

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.111

din 23 Aprilie 2013

privind aprobarea valorii rezultate din Raportul de evaluare nr. 9/30.10.2012 – imobilizări corporale de natura „clădirilor, construcțiilor speciale și echipamentelor ” din patrimoniul municipiului Reșița, în vederea înscrierii în raportările financiare.

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din 23 aprilie 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. 9/30.10.2012 întocmit de PFA Babau 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. 9/30.10.2012 pentru imobilizări corporale de natura „clădirilor, construcțiilor speciale și echipamentelor ” 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. 9/30.10.2012 , pentru imobilizări corporale de natura „clădirilor, construcțiilor speciale și echipamentelor ” 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 - Se aprobă transferul bunurilor – imobilizări corporale de natura „clădirilor, construcțiilor speciale și echipamentelor ” prevăzute în anexa 1 la prezenta hotărâre, aparținând domeniului privat al Municipiului Reșița, de la Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane la Serviciul Public-Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.

Art.4 - Transferul bunurilor prevăzute în anexa nr.1 la prezenta hotărâre, se va realiza pe bază de proces verbal de predare-primire, încheiat între „Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane” și „Serviciul Public - Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”.

Art.5 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează: „Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane” , Serviciul Public – „ Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița”- Compartimentul Financiar Contabil și Venituri, urmând ca prin grija acestora să se realizeze măsurile necesare efectuării mențiunilor în evidențele contabile.

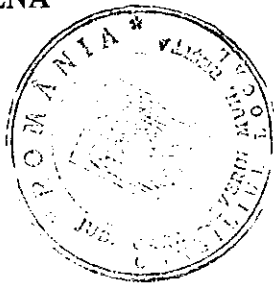
Art. 6 - Hotărârea intră în vigoare la data comunicării.

Art. 7 - 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
MONE MARIANA MAGDALENA

Mone



CONTRASEMNEAZĂ
BUCUR EUCIAN CORNEL

[Signature]

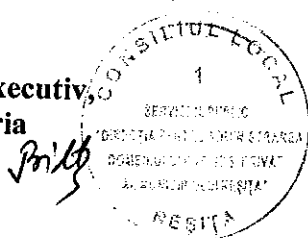
Tabel

privind aprobarea valorii rezultate din Raportul de evaluare nr. 9/30.10.2012 – imobilizări corporale de natura „clădirilor, construcțiilor speciale și echipamentelor” din patrimoniul municipiului Reșița, în vederea înscrierii în raportările financiare.

Numar inventar	Denumire	Data RIF	Valoare de inventar (ron)	Amortizare cumulata (ron)	Valoare ramasa 30.06.2012 (ron)	Valoare post (ron)	Diferenta reevaluare (ron)
1.3.17	CONSOLIDARE POD DOMAN	1998	103.864,41	34.621,47	69.242,94	162.984	93.740,57
1.3.17	CONSOLIDARE PASAJ	1998	239.687,77	83.890,72	155.797,05	376.117	220.319,75
1.8.13	CONTORIZARE APA RECE	2004	89.802,27	15.902,49	73.899,78	82.032	8.132,45
1.8.13	CONTORIZARE APA RECE	2004	88.152,03	17.630,41	70.521,62	77.370	6.848,74
1.3.4	ECHIPAMENT ELECTRIC PRESCOM	2011	80.303,16	2.676,77	77.626,39	67.231	-10.395,56
1.6.3	FOISOR 55 M2	2009	29.036,00	8.771,29	20.264,71	19.044	-1.220,63
1.6.3	FOISOR 55 M2	2009	29.036,00	8.771,29	20.264,71	19.044	-1.220,63
1.6.3.1	FOISOR OCTOGONAL 43,5 M2	2011	29.884,00	933,87	28.950,13	23.200	-5.749,90
1.3.17	GALERIE EDILITARA 27 ML	1998	46.194,16	15.398,06	30.796,10	66.661	35.864,47
1.3.7.2	L.T.E.CILNICULUI	2004	164.381,53	46.574,77	117.806,76	153.765	35.957,88
1.3.7.2	L.T.E.LIBERTATII	2004	39.285,42	12.571,33	26.714,09	35.309	8.594,53
1.3.7.2	L.T.E.CILNICULUI	2004	44.924,08	14.375,71	30.548,37	40.376	9.827,88
1.3.17	LEGATURA RUTIERA	1996	4.036.394,18	1.522.056,97	2.514.337,21	5.817.354	3.303.016,67
1.3.7	LTE SALI SPORT SCOALA GEN.9+6	2004	217.582,48	61.648,36	155.934,12	205.836	49.901,96
1.3.17	PASAJ SUPERIOR LUNCA BARZAVEI	1998	830.565,28	276.855,09	553.710,19	1.303.319	749.609,22
1.9.3	REG.TEMP+VANE CENTRALA	2011	26.796,40	1.860,87	24.935,53	24.219	-716,65
1.3.4	REP.CAP.FIR CONTACT CALE RULAR	2004	203.278,53	57.595,59	145.682,94	179.585	33.902,38
	Valoare total		6.299.167,70	2.182.135,06	4.117.032,64	8.653.446	4.536.413

Notă: Valorile estimate nu conțin TVA.

Director Executiv,
Bilț Valeria



Șef Serviciu,
Schornig Carla

Compartiment Evidență Patrimoniu,
Dworszak Juliana

Compartiment Financiar - Contabil și Venituri,
Stângu Eva

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MONE MARIANA MAGDALENA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
BUCURILUCIAN CORNEL

9/30.10.2012

Raport de evaluare imobilizări corporale de natura clădirilor, construcțiilor speciale și echipamentelor 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 municipiului Reșița .

Catre: Conducerea municipiului Reșița

Ref: Evaluare mijloace fixe de natura imobilizărilor corporale aparținând domeniului privat al municipiului Reșița, aflate în patrimoniul domeniului privat al municipiului Reșița la 30.06.2012 pentru înscrierea în raportările financiare ale clientului.

În baza contractului de prestări servicii încheiat între evaluator și SPADPP Reșița, am inspectat și evaluat imobilizările corporale de natura clădirilor, construcțiilor speciale și echipamentelor 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.

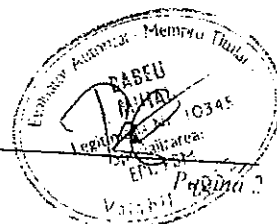
Prezenta lucrare se adresează municipiului Reșița în calitate de client și destinatar. Raportul de evaluare va fi utilizat pentru înscrierea în raportările financiare ale clientului.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare 3 – IVA 3 "Evaluarea activelor din sectorul public pentru raportare financiară". Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

1. Evaluări conform IPSAS 17 - IVA 3 – paragrafele 26 și 27 - (active corporale imobilizate detinute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii ar trebui să fie evaluate la costul sau valoarea sa justă, la data achiziției) – „paragraful 42 impune ca, după recunoaștere, astfel de active să fie luate în evidență ori prin modelul de cost ori prin modelul de reevaluare (valoare justă); atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste conform IPSAS 17, ulterior recunoașterii activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează:
 - 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 (paragraful 45).
 - 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 (paragraful 45).
 - 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 (paragraful 48).
- IVSC considera ca un evaluator calificat ar trebui să raporteze valoarea de piață a activului.
2. Evaluări conform IPSAS 16 – Investiții imobiliare – IVA 1 paragraf 5.5 – (proprietăți imobiliare detinute mai degrabă în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului) – în cazul în care entitatea alege pentru contabilitatea investițiilor imobiliare modelul bazat pe valoarea justă, IVSC considera ca cerințele acestui model sunt îndeplinite de evaluator în adoptarea **valorii de piață**.
3. Imobilizări detinute în surplus – IVA 3 paragraf 5.9.1 – conform IVSC, activele în surplus vor fi identificate separat. Evaluatorii trebuie să constate dacă activele în surplus vor fi evaluate ca elemente individuale sau ca grup ori portofoliu de active ce urmează a fi cedate în cadrul unei tranzacții unice și să raporteze **valoarea de piață** cu ipotezele corespunzătoare.

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

- Lista mijloacelor fixe din domeniul privat al municipiului Reșița, la 30.06.2012:



Construcții, construcții speciale, echipamente și lucrări tehnico-edilitare – active din domeniul privat

MUNICIPIUL REȘITA			Gestiune:			
MIJLOACE FIXE			Domeniu privat			
Nr. crt	Data PIF	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. inv.	Valoarea de inv.(Intrare)	Amortizare cumulata	Val. ramasa 31.12.2011
0		1	2	3	4	5
1	01.09.98	CONSOLIDARE POD DOMAN	1.3.17	103864,41	34621,47	69242,94
2	01.09.98	CONSOLIDARE PASAJ	1.3.17	239687,77	83890,72	155797,05
3	31.12.04	CONTORIZARE APA RECE	1.8.13	89802,27	15902,49	73899,78
4	01.01.04	CONTORIZARE APA RECE	1.8.13	88152,03	17630,41	70521,62
5	31.01.11	ECHIPAMENT ELECTRIC PRESCOM	1.3.4	80303,16	2676,77	77626,39
6	25.08.09	FOISOR 55 M2	1.6.3	29036,00	8771,29	20264,71
7	25.08.09	FOISOR 55 M2	1.6.3	29036,00	8771,29	20264,71
8	30.10.11	FOISOR OCTOGONAL 43.5 M2	1.6.3.1	29884,00	933,87	28950,13
9	01.09.98	GALERIE EDILITARA 27 ML	1.3.17	46194,16	15398,06	30796,10
10	31.12.04	L.T.E.CILNICULUI	1.3.7.2	164381,53	46574,77	117806,76
11	01.01.04	L.T.E.LIBERTATII	1.3.7.2	39285,42	12571,33	26714,09
12	01.01.04	L.T.E.CILNICULUI	1.3.7.2	44924,08	14375,71	30548,37
13	31.12.96	LEGATURA RUTIERA	1.3.17	4036394,18	1522056,97	2514337,21
14	31.12.04	LTE SALI SPORT SCOALA GEN.9+6	1.3.7	217582,48	61648,36	155934,12
15	01.09.98	PASAJ SUPERIOR LUNCA BARZAVEI	1.3.17	830565,28	276855,09	553710,19
16	31.03.11	REG.TEMP+VANE CENTRALA	1.9.3	26796,40	1860,87	24935,53
17	31.12.04	REP.CAP.FIR CONTACT CALE RULAR	1.3.4	203278,53	57595,59	145682,94
		VALOARE TOTALA		6.299.167,70	2.182.135,06	4.117.032,64

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

Scopul evaluarii este estimarea valorii juste. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunilor septembrie-octombrie 2012. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data-evaluării) este 30.06.2012. Data raportului este 30.10.2012.

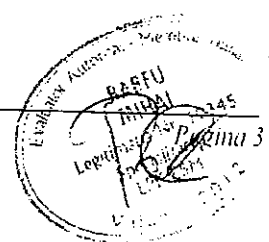
Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuată de către evaluator Babeu Mihai în cursul lunii octombrie 2012, în prezența reprezentanților clientului. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

Abordările aplicate în evaluare au fost:

- Abordarea prin costuri

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) Aspecte generale – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării (2) Descrierea datelor – în care este prezentat patrimoniul evaluat (3) Evaluarea patrimoniului – conține aplicarea metodelor de evaluare (4) Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață (valoarea justă) a activelor evaluate la data de 30.06.2012, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:



Construcții, construcții speciale, echipamente și lucrări tehnico-edilitare – active din domeniul privat

Numar inventar	Denumire	Data PIF	Valoare de inventar (ron)	Amortizare cumulata (ron)	Valoare ramasa 30.06.2012 (ron)	Valoare justa(lei)	Diferente reevaluare (ron)
1.3.17	CONSOLIDARE POD DOMAN	1998	103.864,41	34.621,47	69.242,94	162.984	93.740,57
1.3.17	CONSOLIDARE PASAJ	1998	239.687,77	83.890,72	155.797,05	376.117	220.319,75
1.8.13	CONTORIZARE APA RECE	2004	89.802,27	15.902,49	73.899,78	82.032	8.132,45
1.8.13	CONTORIZARE APA RECE	2004	88.152,03	17.630,41	70.521,62	77.370	6.848,74
1.3.4	ECHIPAMENT ELECTRIC PRESCOM	2011	80.303,16	2.676,77	77.626,39	67.231	-10.395,56
1.6.3	FOISOR 55 M2	2009	29.036,00	8.771,29	20.264,71	19.044	-1.220,63
1.6.3	FOISOR 55 M2	2009	29.036,00	8.771,29	20.264,71	19.044	-1.220,63
1.6.3.1	FOISOR OCTOGONAL 43,5 M2	2011	29.884,00	933,87	28.950,13	23.200	-5.749,90
1.3.17	GALERIE EDILITARA 27 ML	1998	46.194,16	15.398,06	30.796,10	66.661	35.864,47
1.3.7.2	L.T.E.CILNICULUI	2004	164.381,53	46.574,77	117.806,76	153.765	35.957,86
1.3.7.2	L.T.E.LIBERTATII	2004	39.285,42	12.571,33	26.714,09	35.309	8.594,53
1.3.7.2	L.T.E.CILNICULUI	2004	44.924,08	14.375,71	30.548,37	40.376	9.827,88
1.3.17	LEGATURA RUTIERA	1996	4.036.394,18	1.522.056,97	2.514.337,21	5.817.354	3.303.016,67
1.3.7	LTE SALI SPORT SCOALA GEN.9+6	2004	217.582,48	61.648,36	155.934,12	205.836	49.901,96
1.3.17	PASAJ SUPERIOR LUNCA BARZAVEI	1998	830.565,28	276.855,09	553.710,19	1.303.319	749.609,22
1.9.3	REG.TEMP+VANE CENTRALA	2011	26.796,40	1.860,87	24.935,53	24.219	-716,65
1.3.4	REP.CAP.FIR CONTACT CALE RULAR	2004	203.278,53	57.595,59	145.682,94	179.585	33.902,38
	Valoare total		6.299.167,70	2.182.135,06	4.117.032,64	8.653.446	4.536.413

Nota: Valorile prezentate in opinie sunt exprimate in RON.

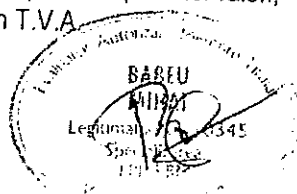
Patrimoniul evaluat a fost inspectat de catre evaluator si au fost interviuati angajati ai SPDADPP- Reșița in legatura cu aspecte legate de acesta. Raportul de evaluare care urmeaza, prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

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	6
1. ASPECTE GENERALE	-
1.1. OBIECTUL EVALUĂRII	7
1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
1.3. SCOPUL EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII	7
1.4. DATA ESTIMĂRII VALORII. DATA RAPORTULUI	7
1.5. INSPECTIA PROPRIETĂȚII	7
1.6. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE	7
1.7. MONEDA RAPORTULUI	8
1.8. MODALITĂȚI DE PLATĂ	8
1.9. INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSE DE INFORMAȚII	8
1.10. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	8
1.11. CLAUA DE NEPUBLICARE	9
1.12. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	9
2. DESCRIEREA DATELOR	11
2.1. PREZENTAREA PATRIMONIULUI SUPUS EVALUĂRII	11
2.1.1. <i>Descrierea amplasamentului și construcțiilor</i>	11
2.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
2.2.1. <i>Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale</i>	15
2.2.2. <i>Piața imobiliară specifică</i>	15
2.2.3. <i>Analiza cererii</i>	15
2.2.4. <i>Analiza ofertei competitive</i>	16
2.2.5. <i>Echilibrul pieței</i>	16
2.3. <i>Piața bunurilor mobile</i>	16
3. EVALUAREA PATRIMONIULUI	17
3.1. ETAPELE PARCURSE	17
3.2. SURSELE DE INFORMAȚII	17
3.3. METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ	17
3.4. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIAREA REZULTATELOR	20
4. ANEXE	21

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

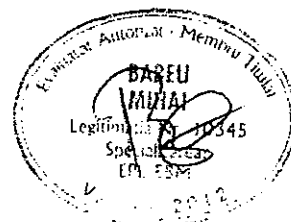
Reșița precum si cu persoane din departamentul tehnic.

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 terenurilor, construcțiilor, echipamentelor și lucrărilor tehnico-edilitare aflate în patrimoniul municipiului Reșița la data de 30.06.2012.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al municipiului Reșița asupra proprietăților supuse evaluării (t construcții, echipamente și lucrări tehnico edilitare). 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 (valoarii juste). Prezenta lucrare se adresează 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 septembrie - octombrie 2012. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 30.06.2012.

Evaluarea a fost realizată în intervalul septembrie - octombrie 2012. Data raportului este 30.10.2012.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia mijloacelor fixe supuse evaluării a fost efectuată în semestrul III al 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 fotografii și au fost cerute date pentru aprecierea / estimarea stării tehnico-funcționale ale clădirilor, mașinilor, utilajelor și echipamentelor 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.

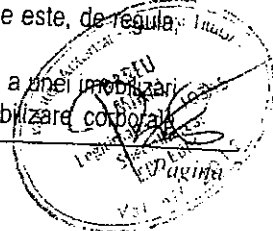
1.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare 3 – IVA 3 "Evaluarea activelor din sectorul public pentru raportare financiară". Referitor la baza de evaluare, recomandările acestui standard sunt:

4. Evaluări conform IPSAS 17 - IVA 3 – paragrafele 26 și 27 - (active corporale imobilizate detinute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii ar trebui să fie evaluate la costul sau valoarea sa justă, la data achiziției) – „paragraful 42 impune ca, după recunoaștere, astfel de active să fie luate în evidență ori prin modelul de cost ori prin modelul de reevaluare (valoare justă); atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste conform IPSAS 17, ulterior recunoașterii activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea justă, după cum urmează :

- 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 (paragraful 45).

- 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 imobilizări corporale



- poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare (paragraful 45).
- 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 (paragraful 48).
- IVSC considera că un evaluator calificat ar trebui să raporteze valoarea de piață a activului.
5. Evaluări conform IPSAS 16 – Investiții imobiliare – IVA 1 paragraf 5.5 – (proprietăți imobiliare deținute mai degrabă în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului) – în cazul în care entitatea alege pentru contabilitatea investițiilor imobiliare modelul bazat pe valoarea justă, IVSC considera că cerințele acestui model sunt îndeplinite de evaluator în adoptarea **valorii de piață**.
6. Imobilizări deținute în surplus – IVA 3 paragraf 5.9.1 – conform IVSC, activele în surplus vor fi identificate separat. Evaluatorii trebuie să constate dacă activele în surplus vor fi evaluate ca elemente individuale sau ca grup ori portofoliu de active ce urmează a fi cedate în cadrul unei tranzacții unice și să raporteze **valoarea de piață** cu ipotezele corespunzătoare.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivelor așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional IVS 1 „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 părțile implicate acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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 30.06.2012 de 4,4494 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, prețuri de tranzacționare, etc.)

➤ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

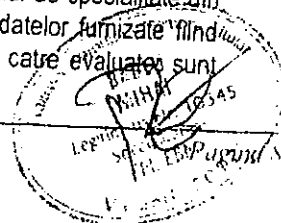
➤ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS);

➤ Evoluția cursului valutar publicat de BNR;

➤ Baza de date a evaluatorului;

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către personalul de specialitate din cadrul compartimentului de contabilitate al municipiului Reșița, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt



valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale piete nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

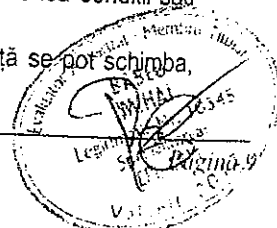
Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct.1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Ipoteze și condiții limitative

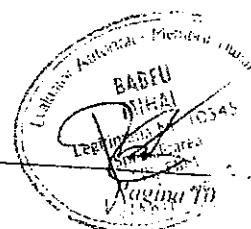
Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către compartimentului de contabilitate al municipiului Reșița și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acorda garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului, sau structuri care să influențeze valoarea patrimoniului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a patrimoniului a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentată la pct.1.6;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat o analiză (funcțională, de capacitate și de randament) a bunurilor. Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună (conform declarațiilor proprietarului). Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a acestora;
- Din informațiile 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 cunoștință 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 investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății imobiliare, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea 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 referitor 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 construcțiilor, echipamentelor și lucrărilor tehnico-edilitare aflate în proprietatea municipiului Reșița.

Mijloacele fixe evaluate aflate în patrimoniul municipiului Reșița sunt:

Lista mijloacelor fixe din domeniul privat, la 30.11.2011(30.06.2012) este prezentată în anexa

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

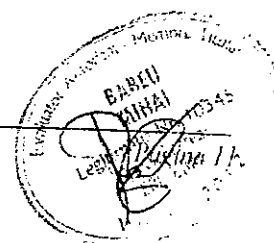
Imobilizările corporale evaluate includ: construcții (lucrări de consolidare, contorizare, etc.), construcții speciale, echipamente, lucrări tehnico-edilitare.

Descrierea se va prezenta pe categorii de active:

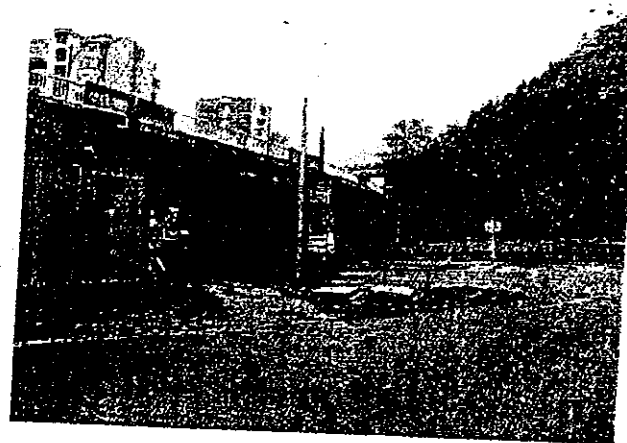
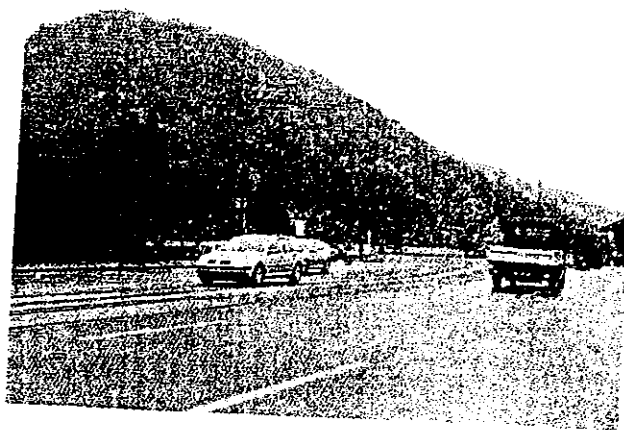
Construcții, construcții speciale, echipamente și lucrări tehnico-edilitare – active din domeniul privat

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 municipiului Reșița.

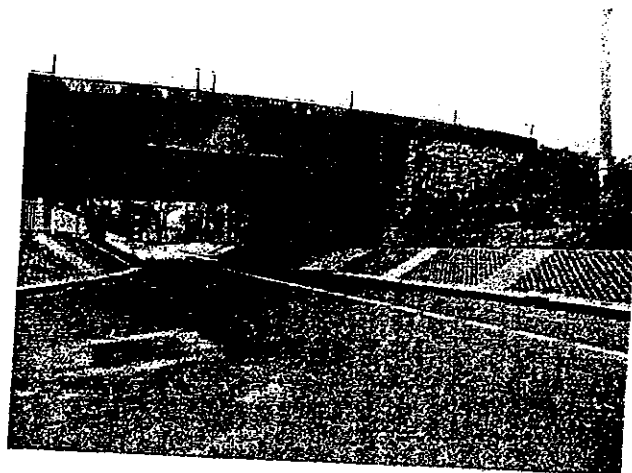
Nr. crt	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr.inv.
0	1	2
1	CONSOLIDARE POD DOMAN	1.3.17
2	CONSOLIDARE PASAJ	1.3.17
3	CONTORIZARE APA RECE	1.8.13
4	CONTORIZARE APA RECE	1.8.13
5	ECHIPAMENT ELECTRIC PRESCOM	1.3.4
6	FOISOR 55 M2	1.6.3
7	FOISOR 55 M2	1.6.3
8	FOISOR OCTOGONAL 43.5 M2	1.6.3.1
9	GALERIE EDILITARA 27 ML	1.3.17
10	L.T.E.CILNICULUI	1.3.7.2
11	L.T.E.LIBERTATII	1.3.7.2
12	L.T.E.CILNICULUI	1.3.7.2
13	LEGATURA RUTIERA	1.3.17
14	LTE SALI SPORT SCOALA GEN.9+6	1.3.7
15	PASAJ SUPERIOR LUNCA BARZAVEI	1.3.17
16	REG.TEMP+VANE CENTRALA	1.9.3
17	REP.CAP.FIR CONTACT CALE RULAR	1.3.4



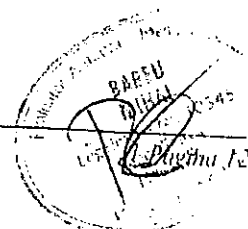
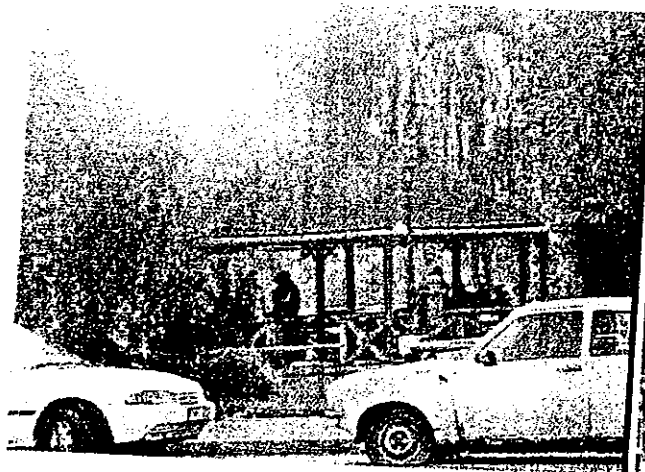
POZ. 1. CONSOLIDARE POD DOMAN



POZ.2 CONSOLIDARE PASAJ (INTIM)



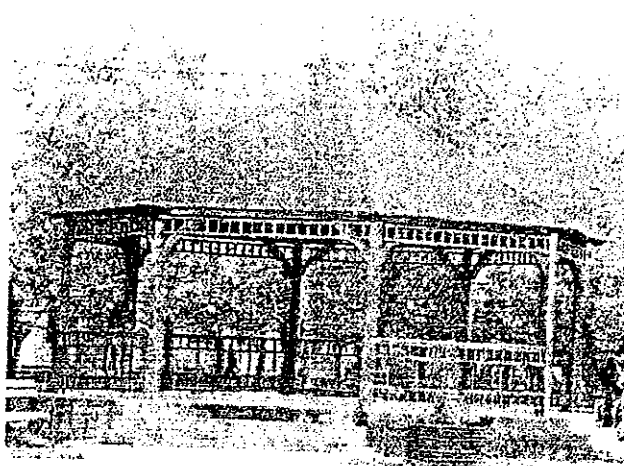
POZ.6 FOISOR 55 MP



POZ.7 FOISOR 55 MP



POZ. 8 FOISOR OCTOGONAL 43,5 MP

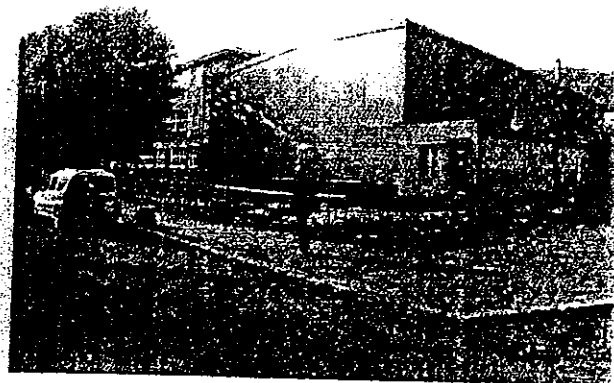
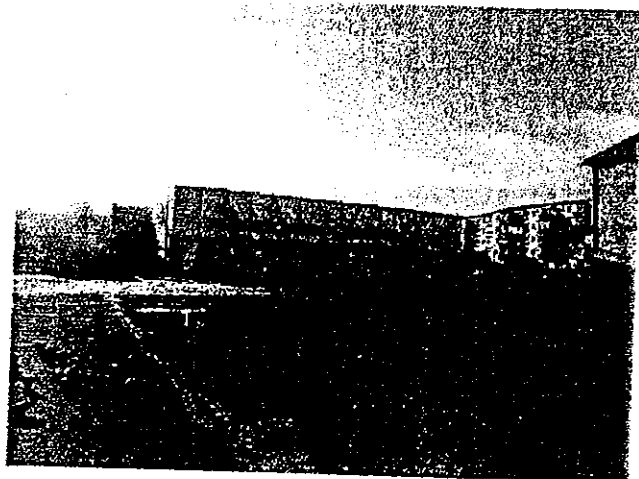


POZ. 10 SI 12. LUCRARI TEHNICO-EDILITARE CILNICULUI

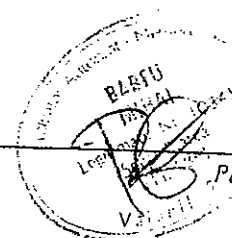
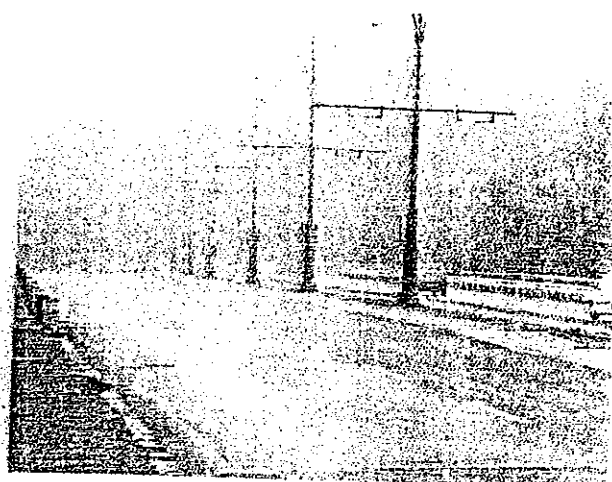


POZ. 14 LUCRARI TEHNICO-EDILITARE CILNICULUI SALI DE SPORT SCOALA GEN NR. 9 SI 6
GENERALA NR. 9

GENERALA NR. 6



POZ. 15. PASAJ SUPERIOR LUNCA BARZAVEI



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 său 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 bani 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 preponderent speciale. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică s-a analizat separat pe fiecare tip de proprietate (comercial, industrial) dar cu accent pe piața proprietăților de tip industrial, 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 proprietati sunt persoanele juridice.

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 tip comercial-industrial 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 tip comercial-industrial noi. Rezultă de aici o « înghețare » a pieței tranzacțiilor imobiliare pentru moment.

2.2.5 Echilibrul pietei

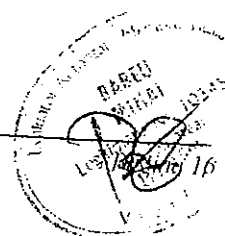
Piata comercial-industrială

Proprietatiile de tip comercial-administrativ, piata unde se poate incadra si o parte din proprietatile din zona semicentrala (spatii comerciale si administrative in cladiri vechi nereabilitate), se tranzactioneaza la preturi cuprinse intre 100-500 Euro/mp. Su : chiriile lunare pentru acest tip de spatii sunt cuprinse intre 1-5 Euro/mp.

2.3 Piata bunurilor mobile

Bunurile mobile (mijloace fixe mobile) supuse evaluarii reprezinta instalatii si echipamente, acestea fiind evaluate cu premisa ca sunt in stare de functionare, difera pe tipuri de bunuri, astfel :

- echipament electric Prescom;
- contorizare apa rece;
- reg. temp + vane centrala
- rep. cap. fir contact cale rulare



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 municipiului Reșița;
- inspectia cladirilor, constructiilor speciale lucrarilor tehnico-edilitare si echipamentelor
- verificarea (parțială) practica a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate de către compartimentul de contabilitate al municipiului Reșița;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează patrimoniul.

3.2 Sursele de informații

- documentele privind imobilizarile corporale puse la dispoziție de către personalul din cadrul compartimentului de contabilitate al municipiului Reșița;
- informațiile preluate de la personalul de specialitate din cadrul instituției privind istoricul imobilizărilor, lucrările de reparații efectuate, gradul de exploatare, gradul de depreciere, etc ;

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

- informații preluate din teren de către evaluator la inspectia fiecărui obiectiv;
- Standarde de evaluare IVSC;
- Standarde Internaționale de Contabilitate ;
- Evoluția cursului valutar publicat de BNR ;
- Baza de date a evaluatorului ;

3.3 METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ

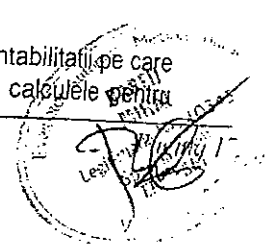
În cadrul acestei lucrări a fost aplicat doar metoda abordării prin costuri.

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 scăderea 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 pietei 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 calculul venitului



determinarea valorii se folosește o metoda de capitalizare adecvata si ratele de capitalizare corespunzatoare.

Conform GN 3 „Evaluarea mijloacelor fixe mobile”, pentru activele din sectorul public, ipoteza continuității activității normale de exploatare, valabila in cazul unei întreprinderi care deține mijloace fixe mobile, se refera la faptul ca activele din sectorul public vor continua sa fie utilizate pentru furnizarea de bunuri sau servicii publice. In cazul de fata aceste mijloace fixe au fost tratate individual, fiecare in parte, mai degraba ca si bunuri mobile, tinandu-se seama si de recomandarile GN 5 „Evaluarea bunurilor mobile”.

In mod practic, tinand cont de tipul de valoare estimat, metodele disponibile pentru evaluator si necesitatea alocării valorii pe fiecare componenta (teren, cladiri si constructii speciale) au fost estimate o valoare prin metoda capitalizării directe sau metoda comparațiilor directe si o valoare prin metoda costului de inlocuire depreciat.

Pentru proprietatile specializate, s-a urmarit estimarea Costului de Inlocuire Net (CIN), asa cum este acesta definit in Standardul International IVS 2 „Tipuri de valoare diferite de valoarea de piata”, precum si in GN 8 „Abordarea prin cost pentru raportare financiara”. Recomandarile legate de CIN sunt urmatoarele: „Costul de inlocuire 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 inlocuire 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, constructiilor speciale, echipamentelor si lucrarilor tehnico-edilitare

Fiind vorba de constructii speciale, evaluatorul a apelat la metoda costului de inlocuire net (CIN). Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de inlocuire si a valorii ramase (in functie de gradul de deprecierea acumulata) corespunzatoare lunii 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:

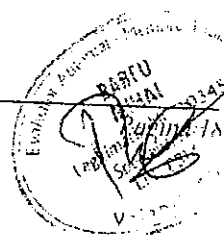
- Inspectarea construcțiilor și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora;
- Estimarea costurilor unitare de înlocuire pentru fiecare tip de construcție (s-au avut in vedere costuri pentru constructii similare, realizate in ultimii 2 ani) precum și costurile totale de înlocuire având 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 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

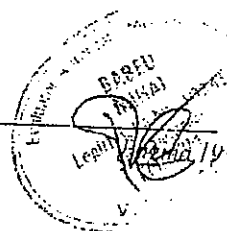
Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unei construcții datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile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

Există două metode de estimare:

- capitalizarea pierderii de profit sau de chirie atribuită 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.
Claculul 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)	Depreciere cumulata CIN	Valoare ramasa estimata (lei) - CIN
								absolut	
1.3.17	CONSOLIDARE POD DOMAN	1998	103864.41	1	55062.51	55.062.51	244.995.00	82.011	162.984
1.3.17	CONSOLIDARE PASAJ	1998	239687.77	1	127068	127.068	565.375.00	189.258	376.117
1.8.13	CONTORIZARE APA RECE	2004	89802.27	1	22641	22.641	100.740	18.708	82.032
1.8.13	CONTORIZARE APA RECE	2004	88152.03	1	21355	21.355	95.015	17.645	77.370
1.3.4	ECHIPAMENT ELECTRIC PRESCOM	2011	80303.16	1	18873	18.873	79.597	12.366	67.231
1.6.3	FOISOR 55 M2	2009	29036.00	55	121	6.653	28.060	9.016	19.044
1.6.3	FOISOR 55 M2	2009	29036.00	55.00	121	6.653	28.060	9.016	19.044
1.6.3.1	FOISOR OCTOGONAL 43.5 M2	2011	29884.00	43.50	153	6.665	28.111	4.911	23.200
1.3.17	GALERIE EDILITARA 27 ML	1998	46194.16	1	24489.30	24.489	108.963	42.302	66.661
1.3.7.2	L.T.E.CILNICULUI	2004	164381.53	1	41445	41.445	184.403	30.638	153.765
1.3.7.2	L.T.E.LIBERTATII	2004	39285.42	1	9517	9.517	42.344	7.035	35.309
1.3.7.2	L.T.E.CILNICULUI	2004	44924.08	1	10883	10.883	48.422	8.046	40.376
1.3.17	LEGATURA RUTIERA	1996	4036394.18	1	2139847	2.139.847	9.521.037	3.703.683	5.817.354
1.3.7	LTE SALI SPORT SCOALA GEN.9+6	2004	217582.48	1	54858	54.858	244.084	38.248	205.836
1.3.17	PASAJ SUPERIOR LUNCA BARZAVEI	1998	830565.28	1	440315	440.315	1.959.135	655.816	1.303.319
1.9.3	REG.TEMP+VANE CENTRALA	2011	26796.40	1	6513	6.513	28.980	4.761	24.219
1.3.4	REP.CAP.FIR CONTACT CALE RULAR	2004	203278.53	1	51251	51.251	228.038	48.453	179.585
	Valoare total		6,299,167.70	168	3,024,512	3,044,089	13,535,359	4,881,913	8,653,446



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 30.06.2012, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Construcții, construcții speciale, echipamente și lucrări tehnico-edilitare – active din domeniul privat

Numar Inventar	Denumire	Data PIF	Valoare de inventar (ron)	Amortizare cumulata (ron)	Valoare ramasa 30.06.2012 (ron)	Valoare justa(lei)	Diferente reevaluare (ron)
1.3.17	CONSOLIDARE POD DOMAN	1998	103.864,41	34.621,47	69.242,94	162.984	93.740,57
1.3.17	CONSOLIDARE PASAJ	1998	239.687,77	83.890,72	155.797,05	376.117	220.319,75
1.8.13	CONTORIZARE APA RECE	2004	89.802,27	15.902,49	73.899,78	82.032	8.132,45
1.8.13	CONTORIZARE APA RECE	2004	88.152,03	17.630,41	70.521,62	77.370	6.848,74
1.3.4	ECHIPAMENT ELECTRIC PRESCOM	2011	80.303,16	2.676,77	77.626,39	67.231	-10.395,56
1.6.3	FOISOR 55 M2	2009	29.036,00	8.771,29	20.264,71	19.044	-1.220,63
1.6.3	FOISOR 55 M2	2009	29.036,00	8.771,29	20.264,71	19.044	-1.220,63
1.6.3.1	FOISOR OCTOGONAL 43,5 M2	2011	29.884,00	933,87	28.950,13	23.200	-5.749,90
1.3.17	GALERIE EDILITARA 27 ML	1998	46.194,16	15.398,06	30.796,10	66.661	35.864,47
1.3.7.2	L.T.E.CILNICULUI	2004	164.381,53	46.574,77	117.806,76	153.765	35.957,88
1.3.7.2	L.T.E.LIBERTATII	2004	39.285,42	12.571,33	26.714,09	35.309	8.594,53
1.3.7.2	L.T.E.CILNICULUI	2004	44.924,08	14.375,71	30.548,37	40.376	9.827,88
1.3.17	LEGATURA RUTIERA	1996	4.036.394,18	1.522.056,97	2.514.337,21	5.817.354	3.303.016,67
1.3.7	LTE SALI SPORT SCOALA GEN.9+6	2004	217.582,48	61.648,36	155.934,12	205.836	49.901,96
1.3.17	PASAJ SUPERIOR LUNCA BARZAVEI	1998	830.565,28	276.855,09	553.710,19	1.303.319	749.609,22
1.9.3	REG.TEMP+VANE CENTRALA	2011	26.796,40	1.860,87	24.935,53	24.219	-716,65
1.3.4	REP.CAP.FIR CONTACT CALE RULAR	2004	203.278,53	57.595,59	145.682,94	179.585	33.902,38
	Valoare total		6.299.167,70	2.182.135,06	4.117.032,64	8.653.446	4.536.413

Nota: Valorile prezentate în opinie sunt exprimate în RON.

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.

