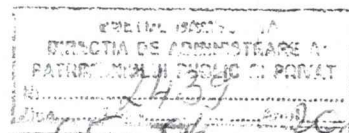


Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. ~~unii bl 42, ap. 52~~, Targoviste, Dambovita

tel: ~~0729056118~~, e-mail: ~~buzatemonica@yahoo.com~~



RAPORT DE EVALUARE

„BUNURI MOBILE”

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL TARGOVISTE

EVALUATOR,
Ec. BUZATEL NICOLETA MONICA

DATA EVALUARII: 04.04.2022

1



118

CUPRINS

Rezumat

1. Identificarea problemei si a sferei misiunii de evaluare
 - 1.1. Presentari preliminare
 - 1.2. Identificarea si competenta evaluatorului
 - 1.3. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
 - 1.4. Scopul evaluarii
 - 1.5. Identificarea bunului mobil evaluat. Date de identificare generale
 - 1.6. Tipul si definitia valorii estimate
 - 1.7. Data evaluarii
 - 1.8. Amplasarea investigatiei
 - 1.9. Natura si sursa informatiilor evaluate
 - 1.10. Ipotezele si ipotezele speciale
 - 1.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
 - 1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu IVS
 - 1.13. Abordarea in evaluare si rationamentul
2. Descrierea tehnica si functionala
 - 2.1. Macroidentificarea
 - 2.2. Microidentificarea. Detalii tehnice si functionale
 - 2.3. Aspecte privind utilizarea
 - 2.4. Analiza comparativa caracteristici : BM evaluat /BM utilizat la estimarea CIB
3. Descrierea si analiza pietei bunului mobil
 - 3.1. Definirea pietei specifice
 - 3.2. Analiza ofertei
 - 3.3. Analiza cererii
 - 3.4. Echilibrul pietei
4. Abordarea prin cost
5. Abordarea prin piata
6. Abordarea prin venit
7. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului
8. Modul de prezentare raport
 - 8.1 Continut
 - 8.2 Aspectul raportului, terminologie, claritate, logica
 - 8.3 Fotografii



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. Unirii bl.42.ap.52 Targoviste,Dambovita

tel.0729056116,e-mail:buzatelmonica@yahoo.com

REZUMAT**Informatii generale :**Proprietar: **MUNICIPIUL TARGOVISTE**

Sediul : Str.Revolutiei, nr.1-3,Targoviste,jud.Dambovita

Data valorii ; 04.04.2022

Data raport : 04.04.2022

Premisele evaluarii : Valoarea de piata in premiza vanzarii

Informatii despre proprietate:

Tipul proprietatii : Obiectul Raportului consta in evaluarea bunurilor mobile:fire contact cale dubla si tevi metalice.

Adresa proprietarului: Str.Revolutiei, nr.1-3,Targoviste,jud.Dambovita.

Informatii despre valoareReconcilierea valorii: **23.666 euro sau 123.426 lei** (valoarea este cu TVA)

V bunuri = **123.426 LEI** sau **23.666 EURO**
valoarea contine TVA

nr crt	Denumire activ	cant (buc)	greutate kg	pret lei/kg	Valoarea de piata (lei inclusiv TVA)	Valoarea de piata (euro inclusiv TVA)
1	cablu cupru	-	3000	39	117000,00	23666
2	cablu console	-	3000	1,53	4590,00	928
2	tevi metalice	80	1200	1,53	1836,00	371
	TOTAL GENERAL				123426	23666



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. Urzilor bl.42, ap.52, Targoviste, Dambovita

tel. 0729056116, e-mail: buzatelmonica@yahoo.com

1.SFERA MISIUNII DE EVALUARE

I.1. PREZENTARI PRELIMINARE

I.2. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Ec.Buzatel Nicoleta Monica, domiciliata in com.Ocnita-Dambovita, persoana fizica inregistrata la Administratia financiara a judetului Dambovita, membru ANEVAR cu legitimatia nr. 11115 cu specializare in evaluari «BUNURI IMOBILE SI MOBILE».

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea se certifica faptul ca analizele si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si ipotezele speciale specifice ce sunt analizate, opiniile si concluziile mele personale fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul 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 si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare – IVS 2021 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client.

În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul certifică faptul că proprietatea a fost inspectată personal de catre acesta în prezența proprietarului, de la care a primit și informații referitoare la aceasta;

Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului;



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. Unirii bl.42,ap.52, Targoviste,Dambovita

tel.0729056116,e-mail:buzatelmonica@yahoo.com

In prezent evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit programul de pregatire profesionala continua si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala.

Evaluator : ec.Buzatel Nicoleta Monica

I.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

Proprietar MUNICIPIUL TARGOVISTE

Adresa domiciliu Str.Revolutiei, nr.1-3,Targoviste,jud.Dambovita

I.4. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport are drept scop estimarea valorii de piață a bunului mobil supus evaluarii, la data evaluarii, in premiza vanzarii.

Valoarea s-a estimat in conformitate si pe baza Standardelor Internationale de Evaluare editia 2021, IVS – Cadrul General, Standarde Generale (IVS 101, IVS 102, IVS 103) si Standarde referitoare la active IVS 220, la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) editia 2018, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1.5. IDENTIFICAREA BUNULUI MOBIL EVALUAT

Bunurile mobile evaluate, prezentate detaliat in tabelul urmatoare, au fost identificate cu ajutorul fotografiilor si documentelor prezentate; s-a apreciat starea tehnica a bunurilor in conformitate cu informatiile disponibile.

Bunurile mobile supuse evaluarii sunt urmatoarele:

- Retea contact urban troleibuze construita aerian fir contact cale dubla pe un traseu in lungime aproximativa de 12 km, retea dezafectata partial de conductori din care a putut sa se recupereze circa 2000 M.L. in cantitate aproximativ de 3000 kg;
- cablu consola din care a fost recuperat 3.000 kg fier vechi.
- tevi metalice: 80 buc cu o lungime aproximativa de 2.5 m, in greutate totala de 1.200 kg fier vechi.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este *dreptul de proprietate asupra bunurilor mobile ale MUNICIPIUL TARGOVISTE.*

Evaluarea acestora are loc in ipoteza lipsei de sarcini, DREPTUL DE PROPRIETATE ESTE DEPLIN .



S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, a bunului aparținand **MUNICIPIUL TARGOVISTE** asa cum reiese din actele prezentate.

Bunul este considerat ca fiind liber de sarcini, evaluat în această ipostază si se considera ca nu există nici o restricție în ipoteza transmiterii dreptului de proprietate, neexistand sarcini sau litigii in curs.

Valoarea estimata se refera la intregul drept de proprietate al bunului, asa cum se prezinta la data evaluarii.

1.6. TIPUL SI DEFINITIA VALORII ESTIMATE

Tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportata. In functie de scopul evaluarii tipul adecvat al valorii va fi diferit. Avand in vedere scopul pentru care s-a intocmit prezenta lucrare, valoarea estimata reprezinta o valoare de piata, stabilita la momentul efectuării lucrării si in conditiile de piata specifice acestei etape.

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ fara a se include costurile vanzatorului sau costurile cumparatorului si fara a se face o corectie pentru orice taxe platibile de oricare parte ca efect direct al tranzactiei.

Tinand cont de specificul misiunii de evaluare, in cadrul prezentului raport de evaluare au fost luate in considerare prevederi ale Standardelor Internationale de Evaluare:

□ **IVS 2011 Cadrul General:** *“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent și fara constrangere.”*

□ **IVS 220 Imobilizari corporale mobile** -valoarea instalatiilor, masinilor si echipamentelor

„ Imobilizarile corporale mobile sunt elemente care:

a) sunt detinute in vederea utilizarii pentru producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative;

b) se preconizeaza a fi utilizate pe parcursul mai multor perioade”

1.7. DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 01.04.2022-04.04.2022 incluzând culegerea datelor, inspectia ,evaluarea si redactarea raportului.

Data evaluarii este : 04.04.2022

Data inspectiei 01.04.2022

Curs valutar de referință : curs mediu BNR la data de 04.04.2022 :

1 euro= 4,9437 lei



1.8. AMPLOAREA INVESTIGATIEI

Raportul de evaluare s-a realizat dupa inspectia in teren a obiectivului, inspectie realizata in data de 01.04.2022, si pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar, evaluatorul incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor si a starii bunului mobil este a evaluatorului si a beneficiarului raportului de evaluare.

1.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documente puse la dispozitie de reprezentantul MUNICIPIULUI TARGOVISTE privind:

Aspecte juridice;

- Informatii culese pe teren de catre evaluator (stadiul fizic al bunului mobil);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori de bunuri mobile similare de pe piata, informatii privind cererea si oferta preluate de la client si din publicatii si site-uri de profil;
- Datele si informatiile pentru estimarea costului de inlocuire brut au fost extrase din cataloagele de specialitate
- Standardele internationale de evaluare IVS Editia 2021
- Informatii privind starea actuală a bunurilor evaluate
- Rata inflatiei conform anuarului statistic
- Preturile utilizate sunt cele valabile la 04.04.2022
- Documentele si informatiile referitoare la **bunurile mobile** au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantul MUNICIPIULUI TARGOVISTE, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre societate si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

Evaluarea a fost realizată pornind de la ipoteza de bază privind continuarea utilizării existente a bunului ,în scopul proiectat initial sau pentru care a fost achizitionat .

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul autoturismului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. Unirii bl.42,ap.52, Targoviste, Dambovita

tel. 0729056110, e-mail: buzatelmonica@yahoo.com

Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzatoare la un alt moment;

S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;

Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de limitele fiecareia dintre ele;

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.

Evaluatorului nu i-au fost puse la dispozitie date privind caracteristicile tehnice si constructive ale diferitor active din patrimoniul societatii evaluate

De asemenea, s-au avut în vedere următoarele ipoteze de lucru si ipoteze speciale:

- În urma discutiilor purtate cu personalul de exploatare al societății ,bunul evaluat se încadrează în parametrii de functionare ;
- Nu s-a efectuat nici o investigatie pentru bunul mobil evaluat si s-a presupus că acel bun este în stare tehnică bună conform declaratiei compartimentului de mentenanta al societății;
- Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil, a acordului scris al clientului si al evaluatorului.
- Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si al celor care au obtinut acordul scris ;
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali, politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii ;
- Aspectele de natura juridica ale bunurilor, nu-i atrag evaluatorului responsabilitatea intrucat s-au folosit informatii si documente furnizate de client si nu s-au facut investigatii suplimentare ;
- De asemeni evaluatorul nu va fi raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse sau invizibile sau asupra unor conditii adverse de mediu care ar influenta valoarea ;
- Informatiile, estimarile si opiniile folosite de la surse pe care evaluatorul le considera credibile si nu isi asuma responsabilitate in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte persoane ;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactie ;
- Raportul de evaluare este confidential pentru clientul declarat si este valabil numai pentru scopul mentionat ,utilizarea in alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage acestuia nici o responsabilitate;
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport si într-un interval de timp limitat.



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. Unirii bl.42 ap.52 Targoviste,Dambovita

tel.0729056116,e-mail:buzatelnicoleta@yahoo.com

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile 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;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de catre beneficiar decat in scopul declarat, folosirea in alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totala sau partiala a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris a evaluatorului care a intocmit raportul.

1.12. CONFIRMAREA CONFORMITATII EVALUARII CU IVS

Evaluatorul a respectat standardele de evaluare IVS 2021 adoptate de Asociatia Natională a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR) si anume:

- IVS -Cadrul general
- IVS 101 -Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 - Implementarea
- IVS 103 - Raportarea evaluarii

1.13. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Abordari in evaluare

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat. Cele trei abordari descrise si definite sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. Unirii bl.42,ap.52 Targoviste,Dambovita

tel. 0729056116,e-mail:buzatelmonica@yahoo.com

costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare fie prin construire.

2.DESCRIEREA TEHNICA SI FUNCTIONALA

2.1. MACROIDENTIFICAREA :

Informatii despre proprietar : MUNICIPIUL TARGOVISTE

Denumire, adresa : Str.Revolutiei, nr.1-3,Targoviste,jud.Dambovita

Data inspectiei 01.04.2022

Sursele de informatii :

- Aspecte juridice;
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (stadiul fizic al bunului mobil);
- informatii privind cererea si oferta preluate de la client si din publicatii si site-uri de profil;
- Datele si informatiile pentru estimarea costului de inlocuire brut au fost extrase din cataloage de specialitate
- Informatii privind starea actuală a bunului evaluat de reprezentantul firmei.

2.2 MICROIDENTIFICAREA

Bunurile sunt prezentate in functie de documentele puse la dispozitie existente in anexe.

2.3.ASPECTE PRIVIND UTILIZAREA

Bunurile mobile prezentate in evaluare au fost folosite pentru transportul,cintarirea marfurilor supuse vanzarii.Mobilierul si aparatura de birotica au fost folosite pentru bunul mers al societatii.

3.DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI MOBIL

3.1.DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

Piața se poate defini ca fiind mediul in care bunurile,marfurile si serviciile se schimba intre cumparatori si vanzatori ,prin mecanismul preturilor. Toate pietele sunt influentate de atitudinile ,motivatiile si intertactiunile participantilor pe piata care,la randul lor ,se afla sub actiunea unor influente sociale,economice,guvernamentale si fizice.

Piețele echipamentelor si mașinilor se pot clasifica astfel:

- După aria pieței aceasta poate fi:
 - locală,
 - națională
 - internațională,



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. nr. 42, ap. 5, Targoviste, Dambovita

tel. 0729036116 e-mail: buzatelnicoleta@yahoo.com

- După forma de tranzacționare pe piață (starea bunurilor)
 - bunuri noi
 - bunuri „second-hand”

Bunul evaluat în prezentul raport de evaluare nu are o arie de tranzacționare locală ci una națională și internațională, iar majoritatea tranzacțiilor înregistrate sunt cu mașini second-hand.

Participanții la această piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, utilizatorii, proprietarii, creditorii, debitorii și intermediarii. Aceștia schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Dupa 1989 s-au pus bazele funcționării legale a pieței bunurilor mobile, care a urmat un drum sinuos fiind influențată direct de diversele acțiuni guvernamentale cât și de lipsa puterii de cumpărare a potențialilor clienți.

Odata cu apariția creditului bunului mobil, piața bunurilor mobile a luat avânt datorită accesului mai multor persoane la acest tip de credit. Acest fapt a dus la creșterea cererii cu efect imediat în creșterea prețurilor.

Pentru a delimita o piață a bunurilor mobile specifice, trebuie examinați următorii factori:

- **Tipul proprietății:** proprietatea ce trebuie evaluată reprezintă bunurile societății.
- **Caracteristicile proprietății:**
 - **Gradul de ocupare:** proprietatea bunului mobil ocupată de proprietar sau de alți utilizatori.
 - **Baza de clienți:** cei mai probabili utilizatori sunt persoanele fizice și persoane juridice.
 - **Calitatea autovehiculului:** anul fabricației, de calitate foarte bună.
 - **Designul:** conform producătorului.
- **Proprietăți echivalente disponibile:** aceeași marcă și aceleași caracteristici.

Cererea și oferta de bunuri mobile pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. 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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Piața proprietăților de bunuri mobile second – hand este în creștere, având în vedere că prețul bunurilor noi este mare și contextul economic general a micșorat activitatea multor companii. Echilibrul este deplasat în favoarea cumpărătorilor.

Aspecte generale :

Categoria imobilizărilor corporale cu posibilități de utilizare în domeniul specific

Mod de utilizare:

- pentru activități proprii
- pentru prestări servicii
- închiriere efectivă

Tranzacționate pe piața:

- De nou
- Folosite
- Reconditionate

Caracteristici principale de selectare a ofertelor :

- Capacitate/putere motor



Buzatel Nicoleta Monica

evaluato bunuri imobile si mobile

str. nr. 42, ap. 5, Targoviste, Dambovita

tel. 0729056119 e-mail: buzate1@yaho.com

Mobilitate in teren si manevrabilitate de operator

Fiabilitate generala

Raport gabarit /capacitate

Consumuri specifice

3.2. ANALIZA OFERTEI :

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

Oferta de bunuri mobile în zona analizată este relativ medie în tranzații cu bunuri similare.

3.3. ANALIZA CERERII

Cererea reprezintă cantitatea 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.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (ca și bun finit al operațiilor desfășurate). Orientarea pieței spre componente mai puțin poluante, reciclabile și mai economice afectează direct cererea de astfel de echipamente.

Aceste tipuri de echipamente sunt solicitate pe piață de către utilizatorii în domeniu „ firmele de comerț.

Cererea de bunurile prezentate este diferită în funcție de utilitatea, capacitatea, parametrii tehnici și de starea lor, de piața construcțiilor, de sezonalitatea ei, renumele firmei producătoare, etc.

Analizând piața cumpărilor cu ce a vânzării se observă un dezechilibru oferta fiind mai mare decât cererea .

Nivelul cererii determină atractivitatea unor proprietăți bunuri mobile de alte tipuri și mărci apărute pe piață.

3.4. ECHILIBRUL PIETEI:

Se constată că astfel de echipamente sunt tranzacționate pe piață.

Există societăți specializate care preiau echipamentele la prețuri mici efectuând lucrări de reparații și modificări astfel încât să poată fi înlăturate uzurile fizice semnificative și deprecierea funcțională aferente.

Aceste societăți sunt cunoscute pe piață și ca și speculanți ai unor oferte „sub piață” (de la lichidări, dezafectări, închideri de capacități, șamd.).

Totodată marii producători practică discount-uri semnificative pentru firmele ce achiziționează un număr mai mare de echipamente. Tot ei sau firme din grupul lor se ocupă de facilitarea accesului la surse de finanțare atractive pentru cumpărători. Se constată că o serie de societăți practică periodic prețuri promoționale.



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. Unirii bl.42 ap.57 Targoviste, Dambovita

tel. 0729056110 e-mail: buzate1nicolita@yahoo.com

Echilibrul pieței studiat trebuie să fie delimitat pe cele două tipuri de sub-pieței delimitate la capitolul aferent ofertei, respectiv:

- bunuri noi tranzacții între producători/distribuitori, pe de-o parte și cumpărători din domeniu pe de-alta. Tranzacțiile au în general incluse garanția, consultanță generală, piese de schimb.
- bunuri second-hand, tranzacții între deținători și cumpărători din domeniu (intermediari sau utilizatori). În general tranzacțiile nu au incluse nici un fel de elemente atașate și nu se referă la garanție. La limita inferioară a acestei piețe se situează valorificarea pe subansamble și la limita inferioară la materiale refolosibile;

Având în vedere cele de mai sus s-au efectuat analize, pornind de la caracteristicile principale comune.

Configurarea pieței de utilaje este un element care reflectă fidel caracteristicile actuale ale acesteia. Dar se observă o scădere de la an la an a ponderii acestui utilaj în totalul utilajelor vandute și axarea clienților către utilaje specializate.

Sursele de informații : site-uri de specialitate

Abordări în evaluare

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat. Cele trei abordări descrise și definite sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

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

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

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

4. ABORDAREA PRIN COST - METODA CIN (cost de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă abordarea pe principiul substituției care presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un comparator informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă.

Abordarea presupune:

- continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit
- o estimare a deprecierei totale

Punctul de plecare sau baza abordării prin cost este **costul de înlocuire al unui activ modern echivalent.**



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. Unirii bl.42 ap.52 Targoviste, Dambovita

tel. 0729056116 e-mail: buzate1nicola@yahoo.com

Metoda costului de înlocuire net poate fi reprezentată astfel:

$$CIN = CIB - \text{deprecierea fizica} - \text{deprecierea functionala} - \text{deprecierea externa}$$

unde: CIN – cost de înlocuire net

CIB – cost de înlocuire brut

Se identifica bunul mobil care trebuie evaluat ,se estimeaza costul curent de inlocuire al unui bun echivalent modern nou si se scade deprecierea totala ,care face ca bunul mobil sa fie mai putin atragator fata de situatia cand ar fi fost nou.

Costul de înlocuire:

Pentru estimarea costului se pot folosi mai multe metode :

- Metoda devizului
- Indexarea
- Metoda cost –capacitate

Stabilirea costului de inlocuire s-a facut pe baza :

- Cataloage si oferte de preturi ale unor firme specializate in fabricarea si/sau comercializarea unor echipamente identice sau similar din punct de vedere al a caracteristicilor constructive,functionale si tehnologice .Cursul de schimb valutar leu/euro
- Marea majoritate sunt specializate cu posibilitatea de a fi folosite doar exclusiv pentru utilizarea prezenta ,fiind atractive doar pentru cumparatorii care vor sa continue activitatea.

Relația de calcul pentru stabilirea valorii de piață în acest caz este:

$$\text{Valoare de piață} = \text{Cost actual (CIB)} - \text{Deprecieri}$$

(fizică+funcțională+externă)

Deprecierea fizică este pierderea de valoare ca rezultat al utilizării unui activ în funcțiune și din expunerea lui la factorii din mediul înconjurător.

Deprecierea este determinată de analiza vârsta /durată de viață, corelată cu utilitatea față de numărul de ore de functionare.

Deprecierea funcțională este pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii.

Depreciere externa este pierderea de valoare ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului.

Ca urmare a situației economice și a crizei din domeniul imobiliar ce afectează piața comerciala preturile sunt in scadere. Mulți proprietari de bunuri similare și-au restrâns sau chiar și-au închis activitatea, fiind obligați sa-și vândă sau sa-și închirieze utilajele. Pe piață există multe bunuri similare la vânzare și puțini cumpărători interesați. Datorită dezechilibrului creat între cerere și ofertă, prețurile pieței secund hand au scăzut foarte mult.

5. ABORDAREA PRIN PIATA



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. Unirii bl.42 ap.52 Targoviste,Dambovita

tel. 0729036116 e-mail: buzatelmonica@yahoo.com

Comparația vânzărilor presupune că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți comparabile, cu aceeași utilitate.

Abordarea prin comparația vânzărilor indica valoarea prin analizarea vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) a proprietăților identice sau asemănătoare (comparabile) cu proprietatea subiect.

Dat fiind faptul că tranzacțiile comparabile nu sunt identice cu proprietățile de evaluat, prețurile de vânzare ale comparabilelor vor trebui ajustate pentru a egala caracteristicile proprietăților evaluate.

Procedura de bază este colectarea de date în privința vânzărilor și ofertelor de proprietăți asemănătoare, determinarea gradului de comparabilitate cu proprietatea în cauză, stabilirea elementelor potrivite de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analizarea și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului.

Piața de echipamente uzate (second-hand) reprezintă un mijloc uzual de cumpărare și vânzare a acestui tip de echipament. Această piață se compune din comercianți de mașini uzate, licitații, vânzări publice și private, și este adesea cea mai sigură metodă de determinare a anumitor tipuri de valori pentru anumite tipuri de proprietăți.

Abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”).

O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Abordarea prin comparația vânzărilor nu este fezabilă atunci când proprietatea în cauză este unică, sau dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate.

Analiza comparativa se bazează pe asemănările și diferențele între active și condițiile de tranzacționare.

Metoda este o abordare globală urmărind raportul cerere-oferta pe piața specifică a echipamentelor studiate. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor sau ofertelor de tranzacționare cu active similare sau asimilabile efectuate.

Asa cum prevede standardul specific SEV 220 – evaluarea a fost realizata in conformitate cu prevederile acestuia, si anume: **Abordari in evaluare – C9 – pentru clasele de masini, echipamente si instalatii care sunt omogene, de exemplu, autovehicule si anumite tipuri de echipamente de birou sau utilaje industriale, in mod obisnuit este utilizata abordarea prin piata, deoarece exista date suficiente privind vanzarile / ofertele recente ale unor active similare.**

Avand in vedere scopul evaluarii, volumul, acuratetea si relevanta informatiilor disponibile, evaluatorul considera ca valorile obtinute prin metoda comparatiei vanzarilor sunt sugestive si estimeaza ca valorile de piata optime sunt:

nr crt	Denumire activ	cant (buc)	greutate kg	pret lei/kg	Valoarea de piata (lei inclusiv TVA)	Valoarea de piata (euro iclusiv TVA)
1	cablu cupru	-	3000	39	117000,00	23666
2	cablu console	-	3000	1,53	4590,00	928
2	tevi metalice	80	1200	1,53	1836,00	371



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile

str. nr. 51.42 ap. 5 Targoviste, Dambovita

tel. 0729956116 e-mail: [redacted]

TOTAL GENERAL					123426	23666
--------------------------	--	--	--	--	---------------	--------------

6. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este o abordare a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estomeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare.

Are la baza principiul anticiparii.

Metoda care se poate utiliza este metoda capitalizarii venitului ,prin care venitul din primul an previzionat (asteptat) se converteste in valoare, fie prin impartirea acestuia cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului cu un multiplu (inversul ratei de capitalizare).

Estimarea venitului anual :

$$\text{Venitul anual} = \text{VNE} / c$$

Rata de capitalizare poate fi calculata prin impartirea venitului anual obtinut din inchirierea activului la pretul de vanzare al acestuia.

C= cuprinde toate elementele pe care un investitor le ia in mod normal in considerare ,cum ar fi rentabilitatea investitiei(profitul adus de investitie) ,gradul de risc al investitiei sau gradul de lichiditate a investitiei

$$\text{VNE} = \text{VBE} - \text{cheltuieli de exploatare}$$

Unde: VNE = venit net anual din exploatare, VBE = venit brut efectiv

Metoda abordarii pe baza de venit nu este relevanta , deoarece la noi in tara astfel de bunuri mobile nu se inchiriaza pe perioade indelungate.

7. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Dupa verificarea procesului de evaluare s-a constatat ca s-au intrunit aceleasi conditii tehnice drept baza de ajustare pentru inchirieri, cheltuieli si vanzari comparabile.

Reconcilierea se bazeaza pe rationament profesionist ,adecvarea ,precizia si cantitatea informatiilor fiind criteriile cu care se poate formula o opinie finala clara si fundamentata asupra valorii.

S-au identificat mai multe comparabile mai aproape cu proprietatea subiect care justifica relevanta abordarii prin comparatii.

Asa cum prevede standardul specific SEV 220 – evaluarea a fost realizata in conformitate cu prevederile acestuia, si anume: **Abordari in evaluare – C9 – pentru clasele de masini, echipamente si instalatii care sunt omogene, de exemplu, autovehicule si anumite tipuri de echipamente de**



Buzatel Nicoleta Monica

evaluator bunuri imobile si mobile
str. Pariz bl.42 ap.5 Targoviste,Dambovita
tel. 0739056116 e-mail: [redacted]

birou sau utilaje industriale, in mod obisnuit este utilizata abordarea prin piata, deoarece exista date suficiente privind vanzarile / ofertele recente ale unor active similare.

Avand in vedere scopul evaluarii, volumul, acuratetea si relevanta informatiilor disponibile, evaluatorul considera ca valorile obtinute prin metoda comparatiei vanzarilor sunt sugestive si estimeaza ca valorile de piata optime sunt:

V bunuri = **23.666 euro sau 123.426 lei** valoarea contine TVA

Curs valutar la data evaluarii 1 euro = 4,9437 lei.

Reconcilierea valorii:

V autoturism = **123.426 LEI sau 23.666 EURO**
valoarea contine TVA

nr crt	Denumire activ	cant (buc)	greutate kg	pret lei/kg	Valoarea de piata (lei inclusiv TVA)	Valoarea de piata (euro iclusiv TVA)
1	cablu cupru	-	3000	39	117000,00	23666
2	cablu console	-	3000	1,53	4590,00	928
2	tevi metalice	80	1200	1,53	1836,00	371
	TOTAL GENERAL				123426	23666

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

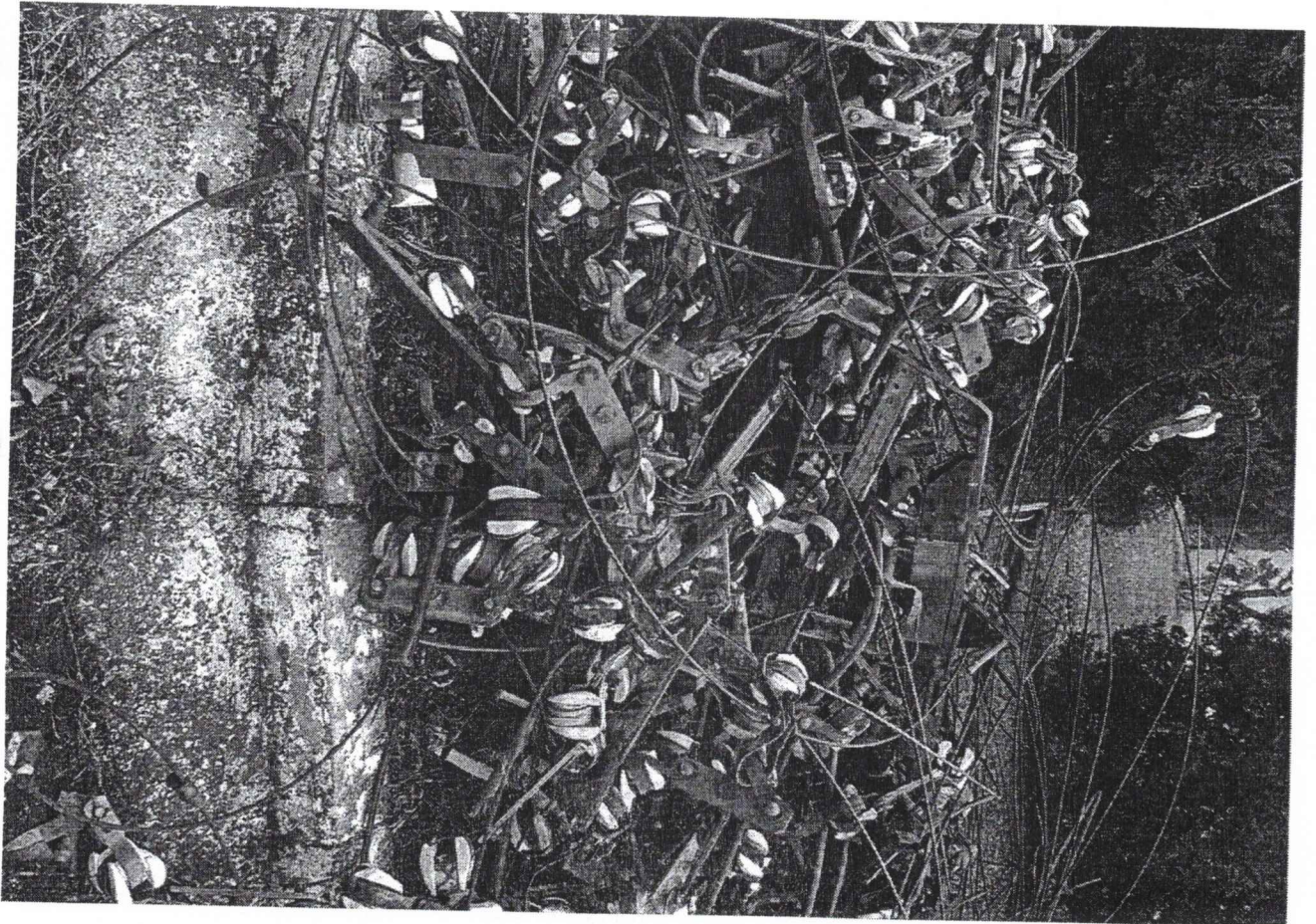
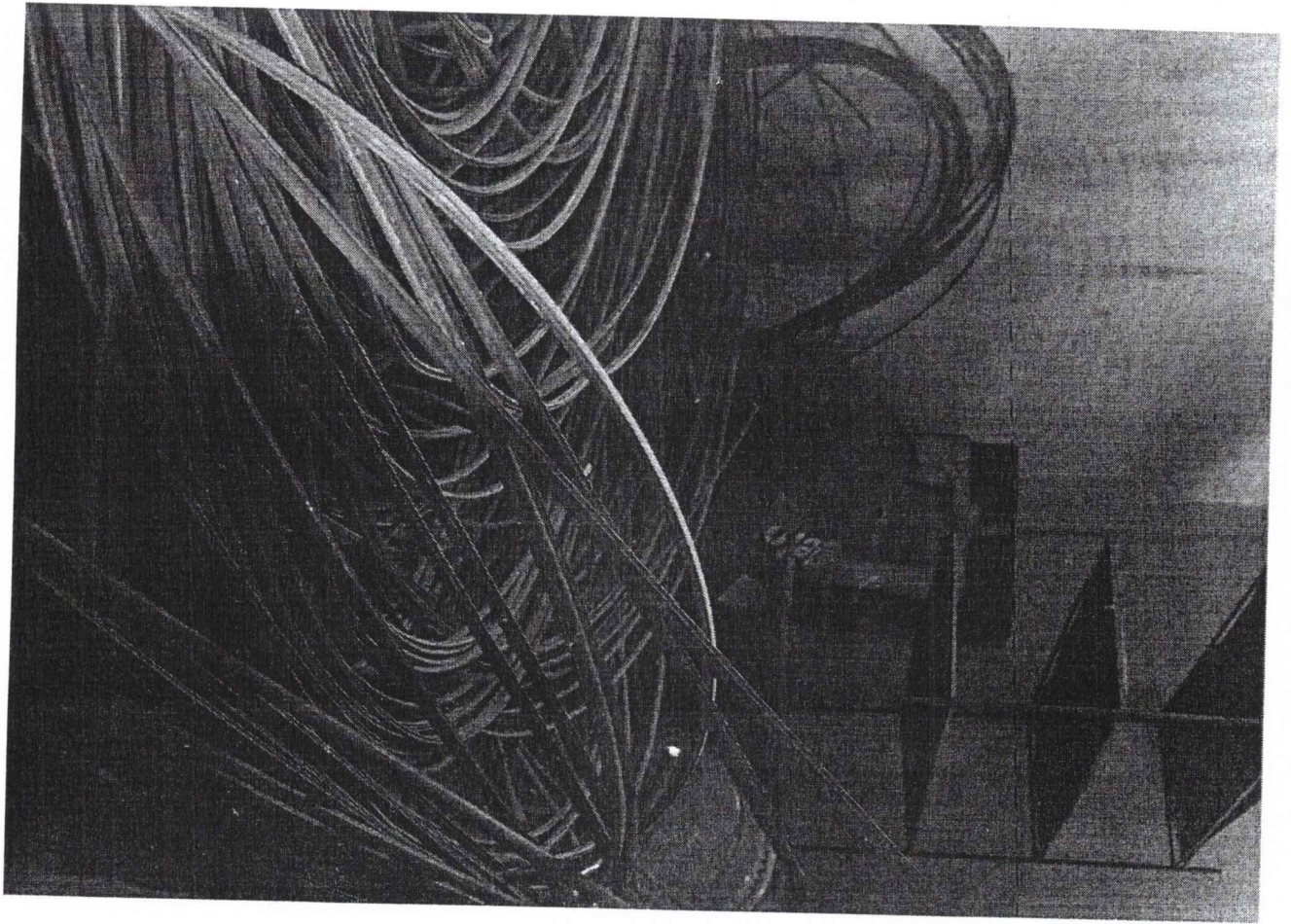
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea este o comparare;
- orientarea spre piata.

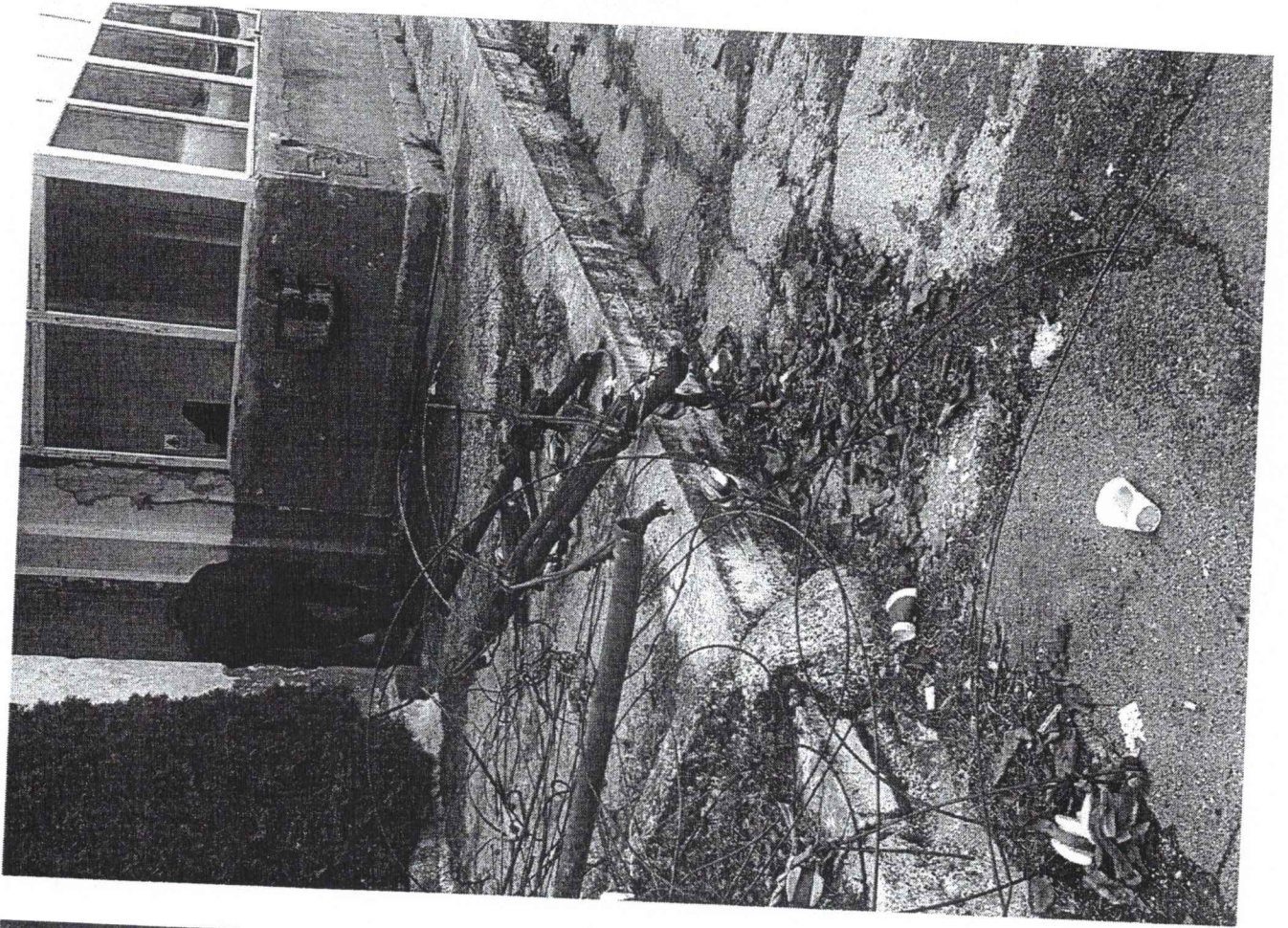
8.1.Continut

Tipul de raport utilizat este raport complet, prezentat in format narativ, conform Standardului de evaluare IVS 103.

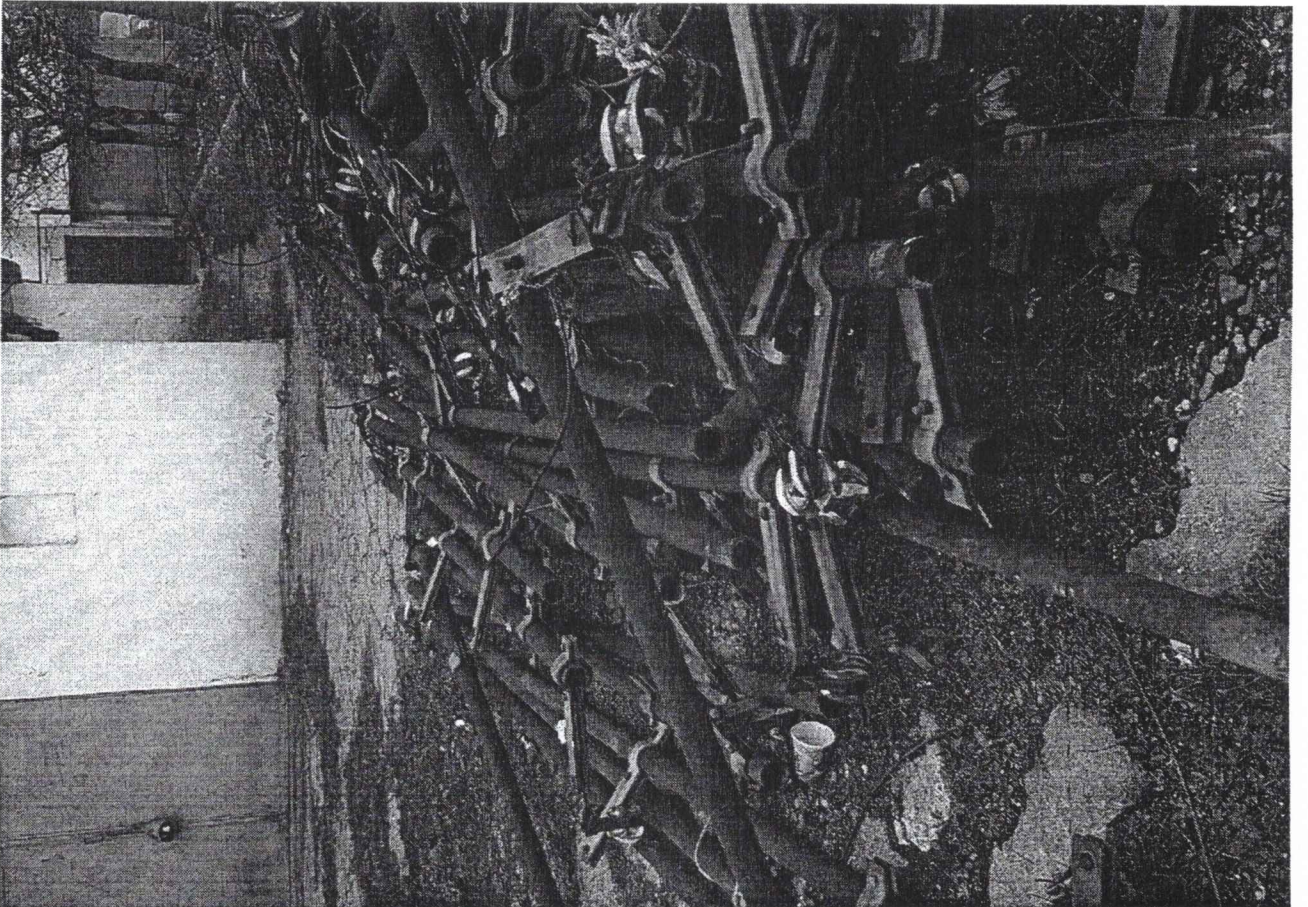
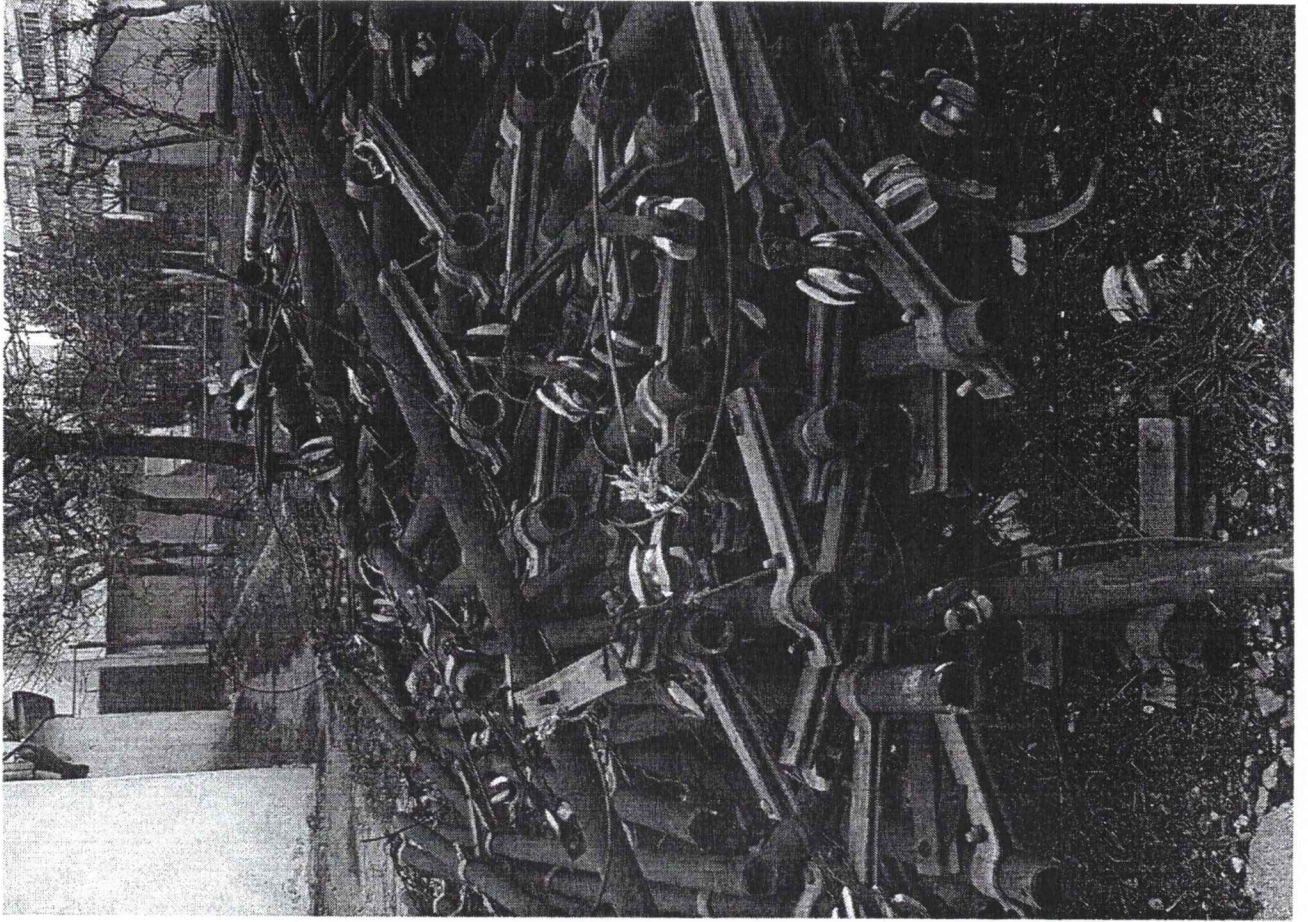
Raportul de evaluare este tiparit pe hartie .

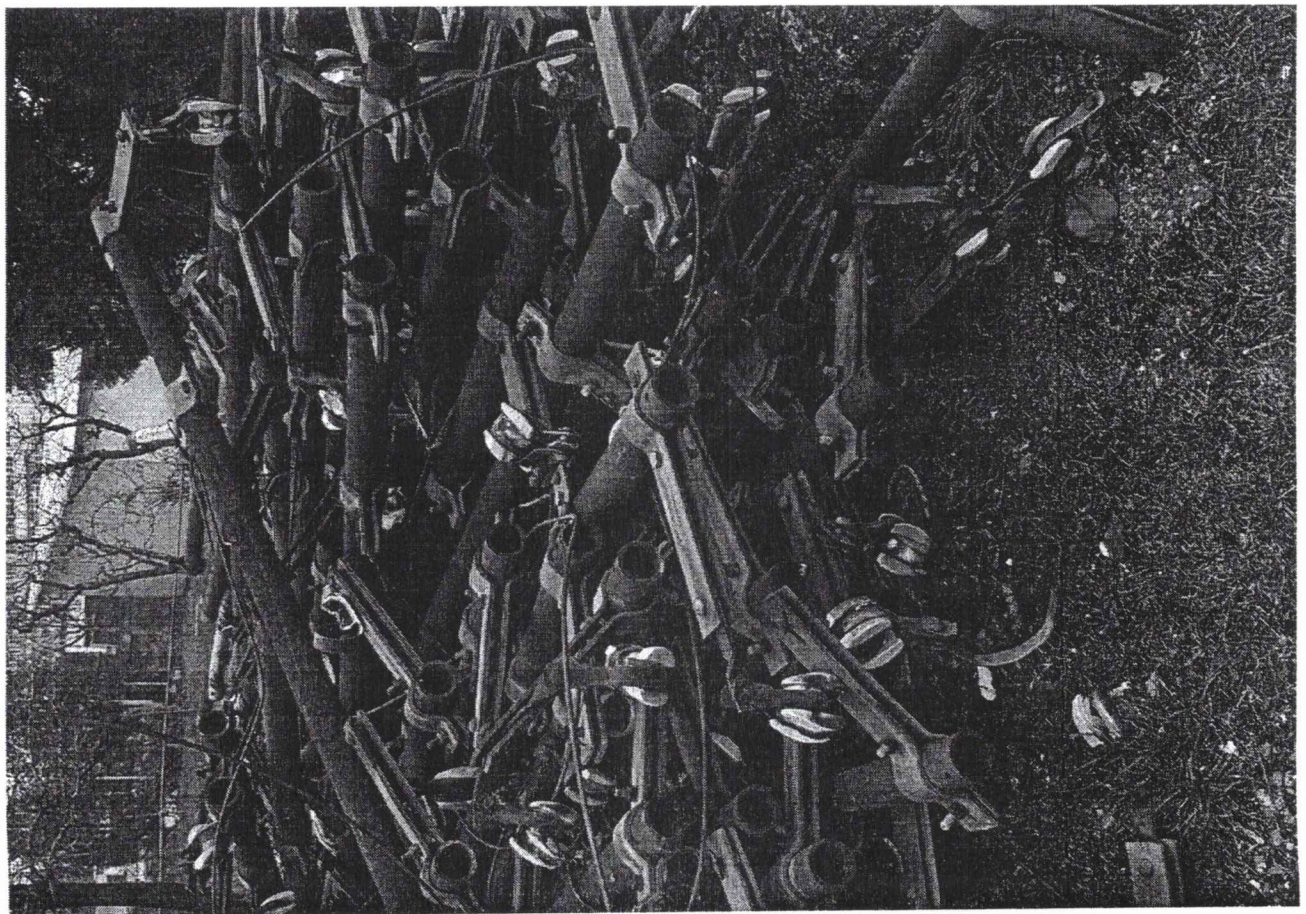












142



2



3

143

