

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 229

din 27.06.2011

Privind: Concesionarea prin încredințare directă a terenului în suprafață de **36,00 mp**, aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 66 B, solicitantului **OPREA DUMITRU**, teren pe care se află amplasat un modul comercial, proprietate personală a acestuia.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea înregistrată sub nr. 15489/08.04.2011, prin care numitul Oprea Dumitru solicită concesionarea terenului în suprafață de 36,00 mp, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 66 B,;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art.5 alin.(1) lit.c) din Legea nr.341/2004, legea recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987, art.2 lit.e), art.21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 – legea cadru a descentralizării și Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. c), alin. (5) lit. a) și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (1) și (3), coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1: Concesionarea prin încredințare directă, pe o perioadă de **49 ani**, a terenului în suprafață de **36,00 mp**, aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, situat în Brăila, Calea Călărașilor nr. 66 B, solicitantului **OPREA DUMITRU**, teren pe care se află amplasat un modul comercial, proprietate personală a acestuia

Art.2: Terenul prevăzut la art. 1 se identifică în schița anexată, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3:(1) Redevența se stabilește în cuantum de **0,735 lei/mp/lună**, conform raportului de evaluare - **anexa nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Cuantumul redevenței se actualizează anual, în funcție de rata inflației.

Art.4: La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă H.C.L.M. nr.518/2004.

Art.5: Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

COROȘ MARIA

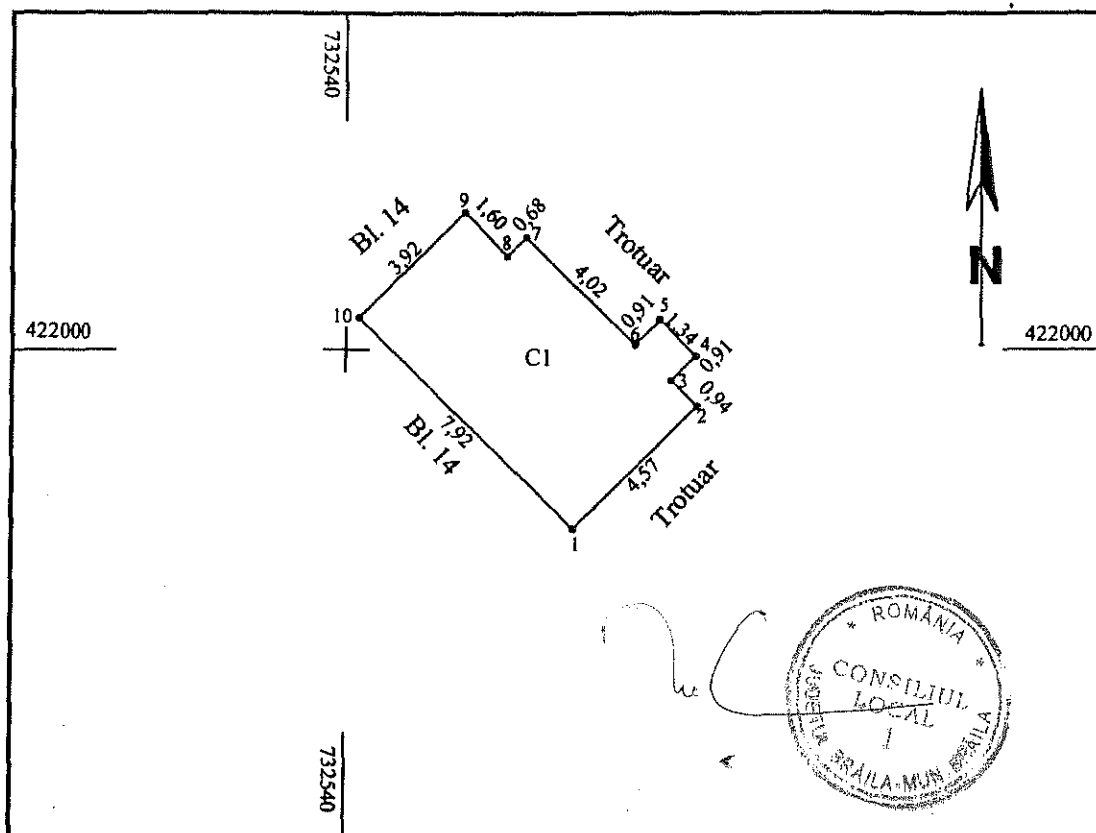


**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

FUDULAICHE MIRCEA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	36 mp	Calea Calarasilor nr.66 B
Cartea Funciara nr.		UAT Braila



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	36		
Total		36		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	
C1	36		Magazin	
Total	36			
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie				
Pct.	E (m)	N (m)	Exemplar, CERTIFICAT de AUTORIZARE a semnatura si stampila BCPI 0756 Metin - Cămin MOCANU Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date Parafa Semnatura si data Stampila BCPI	
1	732545.98	421995.28		
2	732549.21	421998.52		
3	732548.54	421999.18		
4	732549.18	421999.84		
5	732548.22	422000.78		
6	732547.59	422000.12		
7	732544.72	422002.94		
8	732544.24	422002.45		
9	732543.11	422003.59		
10	732540.33	422000.84		
Suprafata totala masurata = 36 mp				

Expert Evaluator Iulian-Cosmin Androniu

MEMBRU TITULAR AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA (A.N.E.V.A.R.)

Romania, Braila, Aleea Parcului nr.2, bl. A1bis, sc. 1, et. 5, ap. 15, C.I.F. 20422930

Cont: RO62 BACX 0000 0002 6829 8000 UniCredit Tiriac Bank Sucursala Braila

Cont RO46 BUCU 6543 0032 2511 RO01 Alpha Bank Sucursala Braila

Fax: 0339.814.435, Mob: 0722.635.370, <http://www.acos.ro>, mail: office@acos.ro

RAPORT DE EVALUARE

**al terenului din Brăila, Calea Călărașilor lângă Bl. 14, jud. Brăila,
proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila**

- teren și redevența – (36 mp)

DATA EVALUĂRII: 24.05.2011

solicitant: Oprea Dumitru

Cuprinsul.

INTRODUCERE

Scrisoare de transmitere

Pagina de titlu

Cuprinsul

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului

Ipoteze și condiții limitative

Scopul și utilizarea evaluării

Drepturile de proprietate evaluate

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății

Descrierea amplasamentului

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Valoarea terenului

Estimarea redevenței

Calificarea evaluatorului

Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

Concluzii

ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Documentele prezentate

PREMISELE EVALUĂRII

Prezentarea evaluatorului.

Cosmin Androniu, expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 6989.

Ipoteze și condiții limitative.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

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

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

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

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Scopul și utilizarea evaluării.

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a terenului din Brăila, Calea Călărașilor lângă Bl. 14, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local

Municipal Brăila, în vederea utilizării pentru concesiune. Se mai estimează și redevența anuală și lunară corespunzătoare terenului evaluat.

Proprietarul este Primăria Brăila așa cum rezultă din declarațiile solicitantului.

Raportul de evaluare se face conform STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007:

IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare

IVS 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață

IVS 3 – Raportarea evaluării

IVA 1 – Evaluarea pentru raportarea financiară

GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

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

Definiție conform IVS 1.

Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate asupra terenului aparține Consiliului Local Brăila așa cum rezultă din declarațiile solicitantului.

Pe teren este amplasat o construcție de tip modul comercial.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea imobilului.

Imobilul se află în Brăila, Calea Călărașilor lângă Bl. 14, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila și se încadrează în zona 1-a mun. Brăila

Descrierea amplasamentului.

Imobilul se compune teren cu suprafața de 36 mp (conform măsurărilor cadastrale).

Pe amplasamentul se află o construcție de tip modul comercial proprietatea solicitantului.

Amplasamentul are ieșire la Calea Călărașilor și se află între blocuri.

Există acces la apă-canal, electricitate și gaz metan.

Terenul este ocupat 100%.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale de tip blocuri de locuințe.

Descrierea construcțiilor.

Construcție cu destinația de modul comercial, are structura metalică din stâlpi și grinzi metalice, șarpantă metalică învelită cu tablă.

Finisajele interioare sunt medii.

Suprafața construită este de 36 mp.

Starea tehnică bună,

Utilități: apă-canal, electricitate.

Studiul pieței

Imobilul evaluat este de tip teren liber.

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone centrale** de tip comercial - rezidențial, zona este populată având un grad de construire cca 75%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în scădere (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII**Valoarea terenului.****Metoda comparațiilor directe.**

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Grila datelor de piață în analiza pe perechi de date				
ELEMENT	PROPRIETĂȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	36,00	250	324	385
Preț ofertat lei RON/mp		619	598	582
Preț ofertat lei EURO/mp		150	145	141
Dreptul de proprietate transmis	ocupat de construcții	liber	liber	liber
Corecția pentru dreptul de proprietate		-75%	-75%	-75%
Corecții pentru dreptul de proprietate, lei		-464	-449	-436
Preț corectat, lei		155	150	145
Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		155	150	145
Condiții de vânzare		oferta	oferta	oferta
Corecții pentru prețul de vânzare		-15%	-15%	-15%
Corecții pentru prețul de vânzare, lei		-23	-22	-22
Preț corectat, lei		131	127	124
Condiții de piață		<3 luni	<3 luni	<3 luni
Corecții pentru condițiile de piață, %		-15%	-15%	-15%
Corecție pentru condiții de finanțar, lei		-20	-19	-19

Preț corectat, lei		112	108	105
Localizare	Zona centrala	similara	similara	similara
Corecție pentru localizare		0%	0%	0%
Corecție pentru localizare, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		112	108	105
Dimensiuni, geometrie		superioare	superioare	superioare
Corecția pentru geometrie		-15%	-15%	-10%
Corecție pentru geometrie, lei		-17	-16	-11
Preț corectat, lei		95	92	95
Destinația	com	rezd	rezd	rezd
Corecția pentru destinație		0%	0%	0%
Corecția pentru destinație, lei		0	0	0
Preț corectat, lei		95	92	95
Corecția totală netă, lei		-524	-506	-487
Corecția totală netă (% preț ofertat)		-84,65%	-84,65%	-83,74%
Corecția totală brută, lei		524	506	487
Corecția totală brută (% preț oferat)		84,65%	84,65%	83,74%
Valoare estimată de piață			lei RON/mp	91,84 lei
			EURO/mp	22,26 €
Valoare total suprafață	36,00 mp		lei RON	3.306 lei
EURO	CURS	4,1254		801 €

Estimarea redevenței.

Conform prevederilor legale " Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât sa asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente ".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure

Expert Evaluator Iulian Cosmin Androniu Pagină 9 din 23

recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2010- 2011

Luna	Dobânda
mai.11	6,25
apr.11	6,25
mar.11	6,25
feb.11	6,25
ian.11	6,25
dec.10	6,25
nov.10	6,25
oct.10	6,25
sep.10	6,25
aug.10	6,25
iul.10	6,25
iun.10	6,50
mai.10	6,50
MEDIA	6,29

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc exterior	1,00%
factori de mediu (inundații, seceta)	0,50%
modificări posibile ale prețurilor la produse	0,50%
Risc interior	1,00%
calitatea produselor	1,00%
TOTAL	2,00%
$k = 6,29\% + 2\% = 8,29\%$	

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{redevența anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}} = \frac{91,84 \text{ lei / mp}}{8,29} = 8,816 \text{ lei / mp / an}$$

Valoarea redevenței anuale pentru terenul analizat este 8,816 lei/mp/an.

Calificarea evaluatorului.

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 6989.

Certificat de asigurare profesională nr. 1441-62/17.01.2010 Allianz Țiriac Asigurări S.A..

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Evaluarea Întreprinderii”

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Standarde Internaționale de Evaluare SPIC D-06 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul “Programului de Instruire Continua – ANEVAR”: Rata de Actualizare – Rata de Capitalizare SPIC D-03 - 2007;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Seminar Formare Tutori SPIC D-19 - 2008;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Evaluarea pentru Garantarea Împrumutului SPIC D-04 - 2009;

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Evaluarea activelor necorporale SPIC D-08 - 2009;

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației,
Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și
Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

Absolvent al seminarului din cadrul "Programului de Instruire Continua – ANEVAR":
Estimarea costului de oportunitate al capitalului D21-OL - 2010;

Declarația de conformitate (Certificarea valorii).

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.

Concluzii.

Valoarea de piață estimată a proprietății teren din Brăila, Calea Călărașilor lângă Bl. 14, jud. Brăila, proprietatea Consiliului Local Municipal Brăila, este de **3.306 lei** (fără TVA).

Suprafața este de 36 mp.

Solicitant: Oprea Dumitru

Valoarea de piață este de 91,84 lei/mp.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 8,816 lei/mp

Total de plată 317 lei/an.

Valoarea estimată a redevenței lunare este de 0,735 lei/mp.

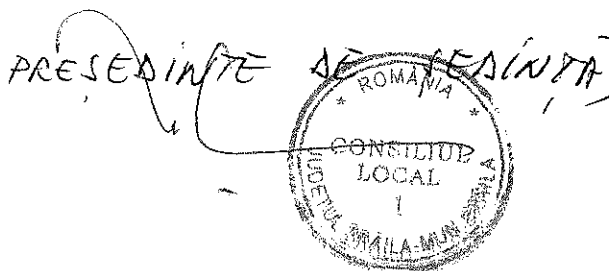
Total de plată 26 lei/lună.

Data: 24.05.2011

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



ANEXE

Definiții și termeni ai evaluării

Standardul Internațional de Aplicație în Evaluare 1 Evaluarea pentru raportarea financiară

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Costul de înlocuire net. Costul curent de înlocuire a unui activ cu un activ modern echivalent, din care se scade cota aferentă uzurii fizice și a tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare.

Amenajări ale terenului și construcții. Clădirile, construcțiile sau anumite modificări ale terenului, cu caracter permanent, care presupun cheltuieli de muncă și de capital și care au scopul de a majora valoarea sau utilitatea proprietății. Ele pot avea modalități de utilizare și durate de viață economică diferite.

Valoare de piață. Suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (IVS 1, paragraful 3.1).

Proprietate specializată. O proprietate care se vinde rar pe piața liberă sau niciodată, cu excepția cazului în care se vinde întreaga întreprindere sau entitatea din care face parte, datorită unicității sale, rezultată din proiectul și natura sa specializată, din configurația sa, din mărimea, localizarea sau din alte caracteristici.

Definiții ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară

Valoare contabilă. Valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată, precum și pierderea cumulată din depreciere (IAS 36, paragraful 6).

Unitate generatoare de numerar. Cel mai mic grup identificabil de active, care generează intrări de numerar în mare măsură independente de intrările de fluxuri de trezorerie/numerar generate de alte active sau grupuri de active (IAS 36, paragraful 6).

Valoarea depreciabilă. Costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul în situațiile financiare, mai puțin valoarea reziduală a activului (IAS 16, paragraful 6).

Deprecierea (Amortizarea). Alocarea sistematică a valorii depreciabile a unui activ de-a lungul duratei sale de viață utilă (IAS 16, paragraful 6; IAS 36, în paragraful 6).

Durata de viață economică. Este fie:

- a) perioada de-a lungul căreia se estimează că un activ este utilizabil economic de către unul sau mai mulți utilizatori; fie
- b) numărul unităților de producție sau al unităților similare care se estimează a se obține prin utilizarea activului de către unul sau mai mulți utilizatori (IAS 17, paragraful 4).

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

Valoarea justă minus costurile de vânzare. Valoarea care poate fi obținută din vânzarea unui activ sau a unei unități generatoare de numerar, în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții obiective, între părți interesate și în cunoștință de cauză, minus costurile de cedare (IAS 36, paragraful 6).

Pierdere din depreciere. Diferența dintre valoarea contabilă (mai mare) și valoarea recuperabilă a unui activ sau a unei unități generatoare de numerar (IAS 36, paragraful 6).

Investiție imobiliară. Proprietatea imobiliară (un teren sau o clădire sau parte a unei clădiri sau ambele) deținută (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) mai degrabă în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului sau ambele, decât pentru:

- a) a fi utilizată în producția de bunuri sau prestarea de servicii sau în scopuri administrative; sau
- b) a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității (IAS 40, paragraful 5).

Valoare realizabilă netă. Prețul de vânzare estimat, ce ar putea fi obținut pe parcursul desfășurării normale a activității, mai puțin costurile estimate pentru finalizarea bunului și costurile necesare vânzării (IAS 2, paragraful 6). Valoarea realizabilă netă se referă la suma netă pe care o entitate se așteaptă să o realizeze din vânzarea de stocuri pe parcursul desfășurării normale a activității. Valoarea justă reflectă suma pentru care același stoc ar putea fi schimbat pe piață, între cumpărători și vânzători interesați și în cunoștință de cauză. Prima este o valoare

Expert Evaluator Iulian Cosmin Androniu

specifică entității; a doua nu este. Valoarea realizabilă netă pentru stocuri poate să nu fie egală cu valoarea justă minus costurile de vânzare (IAS 2, paragraful 7).

Proprietăți imobiliare ocupate de proprietar. Proprietățile deținute (de proprietar sau de locatar în baza unui contract de leasing financiar) pentru a fi utilizate în producția de bunuri, prestarea de servicii sau în scopuri administrative (IAS 40, paragraful 5).

Imobilizări corporale. Active corporale care:

a) sunt deținute pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative; și

b) este preconizat a fi utilizate pe parcursul mai multor perioade (IAS 16, paragraful 6).

Valoarea recuperabilă. Valoarea recuperabilă a unui activ sau unități generatoare de numerar reprezintă cea mai mare valoare dintre valoarea sa justă minus costurile de vânzare și valoarea sa de utilizare (IAS 36, paragraful 6).

Valoarea reziduală. Valoarea estimată pe care ar obține-o o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor estimate pentru cedare, dacă activul avea deja vechimea și condiția prevăzută la sfârșitul duratei de viață utilă (IAS 16, paragraful 6).

Valoare reevaluată. Valoarea justă a unui activ la data reevaluării, minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi acumulate din depreciere (IAS 16, paragraful 31).

Durata de viață utilă. Este fie:

a) perioada în care un activ este prevăzut a fi disponibil pentru o utilizare de către o entitate; fie

b) numărul de unități de producție sau unități similare preconizate să se obțină din activ, de către o entitate (IAS 16, paragraful 6; IAS 36, paragraful 6; IAS 38, paragraful 8).

În ce privește operațiunile de leasing, durata de viață utilă este definită ca fiind: Perioada estimată care rămâne, de la începutul duratei contractului de leasing, fără a fi limitată la acesta, pe parcursul căreia se așteaptă ca beneficiile economice încorporate în activ să fie consumate de către entitate (IAS 17, paragraful 4).

Valoare de utilizare. Valoarea actualizată a viitoarelor fluxuri de trezorerie/numerar preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar (IAS 36, paragraful 6).