

HOTĂRÂREA Nr. 64

din 26.02.2013

privind aprobarea valorii rezultate din Raportul de evaluare nr.9/26.11.2012 – imobilizări corporale de natura „garajelor” din patrimoniul Municipiului Reșița, județul Caraș – Severin, în vederea înregistrării 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. 9/26.11.2012 întocmit de PFA Babeu Mihai – Expert evaluator;

În conformitate cu prevederile Ordonanței 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 prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, 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) și 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. 9/26.11.2012, pentru construcții de natura garajelor situate în Reșița, aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița, județul Caraș –Severin, în vederea înregistrării în raportările financiare, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se însușește Raportul de evaluare nr. 9/26.11.2012 , pentru construcții de natura garajelor aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița, județul Caraș –Severin, în vederea înregistrării în raportările financiare, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre, anexă ce face parte integrantă din aceasta.

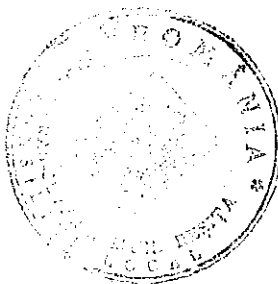
Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Public – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”- Compartimentul Financiar Contabil și Venituri, urmând ca prin grija acestuia să se realizeze măsurile necesare efectuării mențiunilor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

Art. 4 Hotărârea intră în vigoare la data comunicării.

Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHĂILĂ COSTEL



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
BUCUR LUCIAN-CORNEL



Tabel

privind aprobarea valorii rezultate din Raportul de evaluare nr.9/26.11.2012 – imobilizări corporale de natura „garajelor” din patrimoniul Municipiului Reșița, județul Caraș – Severin, în vederea înregistrării în raportările financiare

Constructii de natura garajelor – active din domeniul privat

Numar inventar	Denumire	Data PIF	Valoare de inventar (ron)	Amortizare cumulata (ron)	Valoare ramasa 31.10.2012 (ron)	Valoare justa(lei)
2038/1	GARAJ 24 IANUARIE NR.81A	1953	1.195,81	1.195,81	0,00	9.801
2038/2	GARAJ 24 IANUARIE NR.81A	1953	1.195,81	1.195,81	0,00	9.312
886/1	GARAJ P.MAIOR 4	1975	526,78	394,98	131,80	22.465
851/1	GARAJ P.MAIOR 18	1975	220,31	163,44	56,87	11.554
787/1	GARAJ A.I.CUZA INDESIRE 5	1965	25,55	22,96	2,59	8.561
787/2	GARAJ A.I.CUZA 26	1965	25,55	22,96	2,59	8.396
847/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05	9.628
847/2	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05	9.628
847/3	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05	13.479
2036/1	GARAJ CODRULUI 13	1963	1.584,45	1.578,72	5,73	7.449
1106/1	GARAJ AL.VLAHUTA 2	1958	870,07	870,07	0,00	4.936
865/1	GARAJ AVRAM IANCU 22	1975	308,27	231,54	76,73	4.974
856/1	GARAJ BASOVAT 5	1975	228,34	172,52	55,82	10.949
855/1	GARAJ BIRZAVEI 3	1975	209,87	154,36	55,51	9.628
881/1	GARAJ TEROVEI 98	1975	121,16	90,80	30,36	9.628
881/2	GARAJ V.TEROVEI 183	1975	121,16	90,80	30,36	9.628
881/3	GARAJ V.TEROVEI 7	1975	121,16	90,80	30,36	9.628
1105/1	GARAJ VALIUGULUI 1	1978	965,42	668,80	296,62	9.344
891/1	GARAJ VALIUGULUI 8A	1975	526,78	394,98	131,80	9.306
853/1	GARAJ ODOBESCU 7	1975	114,63	86,26	28,37	10.912
883/1	GARAJ GURGHULUI 10	1981	918,49	584,46	334,03	15.806
887/1	GARAJ CALARASILOR	1975	526,78	394,98	131,80	9.628
897/1	GARAJ VINATORILOR 2	1975	526,78	394,98	131,80	9.628
1110/1	GARAJ FAGULUI 4	1977	670,43	477,30	193,13	10.383
908/1	GARAJ OITUZULUI 2B	1955	6,70	6,70	0,00	4.190
893/1	GARAJ INDEPEND.7	1975	263,39	195,22	68,17	9.628

893/2	GARAJ INDEPENDENTEI	1975	263,39	195,22	68,17	9.628
862/1	GARAJ KOGALNICEANU 17	1977	153,17	107,50	45,67	7.702
862/2	GARAJ M.KOGALNIC.2	1977	153,17	107,50	45,67	11.233
1108/1	GARAJ MARASTI	1955	1.072,69	1.072,69	0,00	6.985
1112/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1970	2.753,24	2.354,12	399,12	9.083
786/1	GARAJ MARASTI 3	1955	43,06	43,06	0,00	6.985
791/1	GARAJ STEFAN CEL M.26	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
791/2	GARAJ ST.cel MARE 24	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
791/3	GARAJ STEFAN CEL M.2	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
791/4	GARAJ STEFAN CEL M.	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
1154/1	GARAJ FINTINILOR 1	1968	526,78	468,06	58,72	8.396
894/1	GARAJ RANDUL 3 NR.35	1975	526,78	394,98	131,80	10.796
789/1	GARAJ CORBULUI 12	1966	18,27	16,86	1,41	8.807
789/2	GARAJ CORBULUI 43	1966	18,27	16,86	1,41	8.807
863/1	GARAJ REV.DIN OCT.32B	1977	77,84	51,60	26,24	9.628
864/1	GARAJ RINDUNICA 6	1975	280,11	208,84	71,27	14.738
866/1	GARAJ ROMUL LADEA 8	1975	286,29	213,38	72,91	11.296
848/1	GARAJ CILNIC PILON	1975	142,23	104,42	37,81	9.628
861/1	GARAJ TEILOR 35	1975	118,32	86,26	32,06	12.837
	Valoare total		18.486,63	15.488,10	2.998,53	

- Valorile estimate nu conțin TVA.

9/26.11.2012

**Raport de evaluare
imobilizări corporale de natura "garajelor"
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 .

Construcții de natura garajelor – active din domeniul privat

Unitatea:SPDADPP - RESITA			Gestiunea:		
Magazia: MIJLOACE FIXE			DOMENIU PRIVAT		
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de inventar (intrare)	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa 31.10.12
0	1	2	3	4	5
2038/1	GARAJ 24 IANUARIE NR.81A	1953	1.195,81	1.195,81	0,00
2038/2	GARAJ 24 IANUARIE NR. 81A	1953	1.195,81	1.195,81	0,00
886/1	GARAJ P.MAIOR 4	1975	526,78	394,98	131,80
851/1	GARAJ P.MAIOR 18	1975	220,31	163,44	56,87
787/1	GARAJ A.I.CUZA INDESIRE 5	1965	25,55	22,96	2,59
787/2	GARAJ A.I.CUZA 26	1965	25,55	22,96	2,59
847/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05
847/2	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05
847/3	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05
2036/1	GARAJ CODRULUI 13	1963	1.584,45	1.578,72	5,73
1106/1	GARAJ AL.VLAHUTA 2	1958	870,07	870,07	0,00
865/1	GARAJ AVRAM IANCU 22	1975	308,27	231,54	76,73
856/1	GARAJ BASOVAT 5	1975	228,34	172,52	55,82
855/1	GARAJ BIRZAVEI 3	1975	209,87	154,36	55,51
881/1	GARAJ TEROVEI 98	1975	121,16	90,80	30,36
881/2	GARAJ V.TEROVEI 183	1975	121,16	90,80	30,36
881/3	GARAJ V.TEROVEI 7	1975	121,16	90,80	30,36
1105/1	GARAJ VALIUGULUI 1	1978	965,42	668,80	296,62
891/1	GARAJ VALIUGULUI 8A	1975	526,78	394,98	131,80
853/1	GARAJ ODOBESCU 7	1975	114,63	86,26	28,37
883/1	GARAJ GURGHILUI 10	1981	918,49	584,46	334,03
887/1	GARAJ CALARASILOR	1975	526,78	394,98	131,80
897/1	GARAJ VINATORILOR 2	1975	526,78	394,98	131,80
1110/1	GARAJ FAGULUI 4	1977	670,43	477,30	193,13
908/1	GARAJ OITUZULUI 2B	1955	6,70	6,70	0,00
893/1	GARAJ INDEPEND.7	1975	263,39	195,22	68,17
893/2	GARAJ INDEPENDENTEI	1975	263,39	195,22	68,17
862/1	GARAJ KOGALNICEANU 17	1977	153,17	107,50	45,67
862/2	GARAJ M.KOGALNIC.2	1977	153,17	107,50	45,67
1108/1	GARAJ MARASTI	1955	1.072,69	1.072,69	0,00
1112/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1970	2.753,24	2.354,12	399,12
786/1	GARAJ MARASTI 3	1955	43,06	43,06	0,00
791/1	GARAJ STEFAN CEL M.26	1975	106,10	77,18	28,92
791/2	GARAJ ST.cel MARE 24	1975	106,10	77,18	28,92
791/3	GARAJ STEFAN CEL M.2	1975	106,10	77,18	28,92
791/4	GARAJ STEFAN CEL M.	1975	106,10	77,18	28,92
1154/1	GARAJ FINTINILOR 1	1968	526,78	468,06	58,72
894/1	GARAJ RANDUL 3 NR.35	1975	526,78	394,98	131,80
789/1	GARAJ CORBULUI 12	1966	18,27	16,86	1,41
789/2	GARAJ CORBULUI 43	1966	18,27	16,86	1,41
863/1	GARAJ REV.DIN OCT.32B	1977	77,84	51,60	26,24
864/1	GARAJ RINDUNICA 6	1975	280,11	208,84	71,27
866/1	GARAJ ROMUL LADEA 8	1975	286,29	213,38	72,91
848/1	GARAJ CILNIC PILON	1975	142,23	104,42	37,81
861/1	GARAJ TEILOR 35	1975	118,32	86,26	32,06
	VALOARE TOTALA:		18.486,63	15.488,10	2.998,53

Catre: Conducerea SPDADPP Reșița

Ref: Evaluare mijloace fixe de natura imobilizărilor corporale aparținând domeniului privat al municipiului Reșița, aflate în patrimoniu domeniului privat al municipiului Reșița la 31.10.2012 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 garajelor aflate în patrimoniul municipiului Reșița.

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

Prezenta lucrare se adresează SPDADPP 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.

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.

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

- Lista mijloacelor fixe din domeniul privat al SPDADPP al mun. Reșița, la 31.10.2012:

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

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

*Evaluarea se face in ipoteza ca, **garajele** sunt integrale si nu prezinta defecte structurale(inclusiv a celor care sunt situate in curtea interioara a imobilelor si nu au putut fi inspectate).

Scopul evaluarii este estimarea **valorii juste**. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor octombrie-noiembrie 2012. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este 31.10.2012. Data raportului este 26.11.2012.

Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuată de catre evaluator Babau Mihai in cursul lunii noiembrie 2012, in prezenta reprezentantilor clientului. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie 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 31.10.2012, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Constructii de natura garajelor – active din domeniul privat

Numar inventar	Denumire	Data PIF	Valoare de inventar (ron)	Amortizare cumulata (ron)	Valoare ramasa 31.10.2012 (ron)	Valoare justa(lei)
2038/1	GARAJ 24 IANUARIE NR.81A	1953	1.195,81	1.195,81	0,00	9.801
2038/2	GARAJ 24 IANUARIE NR.81A	1953	1.195,81	1.195,81	0,00	9.312
886/1	GARAJ P.MAIOR 4	1975	526,78	394,98	131,80	22.465
851/1	GARAJ P.MAIOR 18	1975	220,31	163,44	56,87	11.554
787/1	GARAJ A.I.CUZA INDESIRE 5	1965	25,55	22,96	2,59	8.561
787/2	GARAJ A.I.CUZA 26	1965	25,55	22,96	2,59	8.396
847/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05	9.628
847/2	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05	9.628
847/3	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05	13.479
2036/1	GARAJ CODRULUI 13	1963	1.584,45	1.578,72	5,73	7.449
1106/1	GARAJ AL.VLAHUTA 2	1958	870,07	870,07	0,00	4.936
865/1	GARAJ AVRAM IANCU 22	1975	308,27	231,54	76,73	4.974
856/1	GARAJ BASOVAT 5	1975	228,34	172,52	55,82	10.949
855/1	GARAJ BIRZAVEI 3	1975	209,87	154,36	55,51	9.628
881/1	GARAJ TEROVEI 98	1975	121,16	90,80	30,36	9.628
881/2	GARAJ V.TEROVEI 183	1975	121,16	90,80	30,36	9.628
881/3	GARAJ V.TEROVEI 7	1975	121,16	90,80	30,36	9.628
1105/1	GARAJ VALIUGULUI 1	1978	965,42	668,80	296,62	9.344

891/1	GARAJ VALIUGULUI 8A	1975	526,78	394,98	131,80	9.306
853/1	GARAJ ODOBESCU 7	1975	114,63	86,26	28,37	10.912
883/1	GARAJ GURGHIIULUI 10	1981	918,49	584,46	334,03	15.806
887/1	GARAJ CALARASILOR	1975	526,78	394,98	131,80	9.628
897/1	GARAJ VINATORILOR 2	1975	526,78	394,98	131,80	9.628
1110/1	GARAJ FAGULUI 4	1977	670,43	477,30	193,13	10.383
908/1	GARAJ OITUZULUI 2B	1955	6,70	6,70	0,00	4.190
893/1	GARAJ INDEPEND.7	1975	263,39	195,22	68,17	9.628
893/2	GARAJ INDEPENDENTEI	1975	263,39	195,22	68,17	9.628
862/1	GARAJ KOGALNICEANU 17	1977	153,17	107,50	45,67	7.702
862/2	GARAJ M.KOGALNIC.2	1977	153,17	107,50	45,67	11.233
1108/1	GARAJ MARASTI	1955	1.072,69	1.072,69	0,00	6.985
1112/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1970	2.753,24	2.354,12	399,12	9.083
786/1	GARAJ MARASTI 3	1955	43,06	43,06	0,00	6.985
791/1	GARAJ STEFAN CEL M.26	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
791/2	GARAJ ST.cel MARE 24	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
791/3	GARAJ STEFAN CEL M.2	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
791/4	GARAJ STEFAN CEL M.	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
1154/1	GARAJ FINTINILOR 1	1968	526,78	468,06	58,72	8.396
894/1	GARAJ RANDUL 3 NR.35	1975	526,78	394,98	131,80	10.796
789/1	GARAJ CORBULUI 12	1966	18,27	16,86	1,41	8.807
789/2	GARAJ CORBULUI 43	1966	18,27	16,86	1,41	8.807
863/1	GARAJ REV.DIN OCT.32B	1977	77,84	51,60	26,24	9.628
864/1	GARAJ RINDUNICA 6	1975	280,11	208,84	71,27	14.738
866/1	GARAJ ROMUL LADEA 8	1975	286,29	213,38	72,91	11.296
848/1	GARAJ CILNIC PILON	1975	142,23	104,42	37,81	9.628
861/1	GARAJ TEILOR 35	1975	118,32	86,26	32,06	12.837
	Valoare total		18.486,63	15.488,10	2.998,53	

Nota: Valorile prezentate in opinie sunt exprimate in RON.

Patrimoniul evaluat a fost inspectat de catre evaluator si au fost interviuati angajati ai SPDADPP- 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	7
1. ASPECTE GENERALE	7
1.1. OBIECTUL EVALUARII	8
1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
1.3. SCOPUL EVALUARII. CLIENTUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
1.4. DATA ESTIMARII VALORII. DATA RAPORTULUI	8
1.5. INSPECTIA PROPRIETATII	8
1.6. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE	8
1.7. MONEDA RAPORTULUI	9
1.8. MODALITATI DE PLATA	9
1.9. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII	9
1.10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI	10
1.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE	10
1.12. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	10
2. DESCRIEREA DATELOR	12
2.1. PREZENTAREA PATRIMONIULUI SUPUS EVALUARII	12
2.1.1. <i>Descrierea amplasamentului si constructiilor</i>	12
2.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	24
2.2.1. <i>Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale</i>	24
2.2.2. <i>Piata imobiliara specifica</i>	24
2.2.3. <i>Analiza cererii</i>	24
2.2.4. <i>Analiza ofertei competitive</i>	25
2.2.5. <i>Echilibrul pietei</i>	25
3. EVALUAREA PATRIMONIULUI	26
3.1. ETAPELE PARCURSE	26
3.2. SURSELE DE INFORMATII	26
3.3. METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ	26
3.4. REZULTATELE EVALUARII. RECONCILIAREA REZULTATELOR	29
4. ANEXE	31

ANEXA nr. 1 – Listele de inventar

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un factor si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorilor.

In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre UNEAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Evaluarea este realizata in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), fara a exista devieri de la cerintele specifice ale IVS.

Patrimoniul a fost inspectat personal de catre evaluator impreuna cu reprezentanti ai beneficiarului. In elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu departamentul Financiar-Contabil al Municipiului Reșița precum si cu persoane din departamentul tehnic.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua al UNEAR.

Cu stima,

Babeu Mihai – Expert evaluator

Expert evaluator - membru titular ANEVAR



1. Aspecte generale

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie mijloacele fixe de natura garajelor aflate în patrimoniul municipiului Reșița la data de 31.10.2012.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al municipiului Reșița asupra proprietăților supuse evaluării (garaje). 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 municipiului Reșița, în calitate de destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru înregistrarea în raportările financiare ale clientului.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunilor octombrie-noiembrie 2012. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 31.10.2012.

Evaluarea a fost realizată în intervalul octombrie-noiembrie 2012. Data raportului este 26.11.2012.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia mijloacelor fixe supuse evaluării a fost efectuată în două jumătăți a lunii noiembrie a anului 2012 de către evaluator – Babeu Mihai. La inspectie au fost prezenți reprezentanți 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 fotografiile și au fost cerute date pentru aprecierea / estimarea stării tehnico-funcționale ale construcțiilor (garaje) 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 – *Cadru 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 consideră 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 preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile 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 - *Cadru 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 31.10.2012 de 4,5358 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, rentabilități, 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, prețuri 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, neexpuise 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 și de randament) a bunurilor. Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnica buna (conform declaratiilor proprietarului). Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea functionala și 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 evaluarii 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 contaminanților. 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 conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;

- ⇒ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât 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 in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

2. Conditii limitative:

- ⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la patrimoniul in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara 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 garajelor aflate în proprietatea municipiului Reșița .

Mijloacele fixe evaluate aflate în patrimoniul municipiului Reșița sunt:

Lista mijloacelor fixe din domeniul privat, la 31.10.2012 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 (garaje).

Descrierea se va prezenta pe categorii de active:

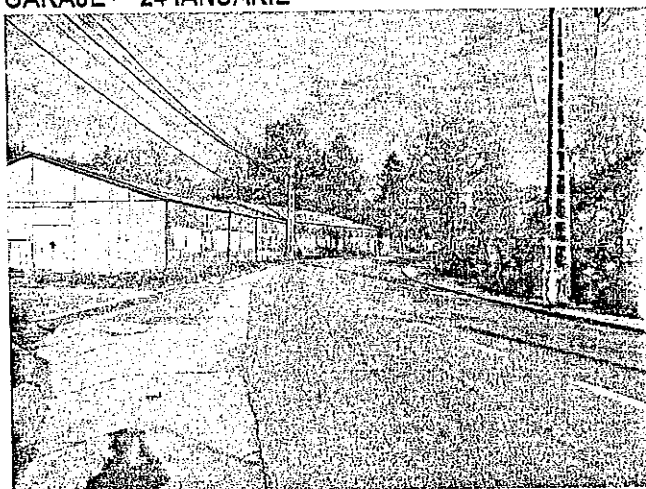
Construcții de natura garajelor – active din domeniul privat

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 privat al municipiului Reșița, precum și din informațiile culese de la compartimentul de contabilitate al SPDADPP municipiului Reșița.

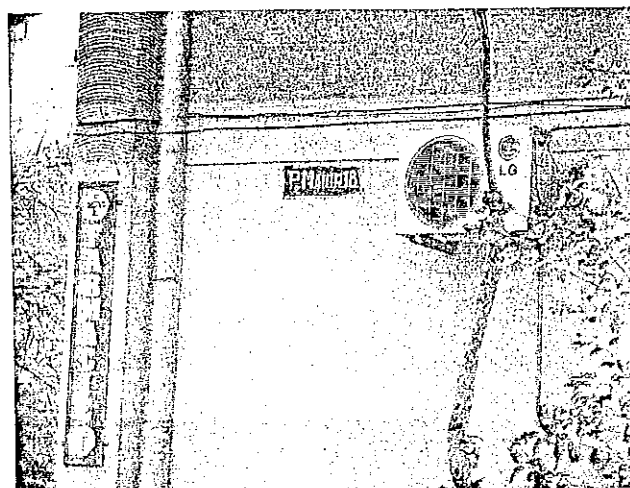
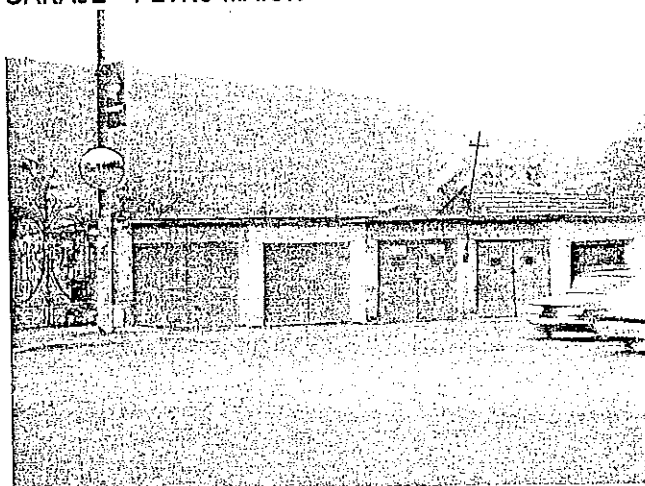
Unitatea:SPDADPP - RESITA	
Magazia: MIJLOACE FIXE	
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate
	1
2038/1	GARAJ 24 IANUARIE NR.81A
2038/2	GARAJ 24 IANUARIE NR. 81A
886/1	GARAJ P.MAIOR 4
851/1	GARAJ P.MAIOR 18
787/1	GARAJ A.I.CUZA INDESIRE 5
787/2	GARAJ A.I.CUZA 26
847/1	GARAJ BARACI SUB DEAL
847/2	GARAJ BARACI SUB DEAL
847/3	GARAJ BARACI SUB DEAL
2036/1	GARAJ CODRULUI 13
1106/1	GARAJ AL.VLAHUTA 2
865/1	GARAJ AVRAM IANCU 22
856/1	GARAJ BASOVAT 5
855/1	GARAJ BIRZAVEI 3
881/1	GARAJ TEROVEI 98
881/2	GARAJ V.TEROVEI 183
881/3	GARAJ V.TEROVEI 7
1105/1	GARAJ VALIUGULUI 1
891/1	GARAJ VALIUGULUI 8A
853/1	GARAJ ODOBESCU 7
883/1	GARAJ GURGHIUULUI 10
887/1	GARAJ CALARASILOR

1110/1	GARAJ FAGULUI 4
908/1	GARAJ OITUZULUI 2B
893/1	GARAJ INDEPEND.7
893/2	GARAJ INDEPENDENTEI
862/1	GARAJ KOGALNICEANU 17
862/2	GARAJ M.KOGALNIC.2
1108/1	GARAJ MARASTI
1112/1	GARAJ BARACI SUB DEAL
786/1	GARAJ MARASTI 3
791/1	GARAJ STEFAN CEL M.26
791/2	GARAJ ST.cel MARE 24
791/3	GARAJ STEFAN CEL M.2
791/4	GARAJ STEFAN CEL M.
1154/1	GARAJ FINTINILOR 1
894/1	GARAJ RANDUL 3 NR.35
789/1	GARAJ CORBULUI 12
789/2	GARAJ CORBULUI 43
863/1	GARAJ REV.DIN OCT.32(actual Aurel Vlaicu)
864/1	GARAJ RINDUNICA 6
866/1	GARAJ ROMUL LADEA 8
848/1	GARAJ CILNIC PILON
861/1	GARAJ TEILOR 35

GARAJE – 24 IANUARIE



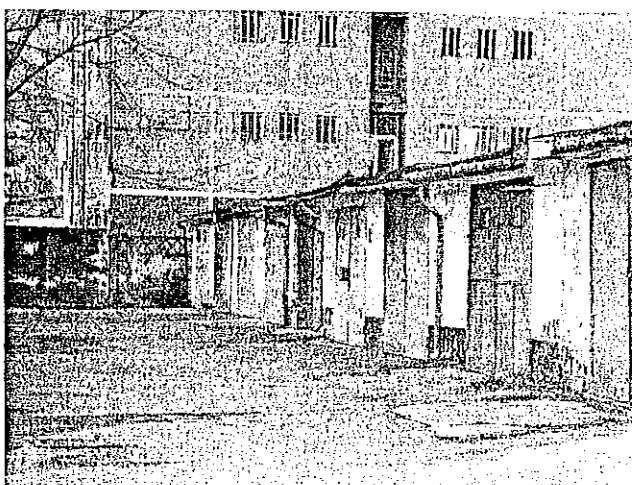
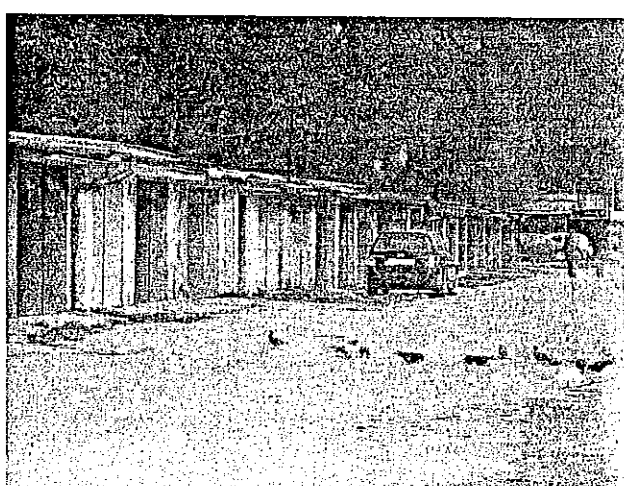
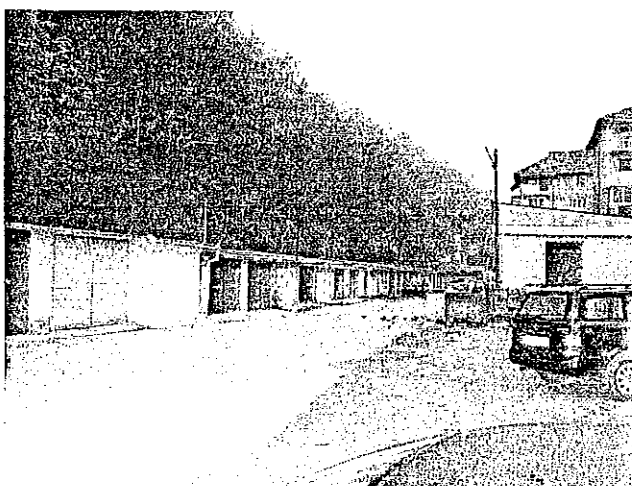
GARAJE – PETRU MAIOR



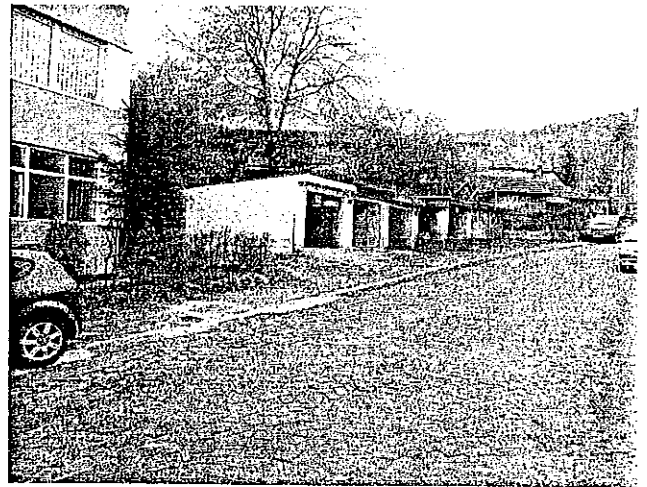
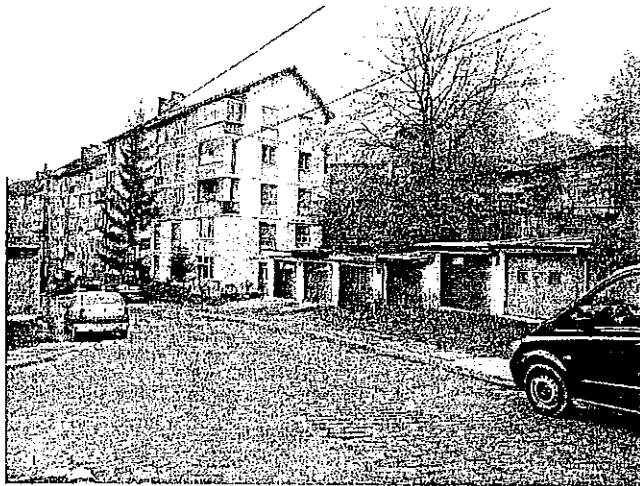
GARAJE – A.I. CUZA



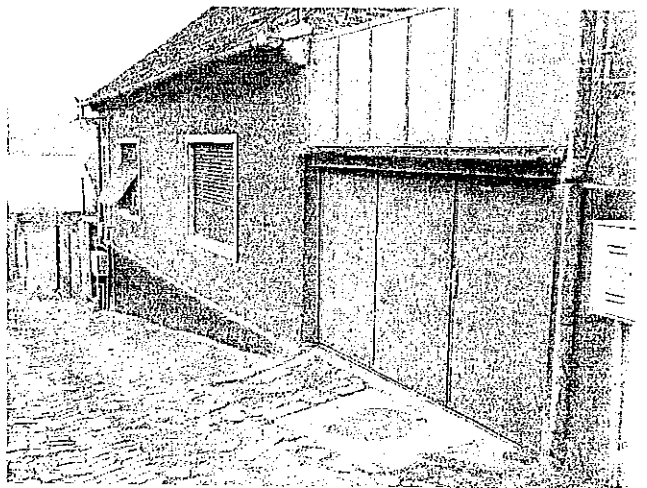
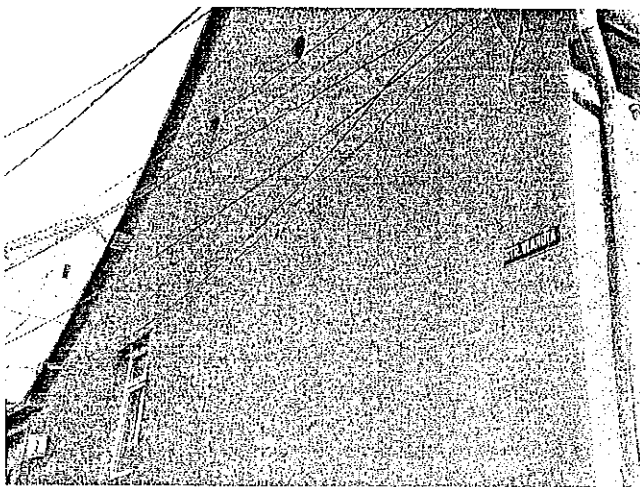
GARAJE – BARACI SUB DEAL - ZONA ZADEI



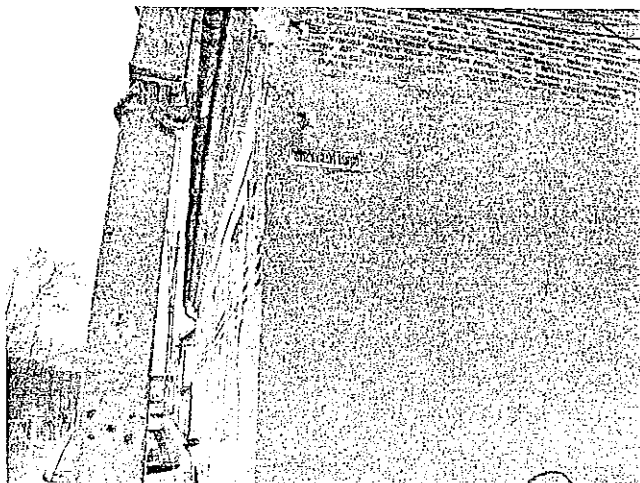
GARAJE – CODRULUI



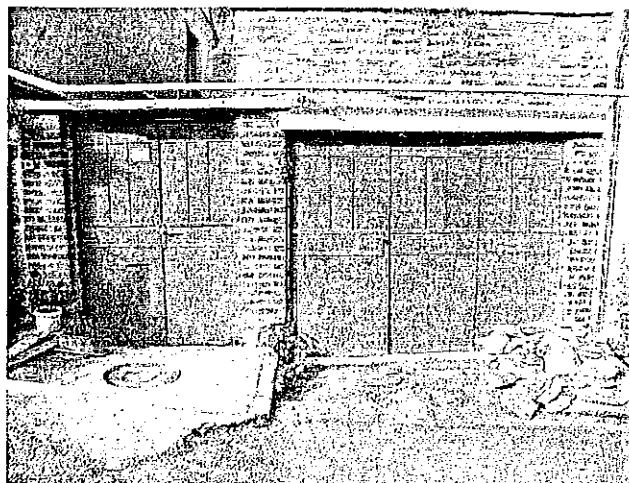
GARAJE – AL. VLAHUTA



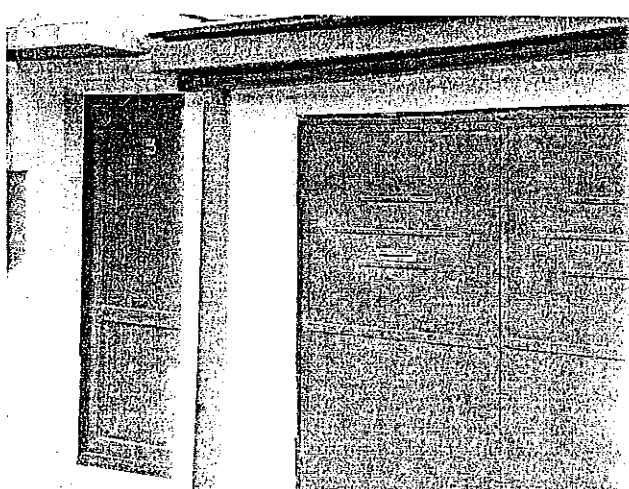
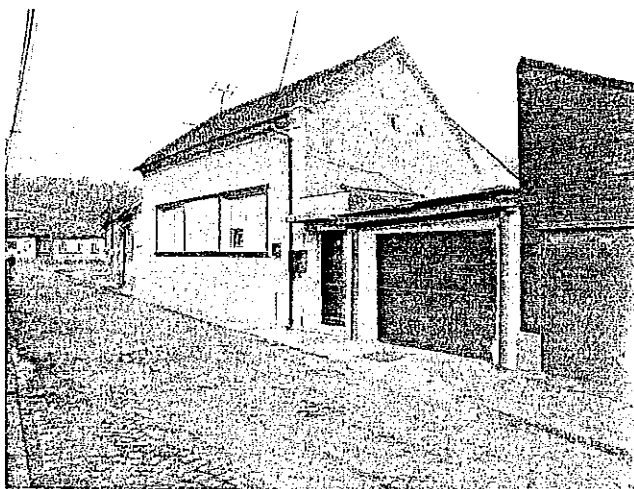
GARAJE – AVRAM IANCU



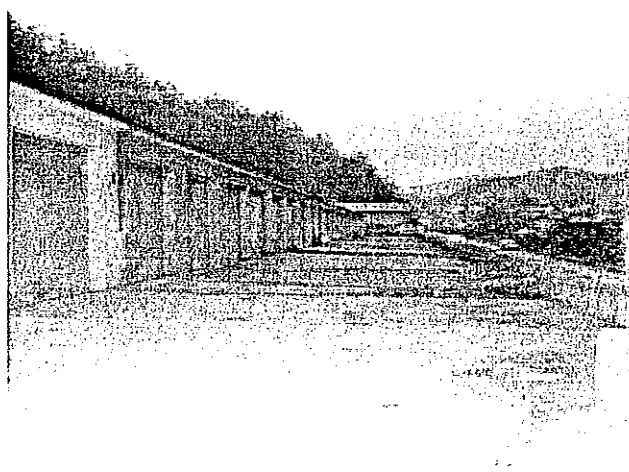
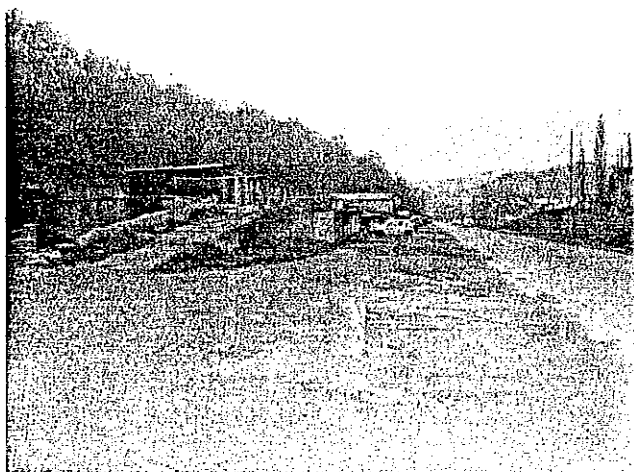
GARAJE – BASOVAT



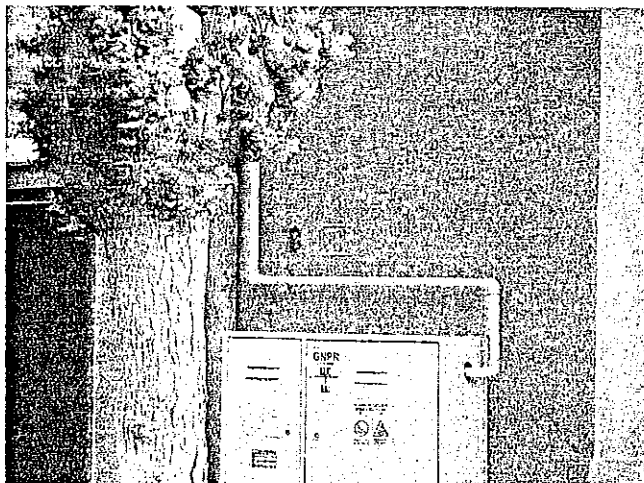
GARAJE – BARZAVEI



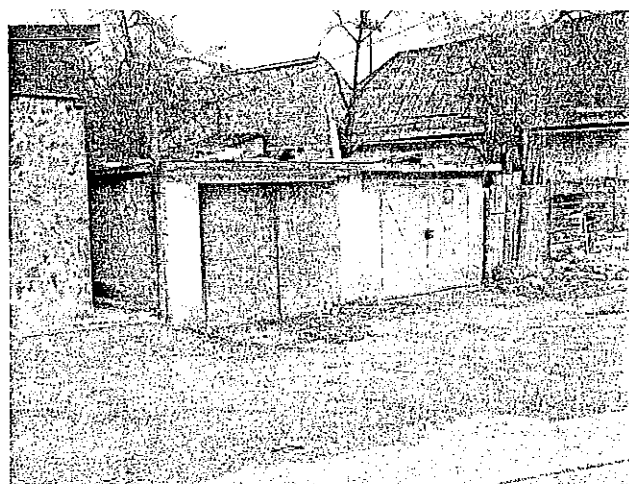
GARAJE – TEROVEI



GARAJE – VALIUGULUI



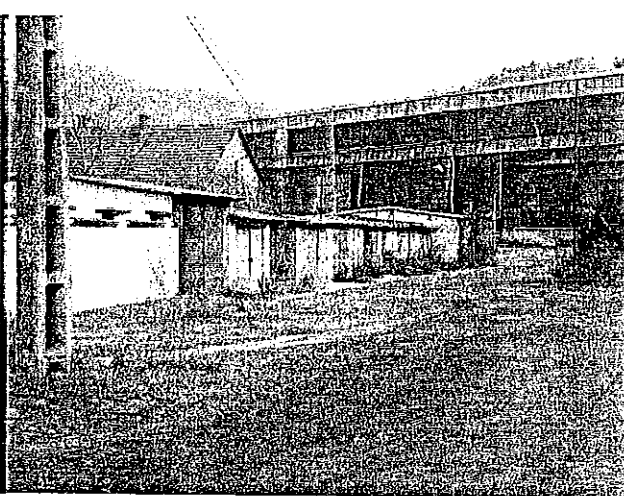
GARAJE – ODOBESCU



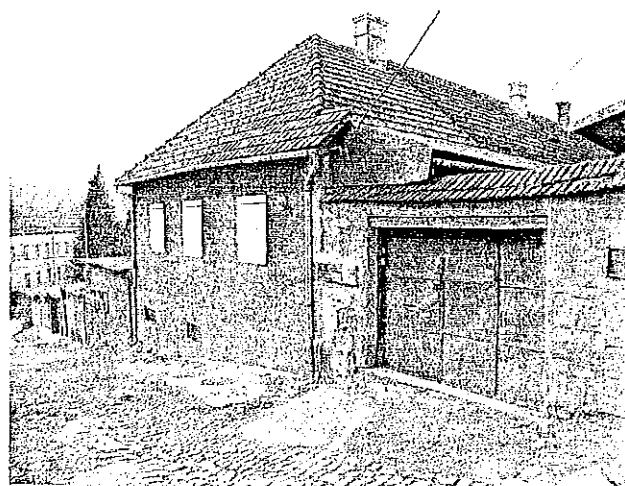
GARAJE – GURGHIUULUI



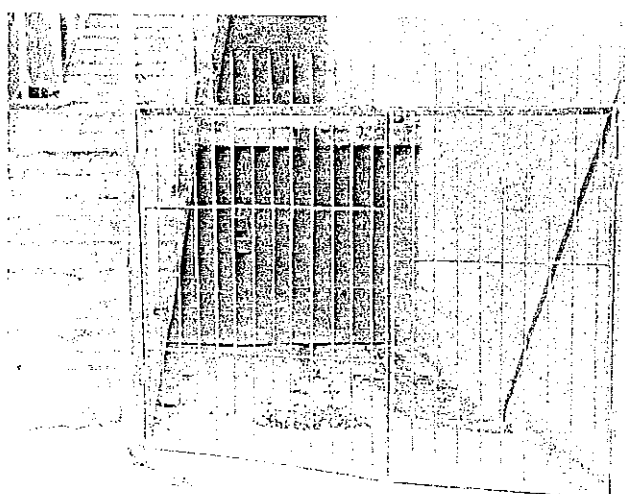
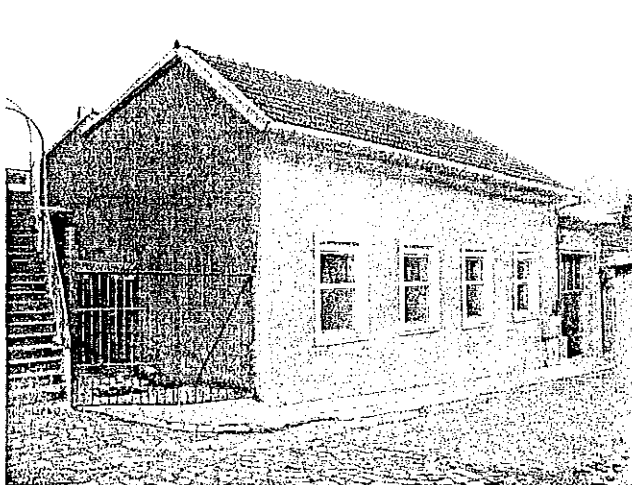
GARAJE – CALARASILOR



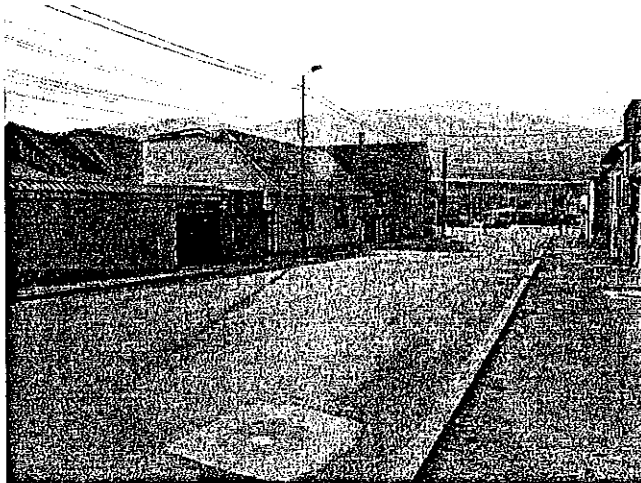
GARAJE – VANATORILOR



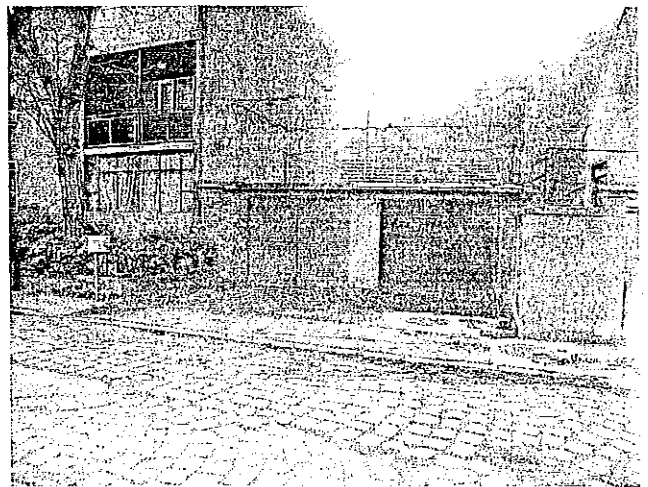
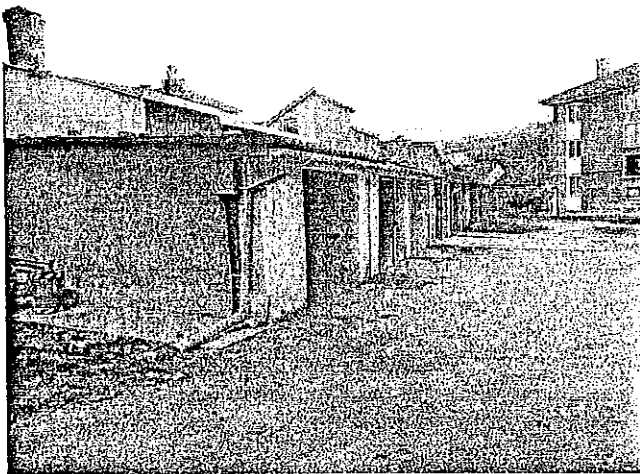
GARAJE – FAGULUI



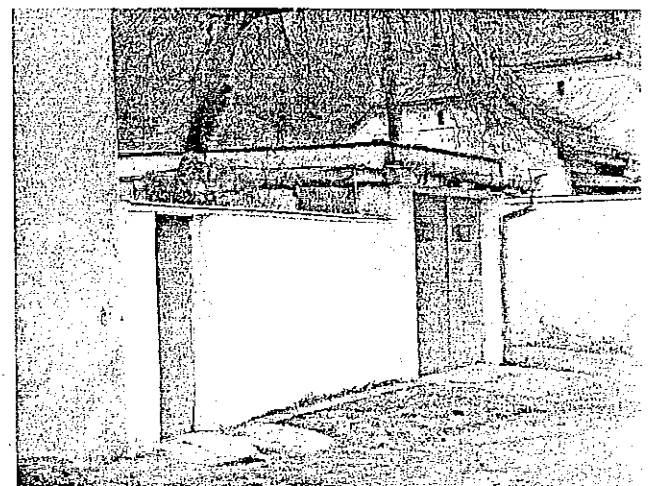
GARAJE – OUTUZULUI

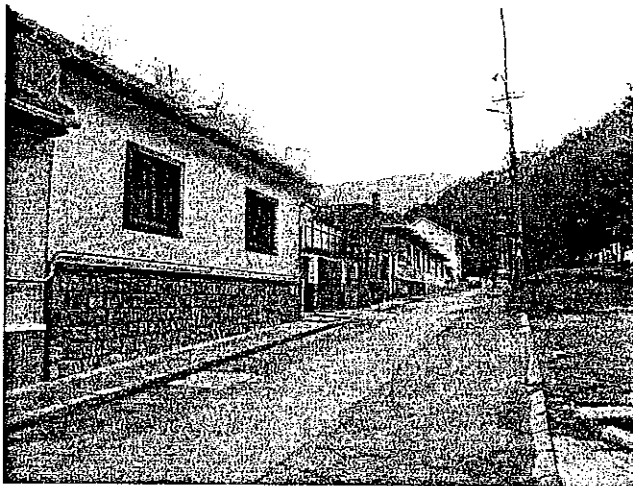


GARAJE – INDEPENDENTEI

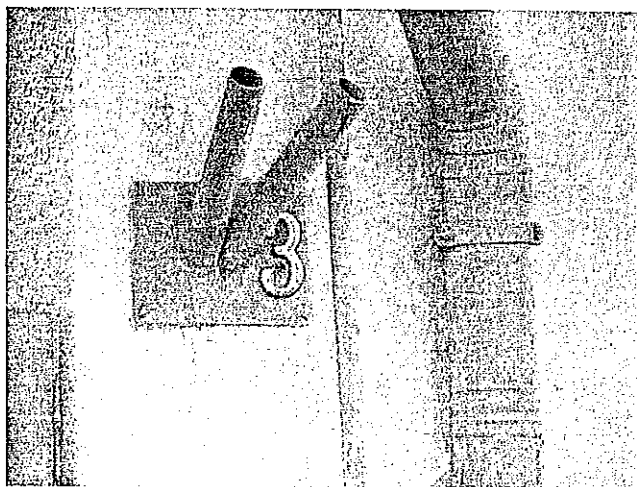


GARAJE – KOGALNICEANU





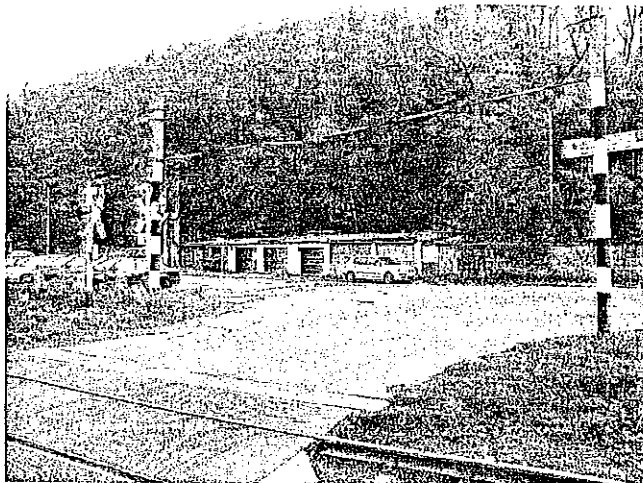
GARAJE - MARASESTI



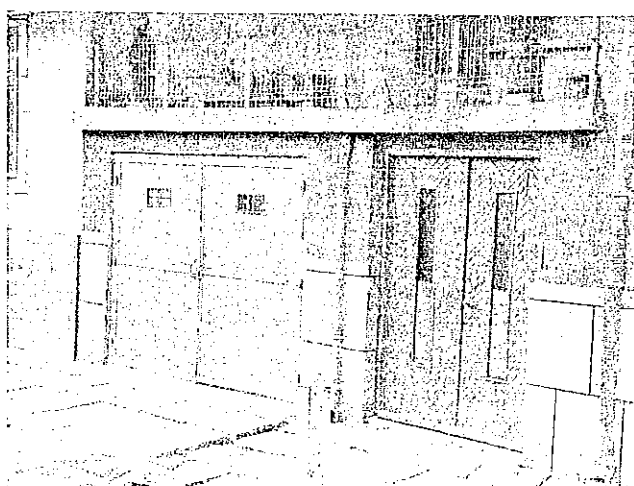
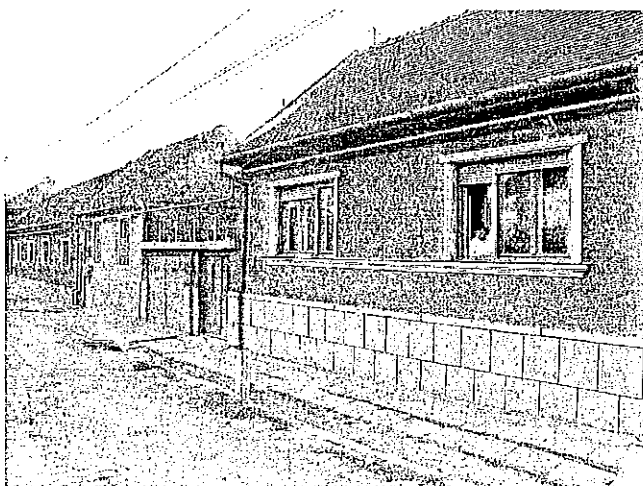
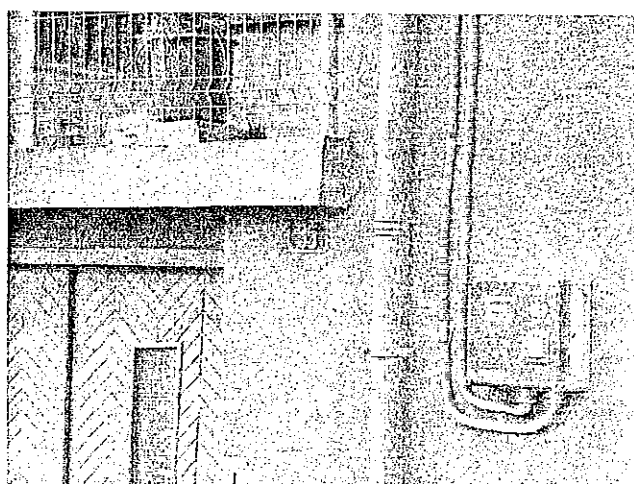
GARAJE - STEFAN CEL MARE

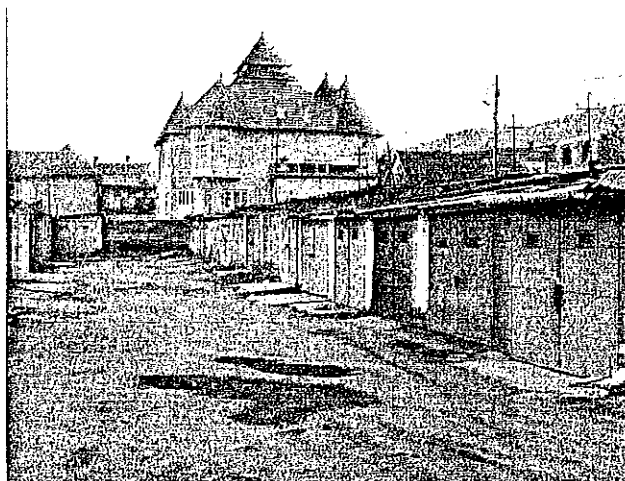


GARAJE – FANTANILOR

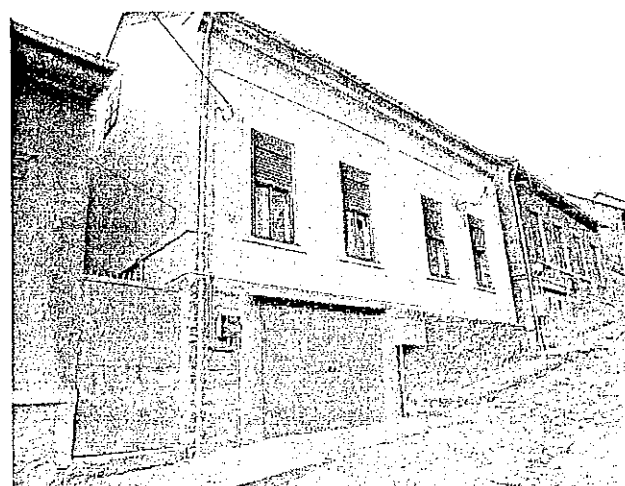


GARAJE – RANDUL 3

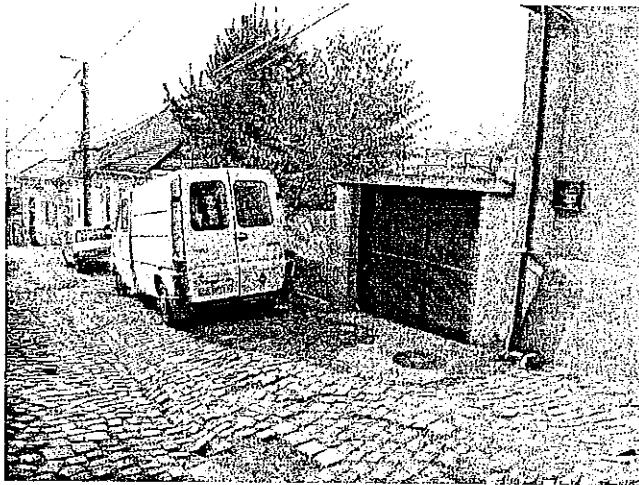




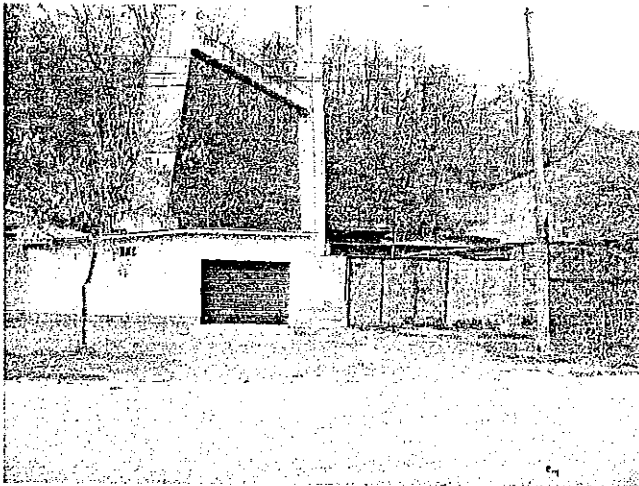
A black and white photograph of a two-story building with a tiled roof and multiple windows, situated in a narrow alleyway. The building has a textured facade and a small overhang above one of the windows. The alleyway is paved and leads towards a gate in the background.



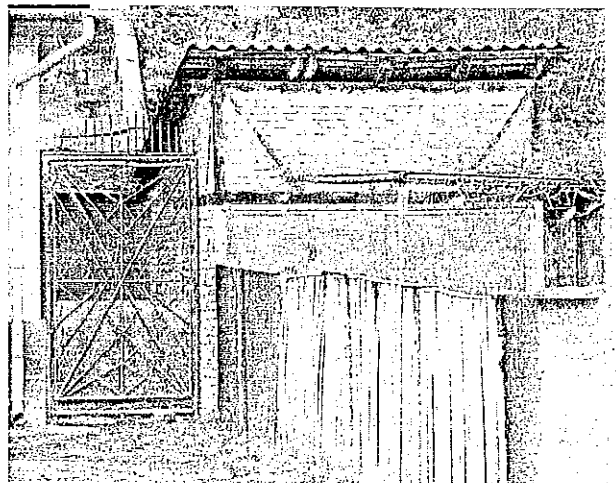
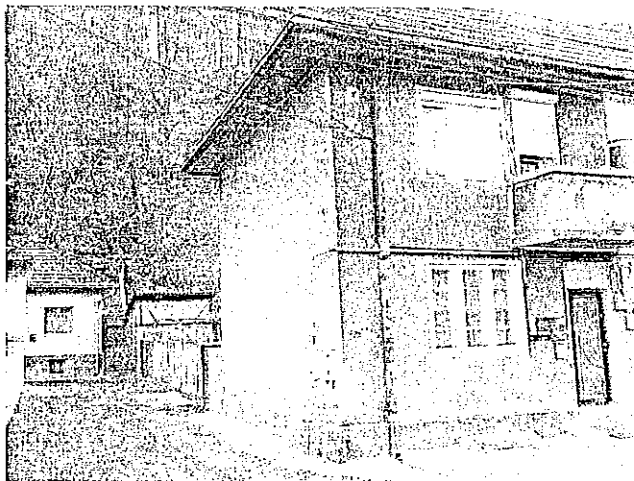
GARAJE – ROMUL LADEA



GARAJE – CILNIC PILON



GARAJE – TEILOR



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 pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietățile supuse evaluării sunt de tip preponderent speciale. 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 natură garajelor, 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 piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Situația proprietatilor imobiliare de **natura garajelor** este specifica zonei de vest a tarii. Oferta de proprietati de acest tip este extrem de scazuta, in principal datorita situatiei economice din aceasta perioada.

Pe de alta parte, inactivitatea și chiar scăderea pieței de tranzactionare a atras dupa sine un fenomen de incetinire a tranzactiilor imobiliare, cumpărătorii preferand sa mai astepte pana la o stabilizare a prețurilor la un nivel minim, iar ofertanții consideră că prețul nu ar trebui să scadă datorită inexistenței construcțiilor de **natura garajelor** noi. Rezultă de aici o « înghețare » a pieței tranzacțiilor imobiliare pentru moment.

2.2.5 Echilibrul pietei

Piata industrială

Proprietatiile de tip constructii speciale, piata unde se poate incadra proprietatile analizate (garaje), se tranzactioneaza la preturi cuprinse intre 100-350 Euro/mp Su ; chirile lunare pentru acest tip de spatii sunt cuprinse intre 25-50 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

În cadrul acestei lucrări a fost aplicat doar metoda abordării prin costuri.

În principiu, în cazul activelor de tipul proprietăților imobiliare, acestea se referă la:

În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajării terenului la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scaderea deprecierei clădirii, se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.

În abordarea prin comparația vânzărilor se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute sau sunt propuse pentru vânzare.

În abordarea pe baza de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din închiriere. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metoda de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

În mod practic, ținând cont de tipul de valoare estimat, metodele disponibile pentru evaluator și necesitatea alocării valorii pe fiecare componentă (teren, clădiri și construcții) au fost estimate valorile prin metoda costului de înlocuire depreciat.

Pentru proprietățile specializate, s-a urmărit estimarea Costului de Înlocuire Net (CIN), așa cum este acesta definit în Standardul Internațional IVS „Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață”, precum și în IFRS „Abordarea prin cost pentru raportare financiară”. Recomandările legate de CIN sunt următoarele: „Costul de înlocuire net (CIN) este considerat ca o metodă acceptabilă utilizată în raportarea financiară pentru a determina un surogat al valorii de piață a proprietăților specializate și cu piața limitată, pentru care nu sunt disponibile informații de piață. CIN reprezintă costul curent de înlocuire a unui activ cu echivalentul său modern minus deducerile pentru deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare.”

Evaluarea se conduce individual pe fiecare tip de proprietate:

Evaluarea construcțiilor.

Fiind vorba de construcții speciale, evaluatorul a apelat la metoda costului de înlocuire net (CIN). Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire și a valorii rămase (în funcție de gradul de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii **MatrixRom** ediția 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 inspecției 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 construcțiilor și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale acestora;
- Estimarea costurilor unitare de înlocuire pentru fiecare tip de construcție (s-au avut în vedere costuri pentru construcții similare, realizate în 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 și o depreciere externă

Stabilirea uzurii fizice

Stabilirea **uzurii fizice** s-a făcut pe baza :

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

Stabilirea deprecierei din cauze externe

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unei construcții 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 situație 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 :

Numar inventar	Denumire	Data PIF	Valoare de inventar (ron)	Ad,Au/L (mp/ml/buc.)	CIB (eur/mp , ml,buc) fara TVA	CIB (eur)	CIB (ron)	Deprecier e cumulata CIN	Valoare ramasa estimata (lei) - CIN
								absolut	
2038/1	GARAJ 24 IANUARIE NR.81A	1953	1.195,81	21,05	242	5.093	23.100	13.299	9.801
2038/2	GARAJ 24 IANUARIE NR.81A3	1953	1.195,81	20,00	242	4.839	21.947	12.635	9.312
886/1	GARAJ P.MAIOR 4	1975	526,78	35,00	242	8.468	38.408	15.943	22.465
851/1	GARAJ P.MAIOR 18	1975	220,31	18,00	242	4.355	19.753	8.199	11.554
787/1	GARAJ A.I.CUZA INDESIRE 5	1965	25,55	15,00	242	3.629	16.461	7.900	8.561
787/2	GARAJ A.I.CUZA 26	1965	25,55	15,00	242	3.629	16.461	8.065	8.396
847/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
847/2	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
847/3	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	21,00	242	5.081	23.045	9.566	13.479
2036/1	GARAJ CODRULUI 13	1963	1.584,45	16,00	242	3.871	17.558	10.109	7.449
1106/1	GARAJ AL.VLAHUTA 2	1958	870,07	10,60	242	2.565	11.632	6.696	4.936
865/1	GARAJ AVRAM IANCU 22	1975	308,27	7,75	242	1.875	8.505	3.531	4.974
856/1	GARAJ BASOVAT 5	1975	228,34	17,06	242	4.127	18.721	7.772	10.949
855/1	GARAJ BIRZAVEI 3	1975	209,87	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
881/1	GARAJ TEROVEI 96	1975	121,16	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
881/2	GARAJ V.TEROVEI 183	1975	121,16	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
881/3	GARAJ V.TEROVEI 7	1975	121,16	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
1105/1	GARAJ VALIUGULUI 1	1978	965,42	13,50	242	3.266	14.815	5.471	9.344
891/1	GARAJ VALIUGULUI 8A	1975	526,78	14,50	242	3.508	15.912	6.606	9.306
853/1	GARAJ ODOBESCU 7	1975	114,63	17,00	242	4.113	18.655	7.743	10.912
883/1	GARAJ GURGHIUULUI 10	1981	918,49	13,26	403	5.347	24.252	8.446	15.806
887/1	GARAJ CALARASILOR	1975	526,78	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
897/1	GARAJ VINATORILOR 2	1975	526,78	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
1110/1	GARAJ FAGULUI 4	1977	670,43	15,00	242	3.629	16.461	6.078	10.383
908/1	GARAJ OITUZULUI 2B	1955	6,70	9,00	242	2.177	9.876	5.686	4.190
893/1	GARAJ INDEPEND.7	1975	263,39	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
893/2	GARAJ INDEPENDENTEI	1975	263,39	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
862/1	GARAJ KOGALNICEANU 17	1977	153,17	12,00	242	2.903	13.168	5.466	7.702
862/2	GARAJ M.KOGALNIC.2	1977	153,17	17,50	242	4.234	19.204	7.971	11.233
1108/1	GARAJ MARASTI	1955	1.072,69	15,00	242	3.629	16.461	9.476	6.985
1112/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1970	2.753,24	15,00	242	3.629	16.461	7.378	9.083
786/1	GARAJ MARASTI 3	1955	43,06	15,00	242	3.629	16.461	9.476	6.985
791/1	GARAJ STEFAN CEL M.26	1975	106,10	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
791/2	GARAJ ST.cel MARE 24	1975	106,10	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
791/3	GARAJ STEFAN CEL M.2	1975	106,10	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
791/4	GARAJ STEFAN CEL M.	1975	106,10	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
1154/1	GARAJ FINTINILOR 1	1968	526,78	15,00	242	3.629	16.461	8.065	8.396
894/1	GARAJ RANDUL 3 NR.35	1975	526,78	16,82	242	4.069	18.458	7.662	10.796

789/1	GARAJ CORBULUI 12	1966	18,27	15,00	242	3.629	16.461	7.654	8.807
789/2	GARAJ CORBULUI 43	1966	18,27	15,00	242	3.629	16.461	7.654	8.807
863/1	GARAJ REV.DIN OCT.32B	1977	77,84	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
864/1	GARAJ RINDUNICA 6	1975	280,11	17,22	323	5.555	25.196	10.458	14.738
866/1	GARAJ ROMUL LADEA 8	1975	286,29	17,60	242	4.258	19.314	8.018	11.296
848/1	GARAJ CILNIC PILON	1975	142,23	15,00	242	3.629	16.461	6.833	9.628
861/1	GARAJ TEILOR 35	1975	118,32	20,00	242	4.839	21.947	9.110	12.837
	Valoare total		18.486,63			175.268	794.991	351.455	

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 31.10.2012, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Construcții de natură garajelor – active din domeniul privat

Numar inventar	Denumire	Data PIF	Valoare de inventar (ron)	Amortizare cumulată (ron)	Valoare ramasă 31.10.2012 (ron)	Valoare justă(lei)
2038/1	GARAJ 24 IANUARIE NR.81A	1953	1.195,81	1.195,81	0,00	9.801
2038/2	GARAJ 24 IANUARIE NR81A	1953	1.195,81	1.195,81	0,00	9.312
886/1	GARAJ P.MAIOR 4	1975	526,78	394,98	131,80	22.465
851/1	GARAJ P.MAIOR 18	1975	220,31	163,44	56,87	11.554
787/1	GARAJ A.I.CUZA INDESIRE 5	1965	25,55	22,96	2,59	8.561
787/2	GARAJ A.I.CUZA 26	1965	25,55	22,96	2,59	8.396
847/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05	9.628
847/2	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05	9.628
847/3	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05	13.479
2036/1	GARAJ CODRULUI 13	1963	1.584,45	1.578,72	5,73	7.449
1106/1	GARAJ AL.VLAHUTA 2	1958	870,07	870,07	0,00	4.936
865/1	GARAJ AVRAM IANCU 22	1975	308,27	231,54	76,73	4.974
856/1	GARAJ BASOVAT 5	1975	228,34	172,52	55,82	10.949
855/1	GARAJ BIRZAVEI 3	1975	209,87	154,36	55,51	9.628
881/1	GARAJ TEROVEI 98	1975	121,16	90,80	30,36	9.628
881/2	GARAJ V.TEROVEI 183	1975	121,16	90,80	30,36	9.628
881/3	GARAJ V.TEROVEI 7	1975	121,16	90,80	30,36	9.628
1105/1	GARAJ VALIUGULUI 1	1978	965,42	668,80	296,62	9.344
891/1	GARAJ VALIUGULUI 8A	1975	526,78	394,98	131,80	9.306
853/1	GARAJ ODOBESCU 7	1975	114,63	86,26	28,37	10.912
883/1	GARAJ GURGHILUI 10	1981	918,49	584,46	334,03	15.806
887/1	GARAJ CALARASILOR	1975	526,78	394,98	131,80	9.628
897/1	GARAJ VINATORILOR 2	1975	526,78	394,98	131,80	9.628
1110/1	GARAJ FAGULUI 4	1977	670,43	477,30	193,13	10.383
908/1	GARAJ OITUZULUI 2B	1955	6,70	6,70	0,00	4.190
893/1	GARAJ INDEPEND.7	1975	263,39	195,22	68,17	9.628

893/2	GARAJ INDEPENDENTEI	1975	263,39	195,22	68,17	9.628
862/1	GARAJ KOGALNICEANU 17	1977	153,17	107,50	45,67	7.702
862/2	GARAJ M.KOGALNIC.2	1977	153,17	107,50	45,67	11.233
1108/1	GARAJ MARASTI	1955	1.072,69	1.072,69	0,00	6.985
1112/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1970	2.753,24	2.354,12	399,12	9.083
786/1	GARAJ MARASTI 3	1955	43,06	43,06	0,00	6.985
791/1	GARAJ STEFAN CEL M.26	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
791/2	GARAJ ST.cel MARE 24	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
791/3	GARAJ STEFAN CEL M.2	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
791/4	GARAJ STEFAN CEL M.	1975	106,10	77,18	28,92	9.628
1154/1	GARAJ FINTINILOR 1	1968	526,78	468,06	58,72	8.396
894/1	GARAJ RANDUL 3 NR.35	1975	526,78	394,98	131,80	10.796
789/1	GARAJ CORBULUI 12	1966	18,27	16,86	1,41	8.807
789/2	GARAJ CORBULUI 43	1966	18,27	16,86	1,41	8.807
863/1	GARAJ REV.DIN OCT.32B	1977	77,84	51,60	26,24	9.628
864/1	GARAJ RINDUNICA 6	1975	280,11	208,84	71,27	14.738
866/1	GARAJ ROMUL LADEA 8	1975	286,29	213,38	72,91	11.296
848/1	GARAJ CILNIC PILON	1975	142,23	104,42	37,81	9.628
861/1	GARAJ TEILOR 35	1975	118,32	86,26	32,06	12.837
Valoare total			18.486,63	15.488,10	2.998,53	

Nota: Valorile prezentate in opinie sunt exprimate in RON.

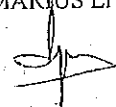
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului in valuta este valabila in contextul prevederilor de la cap 2.6;
- Valoarea de piata se va putea situa atat deasupra cat si sub valoarea opinata tinand seama de particularitatile valabile la data tranzactiei (motivatia vanzatorului, motivatia cumparatorului, caracteristicile pietei imobiliare, conditii concrete ale tranzactiei etc.)
- 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;
- valoarea nu contine T.V.A.

ANEXA nr. 1 – Listele de inventar

15907/13.11.2012.

APROBAT
/DIRECTOR EXECUTIV
GÂRTOI MARIUS LIVIU



Către ,
Serviciul Public – “Direcția pentru Administrarea
Domeniului Public și Privat al Mun.Reșița”
În atenția domnei Mariana Vuculescu,

Prin prezenta vă înaintăm lista cu garajele propuse la evaluare.
Cu stimă,

Întocmit
Ciucanu Camelia



Unitatea: SPDADPP - RESITA			Gestiunea:		
Magazia: MIJLOACE FIXE			DOMENIU PRIVAT		
Nr. de inv.	Denumirea bunurilor inventariate	Data PIF	Valoarea de inventar (intrare)	Amortizarea cumulata	Valoarea ramasa 30.06.12
0	1	2	3	4	5
2038/1	GARAJ 24 IANUARIE NR81A	1953	1195,81	1195,81	0,00
2038/2	GARAJ 24 IANUARIE NR81A	1953	1195,81	1195,81	0,00
886/1	GARAJ P.MAIOR 4	1975	526,78	394,98	131,80
851/1	GARAJ P.MAIOR 18	1975	220,31	163,44	56,87
787/1	GARAJ A.I.CUZA INDESIRE 5	1965	25,55	22,96	2,59
787/2	GARAJ A.I.CUZA 26	1965	25,55	22,96	2,59
847/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05
847/2	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05
847/3	GARAJ BARACI SUB DEAL	1975	118,31	86,26	32,05
1112/1	GARAJ BARACI SUB DEAL	1970	2753,24	2354,12	399,12
2036/1	GARAJ CODRULUI 13	1963	1584,45	1578,72	5,73
1106/1	GARAJ AL.VLAHUTA 2	1958	870,07	870,07	0,00
865/1	GARAJ AVRAM IANCU 22	1975	308,27	231,54	76,73
856/1	GARAJ BASOVAT 5	1975	228,34	172,52	55,82
855/1	GARAJ BIRZAVEI 3	1975	209,87	154,36	55,51
881/1	GARAJ TEROVEI 98	1975	121,16	90,80	30,36
881/2	GARAJ V.TEROVEI 183	1975	121,16	90,80	30,36
881/3	GARAJ V.TEROVEI 7	1975	121,16	90,80	30,36
1105/1	GARAJ VALIUGULUI 1	1978	965,42	668,80	296,62
891/1	GARAJ VALIUGULUI 8A	1975	526,78	394,98	131,80
853/1	GARAJ ODOBESCU 7	1975	114,63	86,26	28,37
883/1	GARAJ GURGHILUI 10	1981	918,49	584,46	334,03
887/1	GARAJ CALARASILOR	1975	526,78	394,98	131,80
897/1	GARAJ VINATORILOR 2	1975	526,78	394,98	131,80
1110/1	GARAJ FAGULUI 4	1977	670,43	477,30	193,13
908/1	GARAJ OITUZULUI 2B	1955	6,70	6,70	0,00
893/1	GARAJ INDEPEND.7	1975	263,39	195,22	68,17
893/2	GARAJ INDEPENDENTEI	1975	263,39	195,22	68,17
862/1	GARAJ KOGALNICEANU 17	1977	153,17	107,50	45,67
862/2	GARAJ M.KOGALNIC 2	1977	153,17	107,50	45,67
1108/1	GARAJ MARASTI	1955	1072,69	1072,69	0,00
786/1	GARAJ MARASTI 3	1955	43,06	43,06	0,00
791/1	GARAJ STEFAN CEL M.26	1975	106,10	77,18	28,92
791/2	GARAJ ST.CEL MARE 24	1975	106,10	77,18	28,92
791/3	GARAJ STEFAN CEL M.2	1975	106,10	77,18	28,92
791/4	GARAJ STEFAN CEL M.	1975	106,10	77,18	28,92
1154/1	GARAJ FINTINILOR 1	1968	526,78	468,06	58,72
894/1	GARAJ RANDUL 3 NR.35	1975	526,78	394,98	131,80
789/1	GARAJ CORBULUI 12	1966	18,27	16,86	1,41
789/2	GARAJ CORBULUI 43	1966	18,27	16,86	1,41
863/1	GARAJ REV.DIN OCT.32B	1977	77,84	51,60	26,24
864/1	GARAJ RINDUNICA 6	1975	280,11	208,84	71,27
866/1	GARAJ ROMUL LADEA 8	1975	286,29	213,38	72,91
848/1	GARAJ CILNIC PILON	1975	142,23	104,42	37,81
861/1	GARAJ TEILOR 35	1975	118,32	86,26	32,06
VALOARE TOTALA:			18486,63	15488,10	2998,53

CA
CA.

STANGU EVA

CIUCANU CAM