara si umana, moara, targ saptamanal, zona foarte buna.

2 €

Trimite mesaj

0743 011 944

Codăești, județ Vaslui
Vezi pe harta



gigi

Pe site din oct 2011

Anunțurile utilizatorului

Raportez...

**70%
off**

GEARBE



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-impecabil-constructie-casa-12000-mp-ID8vBcX.html#351aabc226>

OFERTA NR.2





Salveaza ca favorit

4 000 €
negociabil

 Trimite mesaj

 0729 444 599

 Codăești, județ Vaslui
Vezi pe harta



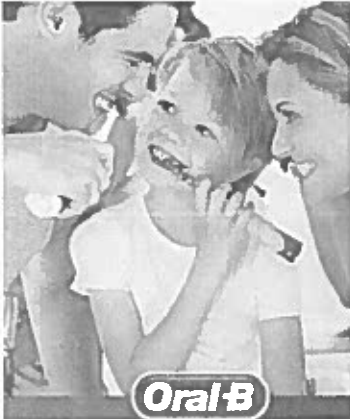
mirabela

 Raspunde rapid

Pe site din nov 2011

Anunțurile utilizatorului

Raporteaza



Oral-B

Vand teren

Codăești, județ Vaslui  Adăugat de pe telefon La 14:37, 20 octombrie 2018.

Număr anunț: 150226609

 Îmi place 0  Distribuie

 Promovează anunțul  Actualizează anunțul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafața utilă	1 500 m ²		

Proprietar vând 2 terenuri a câte 1500 metri pătrați terenul, ideal pentru construcție casă, terenurile sunt amplasate în zona centrală a comunei Codăești la numai 500 m de strada principală, în comună se afla spital, magazine, liceu, școală, farmacie și moară zonă foarte bună preț 4000 de euro negociabil terenul. Relați la numerele de telefon după ora 19: 732 - arata telefon - sau 786 - arata telefon -

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDaakNP.html#351aabc226>

Raport evaluare construcții și terenuri aflate în administrarea
Muzeului Județean „Ștefan cel Mare” Vaslui

FISA DE CALCUL – TEREN 10.255 MP

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comp. 1	Comp. 2
Suprafață (mp)	10.255,00	12.000	1.500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		2,00	2,67
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
Valoarea corecției (%)		0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0
Pret corectat		2,00	2,67
Condiții vânzare (% din oferta)	-10%	oferta	oferta
Valoarea corecției (%)		-10%	-10%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-0,2	-0,3
Pret corectat		1,80	2,40
Condiții de finanțare	La plată	La plată	La plată
Valoarea corecției (%)		0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0
Pret corectat		1,80	2,40
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Valoarea corecției (%)		0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0
Pret corectat		1,80	2,40
Condiții ale pieței (data ofertei)		curent	curent
Valoarea corecției (%)		0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0
Pret corectat		1,80	2,40
Localizare	Loc. Emil Racovița, Jud. Vaslui	Loc. Codaesti, Jud. Vaslui	Loc. Codaesti, Jud. Vaslui
Valoarea corecției (%)		-15%	-15%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-0,3	-0,4
Pret corectat		1,53	2,04
Acces	Drum pietruit	Strada asfaltată	Drum pietruit
Valoarea corecției (%)		-20%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		-0,3	0,0
Pret corectat		1,22	2,04
Destinația (utilizarea terenului)	Rezidențial / Arabil	Rezidențial / Arabil	Rezidențial
Valoarea corecției (%)		0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0
Pret corectat		1,22	2,04
Utilități disponibile	Utilitățile zonei	Similar	Similar
Valoarea corecției (%)		0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0
Pret corectat		1,22	2,04
Intravilan	da	da	da
Valoarea corecției (%)		0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0
Pret corectat		1,22	2,04
Deschidere	101,3 ml	18,0 ml	15,0 ml
Valoarea corecției (%)		10%	10%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,1	0,2
Pret corectat		1,35	2,25
Suprafață (mp.)	10255,0 mp	12.000	1.500
Valoarea corecției (%)		0%	-20%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	-0,4
Pret corectat		1,35	1,80
Alte corecții	-	-	-
Valoarea corecției (%)		0%	0%
Valoarea corecției (EUR/mp)		0,0	0,0
Pret corectat		1,3	1,8
Corecție totală netă (EUR)		-0,7	-0,9
Corecție totală netă (%)		-32,7%	-32,7%
Total corecție brută		0,9	1,3
Total corecție brută procentual		44,92%	47,98%
		Total corecție brută cea mai mica	
Valoarea unitară estimată (rotund) (EUR/mp)		1,3	
Valoarea estimată (EUR)			13.332 €
Curs valutar (ron/eur)		4,6665	
Valoare estimată (RON)			62.214 lei

* pentru comparabila 1 s-a efectuat cea mai mica corecție totală brută

2.2. Casa memorială “Emil Racoviță” comuna Dănești

Valoarea de inventar înainte de evaluare, inclusiv teren și construcție 73.310,00 lei

Valoare teren 10.255 mp înainte de evaluare – 58.703,53 lei

Valoare construcție înainte de evaluare – 14.606,47 lei

IPC perioada 31.12.2013-30.09.2018 – 105.41%

Valoare construcție evaluată - 15.396,68 lei

VALOAREA DE INVENTAR (ESTIMATĂ) CASA MEMORIALA “EMIL RACOVITA” 15.396,68 lei

TOTAL	IMOBIL	CASA	MEMORIALA	“EMIL	RACOVITA”
<u>TEREN+CONSTRUCTII VALOARE EVALUATA: 77.610,68</u>					

Comisia de evaluare

Președinte – Turcu Tiberiu

Membri – Fîră Mariana

– Dudău Alexandru

Meniu

CONVERTOR RAPID

Folosește cursul bnr din 02.11.2018

Schimbă din EUR

În RON

Suma 1:1 EUR

Rezultat 4.66

Calculator TVA

TVA (19%) 0.89

Rezultat+TVA 5.55

☒ Afișează separator mii în rezultate (,)☐ Afișează patru zecimale în rezultat

Curs Valutar BNR

Alege valuta EUR - Euro Perioada între

02/10/2018 și 02/11/2018 Afișează

Extremele valutare înregistrate de EUR în perioada selectată (2 octombrie 2018 - 2 noiembrie 2018):

Valoarea maximă este 4.6685 RON înregistrată la data de 5 octombrie 2018

Valoarea minimă este 4.6590 RON înregistrată la data de 24 octombrie 2018

Data	Valoare EUR (exprimată în lei)
02.10.2018	4.6658
03.10.2018	4.6643
04.10.2018	4.6684
05.10.2018	4.6685
06.10.2018	4.6671
09.10.2018	4.6668
10.10.2018	4.6628
11.10.2018	4.6674
12.10.2018	4.6590
15.10.2018	4.6663
16.10.2018	4.6677
17.10.2018	4.6667
18.10.2018	4.6658
19.10.2018	4.6669
22.10.2018	4.6671
23.10.2018	4.6670
24.10.2018	4.6590
25.10.2018	4.6622
26.10.2018	4.6630
29.10.2018	4.6628
30.10.2018	4.6665
31.10.2018	4.6668
01.11.2018	4.6639
02.11.2018	4.6621

Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR (despre-cursul-bnr)

CITATUL ZILEI

"Succesul nu constă în a nu face
niciodată greșeli, ci a nu face
niciodată aceeași greșală a doua
oară."

George Bernard Shaw

Ultimele știri BankNews (<http://www.banknews.ro>)

05.11.2018 | Economie

INTERVIU Sever Avram (CLDR): Orasele de pe cursul Dunării trebuie să-și poată valorifica zonele de atracție turistică (<http://www.banknews.ro/stire/86077-interviu-sever-avram-cldr-orasele-de-pe-cursul-dunarii-trebuie-sa-si-poata-valorifica-zonele-de-atracție-turistică.html>)

Orasele de pe cursul Dunării și de pe cel al principalilor săi afluenți trebuie să valorifice din punct de vedere turistic zonele de atracție, precum promenadele, faleza, dar și porturile industriale și de agrement, iar în tot acest proces de consultări și decizii este nevoie și de implicarea ONG-urilor relevante și...

05.11.2018 | Economie

ONRC: 58.669 de firme au fost radiate în primele nouă luni din 2018, număr în scădere cu 1,55% (<http://www.banknews.ro/stire/86076-onrc-58669-de-firme-au-fost-radiate-in-primul-noua-luni-din-2018-numar-in-scadere-cu-1,55p.html>)



INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA

Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.roDiseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.roBiroul de presa: Tel/ Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre Muzeul Stefan cel Mare Vaslui

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 5-11-2018, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)
2018 - Septembrie	2015 - Octombrie	105,98

Proiect finanțat de
Uniunea Europeană

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

**INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA****Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA****Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873** romstat@insse.ro**Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro****Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869** biroupresa@insse.ro**Catre Muzeul Stefan cel Mare Vaslui**

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 5-11-2018, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)
2018 - Septembrie	2016 - Decembrie	106,11

Proiect finanțat de
Uniunea Europeană**© 1998-2018 Institutul Național de Statistică**

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

CASA MEMORIALĂ „EMIL RACOVITA”



INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ

Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.roDiseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.roBiroul de presa: Tel/ Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre Muzeul Stefan cel Mare Vaslui

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 5-11-2018, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)
2018 - Septembrie	2013 - Decembrie	105,41

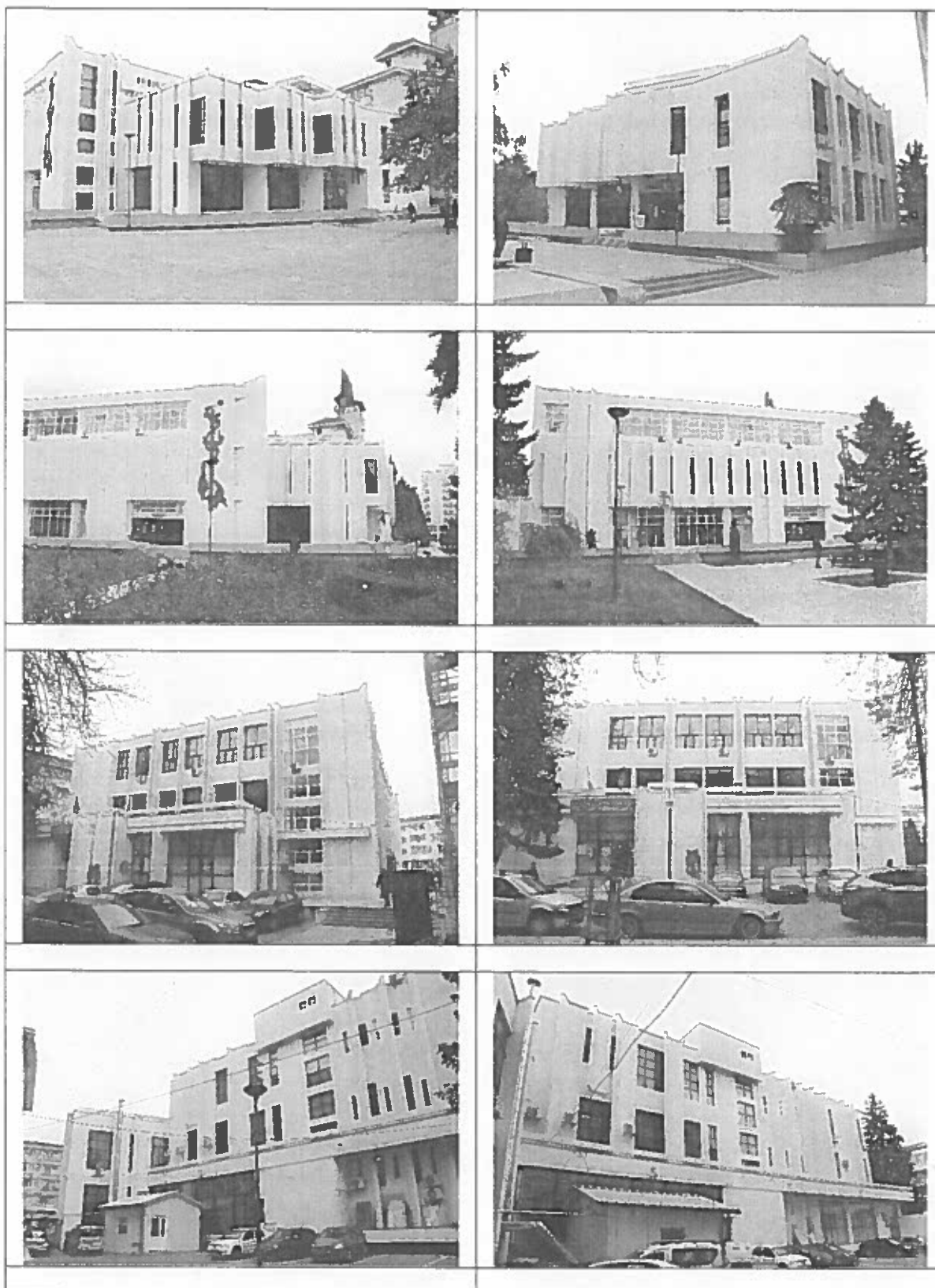
Proiect finanțat de
Uniunea Europeană

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

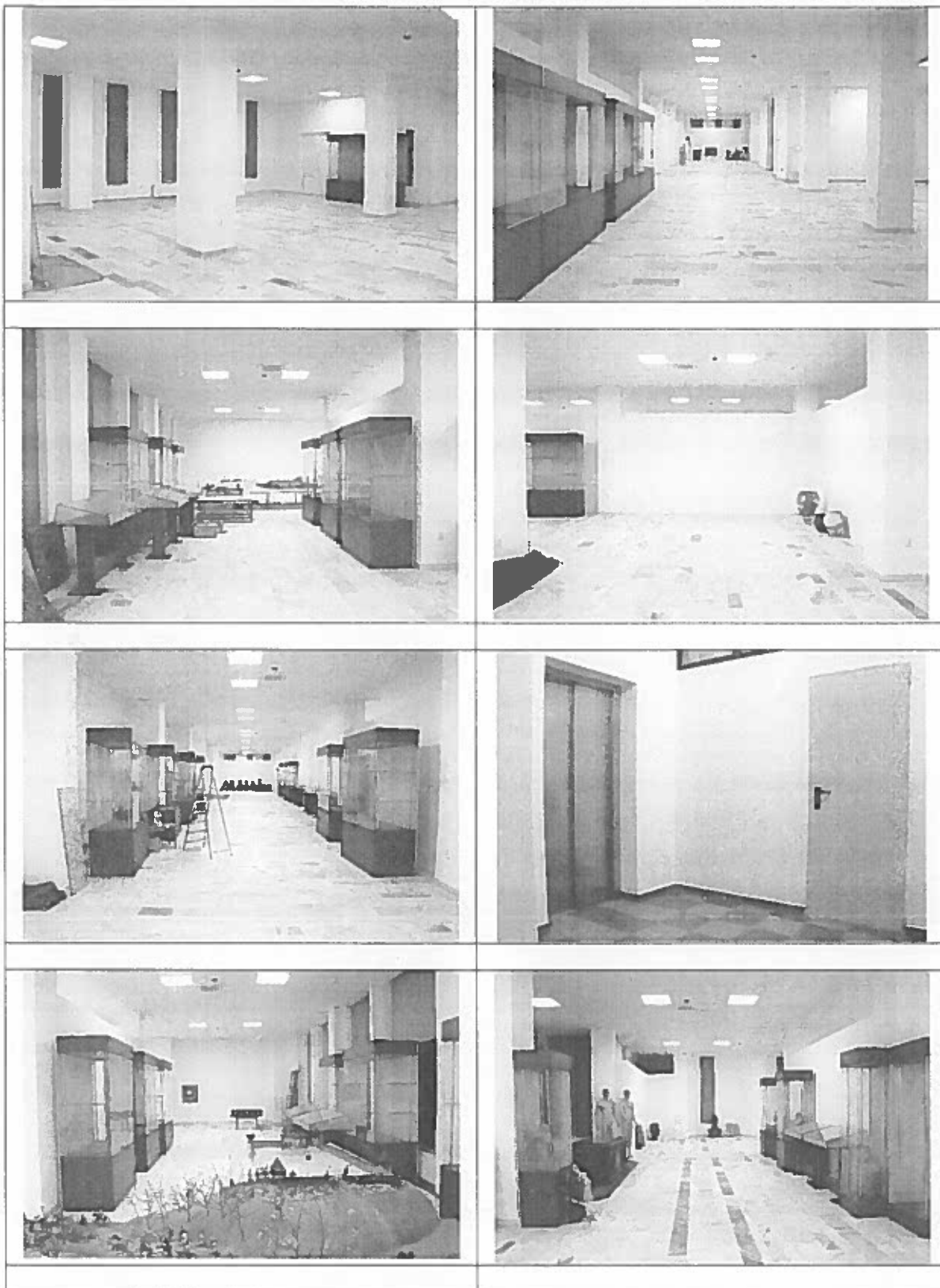
Fotografii Muzeul Județean "Ștefan cel Mare" Vaslui

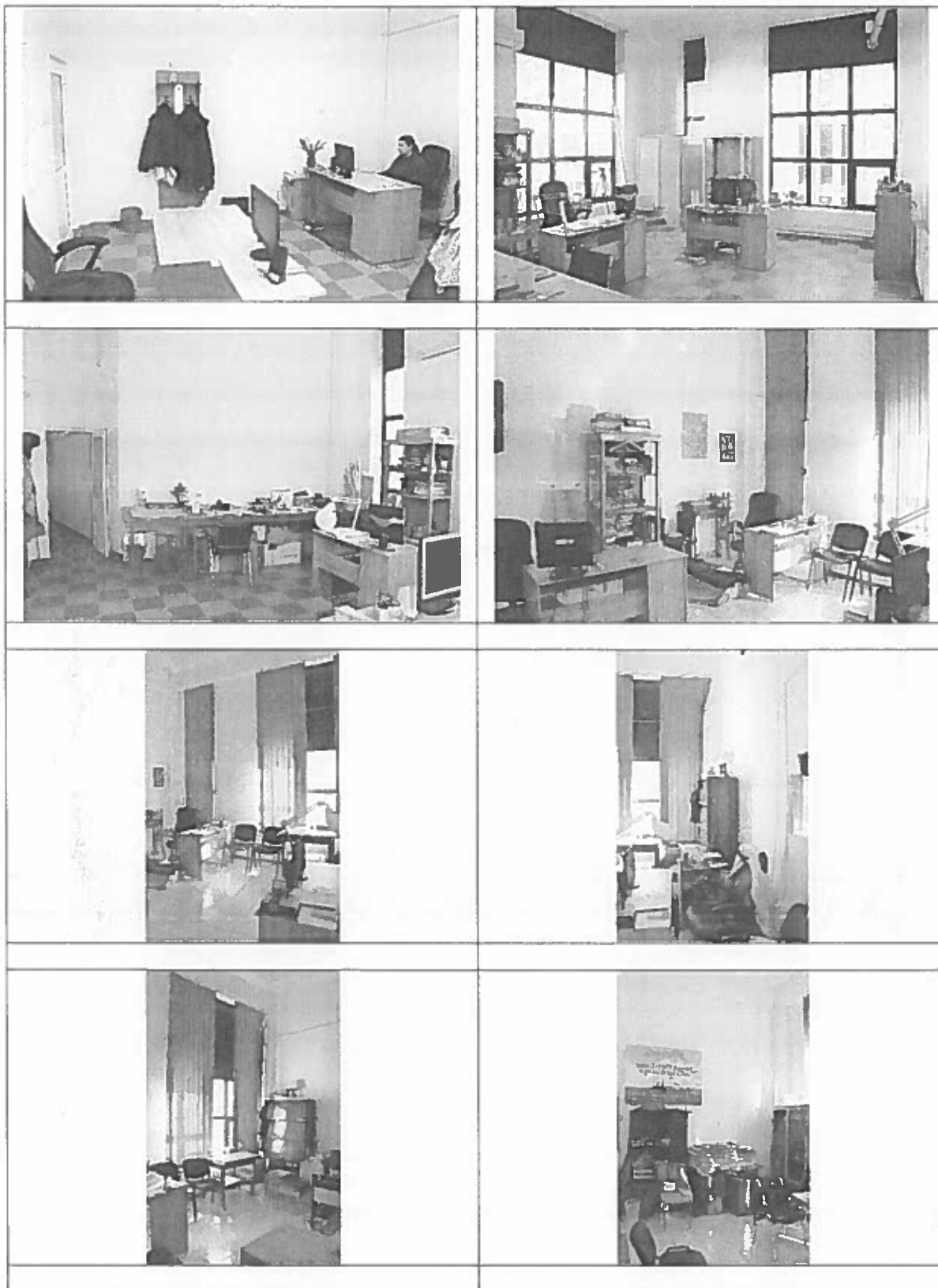


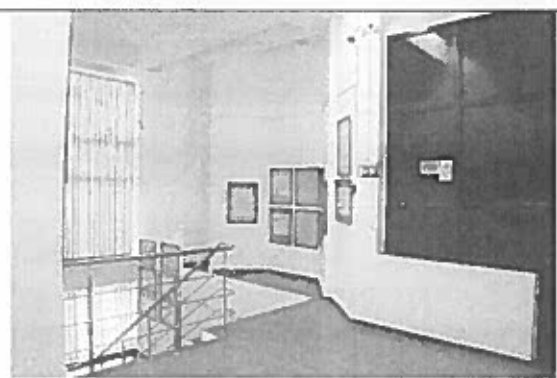
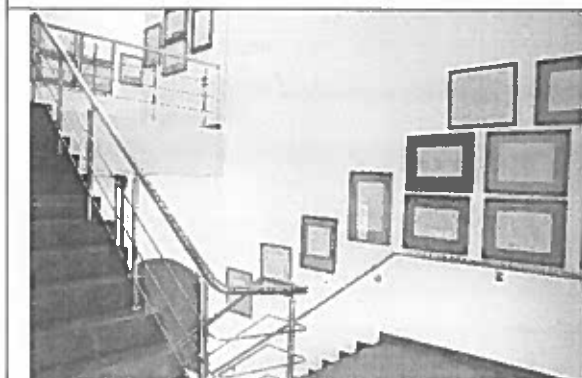
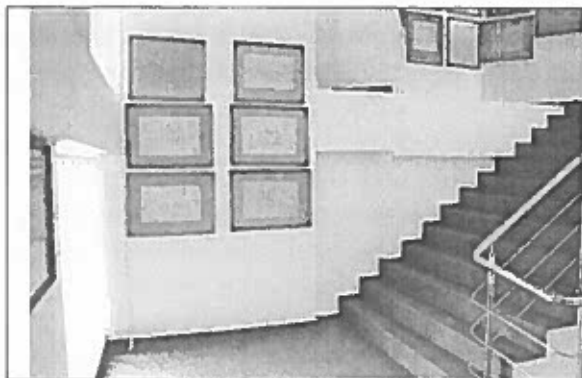




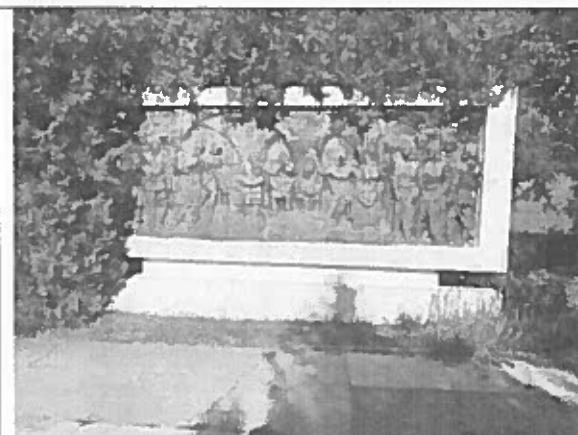
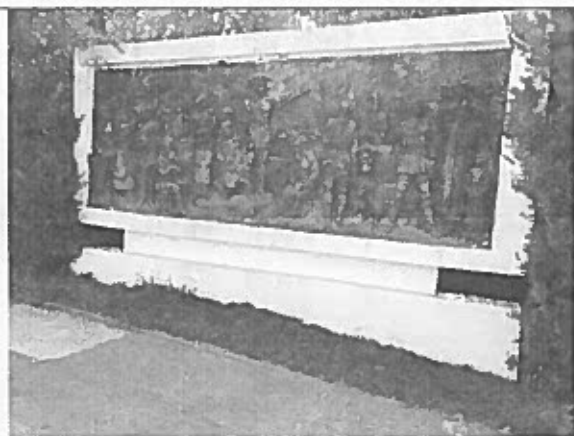
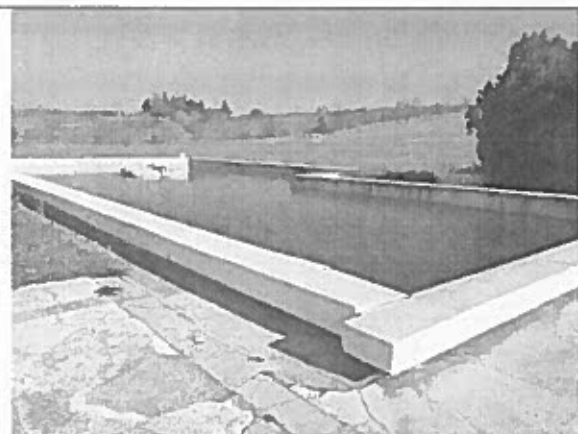






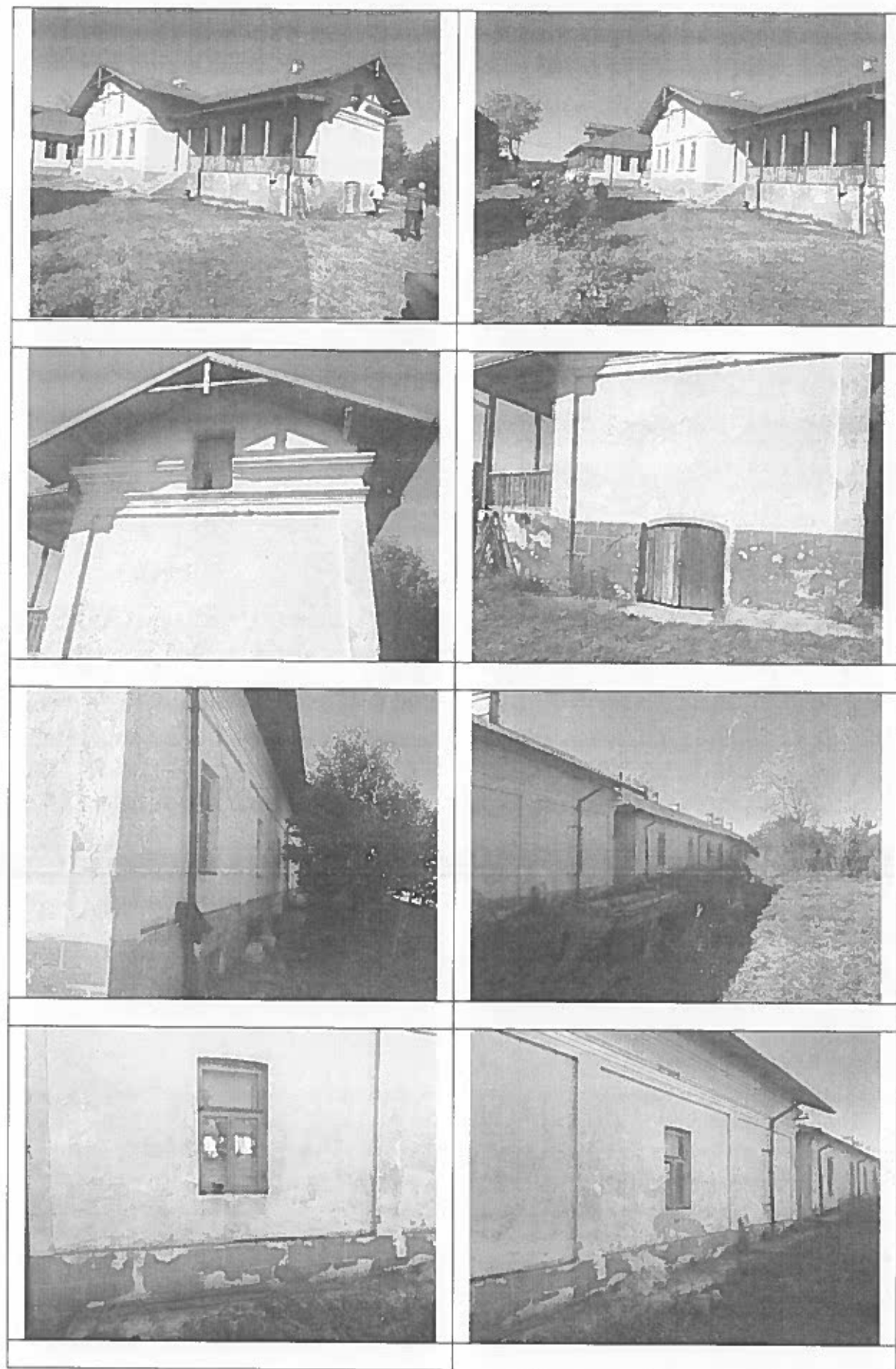


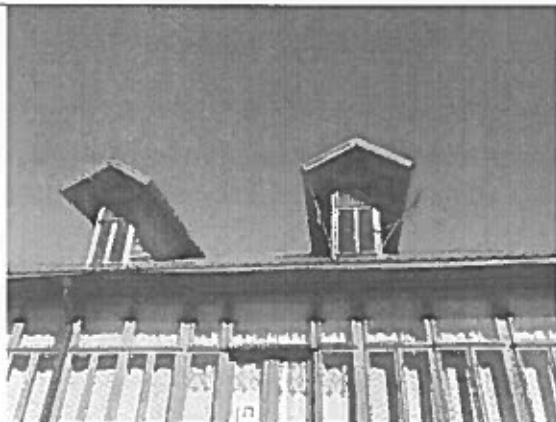
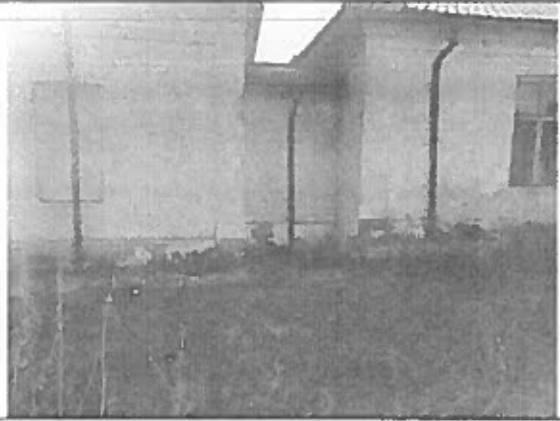
Fotografii Statuie



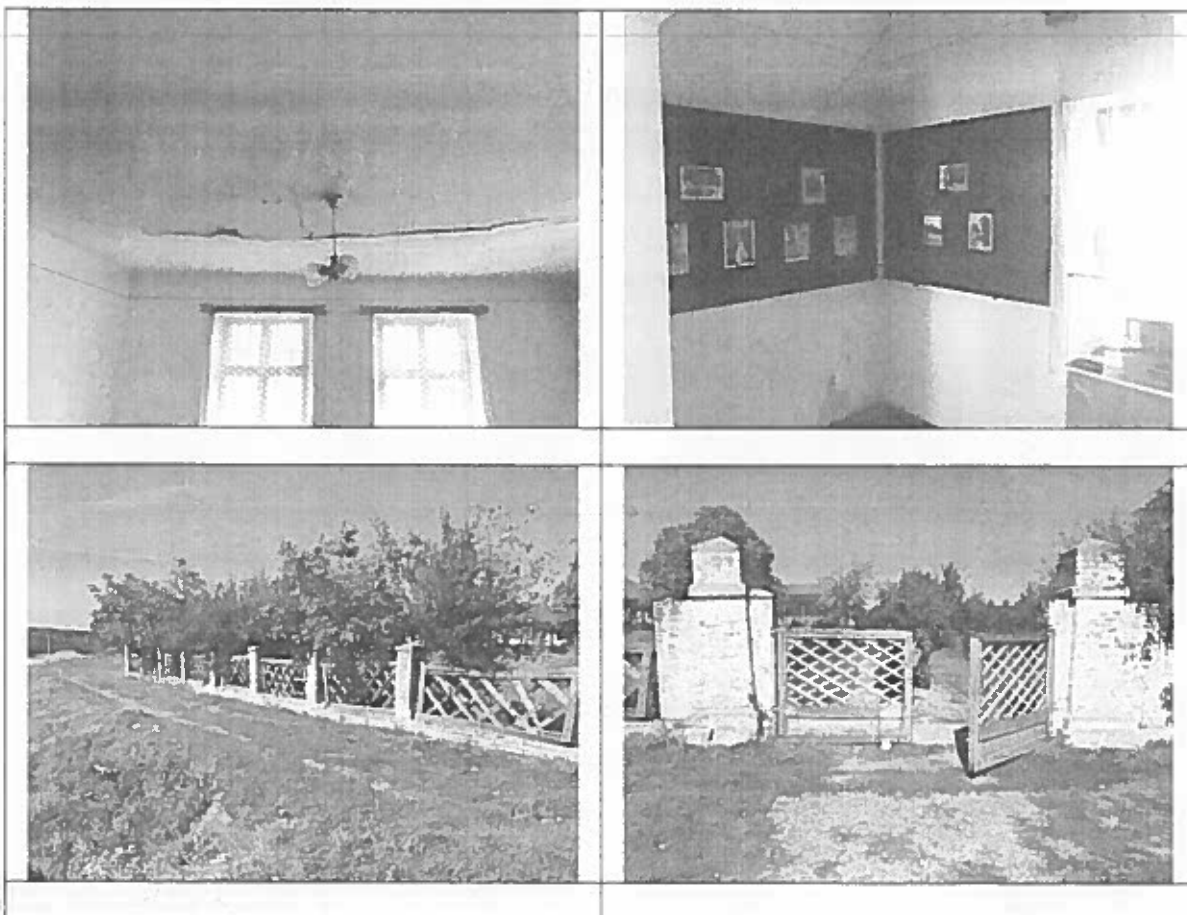


Obelisc











CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ "NICOLAE MILESCU SPĂATARUL" VASLUI

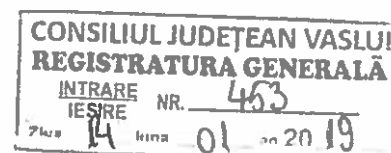
Str. Hagi Chiriac nr. 2, Vaslui, Cod 730129

Tel./Fax: +40 235 313767 Tel.: +40 235 313707

Site: www.bjvaslui.ro Email: office@bjvaslui.ro, bjvaslui@yahoo.com



Nr. 31 / 14.01.2019



Către

Consiliul Județean Vaslui,

Vă facem cunoscut faptul că, în conformitate cu Ordinul 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, în luna decembrie 2018 a fost efectuată reevaluarea clădirii și a terenului aferent, fiind înregistrate în contabilitate ca bunuri separate, respectiv:

211.01.00 - "Terenuri" = 380.600 lei;

212.00.00 - "Constructii" = 3.542.477 lei.

Anexăm o copie a raportului de evaluare.

Director,

Voicu Gelu Bichinet



Contabil șef,

Lidia Vasiliu

Lidia Vasiliu



Nr. 154/07.12.2018

RAPORT DE EVALUARE

Bunuri imobile patrimoniale ale Bibliotecii Județene Nicolae Milescu Spătarul Vaslui

Adresa: Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2, județul Vaslui

Solicitant : Biblioteca Județeană Nicolae Milescu Spătarul Vaslui

Proprietar : Consiliul Județean Vaslui

Utilizator : Biblioteca Județeană Nicolae Milescu Spătarul Vaslui

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. Techno Consult Service S.R.L. și al Bibliotecii Județene Nicolae Milescu Spătarul Vaslui

– Decembrie 2018 –

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării: Bunuri imobile patrimoniale amplasate la sediul bibliotecii județene din Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2, județul Vaslui, conform balanței analitice a mijloacelor fixe.

Nr. cadastral prov. 1697, C.F.N. Vaslui			
C1 - complex cultural			
Nr. crt	Denumire spațiu	Aria utilă	Aria constr
C1/-1	subsol, depozite bibliotecă	244,97 mp	293,96 mp
	total construcție subsol	854,12 mp	1.024,99 mp
C1/0	parter bibliotecă	538,24 mp	762,15 mp
	total construcție parter	1.233,89 mp	1.746,61 mp
C1/1	etaj 1, casa scării bibliotecă	49,05 mp	69,09 mp
	total construcție etaj 1	1.164,53 mp	1.640,42 mp
C1/2	etaj 2, bibliotecă, birouri	365,18 mp	736,75 mp
	total construcție etaj 2	706,63 mp	1.425,66 mp
	Total arii spații bibliotecă	1.197,44 mp	1.861,95 mp
	Total arie construită C1	3.959,17 mp	5.837,68 mp
	suprafață teren în administrare	743,15 mp	
	suprafață teren aferent proprietate C1	2.562,06 mp	

Solicitantul raportului este Biblioteca Județeană Nicolae Milescu Spătarul Vaslui cu sediul social în municipiul Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2, județul Vaslui, având CUI 4226397.

Administratorul bunurilor patrimoniale este Biblioteca Județeană Nicolae Milescu Spătarul Vaslui, cu sediul social în municipiul Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2, județul Vaslui, având CUI 4226397.

Utilizatorul raportului este Biblioteca Județeană Nicolae Milescu Spătarul Vaslui, administrator al activelor supuse evaluării necesare continuității activității entității.

Scopul evaluării valoarea justă a activelor în vederea înregistrării acestora în situația poziției financiare pe ipoteza continuității activității entității.

Evaluarea bunurilor s-a realizat în data de 07.12.2018, în baza:

- ✓ documentelor de inventar, puse la dispoziție de client;
- ✓ informațiilor furnizate de client/beneficiar;
- ✓ stării fizice a bunurilor patrimoniale inspectate în teren;
- ✓ informațiilor obținute în urma analizei prețurilor pieței;

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate pe parcursul prezentului raport de evaluare, s-a obținut valoarea dată de abordările utilizate. Având în vedere scopul evaluării și ipotezele exprimate în prezentul raport, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a bunurilor patrimoniale analizate este:

Cont	Denumire	Valoare
211	teren 743,15 mp și amenajări	380.600 lei
212	construcție S+P+2E bibliotecă	3.542.477 lei



Cursul de schimb oficial la data evaluării este 4,6556 lei/€

Mențiuni:

- ✓ Valoarea nu include TVA-ul aferent tranzacțiilor încheiate pe piață de către persoanele juridice;
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, metodologia și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale, la data de referință 31 Decembrie 2018;
- ✓ Valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informații disponibile;
- ✓ Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării, pe parcurs putându-se acumula eventuale deprecieri suplimentare;
- ✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea de asigurare;
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Cu stimă,

S.C. Techno Consult Service S.R.L. Vaslui

Membru corporativ ANEVAR



Cuprins

Cap. 1 – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	5
CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII.....	6
OBIECTUL EVALUĂRII. DREPTUL DE PROPRIETATE.....	6
SCOPUL EVALUĂRII.....	6
TIPUL VALORII	6
DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI	7
MONEDA ÎN CARE SE EXPRIMĂ VALOAREA ESTIMATĂ.....	7
AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	7
NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	7
IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
DECLARAȚIA DE CONFORMITATE.....	9
Cap. 2 - IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	10
PREZENTARE GENERALĂ.....	10
LOCALIZARE	10
DESCRIEREA BUNURILOR – MIJLOACE FIXE	10
SITUAȚIA JURIDICĂ.....	10
Cap. 3. – CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	12
Cap. 4 - APLICAREA ABORDĂRIILOR ÎN EVALUARE	13
METODOLOGIE	13
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	13
ABORDAREA PE BAZA DE VENIT.....	13
ABORDAREA PRIN COST.....	13
EVALUAREA MIJLOACELOR FIXE.....	14
RECONCILIAREA VALORII. CONCLUZIILE EVALUATORULUI	16
Cap. 5. OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII.....	18
ANEXE.....	19

Cap. 1 – TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Societatea comercială Techno Consult Service S.R.L. cu sediul social în municipiul Vaslui, str. Ceramica, nr. 6, județul Vaslui, înmatriculată la Registrul Comerțului Oficiul Vaslui sub numărul J37/243/1991, CIF RO2431611, desfășoară activități de evaluare din anul 1992, fiind de peste 12 ani membru corporativ ANEVAR.

Societatea este certificată ISO 9001:2001 la nivelul anului 2008, având asigurare profesională nivel VI, pentru un nivel de acoperire de 500.000 EUR, prin care este asigurată activitatea fiecărui evaluator, încheiată prin ANEVAR la Allianz Țiriac Asigurări S.A. Totodată, menționăm faptul că toți asociații și colaboratorii societății, membrii titulari, sunt la zi cu programul de pregătire continuă – obligație statutară a membrilor titulari ANEVAR.

Pe lângă activitatea curentă, de evaluare a garanțiilor bancare pentru diverse instituții bancare, cu care este în relație contractuală, realizează rapoarte de evaluare pentru executări silite, pentru societăților aflate în procedură de reorganizare judiciară sau faliment, respectiv pentru raportare financiară și impozitare.

Prin contractele de colaborare încheiate atât cu persoane fizice cât și cu persoane juridice, membri ANEVAR, societatea și-a extins aria de acoperire către toate județele din Zona Nord-Est.

Având în vedere cele menționate mai sus, se poate trage concluzia că societatea comercială Techno Consult Service S.R.L. Vaslui are competența necesară întocmirii raportului de evaluare solicitat.

Evaluarea a fost efectuată de Melinte Sorin, evaluator autorizat, legitimație 14041, specializările EI, EPI și EBM, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

Astfel, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute până la data prezentului raport, evaluatorul certifică următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea analizată, ce face obiectul prezentului raport de evaluare, și nici vreo 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 sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea, bunurile imobile în cauză, au fost inspectate personal de către evaluatorii societății comerciale, membru corporativ ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția celor care au semnat.

CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la solicitarea Bibliotecii Județene Nicolae Milescu Spătarul Vaslui, cu sediul social în Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2, județul Vaslui, având CUI 4226397.

Utilizatorul raportului de evaluare este Biblioteca Județeană Nicolae Milescu Spătarul Vaslui.

OBIECTUL EVALUĂRII. DREPTUL DE PROPRIETATE

Obiectul evaluării îl reprezintă mijloacele fixe din patrimoniu, amplasate la adresa sediului din Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2, județul Vaslui. Evaluarea s-a realizat pe premisa bunurilor libere de sarcini, în baza balanței analitice din luna 10.2018, pusă la dispoziție de reprezentantul Bibliotecii Județene Nicolae Milescu Spătarul Vaslui.

Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent de forma juridică a bibliotecii județene, solicită o analiză în activitatea de evaluare. În mod uzual, drepturile de proprietate sunt definite prin documente legale, cum ar fi: clauzele de asociere, contractul de asociere, statute, contracte de parteneriat și acorduri între proprietari. În anumite situații poate fi necesar și să se distingă dreptul de proprietate de dreptul de folosință.

A fost evaluat **dreptul deplin de proprietate** asupra bunurilor imobile ce sunt în administrarea Bibliotecii Județene Nicolae Milescu Spătarul Vaslui, cu sediul social în Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2, județul Vaslui.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este valoarea justă pentru înregistrarea în situațiile financiare/contabilitate, a bunurilor patrimoniale, clădire și terenul aferent acesteia.

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a valorii juste a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018:

- SEV 100 – *Cadrul general;*
- SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării;*
- SEV 102 – *Implementare;*
- SEV 103 – *Raportare;*
- SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare;*
- SEV 300 – *Evaluări pentru raportarea financiară;*
- SEV 400 – *Verificarea evaluărilor;*
- GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile.*

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente, referitoare la dezvoltarea viitoare a pieței bunurilor similare și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR - Ediția 2016:

- ☐ **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 acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conform G1 – IVS 300, valoarea justă reprezintă fie tipul valorii solicitat, fie o opțiune permisă pentru multe tipuri de active sau datorii, în conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 - Evaluarea la valoarea justă, conține următoarea definiție, care înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri:

- ☐ „**Valoarea justă** este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI

Evaluarea proprietății s-a realizat în data de 07.12.2018, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția bunurilor patrimoniale, așa cum au fost prezentate, a fost realizată de evaluator autorizat Melinte Sorin, în prezența reprezentanților bibliotecii județene, în data de 29.11.2018.

MONEDA ÎN CARE SE EXPRIMĂ VALOAREA ESTIMATĂ

Opinia finală asupra valorii este prezentată în lei (RON) și în Euro.

Cursul de schimb valutar utilizat pentru exprimarea opiniei finale asupra valorii în Euro este de 4,6556 lei/€, curs comunicat de către BNR pentru data de 07.12.2018, data raportului de evaluare.

AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția bunurilor patrimoniale, identificate în balanța analitică, a fost realizată de evaluator autorizat Melinte Sorin, ce a efectuat deplasarea la sediul din Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2 unde au fost identificate pe baza celor prezentate de reprezentanții bibliotecii județene.

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La baza efectuării evaluării au stat:

- ✓ documentele puse la dispoziție de reprezentantul bibliotecii județene (fotocopii):
 - balanța analitică a mijloacelor fixe;
 - lista de inventar a bunurilor la 31.10.2018;
 - situații de lucrări și procesele verbale de recepție a lucrărilor realizate;
 - hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 123 din data de 23.11.2006 și protocolul nr. 428 din data de 29.12.2006;
- ✓ informațiile privind nivelul prețurilor de ofertă a terenurilor intravilane pentru construcții de pe raza municipiului Vaslui, preluate de pe internet,

- ✓ ghidul cuprinzând durata fizică normală a mijloacelor fixe din grupa 1 din HG 2139/2004, pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare ale mijloacelor fixe;
- ✓ constatările realizate cu ocazia inspecției bunurilor imobile;
- ✓ informațiile privind nivelul prețurilor și tarifelor practicate de agenții economici specializați în construcții – montaj.

IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 2(i), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat.

Ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinație cu alte active. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu ipotezele, condițiile limitative, concluziile și aprecierile prezentate în acest raport de evaluare.

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

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Evaluarea s-a realizat pe ipoteza continuității activității entității – mijloacelor fixe, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realist decât acestea;
- ✓ Nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică corespunzătoare sau nu, după caz. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii;
- ✓ Se presupune că proprietatea, mijloacele fixe, se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări, în exploatare, 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 și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- ✓ Cantitățile considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar;

- ✓ Valorile estimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ;
- ✓ 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.

Ipotezele speciale sunt utilizate pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind „speciale” pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale*.

CLAUZA DE NEPUBLICARE

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului și al proprietarului;

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta, evaluatorul declară faptul că analizele, opiniile și concluziile sale, precum și raportul de evaluare au fost efectuate în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, și anume: **Standardele de evaluare a bunurilor – 2018**, împreună cu **Ghidurile de evaluare (GEV)**, elaborate de ANEVAR.

De asemenea, evaluatorul declară că a respectat **Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**.

Cap. 2 - IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

PREZENTARE GENERALĂ

Bunurile patrimoniale evaluate sunt amplasate la adresa sediului din Vaslui, fiind identificate conform balanței analitice a mijloacelor fixe, aflate în administrarea Bibliotecii Județene Nicolae Milescu Spătarul Vaslui, aflate în grupa 1, astfel:

- **Bunuri imobile**, având în componență terenul intravilan, categoria curți construcții și ariile utile în administrare parte din clădirea C1, cu regim de înălțime S+P+2E, racordată la toate utilitățile zonei, amplasate în centrul civic al municipiului Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2, județul Vaslui, cu destinație de complex cultural, proprietatea Consiliului Județean Vaslui.

LOCALIZARE

Bunurile patrimoniale evaluate, spațiile utile aflate în administrarea bibliotecii județene, din clădirea C1, pe care o împarte cu Muzeul Județean Vaslui și terenul intravilan aferent acestor suprafețe, sunt amplasate în zona centrului civic al municipiului Vaslui, județul Vaslui, în imediata vecinătate a Consiliului Județean Vaslui și Inspectoratului de Poliție al Județului Vaslui, cu acces auto din str. Hagi Chiriac și pietonal din străzile Hagi Chiriac, Ing. Badea Romeo și Mihail Kogălniceanu.

DESCRIEREA BUNURILOR – MIJLOACE FIXE

Proprietățile imobiliare, amplasate în zona civică a municipiului Vaslui, str. Hagi Chiriac, nr. 2, județul Vaslui, cu destinație socio culturală, sunt formate din:

- **Teren intravilan**, categoria curți construcții, în suprafață de 743,15 mp conform protocolului nr. 428/29.12.2006, din suprafața totală de 2.562,06 mp conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu numărul cadastral provizoriu 1697, în Cartea Funciară Nedefinitivă, a UAT Vaslui, județul Vaslui;
- **Construcția C1**, complex cultural, identificat cadastral provizoriu 1697-C1, înscris în Cartea Funciară Nedefinitivă, a UAT Vaslui, județul Vaslui, clădire cu structură pe cadre de beton armat, cu regim de înălțime S+P+2E, cu aria construită la sol de 1.746,61 mp, aria utilă desfășurată de 3.959,17 mp, din care în administrarea bibliotecii aria utilă totală de 1.197,44 mp, racordată la rețelele de apă – canal, electricitate și gaze naturale;

SITUAȚIA JURIDICĂ

Poate fi necesară o clarificare pentru a se face distincția între un activ și un drept de proprietate asupra acestuia sau un drept de folosință al acelui activ.

Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții.

Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

(a) dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

- (b) un drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de posesie și de dispoziție pe o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, conform clauzelor unui contract de închiriere;
- (c) un drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de posesie sau de dispoziție, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de folosință numai pentru o anumită activitate.

Drepturile asupra proprietății imobiliare pot fi deținute în comun, caz în care mai mulți titulari îl pot partaja, sau individual, când fiecare titular deține o anumită cotă-parte.

Un drept de folosință poate fi deținut în mod perpetuu sau pe o perioadă determinată. Dreptul poate fi condiționat de respectarea anumitor condiții de către locatar.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitată.

A fost evaluat dreptul de folosință asupra bunurilor patrimoniale analizate, conform balanței analitice a Bibliotecii Județene Nicolae Milescu Spătarul Vaslui, cu sediul social în Vaslui, str. Hagii Chiriac, nr. 2, județul Vaslui. Dreptul asupra proprietății imobiliare, amplasată în centrul civic al municipiului Vaslui, str. Hagii Chiriac, nr. 2, județul Vaslui, cu destinație complex cultural, compusă din construcția C1 și terenul intravilan aferent, categoria curți construcții, a fost dobândit prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 123 din data de 23.11.2006 și Protocolului nr. 428 din data de 29.12.2006, conform celor înregistrate în evidențele contabile.

Conform celor menționate mai sus, se consideră că bunurile patrimoniale sunt libere de sarcini, evaluarea efectuându-se pe premiza **bunului degrevat de sarcini**.

În conformitate cu HG 2139/2004, bunurile patrimoniale analizate, fac parte din:
grupa 1.6 – construcții de locuințe și social culturale, cu duratele normale de utilizare, astfel:

1.6.2. – Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă: 40 ÷ 60 ani;

În condițiile în care HG 2139/2004 stabilește durata normală de utilizare economică pentru recuperarea investiției și amortizarea contabilă a acesteia, pentru determinarea duratei de viață fizică se utilizează după caz normativul P135/1999, care stabilește durate superioare celor normale, uneori la dublu.

Vârsta cronologică este numărul de ani care au trecut de la finalizarea construirii investiției – bunului, de la care se pleacă pentru estimarea **uzurii fizice** în raport cu durata de utilizare rămasă, utilizând relația de calcul de mai jos:

$$U_{fiz} = \frac{D_c}{D_c + D_r}$$

unde,

D_c – este durata de exploatare consumată

D_r – este durata de exploatare rămasă estimată, funcție de starea tehnică apreciată de evaluator, pe baza constatărilor

Cap. 3. – CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Bunuri imobile (conform Codului Civil) prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice alte lucrări fixate în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente pentru piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul „cea mai bună utilizare”. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Prin urmare „cea mai bună utilizare - C.M.B.U.” este un concept fundamentat de piața imobiliară.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată proprietății imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Practic, ținând cont de tipul proprietăților analizate, amplasarea și utilitatea viitoare, cea mai bună alternativă posibilă este cea de activ corporal specializat pentru activități culturale.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

Cap. 4 - APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

METODOLOGIE

Metodologia de evaluare include:

- abordarea prin piață – metoda comparației directe;
- abordarea prin venit – metoda capitalizării veniturilor;
- abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire net (CIN);

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață.

Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

ABORDAREA PE BAZA DE VENIT

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare.

Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală (*exemplu: profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului*).

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei (uzura fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă).

EVALUAREA MIJLOACELOR FIXE

Metodologia de evaluare

Conform G2 – SEV 300, definiția și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de *valoarea justă*, așa cum este aceasta definită și comentată în SEV 100 *Cadrul general*. Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 100 *Cadrul general*.

Asfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

Metoda comparației directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass – media sau alte surse de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz.

În abordarea prin comparație directă, evaluatorul formulează o opinie asupra valorii în urma analizei unor proprietăți similare, care au fost vândute recent, au fost ofertate spre vânzare sau sunt în fază de contractare și comparării acestora cu proprietatea în cauză. O premisă importantă a abordării prin comparație directă este faptul că valoarea de piață a proprietății este raliată la prețurile proprietăților comparabile concurente (competitive). Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparativă - termen general care identifică procesul care folosește *analiza pe perechi de date* și *analiza comparațiilor relative*.

Analiza comparativă a proprietăților și a ofertelor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea. Elementele de comparație sunt testate cu realitatea de pe piață pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare și cum această schimbare afectează valoarea. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate sau care sunt ofertate pe piață la data evaluării, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele proprietăților asimilabile celui de evaluat:

	COMP 1	COMP 2	COMP 3
Preț de ofertă	166,7 €/mp	120,0 €/mp	65,0 €/mp
Localizare	central	Traian	gară CF
Suprafața teren	600,00 mp	630,00 mp	1100,00 mp
Acces	Străzi modernizate	Străzi modernizate	Străzi modernizate
Caracteristici	Apr plan, regulat	Inclinat, regulat	Plan, regulat
Utilități	Toate la limită	Toate la limită	Toate la limită
CMBU	Similar	Rezidențial	Mixt

Datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul și oferta imobiliară locală din *Anexele A și B*.

După aplicarea ajustărilor realizate, s-a ales valoarea proprietății, teren intravilan, pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute, respectiv comparabila 1, cu valoarea unitară de 110 €/mp, ce a condus la valoarea de mai jos (rotund).

$$V_{\text{teren}} = 110 \text{ €/mp} \times 743,15 \text{ mp} = 81.747 \text{ €} \equiv 380.600 \text{ lei.}$$

Metoda costului de înlocuire net - implică

Cost de reconstruire (de reproducere/de recreare) este costul curent de realizare a unei replici a unui activ. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de reconstruire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

Costul de nou = costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou.

Costul net: costul de înlocuire/de reconstruire de nou, minus deprecierea activului.

Metoda costului de înlocuire net este metodă inclusă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ nou din care se scad deteriorarea fizică și toate formele relevante de depreciere.

După ce a fost stabilită valoarea teoretică pentru componenta construcție, trebuie estimată valoarea reziduală a construcției. Pentru a face acest lucru este necesar să se estimeze durata de viață utilă. Este important de reținut faptul că aceasta poate fi diferită de durata de viață economică rămasă, așa cum aceasta ar fi recunoscută de un participant tipic de pe piață. Conform IAS 16, durata de viață utilă este specifică entității.

Valoarea reziduală este o valoare curentă, de la data situației financiare, dar în ipoteza că activul s-ar afla deja la finalul duratei sale de viață utilă și într-o stare corespunzătoare acestei ipoteze.

Construcțiile pot avea o durată de viață economică care depășește perioada pentru care acestea vor fi disponibile sau cerute de entitate și, de aceea, pot avea o valoare reziduală semnificativă. Relația de calcul prin care se determină deprecierea generală este:

$$\text{Deprecierea} = \frac{\text{varsta efectivă}}{\text{durata de viață fizică}} * \text{costul brut}$$

Costul de înlocuire brut este diminuat cu deprecierea efectivă (totală) pentru a reflecta valoarea activului în starea lui de utilizare - vezi fișa de calcul din anexe, unde uzura fizică a fost calculată la 45%.

Fișa nr	Poz. plan de sit	Denumire	Anul PIF	Grupa /Subgr	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfășurată (mp)	Cost unitar calculat (lei)	Cost net construcție (lei)
1	C1/-1	subsol cladire	1974	1.6.2.1	B	44	44	293,96	1425,83	419.137
2	C1/0	parter cladire	1974	1.6.2.1	B	44	44	762,15	1846,33	1.407.181
3	C1/1	etaj 1 cladire	1974	1.6.2.1	B	44	44	69,09	1150,93	79.518
4	C1/2	etaj 2 cladire	1974	1.6.2.1	B	44	44	736,75	2221,43	1.636.641
TOTAL CONSTRUCȚII								1861,95		3.542.477

Testarea deprecierei

Deprecierea are loc atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea ce poate fi recuperată fie prin continuarea utilizării sale, fie prin vânzarea activului. Conform IAS 36 - o entitate trebuie să reanalizeze diferitele categorii de active, la data fiecărei situații privind poziția financiară, pentru a stabili dacă există orice indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Deprecierea poate fi semnalată de o diminuare a valorii unui activ, cauzată de modificări ale pieței sau tehnologiei, de învechirea activului, de subperformanța activului în comparație cu beneficiul așteptat sau de o intenție de a întrerupe sau de a restructura activitatea entității.

Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unități generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obținută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacții nepărțitoare, între părți hotărâte și aflate în cunoștință de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepția cazului în care entitatea deținătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării*, fără o durată adecvată de expunere pe piață, aceasta nu este o vânzare forțată.

Costurile asociate vânzării sunt costurile direct atribuibile tranzacției, de exemplu, taxele legale, costurile de marketing, costurile aferente îndepărtării activului, taxele nerecuperabile aferente tranzacției și orice cost direct pentru scoaterea la vânzare a activului sau a unității generatoare de numerar. Aceste costuri nu includ costurile colaterale, de exemplu, acele costuri implicate de reorganizarea întreprinderii după transferul activului.

RECONCILIAREA VALORII. CONCLUZIILE EVALUATORULUI

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate s-a obținut următorul rezultat (rotunjit) pentru bunurile imobile analizate, atât prin comparația de piață cât și prin costul de înlocuire net, pe baza datelor obținute din analiza pieței specifice bunurilor:

Cont	Denumire	Valoare justă
211	teren 743,15 mp și amenajări	380.600 lei
212	construcție S+P+2E bibliotecă	3.542.477 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea esimată pentru proprietatea în discuție trebuie să țină seama atât de valoarea obținută prin piață cât și prin metoda costului de înlocuire net, după cum reflectă cel mai bine condițiile actuale ale proprietății în exploatare.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În lipsa unei piețe active pe termen mediu în domeniul închirierilor, metoda capitalizării veniturilor nu poate fi relevantă pentru stabilirea valorii proprietății. Astfel că metodele prin piață și prin cost au constituit calea prin care s-a putut determina o valoare justă cât mai apropiată de realitate, în condițiile actuale de exploatare ale bunurilor analizate.

Urmare aplicării acestor metode de evaluare s-a obținut următorul rezultat (rotunjit):

Cont	Denumire	Valoare justă
211	teren 743,15 mp și amenajări	380.600 lei
212	construcție S+P+2E bibliotecă	3.542.477 lei

Cap. 5. OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată pentru mijloacele fixe analizate, trebuie să țină seama de valorile obținute prin metoda comparației de piață și a costului de înlocuire net.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea justă a bunurilor patrimoniale analizate, detaliate individual în tabelul de mai jos:

Cont	Denumire	Valoare justă
211	teren 743.15 mp și amenajări	380.600 lei
212	construcție S+P+2E bibliotecă	3.542.477 lei



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile specifice analizate Decembrie 2018;
- ✓ valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informații disponibile, în condițiile actuale ale pieței imobiliare specifice;
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ testarea deprecierii rămâne în sarcina beneficiarului – proprietarului;
- ✓ cursul de schimb utilizat la conversii este 4,6556 lei/€;
- ✓ valoarea este o predicție, evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Melinte Sorin
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



ANEXE

- A. Tabele de comparații de piață
- B. Fișe de calcul ale construcției
- C. Oferte de pe piață a bunurilor analizate
- D. Planșe foto ale proprietății

Anexa A – Grila comparațiilor de piață a terenurilor intravilane

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	2562.06 mp	600.00 mp	630.00 mp	1100.00 mp
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		166.7 €	120.0 €	65.0 €
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		15%	10%	10%
Pret ajustat		142	108	59
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		142	108	59
Conditii de finantare		la piata	la piata	la piata
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		142	108	59
Conditii vanzare		normale	normale	normale
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		142	108	59
Cheltuieli imediat dupa cumparare		nu	nu	nu
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		142	108	59
Condițiile pietei		recent	recent	recent
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		142	108	59
Localizare	centrul civic	central	Traian	gară CF
Valoarea ajustarii (%)		0%	10%	25%
Pret ajustat		142	119	73
Acces	strazi modernizate	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		142	119	73
Caracteristici	plan, neregulat	apr plan, regulat	înclinat, regulat	plan, regulat
Valoarea ajustarii (%)		0%	5%	0%
Pret ajustat		142	125	73
Utilitati	pe proprietate	la limită	la limită	la limită
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		142	125	73
Suprafata/caracteristici fizice	2,562.06	600	630	1,100
Valoarea ajustarii (%)		20%	20%	10%
Pret ajustat		113	100	66
C.M.B.U.	cultural	similar	rezidential	mixt
Valoarea ajustarii (%)		0%	10%	5%
Pret ajustat		113	90	63
Total ajustare bruta		28.34	51.67	25.23
Total ajustare bruta(%)		17%	43%	39%
Observații estimare	ajustarea cea mai mică	x		
Valoarea estimata (euro/mp)		110		
Valoare teren - EUR	743.15 mp	81,747 C		
Valoare teren rotunjit (lei)		380,600 lei		

Ajustări realizate:

ajustări pentru ofertă : 10-15% pentru toate comparabilele, considerată marjă de negociere;
ajustări pentru localizare: 0% comparabila 1, 10% comp. 2 și 25% comp. 3, amplasate inferior fata de subiect;
ajustări pentru acces la proprietate: similar strazi asfaltate;
ajustări pentru caracteristici teren: -5% pt diferență de înclinare fata de subiect;
ajustări pentru utilități: toate au utilitățile la limita proprietatii;
ajustări mărimea suprafeței: proporțional, cu cca 10% pt. 1400 mp diferențe față de subiect;
ajustări pentru CMBU: cu exceptia comp 1, s-au ajustat comp 2 si 3 in limita a 5-10%;

Anexa B – fișe calcul cost construcții

Nr. cadastral prov. 1697, C.F.N. Vaslui			
C1 - complex cultural			
Nr. crt	Denumire spațiu	Aria utilă	Aria constr
C1/-1	subsol, depozite bibliotecă	244,97 mp	293,96 mp
	total construcție subsol	854,12 mp	1.024,99 mp
C1/0	parter bibliotecă	538,24 mp	762,15 mp
	total construcție parter	1.233,89 mp	1.746,61 mp
C1/1	etaj 1, casa scării bibliotecă	49,05 mp	69,09 mp
	total construcție etaj 1	1.164,53 mp	1.640,42 mp
C1/2	etaj 2, bibliotecă, birouri	365,18 mp	736,75 mp
	total construcție etaj 2	706,63 mp	1.425,66 mp
	Total arii spații bibliotecă	1.197,44 mp	1.861,95 mp
	Total arie construită C1	3.959,17 mp	5.837,68 mp
	suprafață teren în administrare	743,15 mp	
	suprafață teren aferent proprietate C1	2.562,06 mp	

suprafata teren	2.562,06 mp			
Aria construită	1.746,61 mp			
Aria construită desfășurată	5.837,68 mp			
Aria utilă	3.959,17 mp			
inaltime construcție	3,8			
Data PIF	1974	2016	41.667 lei	modernizări
Clasa clădiri	1.6.2.1			
Stare tehnica	Buna			
Varsta efectivă	44 ani			
Uzura fizica	45%			

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE PRECUM ȘI METODA DE CALCUL A VÂRSTEI EFECTIVE, AVÂND ÎN VEDERE MODERNIZĂRILE/EXTINDERILE ADUSE CLĂDIRII SUPUSE EVALUĂRII

componenta	cost de nou la data evaluării	An PIF	Vârsta Vechime efectivă	Contributia componentei in varsata efectiva
clădire inițială	13.592.637 lei	1974	44	43,87
finisaje, tamplarie PVC	41.667 lei	2016	2	0,01
Total	13.634.304 lei	Vârsta cronologică		43,87
Dfn	45%			
D1	41,00%			
D2	46,00%			
V1	40 ani			
V2	45 ani			
Vef	43,87 ani			

tabel 18

RAPORT DE EVALUARE nr. 154

Beneficiar raport: Biblioteca Județeană Nicolae Milescu Spataru Destinatari: Biblioteca Județeană Nicolae Milescu Spataru
 Proprietate Evaluată: clădire complex cultural, str. Hagi Chiriac nr. 2

Data evaluării: 07.12.2018 / Curs la data evaluării: 4,656 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera : 0,983(conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

Fișă nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Grupa/Subgr. (GEV 500, Anexa 2)	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost unitar calculat (lei)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)
1	C1/-1	subsol clădire	1974	1.6.2.1	B	44	44	293,96	1425,83	419.137	90.029
2	C1/0	parter clădire	1974	1.6.2.1	B	44	44	762,15	1846,33	1.407.181	302.256
3	C1/1	etaj 1 clădire	1974	1.6.2.1	B	44	44	69,09	1150,93	79.518	17.080
4	C1/2	etaj 2 clădire	1974	1.6.2.1	B	44	44	736,75	2221,43	1.636.641	351.542
TOTAL CONSTRUCTII								1861,95		3.542.477	760.907
Notă: - Valorile din tabel nu contin TVA											

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST CLADIRE C1

Fișă nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Grupa/Subgr. (GEV 500, Anexa 2)	Starea Fizica	Varsta Cronol (ani)	Varsta Cron Ponderata (ani)	Supraf constr desfasurata (mp)	Cost nou constructie (lei)	Cost nou constructie (EUR)	Depr. Uzura fizica (%)	Deprec functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost unitar ramas C1N (lei)
1	C1-1	subsol clădire	1974	1.6.2.1	B	44	44	1.025	2.657.228	570.760	45	0	0	1.461.475	313.918	100	1425,83
2	C1 0	parter clădire	1974	1.6.2.1	B	44	44	1.747	5.864.621	1.259.692	45	0	0	3.225.541	692.830	100	1846,33
3	C1 1	etaj 1 clădire	1974	1.6.2.1	B	44	44	1.640	3.431.871	737.149	45	0	0	1.887.529	405.432	100	1150,93
4	C1/2	etaj 2 clădire	1974	1.6.2.1	B	44	44	1.426	5.759.569	1.237.127	45	0	0	3.167.763	680.420	100	2221,43
TOTAL CONSTRUCTII								5.838	17.713.288	3.804.727				9.742.309	2.092.600		
Notă: - Valorile din tabel nu contin TVA																	
- În cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.																	

FISA NR. 1 - subsol cladire

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar nou indexat corectat	Cost nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost lucrari executate	Cost lucrari ramase	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	ISSUBAUTO	Infrastructura cu subsol amenajat ca parcare pe un nivel la bloc pe cadre din beton armat conceputa ca o cuva de beton armat cu stalpi si diafragme de beton armat, fundatie tip radier general, H liber = 2,5 m, pereti hidro si termoizolati, acces pe scara din beton armat.	mp Ad subsol	B	1024,99	1.256,38	1.287.776,92	100	1.287.777	0	3	20
2	ZPOR3089	Includeri perimetrare din zidarie armata din POROTERM cu grosimea de 30 cm la cladire cu structura pe cadre din beton armat	mp Ad	B	1024,99	275,78	282.671,74	100	282.672	0	3	30
3	COMPBCAZ	Compartimentari interioare din BCA si zidarie caramida cu grosimea de 20 cm si 12,5 cm; costul finisajului zidariei nu a fost luat in calcul	mp Ad	B	1024,99	68,59	70.304,06	100	70.304	0	3	31
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, farade tencuite (tencuieli tip strop)	mpAd	B	1024,99	776,92	796.335,22	100	796.335	0	1	35
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic (asim.)	mpAd	B	1024,99	76,61	78.524,48	100	78.524	0	1	40
6	INCELS4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E+subsol tehnic	mpAd	B	1024,99	130,27	133.525,45	100	133.525	0	1	40
7	LAVWC	Lavoar+WC	buc	B	2	1.238,31	2.476,62	100	2.477	0	2	150
9	I /SCARAMON	X - Scara din beton armat monolit b x h x l (cuprinde: cofraje din material lemnos, armare cu OB37, turnare + vibrare beton, transport)	mp	B	6,9	386,26	2.665,19	100	2.665	0	4	13
10	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn	buc	B	1	2.948,22	2.948,22	100	2.948	0	1	35
TOTAL FISA							2.657.228		2.657.228	0		

FISA NR. 2 - parter cladire

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar nou indexat si corectat	Cost nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost lucrari executate	Cost lucrari ramase	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
11	8SCLISP1	Structura pe cadre din beton armat cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri și ateliere de producție); închideri și compartimentări din zidărie; acoperis din tablă plană vopsită	mp Ad	B	1746,61	1.021,94	1.784.930,61	100	1.784.931	0	2	87
12	ZBCA2489	Inchideri perimetrale din zidărie armată din BCA cu grosimea de 24 cm la cladire cu structură pe cadre din beton armat	mp Ad	B	1746,61	187,50	327.489,37	100	327.489	0	3	30
13	COMPBCAZ	Compartimentări interioare din BCA și zidărie cărămidă cu grosimea de 20 cm și 12,5 cm; costul finisajului zidăriei nu a fost luat în calcul	mp Ad	B	1746,61	68,59	119.799,98	100	119.800	0	3	31
14	USCARAMON	X - Scara din beton armat monolit b x h x l (cuprinde: cofraje din material lemnos, armare cu OB37, turnare + vibrare beton, transport)	mp	B	61,99	386,26	23.944,26	100	23.944	0	4	13
15	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structură zidărie P+M - clasa B. Finisaj obișnuit: zugrăveli acrilice, faianță grup sanitar, gresie pe hol și baie, mochetă în birouri, tamplărie int PVC cu geam sablat și uși celulare la WC, tamplărie exterioară PVC cu geam termopan	mp Ad	B	1746,61	783,29	1.368.102,14	100	1.368.102	0	2	131
16	FPRAFP	Fatada cu praf de piatră	mp fatada	B	1980	197,27	390.594,60	100	390.595	0	2	212
17	FINCLVEST	Finisaje interioare cladire veche industrială P+2E (vestiare + birouri) - zugrăveli, faianță, gresie, tamplărie PVC cu geam termopan	mp Ad	B	1746,61	686,47	1.198.995,36	100	1.198.995	0	2	88
18	TP/USAPVCGT	Uși din PVC cu geam termopan (cuprinde: montare toc PVC cu profil fără captuseală, montare foaie ușă cu geam termopan, transport)	mp	B	12	621,11	7.453,32	100	7.453	0	4	66
19	TP/FPVCFIXA	Ferestre fixe din PVC cu geam termopan (cuprinde: ferestre din PVC pentacamere fără cercevele și panou	mp	B	49	399,56	19.578,44	100	19.578	0	4	63

		fix din geam termopan, fixare cu spuma poliuretanică, transport)										
20	IECLBTIPB	Instalatii electrice birouri clasa B	mp Ad	B	1746,61	141,68	247.459,70	100	247.460	0	2	131
21	IVCLBTIPB	Instalatii incalzire ventilatie birouri clasa B	mp Ad	B	1746,61	133,37	232.945,37	100	232.945	0	2	131
22	ISCLBTIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B	mp Ad	B	1746,61	82,06	143.326,82	100	143.327	0	2	131
TOTAL FISA							5.864.620		5.864.620	0		

FISA NR. 3 - etaj 1 cladire

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar nou indexat corectat	Cost nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost nou lucrari executate	Cost lucrari ramase	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
23	8SCLISP1	Structura pe cadre din beton armat cladire veche industriala Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita	mp Ad	B	1640,42	1.021,94	1.676.410,86	100	1.676.411	0	2	87
24	IBCA24GH10	Inchidere perimetrala cu H = 10 m din BCA de 24 cm grosime, finisata interior si exterior cu geam: parapetul din zidarie are inaltimea de 1 m si este finisat la exterior cu tencuie tip strop iar la interior e tencuit si zugravit	mp perete	B	1640,42	265,79	436.007,24	100	436.007	0	2	71
25	R/SCARAMON	Scara din beton armat monolit b x h x l (cuprinde: cofraje din material lemnos, armare cu OB37, turnare+vibrare beton, transport)	mp	B	49,05	386,26	18.946,05	100	18.946	0	4	13
26	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obisnuit: zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan	mp Ad	B	1640,42	783,29	1.284.924,62	100	1.284.925	0	2	131
27	IP/FPVCFIXA	Ferestre fixe din PVC cu geam termopan (cuprinde: ferestre din PVC pentacamere fara cercevele si panou fix din geam termopan, fixare cu spuma poliuretanică, transport)	mp	B	39	399,56	15.582,84	100	15.583	0	4	63

TOTAL FISA

3.431.872

3.431.872

0

FISA NR. 4 - etaj 2 cladire

Nr. rt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar nou indexat corectat	Cost nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost nou lucrari executate	Cost lucrari ramase	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
8	TERNE	Terasa necirculabila	mp terasa	B	1425,66	310,81	443.109,40	100,00	443.109	0	1	35
28	8SCLISP1	Structura pe cadre din beton armat cladire veche industrială Sp+P+1E (depozite, birouri si ateliere de productie); inchideri si compartimentari din zidarie; acoperis din tabla plana vopsita	mp Ad	B	1425,66	1.021,94	1.456.939,02	100,00	1.456.939	0	2	87
29	ZBCA2489	Inchideri perimetrare din zidarie armata din BCA cu grosimea de 24 cm la cladire cu structura pe cadre din	mp Ad	B	1425,66	187,50	267.311,26	100,00	267.311	0	3	30

		beton armat										
10	8SSTSPBA	Suprastructura cladire birouri+arhiva clasa A din cadre si diafragme din beton armat, compartimentari interioare din zidarie de caramida si din gipscarton	mp Ad (fara subsol tehnic)	B	1425,66	686,39	978.558,79	100,00	978.559	0	2	130
11	FINSPBIR	Finisaj interior zona birouri - cladire birouri+arhiva clasa A. Finisaj superior: zugraveli acrilic, faianta import, pardoseala gresie si mocheta, tamplarie aluminiu cu geam termopan, usi interioare sticla securizata sau usi pline celulare. Fatada din alucobond.	mp Ad zona birouri	B	1425,66	1.226,45	1.748.500,75	100,00	1.748.501	0	2	130
12	FPRAFP	Fatada cu praf de piatra	mp fatada	B	1569	197,27	309.516,63	100,00	309.517	0	2	212
13	TP/FPVCFIXA	Ferestre fixe din PVC cu geam termopan (cuprinde: ferestre din PVC pentacamere fara cercevele si panou fix din geam termopan, fixare cu spuma poliuretana, transport)	mp	B	69	399,56	27.569,64	100,00	27.570	0	4	63
14	IECLBTIPB	Instalatii electrice birouri clasa B	mp Ad	B	1425,66	141,68	201.987,51	100,00	201.988	0	2	131
15	IVCLBTIPB	Instalatii incalzire ventilatie birouri clasa B	mp Ad	B	1425,66	133,37	190.140,28	100,00	190.140	0	2	131
16	ISCLBTIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B	mp Ad	B	1425,66	82,06	116.989,66	100,00	116.990	0	2	131
17	R SCARAMON	Scara din beton armat monolit b x h x l (cuprinde: cofraje din material lemnos, armare cu OB37, turnare+vibrare beton, transport)	mp	B	49,05	386,26	18.946,05	100,00	18.946	0	4	13
TOTAL FISA							5.759.569		5.759.569	0		
Note:												

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MeTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2018-2019) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821B1, nr.08962/2017)

Anexa C - Oferte teren intravilan construcții Vaslui

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuiri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-600-mp-ultracentral-vaslui/7b00627f70616553.html>

Vand teren intravilan 600 mp ultracentral vaslui

100 000 EUR

0744959545



Specificatii

Suprafata terenului

600.0 m²

Fronti stradal

20.00

Descriere Imobiliare

Va oferim spre achizitie unu dintre cel mai bine pozitionate terenuri situate in cea mai luxoasa zona rezidentiala a orasului Vaslui. Terenul are o suprafata totala de 600 metri patrati si un front stradal de 20 metri. Procentul de ocupare a terenului (POT) este de 40%, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - 2,5, iar regimul de inaltime (RH) - 14 metri. Terenul este potrivit atat pentru edificarea unui imobil de apartamente de lux, cat si pentru amenajarea unui centru de firma sau spatiu cu activitati comerciale (clinică medicală, cabinet stomatologic, etc.). Pentru mai multe amănunțite, va rugăm să ne contactați. Tel: 0744-959145, suprafata totala: 600. Front stradal: 20.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Zona centrala, la limita parcului Teatrul de vara, cu deschidere 20 m la strada asfaltata, partial inclinat, toate utilitatile la limita, POT 40%, CUT 2,5, oferta 166,66 €/mp greu negociabila

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDbG1Zi.html#7a0fde413c>



75 500 €

Completati formularul
Cu datele personale

Trimiteti mesaj

0447442570052

Proprietate

Teren de constructii

Intravilan

630 m²

Vand teren in Vaslui, zona Traian. Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati.
Măi amara:

0447442570052, 0742273165

Teren de vânzare

Venditor: Tudor Vasilescu | Adresă: Calea Traian, Vaslui | Data publicării: 2019 | Preț: 75.500 €



Zona Traian, la limita blocurilor, deschidere 30 m la strada asfaltata, usor inclinat, toate utilitatile la limita, POT 60%, CUT 2, oferta 120 €/mp, negociabila

Anexe – fotografii proprietate

