

HOTĂRÂREA Nr. 65

din 26.02. 2013

privind aprobarea valorii rezultate din Raportul de evaluare nr. 10/22.01.2013 - imobilizări corporale de natura „grădinițelor,, din patrimoniul Municipiului Reșița, în vederea înscrierii în raportările financiare

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din 26.02. 2013;

Având în vedere expunerea de motive și raportul de specialitate al Serviciului Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Luând în considerare Raportul de evaluare înregistrat cu nr. 10/22.01.2013 întocmit de domnul Babeu Mihai – evaluator autorizat;

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 48/28.02.2012 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului Reșița la data de 31.12.2011;

În conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 81/28.08.2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Hotărârea Guvernului nr. 532/2002, privind atestarea domeniului public al județului Caraș-Severin, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Caraș-Severin;

În baza Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 51 /2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2), lit. c), alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 49 alin. (1) și art. 115 alin. (1) lit. b) și alin. (3) din Legea nr. 215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă valoarea rezultată din Raportul de evaluare nr. 10/22.01.2013, pentru imobilizări corporale de natura „grădinițelor,, aparținând domeniului public al Municipiului Reșița, județul Caraș-Severin, în vederea înscrierii în raportările financiare, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se însușește Raportul de evaluare nr. 10/22.01.2013 - imobilizări corporale de natura „grădinițelor,, mijloace fixe aparținând domeniului public al Municipiului Reșița, județul Caraș-Severin, în vederea înscrierii în raportările financiare, conform anexei 2 la prezenta hotărâre, anexă ce face parte integrantă din aceasta.

Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița ” – Compartiment Financiar Contabil și Venituri, urmând ca prin grija acestuia să se realizeze măsurile necesare efectuării mențiunilor în evidențele contabile.

Art. 4 Prezenta hotărârea intră în vigoare la data comunicării.

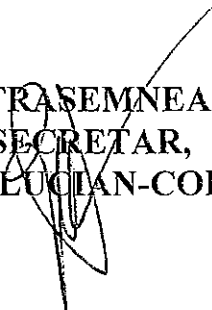
Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin;
- Consiliului Județean al Județului Caraș-Severin;
- Direcției Buget, Finanțe – Contabilitate, Resurse Umane;
- Serviciului public – „Direcția Impozite și Taxe ”;
- Serviciului public – „Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița” - Compartiment Financiar Contabil și Venituri; Compartiment Control și Evidență Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAILĂ COSTEL



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN-CORNEL



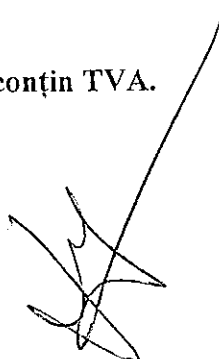
Tabel

privind aprobarea valorii rezultate din Raportul de evaluare nr. 10/22.01.2013 -imobilizări corporale de natura „grădinițelor” din patrimoniul Municipiului Reșița, în vederea înscrierii în raportările financiare.

Construcții de natura grădinițelor – active din domeniul public

Unitatea:SPDADPP - RESITA Magazia: MIJLOACE FIXE - LOCALURI(GRADINITE)			Gestiunea: DOMENIU PUBLIC			
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de inventar (intrare)	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa 31.12.2012	Valoare reevaluata 31.12.2012
0	1	2	3	4	5	6
820	B.CIRTAN 4	1948	6275,49	0,00	6275,49	100531,49
797	REPUBLICII 1/3/1-4	1960	10256,47	0,00	10256,47	339681,29
821	C.PORUMBESCU 17	1945	11208,37	0,00	11208,37	149247,19
822	N.BALCESCU 8	1948	10363,21	0,00	10363,21	302923,08
823	P.ANDREESCU 20	1948	11613,91	0,00	11613,91	196634,28
838	TRANDAFIRILOR 7/1-4	1973	26653,73	0,00	26653,73	261736,17
839	VLADEASA 4 -PELEAGA 6/1+2	1982	20639,99	0,00	20639,99	566430,73
	VALOARE TOTALA:				97011,17	1917184,23

Valorile estimate nu conțin TVA.




**Raport de evaluare
imobilizări corporale de natura
"grădinițelor" din patrimoniul municipiului
Reșița**

**în vederea înscrierii în raportările
financiare**

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

Catre: Conducerea SPDADPP al municipiului Reșița

Ref: Evaluare mijloace fixe de natura imobilizărilor corporale aparținând domeniului public al municipiului Reșița, aflate în patrimoniu domeniului public al municipiului Reșița la 31.12.2012 pentru înscrierea în raportările financiare ale clientului.

În baza contractului de prestări servicii încheiat între evaluator și SPDADPP Reșița, am inspectat și evaluat imobilizările corporale de natura grădinițelor aflate în patrimoniul SPDADPP al municipiului Reșița.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al domeniului public al SPDADPP Reșița, asupra mijloacelor fixe supuse evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

Prezenta lucrare se adresează SPDADPP al municipiului Reșița în calitate de client și destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru înscrierea în raportările financiare ale clientului.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare – IVS 201.05 "Evaluări ale imobilizărilor corporale din sectorul public" pentru raportare financiară. Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții 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 similară, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în IVS – *Cadrul general*. Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform IVS, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind „elementul de înregistrare” sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

- În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, de regulă, *valoarea de piață* determinată prin evaluare.
- Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.
- Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina *valoarea de justă*, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizări fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe unități de servicii.

Ținând cont de aceste recomandări, activele imobilizate ale SPDADPP Reșița sunt active corporale imobilizate deținute în scopul producției sau furnizării de servicii, astfel:

- Lista mijloacelor fixe din domeniul public SPDADPP al mun. Reșița, la 31.12.2012:

Construcții de natura grădinițelor – active din domeniul public

Unitatea: SPDADPP - REȘITA			Gestiunea:		
Magazia: MIJLOACE FIXE - LOCALURI (GRĂDINITE)			DOMENIU PUBLIC		
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de inventar (intrare)	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa 31.12.2012
0	1	2	3	4	5
820	B.CIRTAN 4	1948	6275.49	0.00	6275.49
797	REPUBLICII 1/3/1-4	1960	10256.47	0.00	10256.47
821	C.PORUMBESCU 17	1945	11208.37	0.00	11208.37
822	N.BALCESCU 8	1948	10363.21	0.00	10363.21
823	P.ANDREESCU 20	1948	11613.91	0.00	11613.91
838	TRANDAFIRILOR 7/1-4	1973	26653.73	0.00	26653.73
839	VLADEASA 4 - PELEAGA 6/1+2	1982	20639.99	0.00	20639.99

Nota: Valorile prezentate in listele de inventar sunt exprimate in RON.

*In timpul inspectiei vizuale a **construcțiilor** nu s-au observat defecte structurale sau mecanice,

*Evaluarea se face in ipoteza ca, **construcțiile** sunt integrale si nu prezinta defecte structurale(inclusiv a celor imobile care nu au putut fi inspectate).

Scopul evaluarii este estimarea **valorii juste**. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunilor decembrie 2012 – ianuarie 2013. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 31.12.2012. Data raportului este 22.01.2013.

Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuată de catre evaluator Babau Mihai in cursul lunii ianuarie 2012, in prezenta reprezentanților clientului. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de catre proprietar.

Abordările aplicate in evaluare au fost:

- Abordarea prin costuri

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza : (1) Aspecte generale – in care sunt prezentate atat obiectul evaluării cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluării (2) Descrierea datelor – in care este prezentat patrimoniul evaluat (3) Evaluarea patrimoniului – contine aplicarea metodelor de evaluare (4) Anexe – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport.

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață (valoarea justă) a activelor evaluate la data de 31.12.2012, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Construcții de natura grădinițelor – active din domeniul public

Unitatea: SPDADPP - RESITA			Gestiunea:			
Magazia: MIJLOACE FIXE - LOCALURI (GRADINITE)			DOMENIU PUBLIC			
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de inventar (intrare)	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa 31.12.2012	Valoarea reevaluata 31.12.2012
0	1	2	3	4	5	6
820	B.CIRTAN 4	1948	6275,49	0,00	6275,49	100531,49
797	REPUBLICII 1/3/1-4	1960	10256,47	0,00	10256,47	339681,29
821	C.PORUMBESCU 17	1945	11208,37	0,00	11208,37	149247,19
822	N.BALCESCU 8	1948	10363,21	0,00	10363,21	302923,08
823	P.ANDREESCU 20	1948	11613,91	0,00	11613,91	196634,28
838	TRANDAFIRILOR 7/1-4	1973	26653,73	0,00	26653,73	261736,17
839	VLADEASA 4 -PELEAGA 6/1+2	1982	20639,99	0,00	20639,99	566430,73
	VALOARE TOTALA:				97011,17	1917184,23

Nota: Valorile prezentate in opinie sunt exprimate in RON.

Valorile nu includ valoarea terenului aferent constructiilor.

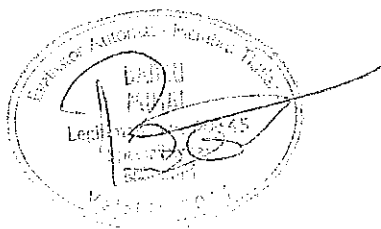
Patrimoniul evaluat a fost inspectat de catre evaluator si au fost interviuati angajati ai SPDADPP al municipiului Reșița in legatura cu aspecte legate de acesta. Raportul de evaluare care urmeaza, prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Raportul a fost pregatit in conformitate cu legislatia in vigoare. Valorile estimate pentru fiecare pozitie care a fost corectata au fost stabilite pe baza standardelor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), pe baza Standardelor Internationale de Evaluare (IVSC).

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- fiecare valoare a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- in estimarea valorilor s-a tinut cont de principiul prudentei;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile nu contin T.V.A.

Cu stima,
Babeu Mihai



CUPRINS

CERTIFICARE.....	6
1. ASPECTE GENERALE	7
1.1. OBIECTUL EVALUARII.....	7
1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	7
1.3. SCOPUL EVALUARII. CLIENTUL SI UTILIZAREA EVALUARII.....	7
1.4. DATA ESTIMARII VALORII. DATA RAPORTULUI	7
1.5. INSPECTIA PROPRIETATII.....	7
1.6. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE	7
1.7. MONEDA RAPORTULUI.....	8
1.8. MODALITATI DE PLATA	8
1.9. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII.....	8
1.10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI	9
1.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
1.12. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	9
2. DESCRIEREA DATELOR.....	11
2.1. PREZENTAREA PATRIMONIULUI SUPUS EVALUARII	11
2.1.1. <i>Descrierea imobilizarilor corporale supuse evaluarii</i>	12
2.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	33
2.2.1. <i>Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale</i>	33
2.2.2. <i>Piata imobiliara specifica</i>	33
2.2.3. <i>Analiza cererii</i>	33
2.2.4. <i>Analiza ofertei competitive</i>	34
2.2.5. <i>Echilibrul pietei</i>	34
3. EVALUAREA PATRIMONIULUI.....	35
3.1. ETAPELE PARCURSE	35
3.2. SURSELE DE INFORMATII.....	35
3.3. METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ	35
3.4. REZULTATELE EVALUARII. RECONCILIAREA REZULTATELOR	40
4. ANEXE.....	41

ANEXA nr. 1 – Listele de inventar

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorilor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Evaluarea este realizată în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), fără a exista devieri de la cerințele specifice ale IVS.

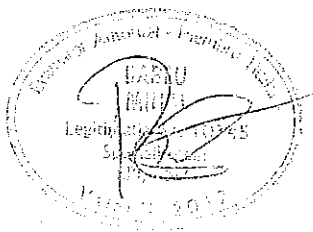
Patrimoniul a fost inspectat personal de către evaluator împreună cu reprezentanți ai beneficiarului. În elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu departamentul Financiar-Contabil al SPDADPP Reșița precum și cu persoane din departamentul tehnic.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă al UNEAR.

Cu stimă,

Babeu Mihai – Expert evaluator

Expert evaluator - membru titular ANEVAR



1. Aspecte generale

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie mijloacele fixe de natura **grădinițelor** aflate în patrimoniul SPDADPP al municipiului Reșița la data de 31.12.2012.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al municipiului Reșița asupra proprietăților supuse evaluării (**grădinițe**). Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață (valorii juste)**. Prezenta lucrare se adresează SPDADPP al municipiului Reșița, în calitate de destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru înscrierea în raportările financiare ale clientului.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor decembrie 2012 – ianuarie 2013. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 31.12.2012.

Evaluarea a fost realizată în intervalul decembrie 2012 – ianuarie 2013. Data raportului este 22.01.2013.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia mijloacelor fixe supuse evaluării a fost efectuată în prima jumătate a lunii ianuarie a anului 2013 de către evaluator – Babeu Mihai. La inspectie au fost prezenți reprezentanții ai clientului prin șefii de secții și personal din cadrul departamentului financiar-contabilitate. Cu această ocazie s-a efectuat identificarea și inspectia au fost efectuate fotografii și au fost cerute date pentru aprecierea / estimarea stării tehnico-funcționale ale construcțiilor (**grădinițe**) aflate în patrimoniul municipiului Reșița.

Cu ocazia inspectiei, din informațiile culese cu sprijinul reprezentanților clientului au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizică, deprecieri funcționale și deprecieri externe.

1.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Estimarea valorii de piață în baza standardelor

- IVS cadru general – Valoarea de piață – tip de valoare, precum și tipuri de valoare diferite de valoarea de piață;
- IVS 103 – Bazele Evaluării;
- IVS 104 – Sfera misiunii de evaluare;
- IVS 105 – Raportarea Evaluării;
- IVS 202.05 – Evaluări ale imobilizărilor corporale din sectorul public.
- IVS 230 - drepturi asupra proprietății imobiliare
- IVS -300 – Valoarea Justă

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare – IVS 201.05 "Evaluări ale imobilizărilor corporale din sectorul public" pentru raportare financiară. Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

Comentariul din IFRS și, în special referirile la participanții 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 similară, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în IVS – *Cadrul general*. Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform IVS, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste, conform IFRS, supusă unor ipoteze specifice cerute

de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind „elementul de înregistrare” sau ignorarea restricțiilor de vânzare.

- d. În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, de regulă, **valoarea de piață** determinată prin evaluare.
- e. Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.
- f. Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina **valoarea de justă**, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe unități de servicii.

IVSC considera ca un evaluator calificat ar trebui să raporteze valoarea de piață a activului.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață (valorii juste) a obiectivelor așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional IVS cadru general „Valoarea de piață – tip de valoare”.

Conform standardului, definiția valorilor este următoarea:

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

Valoarea justă în conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS cadru general – Valoarea justă: *„este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție normală între participanții pe piață la data evaluării.”*

Această definiție și comentariul asociat din IFRS 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 IVS - *Cadrul general*.

1.7. Moneda raportului

Valoarea este exprimată în RON și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era „în valută” este la data de 31.12.2012 de 4,4287 RON / EURO. Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

1.8. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.9. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

➤ Suprafețele construcțiilor

Aceste informații au fost preluate de la client, acesta fiind responsabil de veridicitatea și corectitudinea lor.

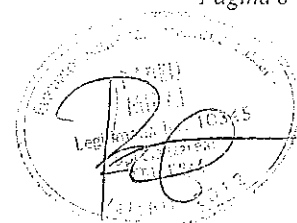
➤ Informații privind piața imobiliară locală (chirii, preturi de tranzacționare, etc.)

➤ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

➤ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS);

➤ Evoluția cursului valutar publicat de BNR;

➤ Baza de date a evaluatorului;



1.10. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre personalul de specialitate din cadrul compartimentului de contabilitate al SPDADPP - Reșița, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.3. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

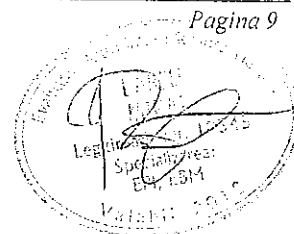
Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct 1.3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.12. Ipoteze si conditii limitative

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

1. Ipoteze:

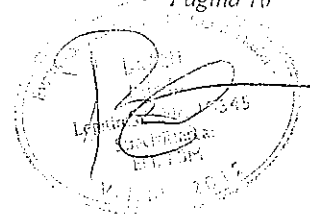
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre compartimentului de contabilitate al SPDADPP - Reșița si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale constructiilor, solului, sau structuri care sa influenteze valoarea patrimoniului. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatia actuala a patrimoniului a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii acestuia in conditiile tipului valorii selectate, prezentata la pct.1.6;
- Nu am realizat o analiza a constructiilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiilor;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat o analiza (functionala, de capacitate si de randament) a bunurilor. Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna (conform declaratiilor proprietarului). Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea functionala si de randament a acestora;
- Din informatiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu, conducerea municipiului Reșița și cu persoane de pe amplasamente, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze. aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii imobiliare, solului, sau structurii care sa



- influențeze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se 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;
 - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

2. Condiții limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai 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;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Prezentarea patrimoniului supus evaluării

Obiectul evaluării în prezentul studiu îl reprezintă mijloacele fixe de natura grădinițelor aflate în proprietatea municipiului Reșița.

Mijloacele fixe evaluate aflate în patrimoniul municipiului Reșița sunt:

Lista mijloacelor fixe din domeniul public, la 31.12.2012 este prezentată în anexe.

Mijloacele fixe supuse evaluării se afla pe mai multe amplasamente distincte, evaluarea se face în ipoteza în care toate activele sunt în proprietatea municipiului Reșița.

2.1.1. Descrierea imobilizărilor corporale supuse evaluării

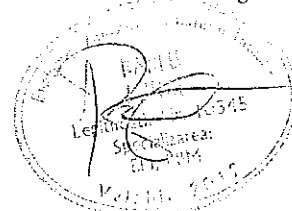
Imobilizările corporale evaluate includ: construcții (grădinițe).

Descrierea se va prezenta pe categorii de active:

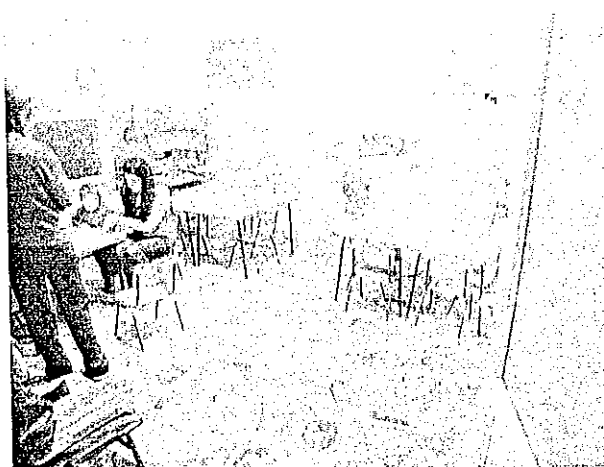
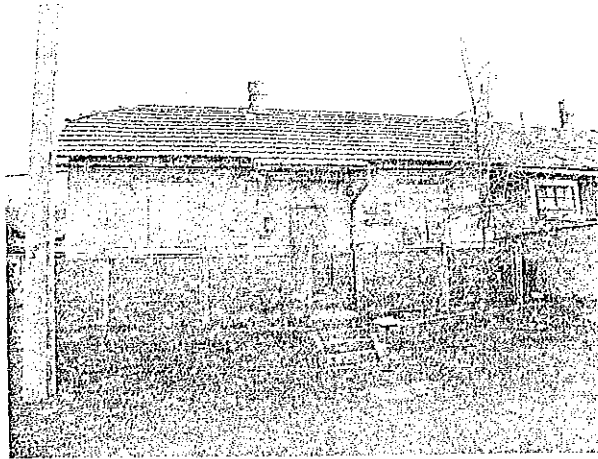
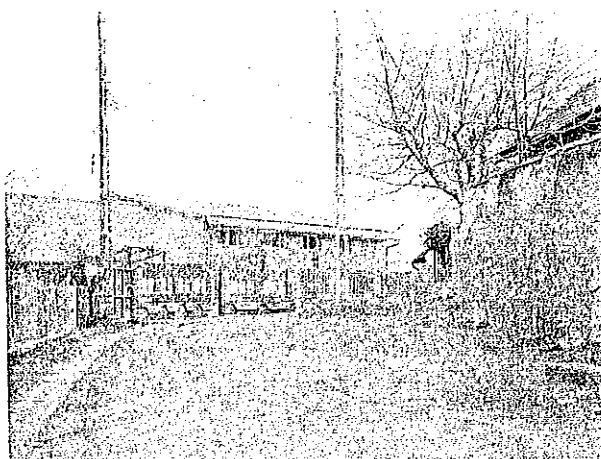
Construcții de natura grădinițelor – active din domeniul public

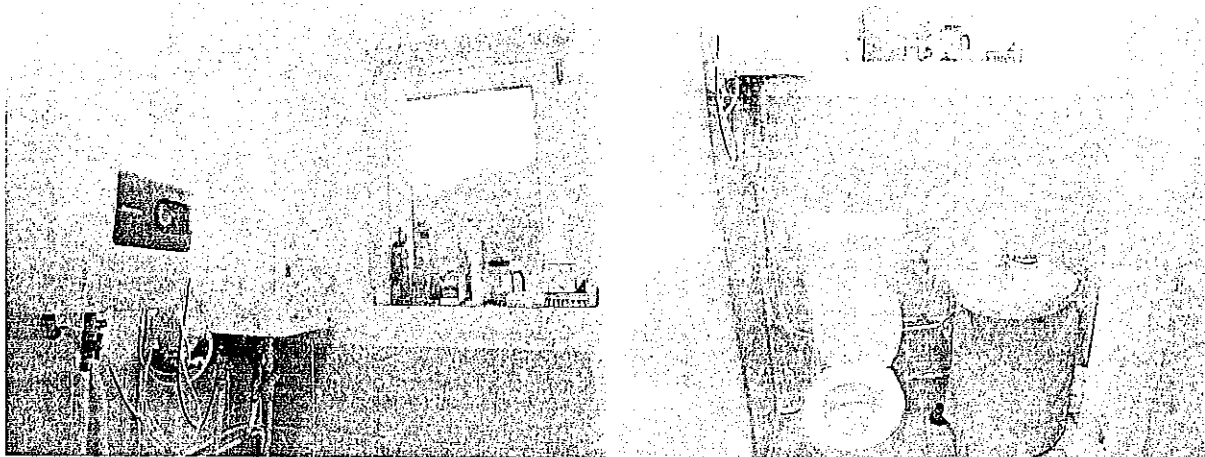
Lista activelor care cuprinde identificarea acestora, denumire și localizare (a celor care au putut fi identificate) este prezentată în continuare; informațiile, vizavi de caracteristicile dimensionale, au fost culese din anexa nr. 1 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Reșița, precum și din informațiile culese de la compartimentul de contabilitate al SPDADPP municipiului Reșița.

Unitatea: SPDADPP - REȘITA		
Magazia: MIJLOACE FIXE - LOCALURI (GRADINITE)		
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF
0	1	2
820	B.CIRTAN 4	1948
797	REPUBLICII 1/3/1-4	1960
821	C.PORUMBESCU 17	1945
822	N.BALCESCU 8	1948
823	P.ANDREESCU 20	1948
838	TRANDAFIRILOR 7/1-4	1973
839	VLADEASA 4 -PELEAGA 6/1+2	1982



Str. B. Cartan – Grădinița PN 12





Cladirea are infrastructura alcătuită din fundații din piatră, suprastructura formată din zidărie de cărămidă, planșee din lemn tencuit, acoperiș de tip șarpantă pe structura de lemn cu învelitoare de țiglă ceramică (recondițional în totalitate). Proprietatea subiect a fost finalizată în anii 1948 (aproximativ).
Suprafața utilă : 50,00 mp conform lista de inventar.

Pardoseli: Pardoselile sunt acoperite cu gresie și podele laminate.

Finisaje interioare pereți: zugrăveli lavabile și ulei ($H=1,20m$), pereți placați cu faianță în grupul sanitar și hol ($H=1,50m$).

Finisaje exterioare pereți: tencuieli driscuite, zugrăveli stropite parțial degradate.

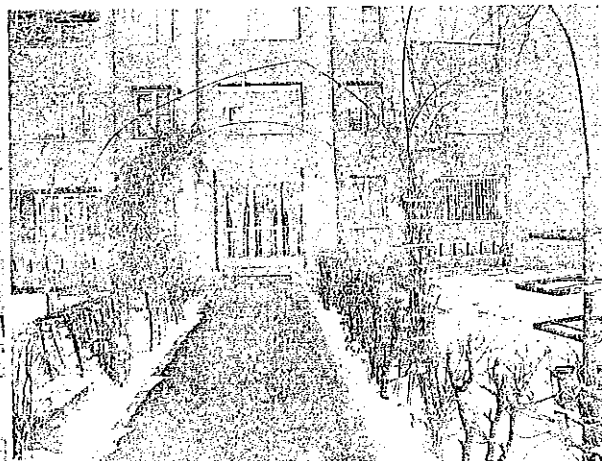
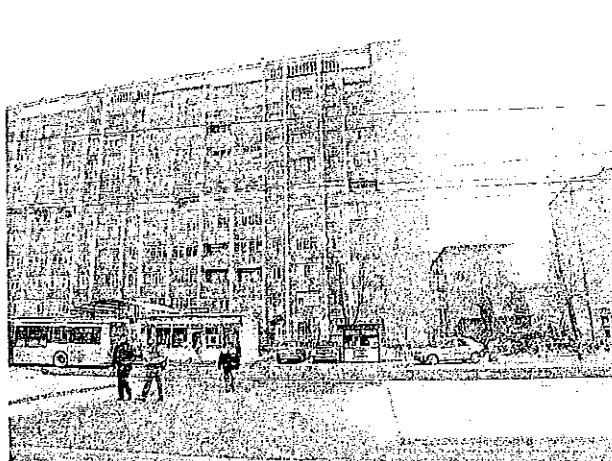
Tamplarie: interioară – tâmplărie PVC cu geam termopan, cu excepția celei de la grupul sanitar care este din lemn, iar ușa de la intrare este metalică

Tamplarie : exterioară – tamplarie PVC cu geam termopan.

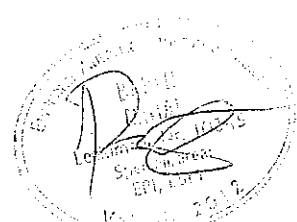
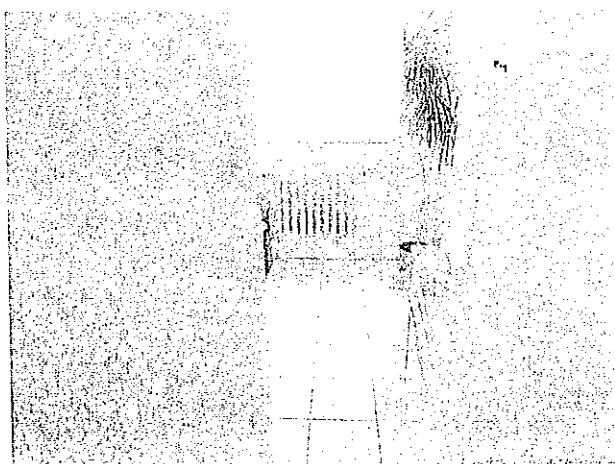
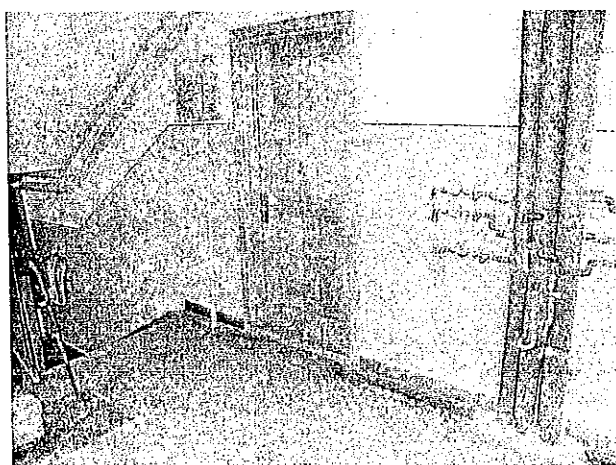
Cladirea dispune de utilități: canalizare, apă, energie electrică și gaz. Încălzirea este realizată cu ajutorul unei centrale termice pe gaz montată în grupul sanitar, instalație pexal și calorifere din tablă. Aceasta a fost reabilitată parțial în cursul anului 2007. Cladirea este compartimentată în două săli de clasă, un hol și un grup sanitar.

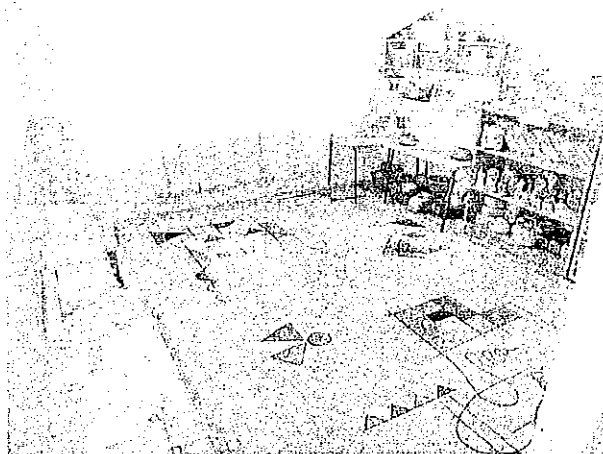
Starea fizică a proprietății este satisfăcătoare.

Str. Republicii 1/3/1-4 – Gradinita PN 4

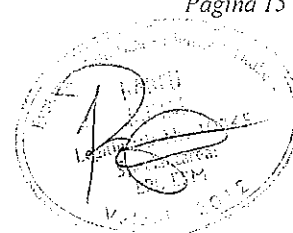
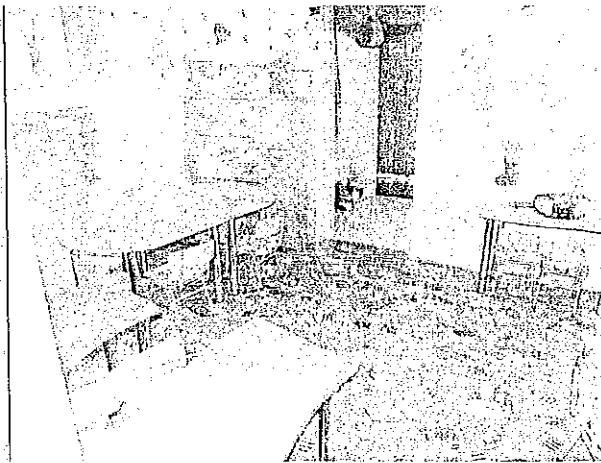
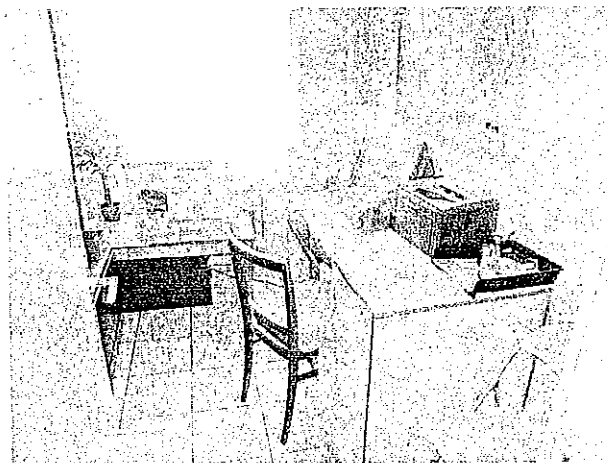
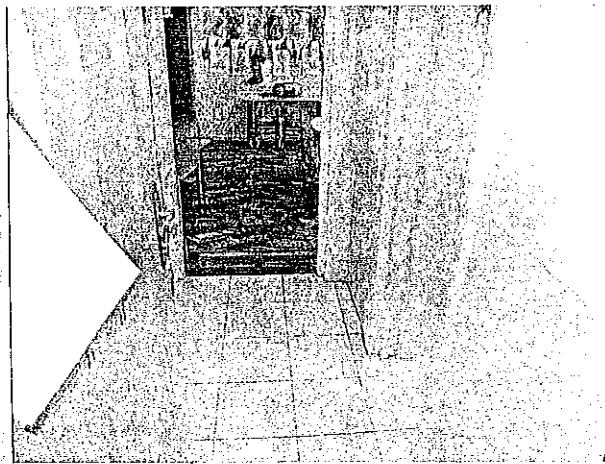
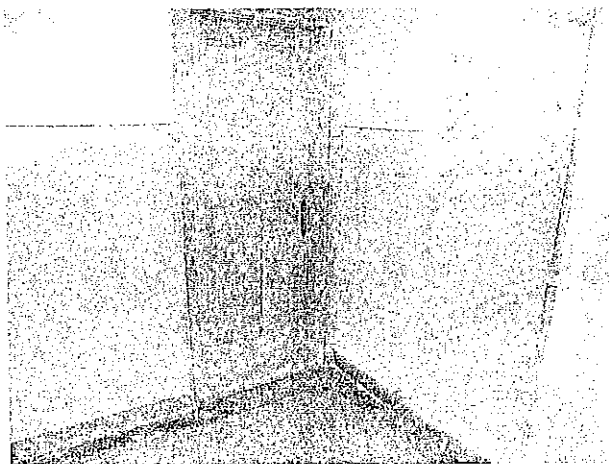


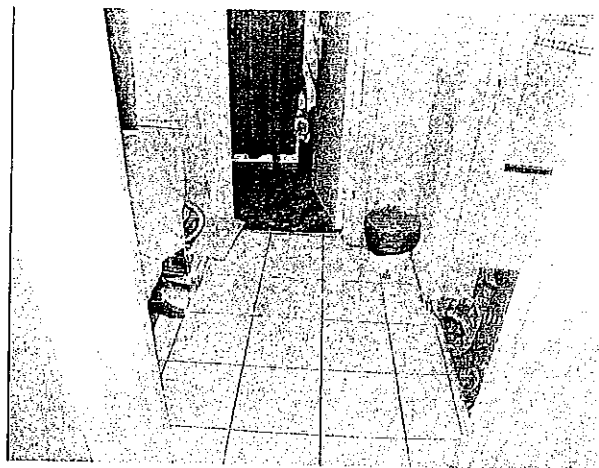
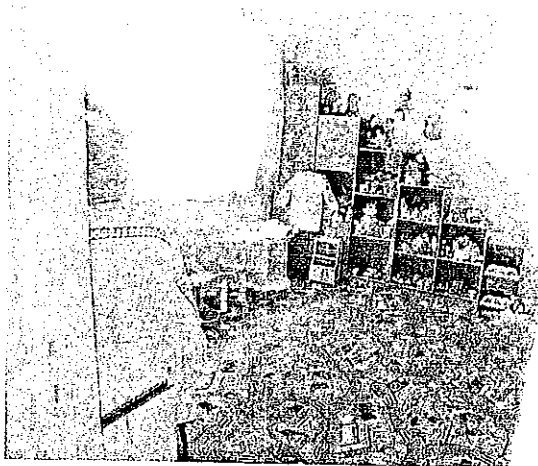
Apartamentul nr. 1



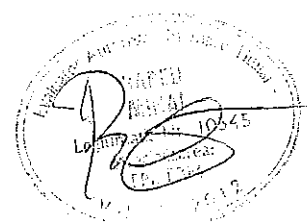
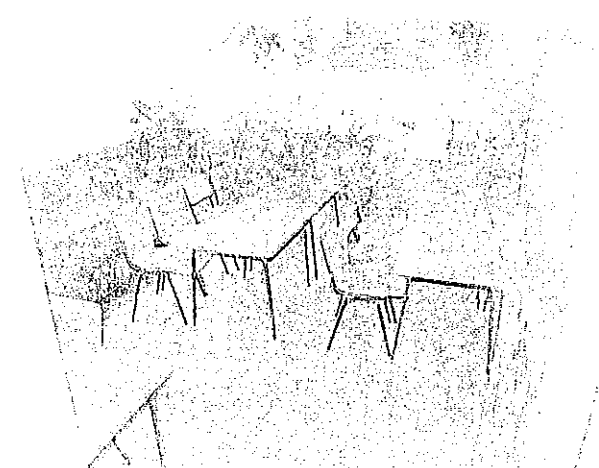
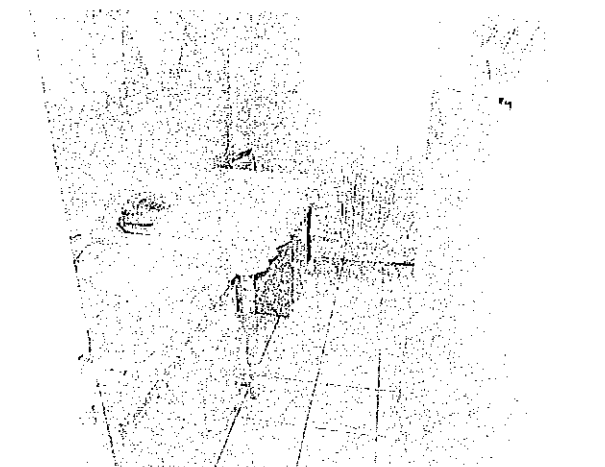
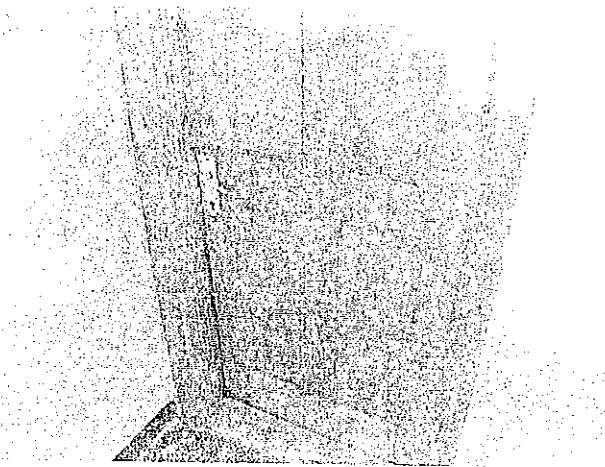


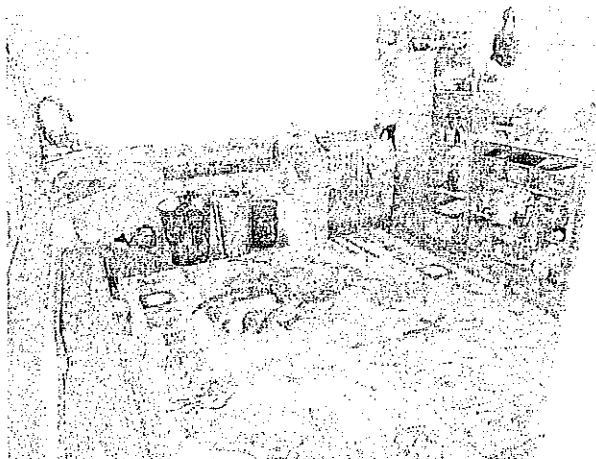
Apartamentul nr. 2



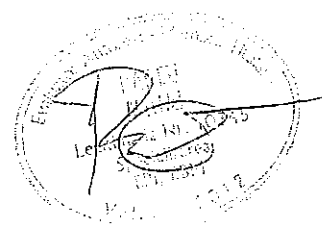
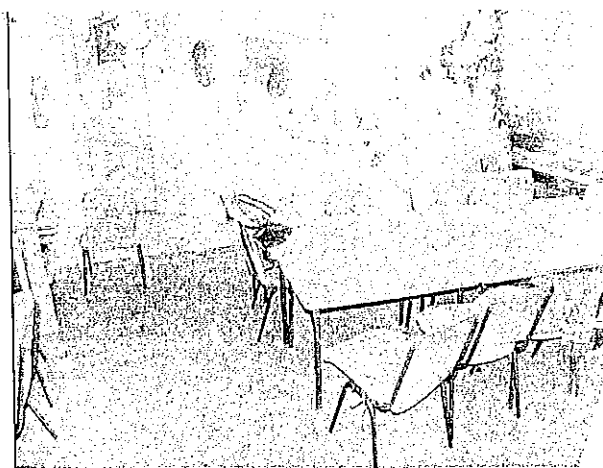
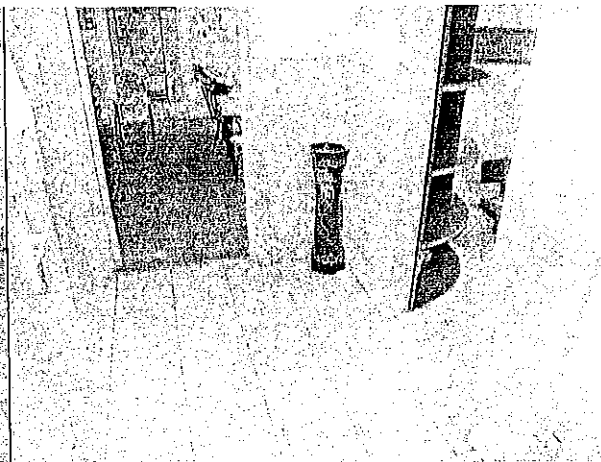
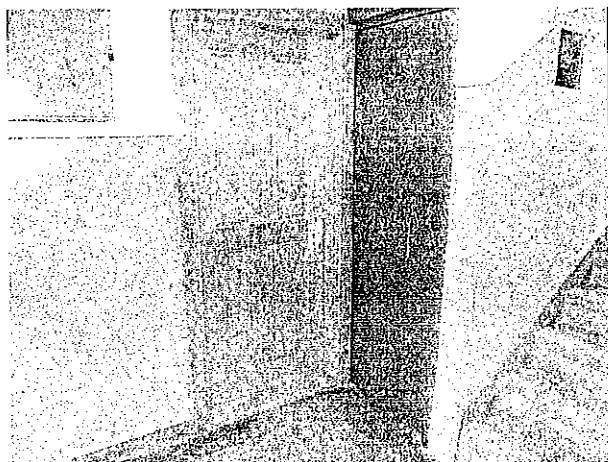


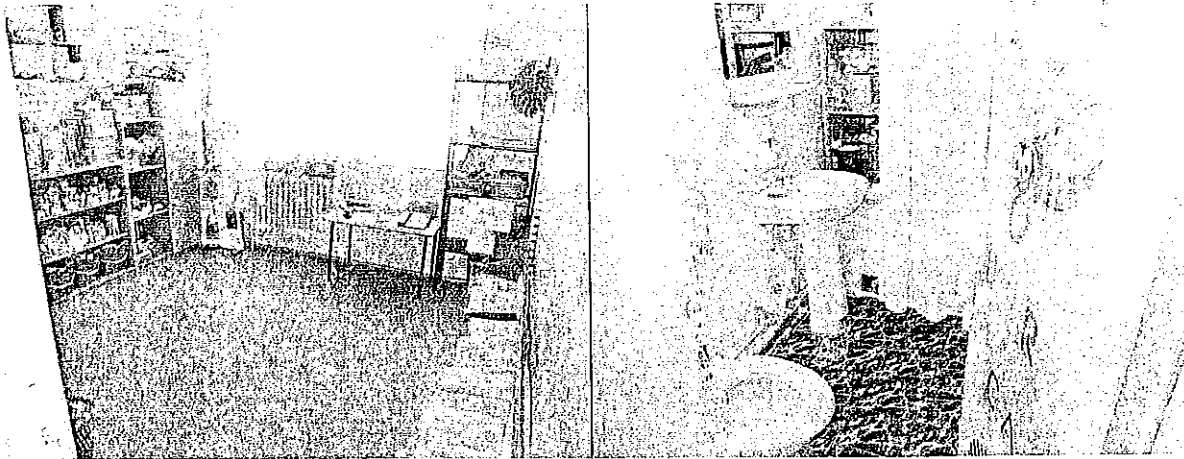
Apartamentul nr. 3





Apartamentul nr. 4





Din informatiile obtinute, imobilul s-a edificat in perioada aprox. 1960. Blocul are P+9E, iar apartamentele analizate sunt situate la parter. Aspectul imobilului, atat cel exterior cat si cel interior se prezinta ingrijit.

Fundatii din beton armat

Închideri perimetrale : pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton armat. Planșee din beton armat.

Clădirea este prevăzută cu un acoperis tip terasă.

- Finisajele interioare sunt finalizate si constau in: pardoseli --gresie, parchet, podele laminate. Peretii interiori si tavanele sunt zugrăvite cu vopsea lavabila si ulei(h=1,5m). Peretii din grupurile sanitare sunt placati cu faianta pana la o inaltime de H=1,5m.

Tamplaria exterioara a apartamentelor este din PVC cu geam termopan, uși din MDF. Ușile de la intrare sunt din lemn plin.

Proprietatea beneficiază de toate utilitățile de la municipalitate (gaz, canalizare, alimentare cu apa, en.el), cat si de interfon si apometre.

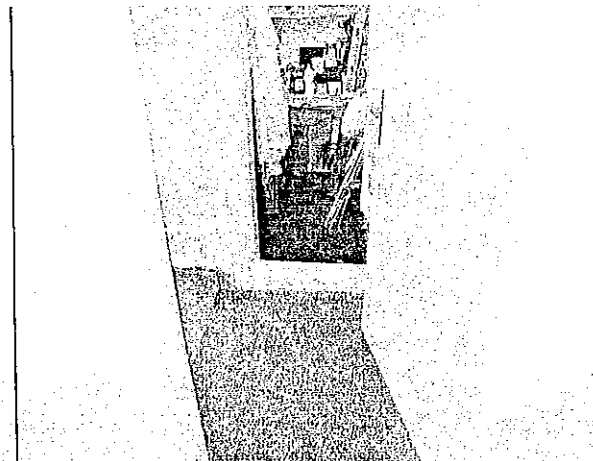
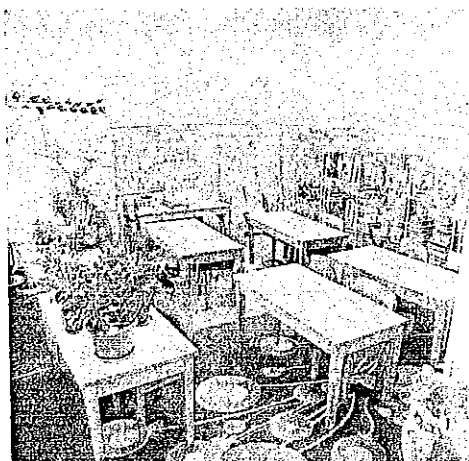
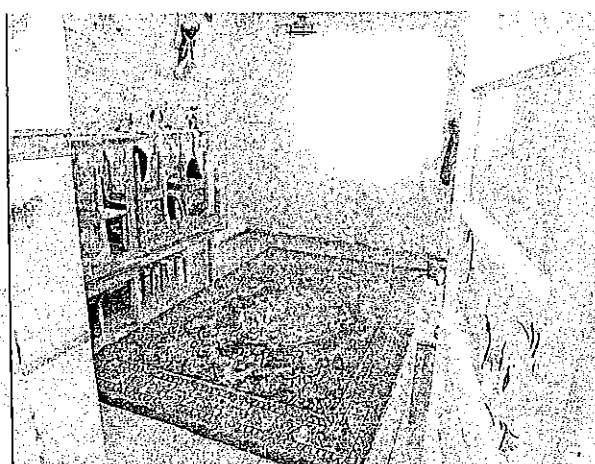
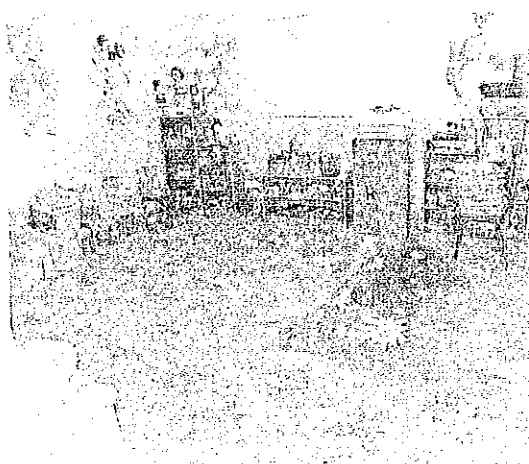
Încălzirea se face cu calorifere din fonta (cu instalatie din pexal) racordate la sistemul de termoficare al orasului. Echipamentele sanitare in stare de funcționare.

Construcție finalizată.

Total suprafata utila : 183,54 metri patrati conform lista de inventar

Starea fizică a proprietatii este buna.

Str. C. Porumbescu 17 – Gradinița PN 13





Cladirea are infrastructura alcătuită din fundații din piatră, suprastructura formată din zidărie de cărămidă, planșee din lemn tencuit, acoperiș de tip șarpantă pe structura de lemn cu învelitoare de țiglă ceramică. Proprietatea subiect a fost finalizată în anii 1945 (aproximativ).

Suprafața utilă : 68,87 mp conform lista de inventar.

Pardoseli: Pardoselile sunt acoperite cu dusele, parchet și mozaic.

Finisaje interioare pereți: zugrăveli lavabile și ulei (H=1,20m), pereți plăcați cu faianță în grupul sanitar (H=2,00m).

Finisaje exterioare pereți: tencuieli driscuite, zugrăveli stropite.

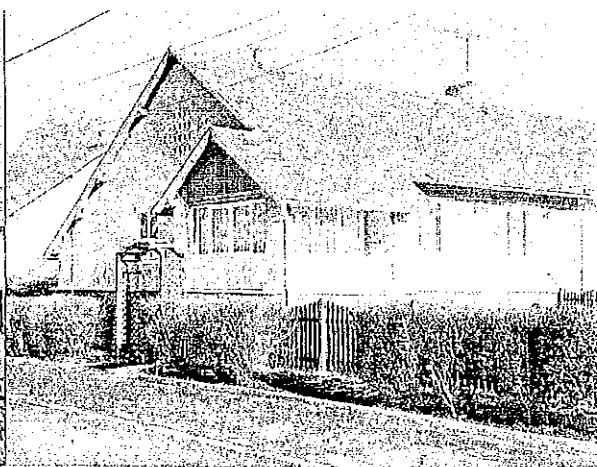
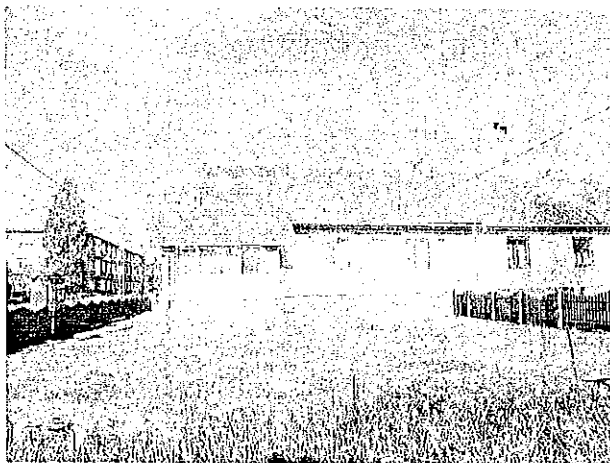
Tamplarie: interioară – tâmplărie lemn cu geam simplu, iar ușa de la intrare este din lemn

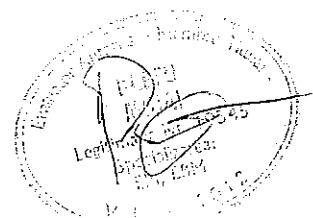
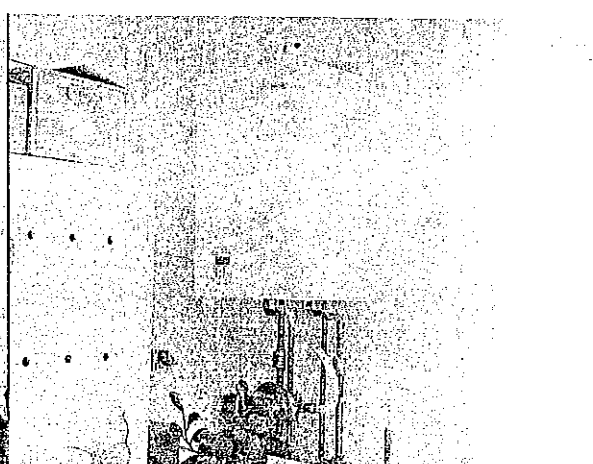
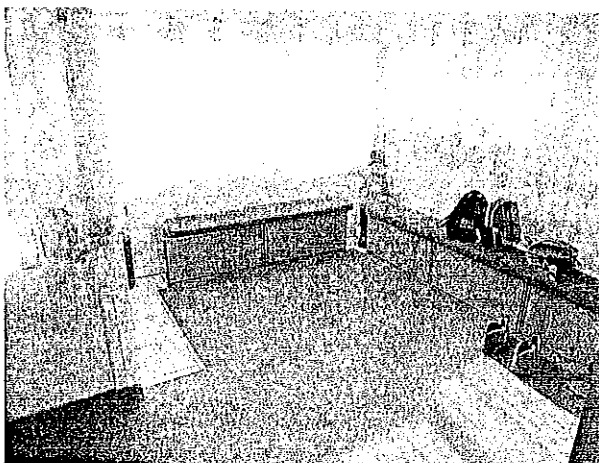
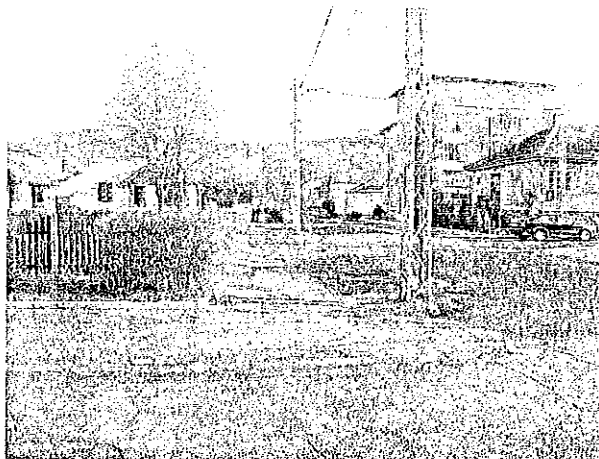
Tamplarie : exterioară – tamplarie lemn cu geam simplu.

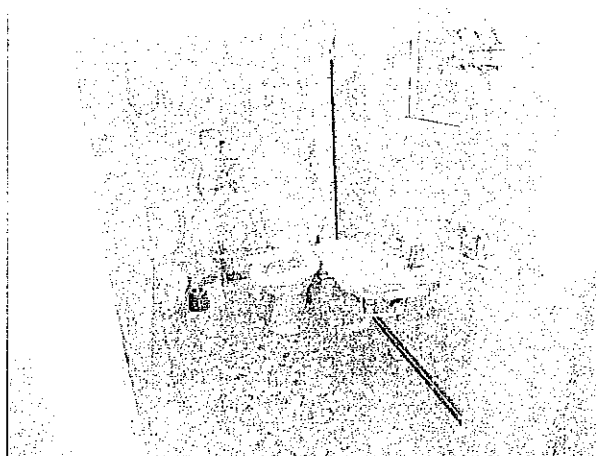
Cladirea dispune de utilități: canalizare, apă, energie electrică și gaz. Încălzirea este realizată cu ajutorul unei centrale termice pe gaz montată în cameră, instalație pexal și calorifere din tablă.

Starea fizică a proprietății este bună.

Str. N. Balcescu – Gradinita PN 8







Cladirea are infrastructura alcătuită din fundații din piatră, suprastructura formată din zidărie de cărămidă, planșee din lemn tencuit, acoperiș de tip șarpantă pe structura de lemn cu învelitoare de țiglă ceramică. Proprietatea subiect a fost finalizată în anii 1948 (aproximativ).

Suprafața utilă : 125,57 mp conform lista de inventar.

Pardoseli: Pardoselile sunt acoperite cu gresie și podele laminate.

Finisaje interioare pereți: zugrăveli lavabile, pereți plasați cu faianță în grupul sanitar (H=1,70m).

Finisaje exterioare pereți: tencuieli driscuite, zugrăveli stropite.

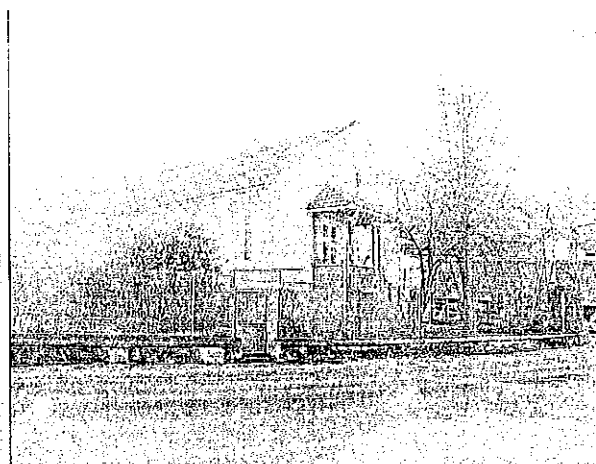
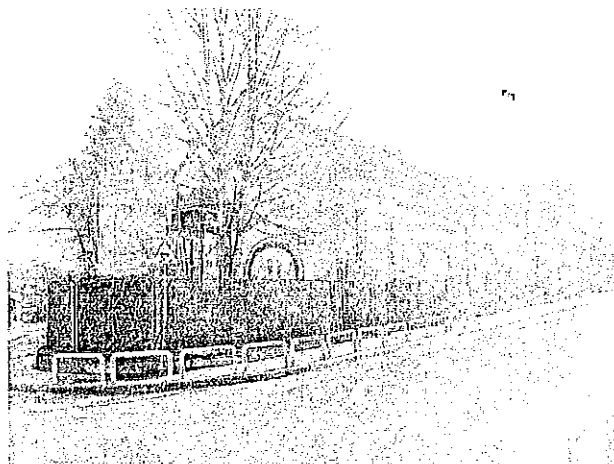
Tamplarie: interioară – tâmplărie mixtă PVC și lemn cu geam simplu, iar ușa de la intrare este din PVC cu geam termopan.

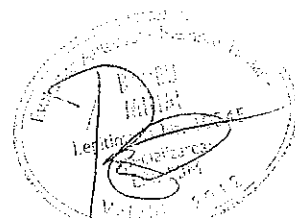
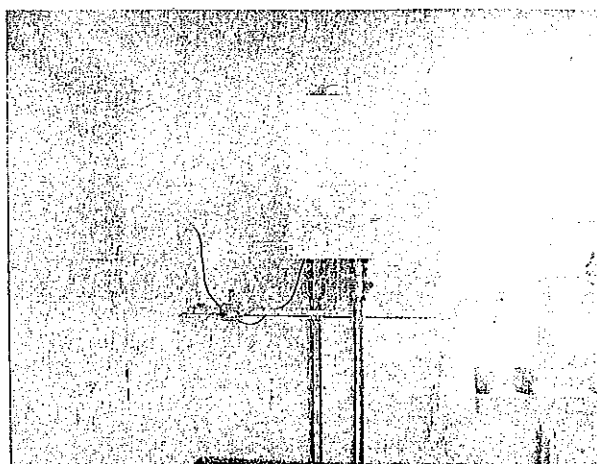
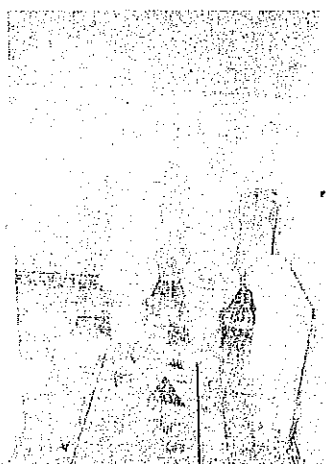
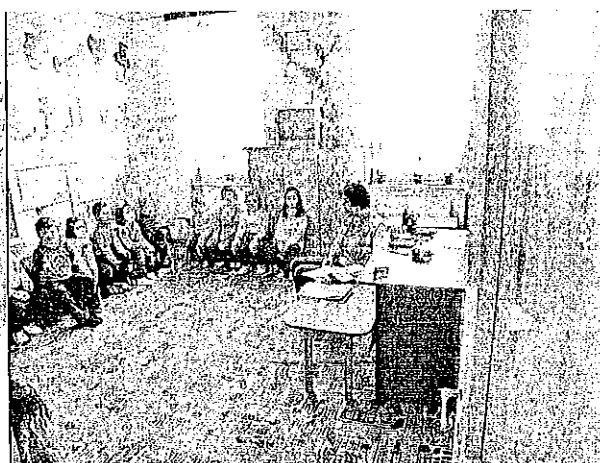
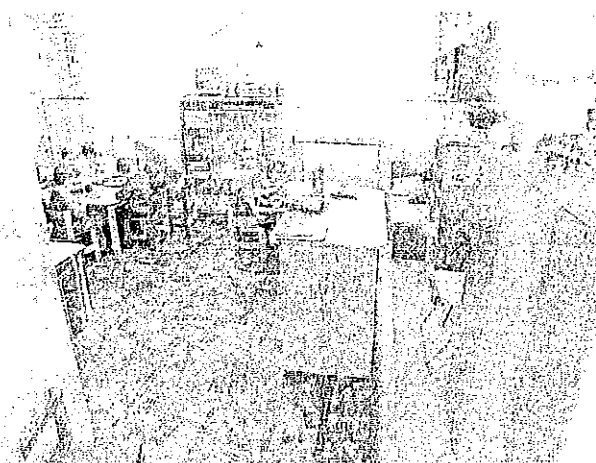
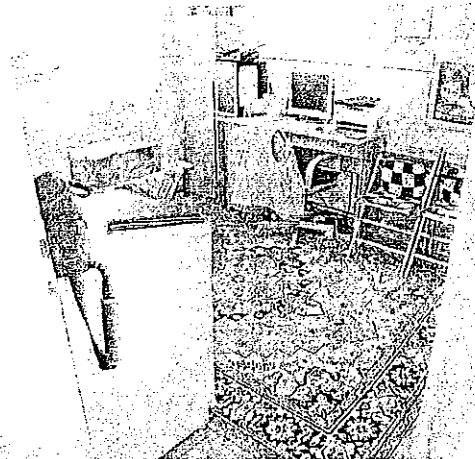
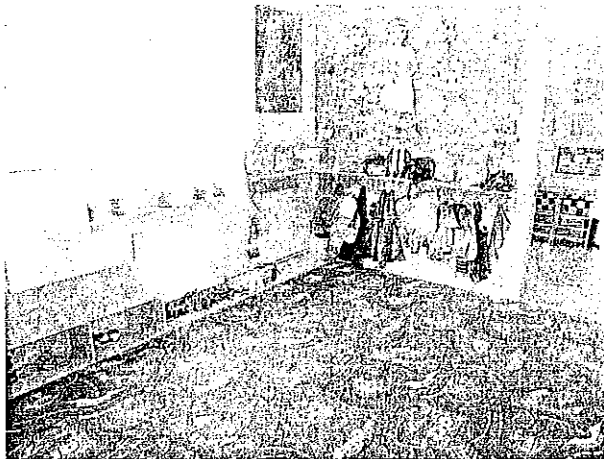
Tamplarie : exterioară – tamplarie PVC cu geam termopan.

Clădirea dispune de utilități: canalizare, apă, energie electrică și gaz. Încălzirea este realizată cu ajutorul unei centrale termice pe gaz montată în birou, instalație cupru și calorifere din tablă.

Starea fizică a proprietății este bună.

Str. P. Andreescu 20 – Grădinița PN 7







Cladirea are infrastructura alcatuita din fundatii din piatra, suprastructura formata din zidarie de cărămidă cruda, planșee din lemn tencuit, acoperiș de tip șarpantă pe structura de lemn cu învelitoare de țiglă ceramică. Proprietatea subiect a fost finalizată în anii 1948 (aproximativ).

Suprafata utila : 81,62 mp conform lista de inventar.

Pardoseli: Pardoselile sunt acoperite cu gresie si podele laminate.

Finisaje interioare pereti: zugrăveli lavabile si ulei(1,50m), pereti placati cu faianta in grupul sanitar(H=1,70m).

Finisaje exterioare pereti: tencuieli driscuite, zugrăveli simple usor degradate.

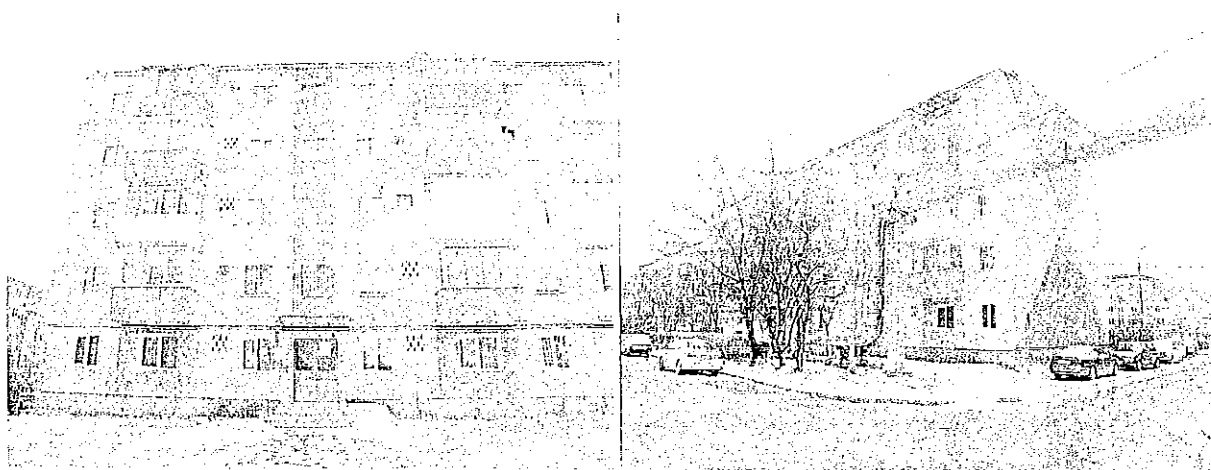
Tamplarie: interioara – tâmplărie mixta PVC si lemn cu geam simplu, iar ușa de la intrare este din PVC cu geam termopan.

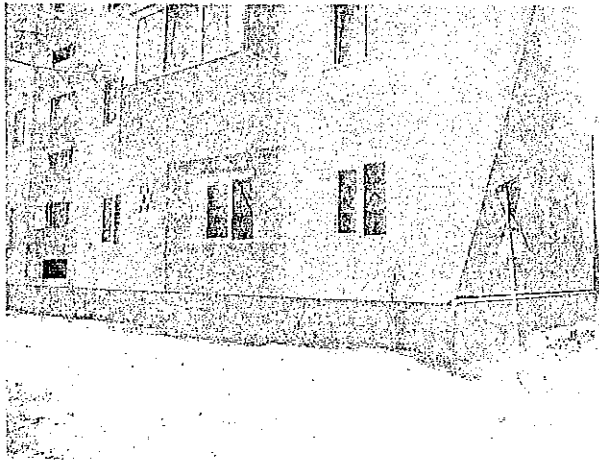
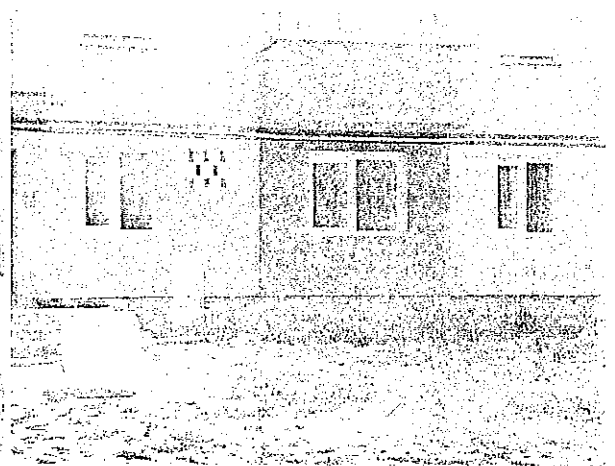
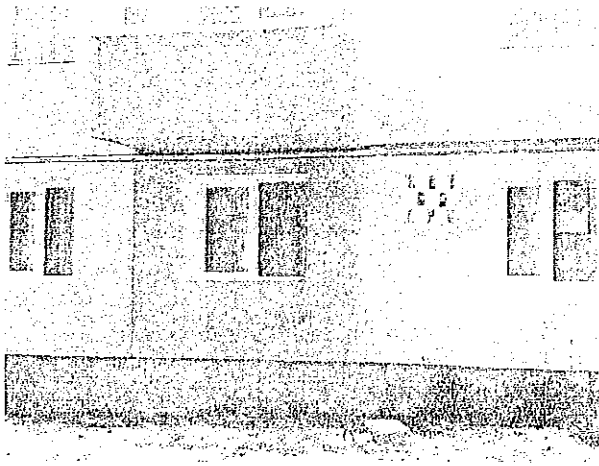
Tamplarie : exterioara – tamplarie PVC cu geam termopan.

Cladirea dispune de utilități: canalizare, apa, energie electrica si gaz. Incalzirea este realizata cu ajutorul unei centrale termice pe gaz montata in birou, instalatie cupru si calorifere din tabla.

Starea fizică a proprietatii este buna.

Str. Trandafirilor 7/1-4 ~ Gradinita PN 10





- Din informațiile obținute, imobilul s-a edificat în perioada aprox. 1973. Blocul are P+4E, iar apartamentele analizate sunt situate la parter. Aspectul imobilului, atât cel exterior cât și cel interior se prezintă îngrijit.

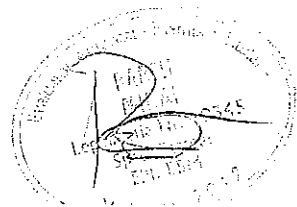
Fundații din beton armat

Închideri perimetrale : pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton armat. Planșee din beton armat.

Clădirea este prevăzută cu un acoperiș tip terasă.

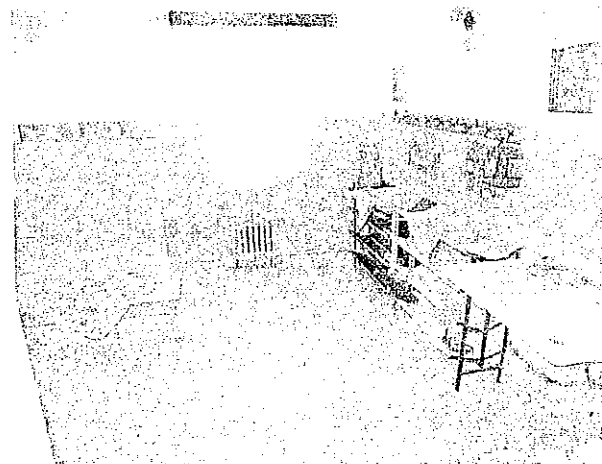
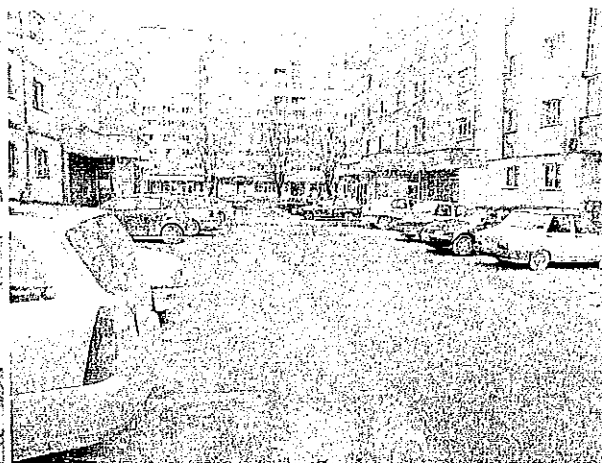
Nota *Evaluarea se face în ipoteza ca, **construcțiile** sunt integrale și nu prezintă defecte structurale (inclusiv a celor imobile care nu au putut fi inspectate)

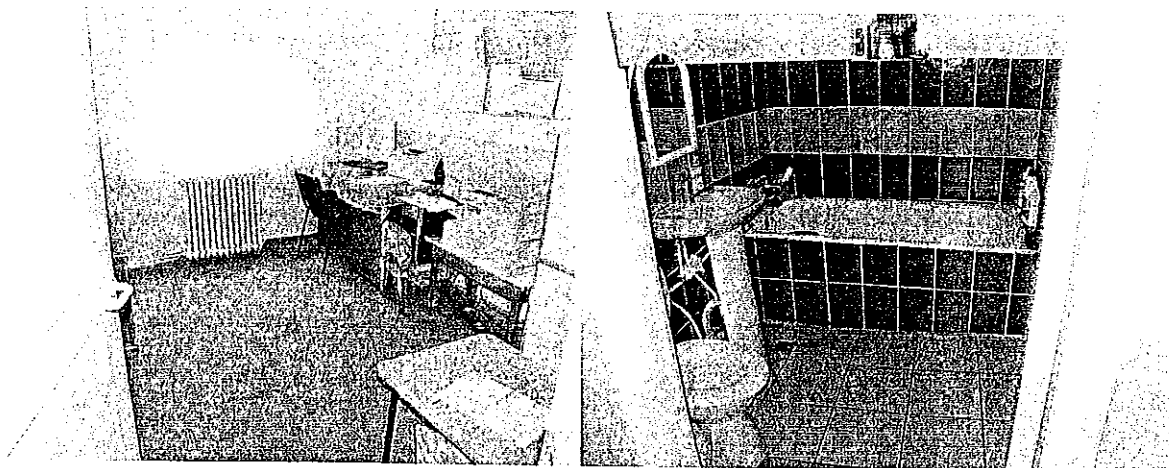
Starea fizică a proprietății este bună.



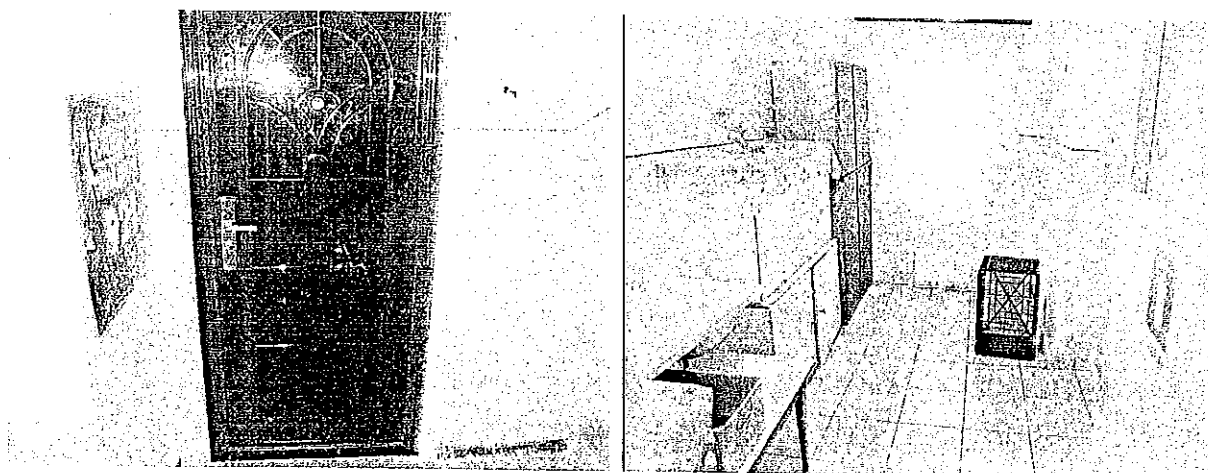
Str. Vladeasa 4 – Peleaga 6/1-2 – Gradinita PN 15

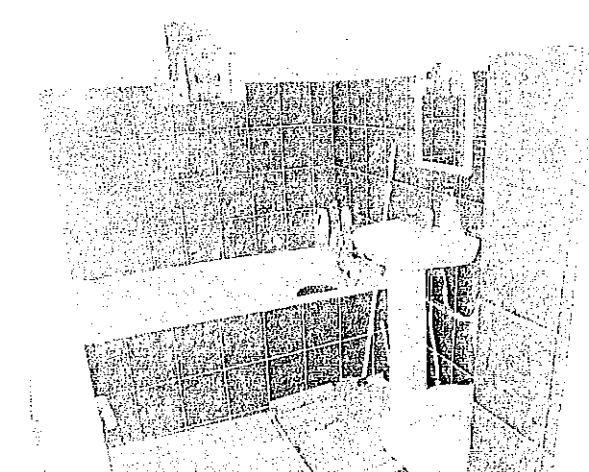
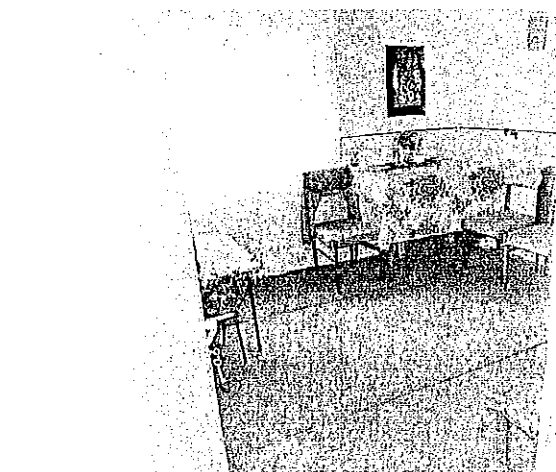
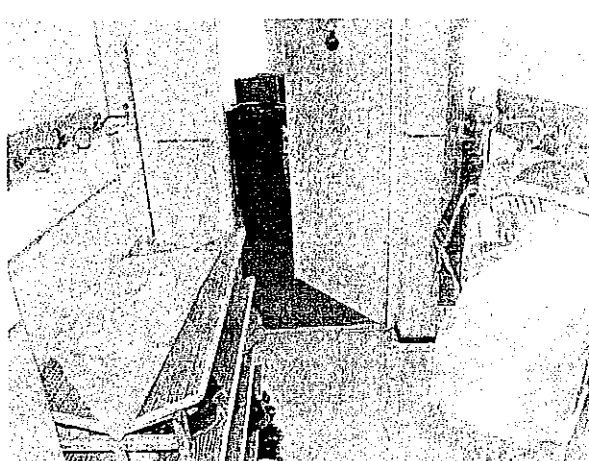
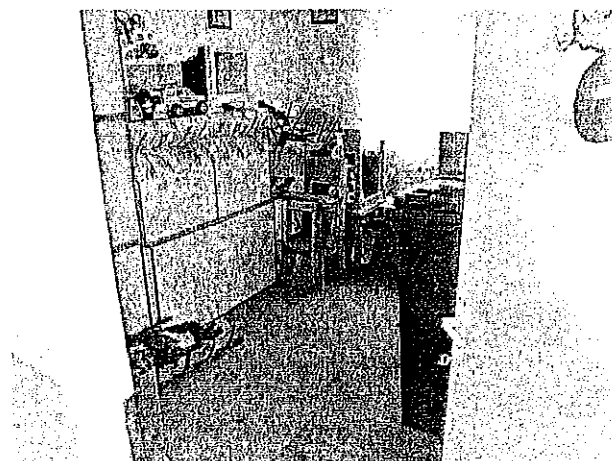
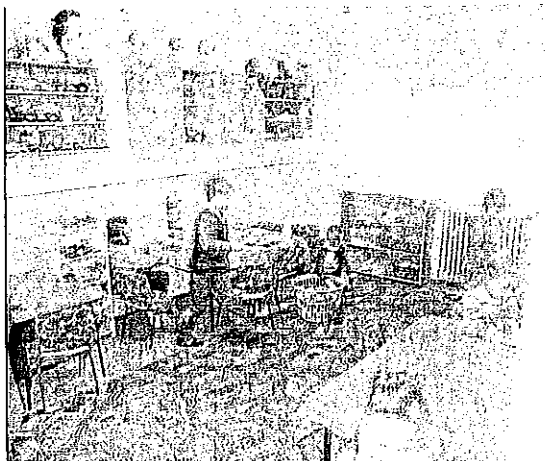
Str. Vladeasa 4 apartament nr. 1





Str. Vladeasa 4 apartament nr. 2



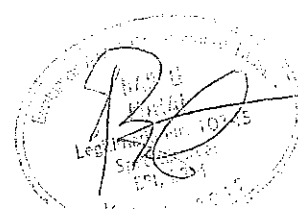


Din informațiile obținute, imobilul s-a edificat în perioada aprox. 1982. Blocul are P+4E, iar apartamentele analizate sunt situate la parter. Aspectul imobilului, atât cel exterior cât și cel interior se prezintă îngrijit.

Fundații din beton armat

Închideri perimetrice : pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton armat. Planșee din beton armat.

Clădirea este prevăzută cu un acoperiș tip terasă.



- Finisajele interioare sunt finalizate si constau in: pardoseli –gresie, parchet, podele laminate. Peretii interiori si tavanele sunt zugrăvite cu vopsea lavabila si ulei(h=1,5m). Peretii din grupurile sanitare sunt placati cu faianta pana la o inaltime de H=1,5m.

Tamplaria exterioara a apartamentelor este din PVC cu geam termopan, uși din MDF. Ușile de la intrare sunt metalice.

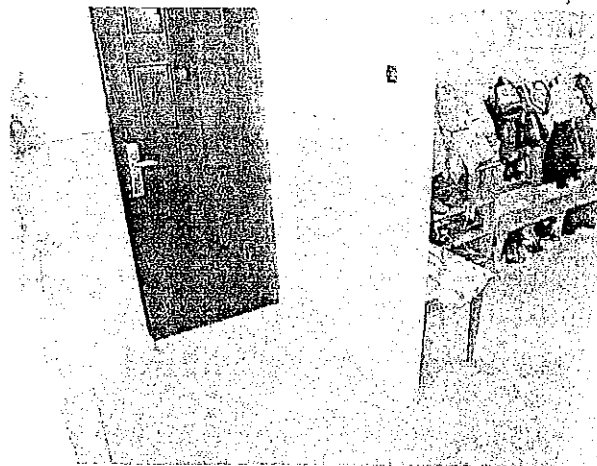
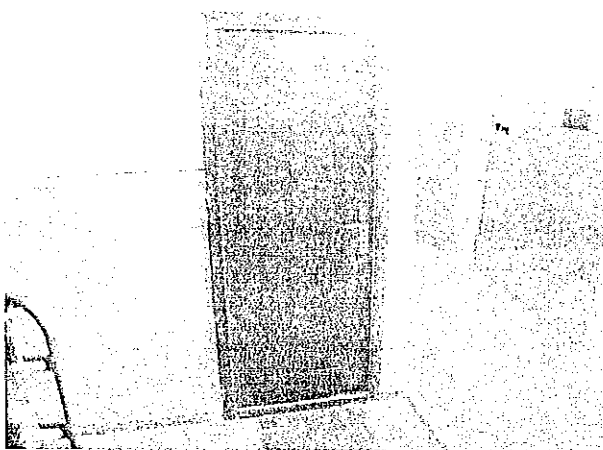
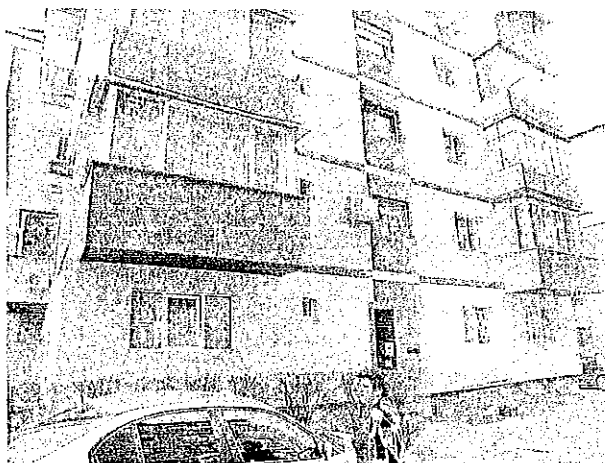
Proprietatea beneficiază de toate utilitățile de la municipalitate (gaz, canalizare, alimentare cu apa, en.el), cat si de interfon si apometre.

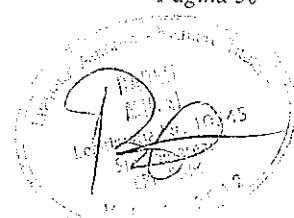
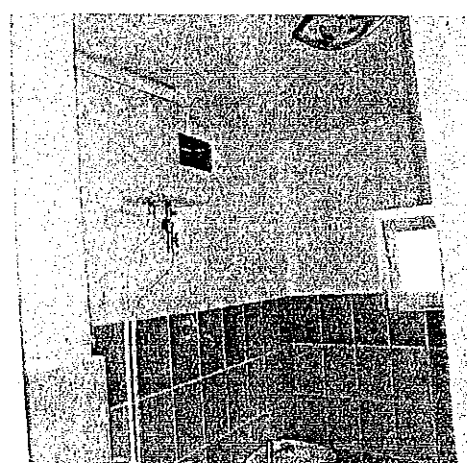
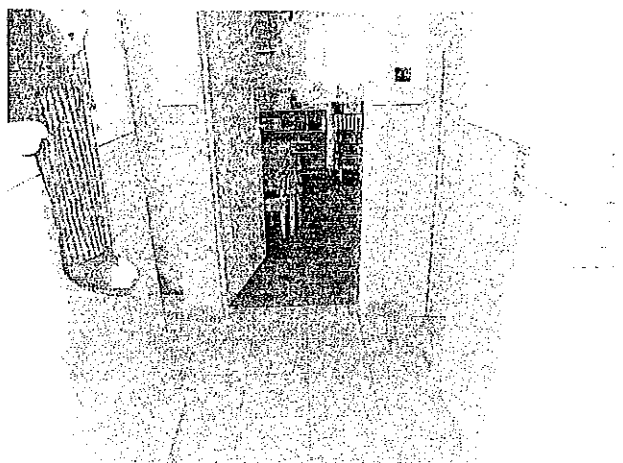
Încălzirea se face cu calorifere din fonta (cu instalatie din pexal) racordate la sistemul de termoficare al orasului. Echipamentele sanitare in stare de funcționare.

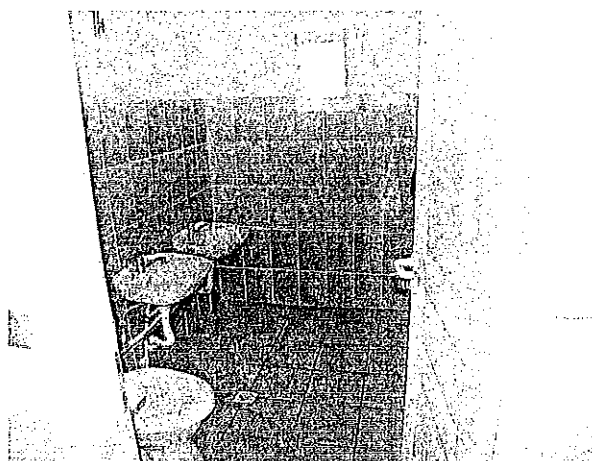
Construcție finalizată.

Starea fizică a proprietatii este buna.

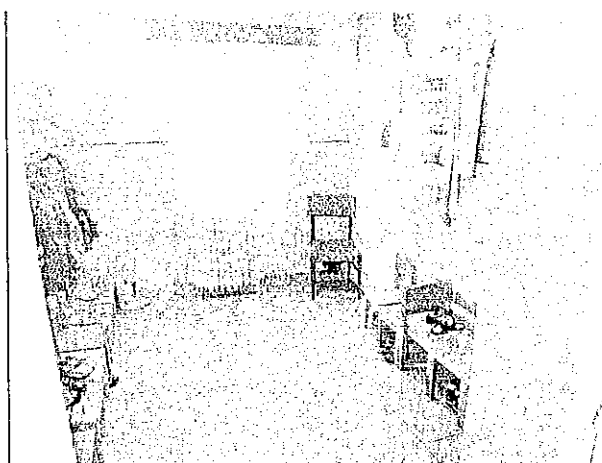
Str. Peleaga 6 apartament nr. 1

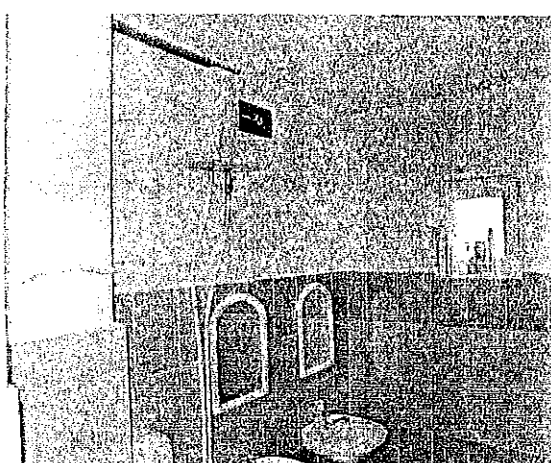
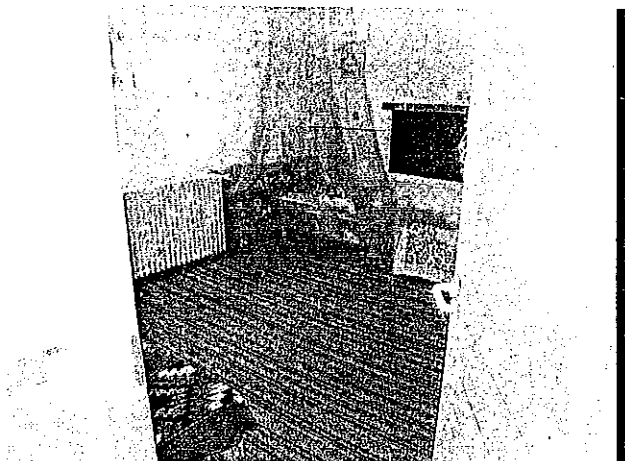






Str. Peleaga 6 apartament nr. 2





Din informațiile obținute, imobilul s-a edificat în perioada aprox. 1982. Blocul are P+4E, iar apartamentele analizate sunt situate la parter. Aspectul imobilului, atât cel exterior cât și cel interior se prezintă îngrijit.

Fundații din beton armat

Închideri perimetrale : pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton armat. Planșee din beton armat.

Clădirea este prevăzută cu un acoperiș tip terasă:-

- Finisajele interioare sunt finalizate și constau în: pardoseli –gresie, parchet, podele laminate. Peretii interiori și tavanele sunt zugrăvite cu vopsea lavabilă și ulei($h=1,5m$). Peretii din grupurile sanitare sunt placați cu faianță până la o înălțime de $H=1,5m$.

Tamplăria exterioară a apartamentelor este din PVC cu geam termopan, uși din MDF. Ușile de la intrare sunt metalice. Proprietatea beneficiază de toate utilitățile de la municipalitate (gaz, canalizare, alimentare cu apă, en.el), cât și de interfon și apometre.

Încălzirea se face cu calorifere din fontă (cu instalație din pexal) racordate la sistemul de termoficare al orașului.

Echipamentele sanitare în stare de funcționare.

Construcție finalizată

Total suprafața utilă : 251 metri pătrați conform lista de inventar

Starea fizică a proprietății este bună

2.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

2.2.1 Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

2.2.2 Piața imobiliară specifică

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietățile supuse evaluării sunt de tip **rezidențial**. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică s-a analizat separat pe fiecare tip de proprietate dar cu accent pe piața proprietăților de tip **rezidențial**, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind **municipiul Reșița**.

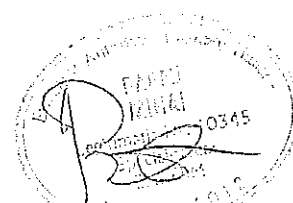
2.2.3 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

Principalii utilizatori ai unei asemenea proprietăți sunt persoanele fizice.



2.2.4 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Situația proprietăților imobiliare de **tip rezidențial** specifică zonei de vest a țării. Oferta de proprietăți de acest tip este extrem de scăzută, în principal datorită situației economice din această perioadă.

Pe de altă parte, inactivitatea și chiar scăderea pieței de tranzacționare a atras după sine un fenomen de încetinire a tranzacțiilor imobiliare, cumpărătorii preferând să mai aștepte până la o stabilizare a prețurilor la un nivel minim, iar ofertanții consideră că prețul nu ar trebui să scadă datorită inexistenței construcțiilor de **tip rezidențial** noi. Rezultă de aici o « înghețare » a pieței tranzacțiilor imobiliare pentru moment.

2.2.5 Echilibrul pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Piața proprietăților de tip rezidențial

Proprietățile de **tip rezidențial**, piața unde se pot încadra proprietățile analizate, se tranzacționează la prețuri cuprinse între 300-600 Euro/mp Su ; chiriile lunare pentru acest tip de spații sunt cuprinse între 150-250 Euro/mp.



3 EVALUAREA PATRIMONIULUI

3.1 Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs următoarele etape:

- * documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- * analiza situațiilor scriptice existente la sediul instituției.
- * extragerea informațiilor necesare pentru evaluare din materialele existente la sediul instituției ;
- * discuții purtate cu personalul de specialitate din departamentele SPDADPP al municipiului Reșița;
- * inspectia vizuala constructiilor(garajelor) practica a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate de catre compartimentul de contabilitate al SPDADPP al municipiului Reșița;
- * stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- * selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- * deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- * analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- * aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizeaza patrimoniul.

3.2 Sursele de informatii

- documentele privind imobilizarile corporale puse la dispozitie de catre personalul din cadrul compartimentului de contabilitate SPDADPP al municipiului Reșița;
- informatiile preluate de la personalul de specialitate din cadrul institutiei privind istoricul imobilizarilor, lucrarile de reparatii efectuate, gradul de exploatare, gradul de depreciere, etc ;

Aceste informatii au fost preluate de la client, acesta fiind raspunzator de veridicitatea si corectitudinea lor.

- informatii preluate din teren de catre evaluator la inspectia fiecarui obiectiv;
- Standarde de evaluare IVSC;
- Standarde Internationale de Contabilitate ;
- Evolutia cursului valutar publicat de BNR ;
- Baza de date a evaluatorului ;

3.3 METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ

In cadrul acestei lucrari a fost aplicat doar metoda abordarii prin costuri.

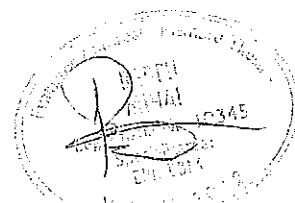
In principiu, in cazul activelor de tipul proprietatilor imobiliare, acestea se refera la:

In abordarea prin costuri este determinat costul de reconstructie sau de inlocuire al cladirii si amenajarii terenului la data evaluarii, impreuna cu o estimare valorica a pierderilor ce au avut loc datorita uzurii fizice, neadecvarii functionale si conditiilor externe. La costul estimat, dupa scaderea deprecierei cladirii, se adauga profitul investitorului imobiliar si valoarea estimata a terenului. Totalul reprezinta valoarea indicata de abordarea prin costuri.

In abordarea prin comparatia vanzarilor se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin analiza pietei pentru proprietati similare si prin compararea acestor proprietati cu proprietatea supusa evaluarii. In metoda comparatiei directe, valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute sau sunt propuse pentru vanzare.

In abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere. In calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare adecvata si ratele de capitalizare corespunzatoare.

In mod practic, tinand cont de tipul de valoare estimat, metodele disponibile pentru evaluator si necesitatea alocarii valorii pe fiecare componenta (teren, cladiri si constructii) au fost estimate valorile prin metoda costului de



înlocuire depreciat.

Pentru proprietatile specializate, s-a urmarit estimarea Costului de Înlocuire Net (CIN), asa cum este acesta definit in Standardul International IVS „Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata”, precum si in IFRS „Abordarea prin cost pentru raportare financiara”. Recomandarile legate de CIN sunt urmatoarele: „Costul de înlocuire net (CIN) este considerat ca o metoda acceptabila utilizata in raportarea financiara pentru a determina un surrogat al valorii de piata a proprietatilor specializate si cu piata limitata, pentru care nu sunt disponibile informatii de piata. CIN reprezinta costul curent de înlocuire a unui activ cu echivalentul sau modern minus deducerile pentru deteriorarea fizica si orice forme relevante de depreciere si optimizare.”

Evaluarea se conduce individual pe fiecare tip de proprietate:

Evaluarea constructiilor.

Fiind vorba de constructii speciale, evaluatorul a apelat la metoda costului de înlocuire net (CIN). Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire si a valorii ramase (in functie de gradul de deprecierea acumulata) corespunzatoare lunii **MatrixRom editia iunie 2012**.

Estimarea valorii clădirilor s-a efectuat prin abordarea pe bază de costuri luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcțiilor și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată) fiecărui element .

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale care afectează construcțiile : uzura fizică (pe baza stării fizice constatate la data inspectiei efectuate în teren), pierderea de valoare din neadecvări funcționale sau cauze externe
3. Determinarea valorii juste (de piață) prin scăderea deprecierei totale din valoarea de înlocuire

Pentru determinarea valorilor s-au parcurs următoarele etape:

- Inspectarea constructiilor și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora;
- Estimarea costurilor unitare de înlocuire pentru fiecare tip de constructie (s-au avut în vedere costuri pentru constructii similare, realizate in ultimii 2 ani) precum și costurile totale de înlocuire având în vedere caracteristicile dimensionale.
- Aprecierea deprecierei totale
- Estimarea valorii rămase prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită deprecierei.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

În situația construcțiilor care fac obiectul prezentei evaluări a fost determinată o depreciere fizică si o depreciere externa

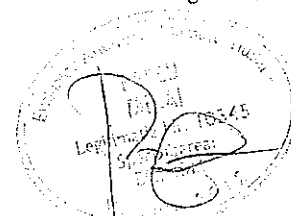
Stabilirea uzurii fizice

Stabilirea uzurii fizice s-a făcut pe baza :

- aprecierilor efectuate de către evaluator în teren la realizarea inspectiei;
- informațiilor furnizate de către persoanele din cadrul compartimentului de contabilitate din cadrul municipiului Reșița referitor la lucrările de reparații și modernizări efectuate pentru fiecare constructie;

Stabilirea deprecierei din cauze externe

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unei constructii datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie; condițiile pieței locale ș.a.



Există două metode de estimare:

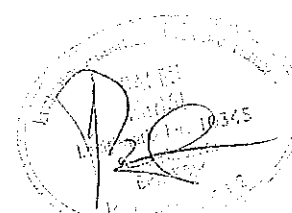
- capitalizarea pierderii de profit sau de chirie atribuită situației generale a pieței imobiliare specifice ;
- scăderea generală a costurilor în construcții, suferită în ultima perioadă, atât pe piața națională cât și pe cea locală.

În cazul nostru a fost luată în considerare a doua variantă.

Calculul se prezintă tabelar :

MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.		34	976 €/mpAd
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.		34	787 €/mpAd
suprafata utila (mp)			50 mp
Cost inlocuire brut CIB (euro)			39,350 €
Grad de finalizare (%)			100%
Cost inlocuire brut CIB Stadiul actual (euro)			39,350 €
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P 135)			
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)	EUR
structura rezistenta	40%	55%	22%
anvelopa	17%	30%	5%
finisaje (zugravit fatade)	25%	25%	6%
instalatiile functionale	18%	20%	4%
	100%		37%
* deprecierea functionala Dfunct			14,540 €
* deprecierea economica Dec		0%	0 €
		15%	5,903 €
Depreciere total (EURO)			20,443 €
Cost inlocuire net CIN (euro)			18,908 €
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)		20%	3,782 €
Valoarea de piata a imobilului (euro)			22,689 €
		rotund	EUR
			22,700 €

MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.		Fisa 1	756
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.		Fisa 1	610
suprafata utila (mp)			184
Cost inlocuire brut CIB (euro)			112,181
* deprecierea fizica Dfiz		40%	44872
* deprecierea functionala Dfunct		3%	3365
* deprecierea economica Dec		0%	0
Depreciere total (EURO)			48,238
Cost inlocuire net CIN (euro)			63,943
Profitul antreprenorului imobiliar (cheltuieli indirecte, credite, marketing-publicitate)		20%	12,789
Valoarea de piata a imobilului (euro)			76,732
Valoarea de piata a proprietatii		rotund	EUR
			76,700



MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.	34	976 €/mpAd
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.	34	787 €/mpAd
suprafata utila (mp)		69 mp
Cost inlocuire brut CIB (euro)		54,201 €
Grad de finalizare (%)		100%
Cost inlocuire brut CIB Stadiul actual (euro)		54,201 €
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P 135)		
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)
structura rezistenta	40%	55%
anvelopa	17%	30%
finisaje (zugravit fatade)	25%	30%
instalatii functionale	18%	20%
	100%	
* deprecierea functionala Dfunct		38%
* deprecierea economica Dec		0%
		10%
Depreciere total (EURO)		26,125 €
Cost inlocuire net CIN (euro)		28,076 €
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)	20%	5,615 €
Valoarea de piata a imobilului (euro)		33,691 €
	rotund	EUR
		33,700 €

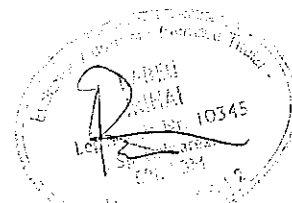
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.	34	976 €/mpAd
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.	34	787 €/mpAd
suprafata utila (mp)		126 mp
Cost inlocuire brut CIB (euro)		98,825 €
Grad de finalizare (%)		100%
Cost inlocuire brut CIB Stadiul actual (euro)		98,825 €
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P 135)		
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)
structura rezistenta	40%	55%
anvelopa	17%	25%
finisaje (zugravit fatade)	25%	30%
instalatii functionale	18%	20%
	100%	
* deprecierea functionala Dfunct		37%
* deprecierea economica Dec		0%
		5%
Depreciere total (EURO)		41,852 €
Cost inlocuire net CIN (euro)		56,972 €
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)	20%	11,394 €
Valoarea de piata a imobilului (euro)		68,367 €
	rotund	EUR
		68,400 €



MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.	34	976 €/mpAd
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.	34	787 €/mpAd
suprafata utila (mp)		82 mp
Cost inlocuire brut CIB (euro)		64,236 €
Grad de finalizare (%)		100%
Cost inlocuire brut CIB Stadiul actual (euro)		64,236 €
* deprecierea fizica Dfiz (conform Anexei 34 din P 135)		
Pondere orientativa conform Anexei 45 din P 135/1999	(%)	Depreciere estimata (%)
structura rezistenta	40%	55%
anvelopa	17%	25%
finisaje (zugravit fatade)	25%	30%
instalatii functionale	18%	20%
	100%	37%
* deprecierea functionala Dfunct		0%
* deprecierea economica Dec		5%
Depreciere total (EURO)		27,204 €
Cost inlocuire net CIN (euro)		37,032 €
Profitul antreprenorului imobiliar (daca este cazul)	20%	7,406 €
Valoarea de piata a imobilului (euro)		44,438 €
	rotund	EUR
		44,400 €

MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.	Fisa 3	786
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.	Fisa 3	634
suprafata utila (mp)		111
Cost inlocuire brut CIB (euro)		70,585
* deprecierea fizica Dfiz	30%	21176
* deprecierea functionala Dfunct	3%	2118
* deprecierea economica Dec	0%	0
Depreciere total (EURO)		23,293
Cost inlocuire net CIN (euro)		47,292
Profitul antreprenorului imobiliar (cheltuieli indirecte, credite, marketing-publicitate)	25%	11,823
Valoarea de piata a imobilului (euro)		59,115
Valoarea de piata a proprietatii	rotund	EUR
		59,100

MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp inclusiv TVA) fisa nr.	Fisa 3	786
MatrixRom editia Iunie 2012 (euro/mp fara TVA) fisa nr.	Fisa 3	634
suprafata utila (mp)		251
Cost inlocuire brut CIB (euro)		159,102
* deprecierea fizica Dfiz	30%	47730
* deprecierea functionala Dfunct	3%	4773
* deprecierea economica Dec	0%	0
Depreciere total (EURO)		52,504
Cost inlocuire net CIN (euro)		106,598
Profitul antreprenorului imobiliar (cheltuieli indirecte, credite, marketing-publicitate)	20%	21,320
Valoarea de piata a imobilului (euro)		127,918
Valoarea de piata a proprietatii	rotund	EUR
		127,900



Nota: Avand in vedere pe de o parte ca, la o parte din apartamente nu am avut acces in interior, iar pe de alta parte la majoritatea celor inspectate gradul de finisare era unul mediu, evaluarea s-a realizat in ipoteza unui grad mediu de finisare pentru toate locuintele.

3.4 Rezultatele evaluării. Reconcilierea rezultatelor

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare rezultatele obținute a fost cele rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare, astfel:

- pentru construcțiile speciale și cele cu piață limitată s-a aplicat metoda costului de înlocuire net (CIN);

În urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea activelor evaluate la data de 31.12.2012, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Construcții de natură grădinițelor – active din domeniul public

Unitatea: SPDADPP - RESIȚA			Gestiunea:			
Magazia: MIJLOACE FIXE - LOCALURI (GRADINITE)			DOMENIU PUBLIC			
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de inventar (intrare)	Amortizarea cumulată	Valoarea ramasă 31.12.2012	Valoare reevaluată 31.12.2012
0	1	2	3	4	5	6
820	B.CIRTAN 4	1948	6275,49	0,00	6275,49	100531,49
797	REPUBLICII 1/3/1-4	1960	10256,47	0,00	10256,47	339681,29
821	C.PORUMBESCU 17	1945	11208,37	0,00	11208,37	149247,19
822	N.BALCESCU 8	1948	10363,21	0,00	10363,21	302923,08
823	P.ANDREESCU 20	1948	11613,91	0,00	11613,91	196634,28
838	TRANDAFIRILOR 7/1-4	1973	26653,73	0,00	26653,73	261736,17
839	VLADEASA 4 -PELEAGA 6/1+2	1982	20639,99	0,00	20639,99	566430,73
	VALOARE TOTALA:				97011,17	1917184,23

Nota: Valorile prezentate în opinie sunt exprimate în RON.

Valorile nu includ valoarea terenului aferent construcțiilor.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul prevederilor de la cap 2.6;
- Valoarea de piață se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivatia vânzătorului, motivatia cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține T.V.A.

Unitatea: SPDADPP - RESITA			Gestiunea:			
MIJLOACE FIXE-LOCALURI (GRADINITE)			DOMENIU PUBLIC			
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de inventar (intrare)	Valoarea rămasă (31.12.2012)	Ad,Au/L (mp/ml)	DUVT (ani)
0	1	2	3	3	6	7
820	B.CIRTAN 4	1948	6.275,49	6.275,49	50,00	50
797	REPUBLICII 1/3/1-4	1960	10.256,47	10.256,47	183,54	50
821	C.PORUMBESCU 17	1945	11.208,37	11.208,37	68,87	50
822	N.BALCESCU 8	1948	10.363,21	10.363,21	125,57	50
823	P.ANDREESCU 20	1948	11.613,91	11.613,91	81,62	50
838	TRANDAFIRILOR 7/1-4	1973	26.653,73	26.653,73	111,36	50
839	VLADEASA4- PEL6/1+2	1982	20.639,99	20.639,99	251,00	40

ÎNTOCMIT
CIUCANU CAMELIA

07.

INSPECTOR
STÂNGU EVA MARIANA



Data 03.01.2013

