

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND
BUNUL MOBIL
BULDOEXCAVATOR

CASE 580K

PROPRIETAR:

SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA
TULCA

UTILIZATOR DESEMNAT
SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA
TULCA



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA (NEAFECTATA DE TVA)

5.400 EURO, ECHIVALENT a 26.900 LEI

August 2024

Cuprinsul raportului

Capitolul I – Introducere.....	3
Certificarea evaluatorului	4
Capitolul II – Termeni de referinta ai evaluarii.....	5
Capitolul III – Prezentarea datelor	10
Capitolul IV – Analiza pietei.....	12
Capitolul V – Evaluarea bunurilor.....	13
Capitolul VI – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	26
Anexa 1 – Informatii de piata utilizate (comparabile).....	37
Anexa 2 – Fotografii.....	32
Anexa 3 – Acte de proprietate si documentatie primita de la proprietar	35

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului

Pornind de la solicitarea de evaluare, concretizata prin Contractul de prestari servicii agreat, vă comunic următoarele:

- obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul de proprietate deplin asupra bunului mobil – buldoexcavator marca CASE model 580K din proprietatea SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA ;
- clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA;
- scopul evaluării este instiintarea utilizatorului desemnat în vederea unei posibile tranzacții de vânzare;
- data evaluării și data inspecției este 12.08.2024 data întocmirii raportului 19.08.2024;
- dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin asupra bunurilor;
- lucrarea a fost realizată de evaluator autorizat ANEVAR, cu specializarea EPI, EI și BM – Popa Liviu George;
- în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022, adoptate de Conferința Națională.

În urma aplicării abordărilor relevante bunului evaluat, abordarea prin piață, descrisă în prezentul raport de evaluare și a analizei rezultatelor și concluziei asupra valorii, s-a stabilit valoarea de piață a bunului mobil - buldoexcavator marca CASE model 580K din proprietatea SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA , ca fiind de:

5.400 Euro echivalent a 26.900 Lei

Cursul BNR la data de 12.08.2024 este: 1 EURO –4,9765 LEI

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, EI și BM
Membru titular ANEVAR



Certificarea evaluatorului

Subsemnatul Popa Liviu George – economist, membru titular ANEVAR in specializarea EPI, EI si BM, avand legitimatia nr. 15389, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu am nicio partinire legată de bunul evaluat sau de părțile implicate.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal, inspecția bunului supus evaluării.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, EI si BM
Membru titular ANEVAR



Capitolul II – Termeni de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Identitatea evaluatorului:

Evaluatorul: Popa Liviu George

Parafa nr. 15389 – valabila 2024

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, „Evaluări de bunuri mobile”, si
–Evaluari de intreprinderi.

Date de identificare ale evaluatorului:

Orașul: Oradea, Str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16

Telefon: 0729.831.001

E-mail: evaluaripopaliviu@gmail.com

Competenta evaluatorului:

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;

Evaluatorul nu are legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;

Evaluatorul este competent să efectueze evaluarea.

Evaluatorul nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA identificata prin CUI 44960308, in calitate de client si utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de utilizatorul lucrării.

Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este instiintarea utilizatorului desemnat in cazul unei posibile tranzactii de vanzare;

Este important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii.

Identificarea bunului subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietate deplin asupra bunului mobil – buldoexcavator marca CASE model 580K din proprietatea **SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA ;**

Tipul valorii

Tipul valorii - Valoarea de piata.

„ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.‖

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

Tipul valorii - -valoarea de piață‖ a ținut cont de scopul evaluării, tipul bunului și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor considerate relevante.

Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO, monede utilizate in majoritatea tranzactiilor cu bunuri similare.

Modalitatea de plata considerata este cash sau echivalent de cash la data evaluarii, avand conditii de finantare normale.

Data evaluarii

Data evaluării, respectiv data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este **12.08.2024**.

Data inspecției: data la care a fost inspectat bunul evaluat este data de **12.08.2024**.

Data redactării raportului de evaluare : **19.08.2024**

Cursul valutar valabil la data evaluarii este **4,9765 Lei/Euro**.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Evaluatorului ii sunt necesare documentele care atesta modul de dobandire si drepturile de proprietate ale bunului mobil evaluat (factura/contract) etc.

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

1. Documente puse la dispozitie de catre client:
 - Fara documente;
2. Alte informații consultate:
 - Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
 - Publicații privind piața specifica, ziare, reviste, dealeri, pagini web (olx.ro, autovit.ro, bizoo.ro, mascus.ro, etc)

Ipoteze si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul bunului mobil și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerație toți factorii care au influență asupra valorii bunului mobil supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale bunului mobil sau ale părților ascunse care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Bunul mobil ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare al bunurilor, care se pot schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- Presupunem ca nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- 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 cunoștință.
- Se presupune ca bunul mobil se conformează tuturor reglementarilor, avizelor și restricțiilor de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și 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 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 la data evaluării.

- In vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- In timpul efectuării identificării și inventarierii bunurilor mobile supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestuia, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală, în cazul în care nu s-a menționat altceva;
- Orice neconcordanță între situația „luată în calcul de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor.
- Evaluatorul a verificat concordanța dintre seriile înscrise pe bun cu cele din acte, aceasta însă nu reprezintă o certificare a autenticității bunului. Certificarea autenticității documentelor și a bunului intră în competența organelor abilitate.

Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documente care să ateste dreptul de proprietate. La cererea utilizatorului desemnat, proprietar **SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA**. Evaluarea se realizează în această ipoteză specială.
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documente din care să rezulte specificațiile tehnice și anul fabricației, o parte din acestea fiind preluate din placuta de identificare atașată bunului mobil iar anul de fabricație a fost transmis de către reprezentantul utilizatorului desemnat.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- 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 instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- 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.

- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat sau 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 precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, 2022 ANEVAR, astfel:

Standarde generale

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active – Bunuri mobile

- SEV 300 – Mașini, echipamente și instalații
- GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor

Glosar 2022

Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat

Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

Raportul cuprinde o introducere, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a datelor activului evaluat, o analiză a pietei specifice, analiză celei mai bune utilizări, un capitol cu evaluarea bunului și un ultim capitol cu analiza rezultatelor și concluzia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, comparabile extrase din analiza pietei, fotografii ale bunului subiect.

Capitolul III – Prezentarea datelor

Identificarea bunului mobil subiect

Obiectul evaluarii este dreptul de proprietate deplin asupra bunului mobil - buldoexcavator marca CASE model 580K din proprietatea SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA ;

Inspectia a fost efectuata la data de 12.08.2024 in Loc. Tulca, jud. Bihor, in prezenta reprezentatului proprietarului.

Documentele puse la dispozitie de catre proprietar sunt urmatoarele:

- Fara documente ;

1. Macroidentificare

- Buldoexcavatorul apartine SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA ;
- Buldoexcavatorul a fost fabricat în 1985 – conform declaratiei reprezentantului utilizatorului desemnat;
- Este destinat utilizarii in cadrul activitatilor de constructii;

2. Microidentificare si descrierea tehnica;

2.1. Buldoexcavator CASE 580L

- **marca : CASE**
- **model : 580L**
- **serie sasiu : JJH0021509**
- **nr.identificare TULCA BH-035**
- **anul fabricatiei: 1985 – conform declaratiei reprezentantului utilizatorului desemnat**
- **culoare: galben**
- **numar de ore lucrate: 5.216 km**
stare tehnică: nesatisfacatoare

Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin asupra bunului, considerat fara sarcini.

Date despre amplasare si inspectie

Inspectia a fost efectuata la data de 12.08.2024 in Loc. Tulca,, jud. Bihor, in prezenta reprezentatului proprietarului.

Amploarea inspectiei: In urma inspectiei s-a putut observa faptul ca bunul este in stare nesatisfacatoare.

1.2. Starea tehnică

Starea tehnică

Apreciată de evaluator ca fiind nesatisfacatoare, bazată pe impresia vizuala coroborata cu informatiile privind starea tehnica transmise de catre proprietar prezent la inspectie:

- + impresie vizuală/auditivă :
- + caroserie și sistem de rulare:
- + prezinta urme de rugina
- + prezinta scurgeri de ulei vizibile
- + prezinta elemente uzate excesiv
- + ușile se deschid/închid normal
- + geamuri clare, fără fisuri
- + nu porneste – nu a fost utilizat de mult timp;

Identificarea oricaror bunuri mobile atasate care nu fac obiectul evaluarii sau a unor bunuri necorporale necesare functionarii bunurilor evaluate.

Nu este cazul, nu sunt bunuri mobile atasate care nu fac obiectul evaluarii sau a unor bunuri necorporale necesare functionarii bunului evaluat.

Aspecte privind utilizarea

Utilizarea initiala si actuala este cea de buldoexcavator, fara posibilitati fezabile de conversie.

Istoricul bunurilor subiect

Nu au fost efectuate cheltuieli de modernizare. Nu au fost oferte curente de tranzactionare.

Capitolul IV – Analiza pietei

Piața este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității bunurilor sau a serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Diversitatea produselor care formează obiectul actelor de schimb, natura diferită a subiecților care apar în relațiile de piață, localizarea pieței, precum și alte asemenea elemente dau acesteia imaginea unui imens conglomerat de subdiviziuni, prezentând astfel o structură deosebit de complexă.

Pornind de la asemenea considerente, piața implică o abordare unitară, dar și o tratare diferențiată în funcție de structura sa secvențială.

1. Analiza productivității bunului

În cadrul acestei analize sunt identificate caracteristicile bunului evaluat care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale bunului. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare și sunt baza pentru selectarea bunurilor comparabile.

Bunul evaluat este - buldoexcavator marca CASE model 580K din proprietatea **SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA** ;

2. Delimitarea pieței specifice

Folosind drept criteriu aria geografică sau perimetrul în cadrul căruia se desfășoară confruntarea dintre cerere și ofertă și se organizează actele de schimb, apare o primă și importantă divizare a pieței, respectiv: națională sau internațională.

- piața națională are în vedere totalitatea relațiilor de vânzare-cumpărare ce au loc în interiorul unei anumite țări. În cadrul pieței interne sau naționale se disting o serie de piețe locale, cu caracteristici specifice în ceea ce privește amploarea, structura, sezonalitatea.
- piața internațională este alcătuită, la rândul său, din totalitatea piețelor naționale ale țărilor ce formează comunitatea mondială și are în vedere totalitatea relațiilor privind ansamblul de mărfuri și servicii între țări. Având în vedere reglementările legale și fiscale, piața internațională se subdivide în piața din comunitatea europeană și piața mondială.

Folosind drept criteriu aria geografică, bunul evaluat – buldoexcavator, se încadrează în principal în piața națională datorită localizării actuale a bunurilor, în România. Cu toate acestea bunul evaluat se încadrează și în piața din comunitatea europeană, optica cumpărătorilor este aceea de a compara prețurile din piața națională cu cele din piața europeană, costurile de relocalizare sunt deseori nesemnificative raportat la valoarea acestora.

Folosind drept criteriu natura consumului, piața se subdivide în două mari componente sau segmente:

- piața bunurilor industriale și de echipament are în vedere produsele destinate satisfacerii consumului productiv. În funcție de posibilitatea de utilizare a bunurilor industriale, piața se subdivide în piața bunurilor universale, specializate și ultraspecializate;
- piața bunurilor de consum individual se referă la totalitatea populației.

Folosind drept criteriu natura consumului, bunul evaluat buldoexcavator marca CASE model 580K din proprietatea SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA se încadrează în piața bunurilor de consum specializat.

Folosind drept criteriu starea bunurilor tranzactionate și modalitățile de tranzactionare, piața se subdivide în piața bunurilor noi, piața bunurilor second hand, piața bunurilor reconditionate, piața materialelor refolosibile.

Folosind drept criteriu starea bunurilor, bunul subiect este: buldoexcavator marca CASE model 580K din proprietatea SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA se încadrează în piața bunurilor second hand.

Analizând criteriile de mai sus putem concluziona că piața bunului evaluat este piața națională și europeană de bunuri individuale second hand, de natura echipamentelor tehnologice - utilaj de construcții - buldoexcavator marca CASE model 580K din proprietatea SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA ;

3. Analiza ofertei

Oferta cuprinde toate produsele destinate satisfacerii consumului prin intermediul circulației, atât bunuri destinate consumului intermediar sau formării brute a capitalului fix, cât și care asigură consumul final al populației.

Tablou general de analiză pentru oferta competitivă induce necesitatea studierii următorilor factori:

- cantitatea și calitatea bunurilor disponibile pe piață;
Au fost identificate pe piața națională și europeană un număr semnificativ de bunuri comparabile.

Vânzătorii – în cazul pieței specifice sunt identificate mai multe categorii de vânzători:

- persoane juridice specializate pe activitatea de comerț și intermediieri;
- persoane fizice sau juridice, care nu au activitate principală comerțul cu bunuri similare, scot bunuri similare la vânzare ca urmare a neutilizării acestora, cu ocazia schimbării parcului sau în situația executării silite, etc.

- modelele vechi oferite la data curentă

Marea majoritate a ofertei existente în piața este formată din bunuri vechi, majoritatea scoase la vânzare ca urmare a neutilizării acestora, cu ocazia schimbării acestora.

- modelele noi oferite la data curentă;
Modelele noi sunt ofertate în principal de dealeri locali și naționali.
- disponibilitatea creditelor pentru achiziții și a finanțării în general;

Pentru trimestrul 1 2023, băncile din România au raportat menținerea relativ constantă a standardelor de creditare pentru împrumuturile acordate populației, concomitent cu înăsprirea standardelor de creditare pentru împrumuturile și liniile de credit acordate companiilor nefinanciare. În ceea ce privește evoluțiile din trimestrul 3 2023, instituțiile de credit anticipează menținerea neschimbată a standardelor de creditare pentru împrumuturile destinate achiziției de locuințe și terenuri, cât și pentru cele acordate companiilor nefinanciare, în timp ce pentru creditele de consum acordate populației este estimată o înăsprire a standardelor de creditare. Conform băncilor, riscul de credit a crescut în trimestrul 2 2023 pentru 8 din cele 10 sectoare în care operează companiile nefinanciare. În continuare, cel mai riscant sector din perspectiva sectorului bancar este considerat cel energetic, reiese dintr-un sondaj realizat de Banca Națională a României (BNR) privind creditarea companiilor nefinanciare și a populației.

- perioada medie de expunere a unui anumit tip de bun pe piață
Perioada medie de expunere pe piața este de până la 3 luni în cazul bunurilor second hand similare.

Concluzia acestei analize, privind îndreptarea ofertei și percepția este următoarea: principalii actori care scot la vânzare bunuri similare sunt persoane juridice specializate pe activitatea de comerț și intermediari, precum și persoane fizice sau juridice, care deși nu au activitate principală comerțul cu bunuri similare, scot bunuri similare la vânzare, oferta pentru bunuri mobile similare celui evaluat începe să crească.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru un anumit tip de bun.

Componentele ce definesc un bun, în accepțiunea modernă, sunt:

- ✚ Componente corporale — determinate de substanța materială a acestora, precum și de utilitatea lor funcțională. Se încadrează aici dimensiunile calitative ale produsului ce țin de formă, gabarit și capacitate, structură și conținut, greutate și densitate, putere instalată, rezistența la acțiunea factorilor de mediu etc
- ✚ Componente necorporale — incluzând elementele ce nu au corp material nemijlocit, cum sunt: numele și marca, instrucțiunile de folosire (utilizare), protecția legală prin brevet, licența de fabricație sau comercializare, prețul, orice alt serviciu acordat pentru produs (instalarea, punerea în funcțiune, service-ul, termenul de garanție etc)

Unele caracteristici ale bunurilor se pot modifica rapid: bunul poate fi astăzi „nou” pentru ca mâine, raportat la alte componente de „ultimă oră” ale ofertei, să fie deja „învechit”; el poate fi după caz, o marfă foarte căutată sau greu vandabilă, ieftin sau scump, în raport cu judecățile de valoare ale utilizatorului.

Principalii factori ce influențează cererea

Cererea de produse se formează și se modifică în volume și structură, sub influența a numeroși și foarte diferiți factori: economici, demografici, biologici, psihologici, organizatorici, sezonieri și conjuncturali.

Toți acești factori alcătuiesc un ansamblu complex, în cadrul căruia este greu de stabilit o ierarhie sub raportul importanței acestora, fiecare prin acțiunea sa punându-și amprenta pe o latură sau alta a cererii, nuanțând-o și particularizând-o.

Factorii economici sunt unii din cei mai importanți factori ce pot influența în mod direct cererea. Din aceasta categorie de factori, care pot explica evoluția cererii fac parte: nevoia socială, oferta de produse, veniturile, prețurile, rata dobânzilor, sistemul de taxe și impozite.

Factorii demografici. O categorie de fenomene cu importante implicații asupra cererii de produse este legată de populație. Aceasta constituie „materia primă de bază” din care sunt alcătuite piețele, intrucât, la urma urmei, cererea pentru orice produs sau serviciu depinde de cererea totală a consumatorilor individuali cu toate implicațiile asupra piețelor specifice.

Motivația. Consumatorii sunt motivați cumpere un produs atunci când sunt convinși că le satisface nevoile imediate.

Factori sociali. între acestia, ca principali factori de influență se inscriu: gradul de urbanizar, tradiții și obiceiuri de consum, moda, starea de sănătate a populației.

Clasele sociale sunt grupuri de indivizi cu aceleași circumstanțe sociale și economice care se consideră că posedă același statut în societate. Baza definirii acestor statute diferă de la o societate la alta, dar în general, este legată de ocupație, venit, educație și avere.

Factori naturali și climaterici influențează cererea de produse pe două căi: prin formele de relief și de climă specifice din fiecare zonă, acționează direct asupra dimensiunilor și structurii cererii, iar fenomenele naturale acționează asupra cererii de mărfuri în mod indirect, influențând consumul natural, structura demografică a populației, contribuind la accentuarea zonării obiceiurilor de consum și implicit asupra cererilor de mărfuri.

Cererea pentru un anumit tip de produs influențează cererea pentru elementele specifice de producție (materii prime, echipamente, utilaje, mașini).

În analiza cererii de pe piața echipamentelor tehnologice sunt importanți următorii factori:

- populația din aria de piață - mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descrere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;

Populația României va scădea la 15,5 milioane de locuitori până în 2050, în scădere cu 20%, de la 19,2 milioane de persoane în 2020, pe fondul natalității scăzute și al migrației externe, arată datele Eurostat, biroul de statistică al Uniunii Europene. Reflectând scăderea natalității, țările europene au per total o populație mai bătrână decât cele din restul lumii. În 2005 Europa

avea nouă din cele zece țări cu cele mai bătrâne populația ale lumii, doar Japonia avea o populație cu o vârstă mai mare.

Distributia pe varste este urmatoarea:

- 0-14 ani: 15,5% (masculin 1,772,583/feminin 1,681,539)
- 15-64 (de) ani: 69,7% (masculin 7,711,062/feminin 7,784,041)
- 65 de ani si peste: 14,7% (masculin 1,332,120/feminin 1,934,076) (2010)

Peste 50 de ani tabloul demografic va fi complet diferit: pensionarii vor reprezenta mai mult de jumătate din populația țării

- nivelul veniturilor și al salariilor;

Câștigul salarial mediu brut lunar înregistrat la nivelul economiei naționale în anul 2022 a fost 6.126 lei, cu 10,7% (+591 lei) mai mare față de anul precedent. Câștigul salarial mediu net lunar a fost de 3.801 lei anul trecut, în creștere cu 11,3% (+385 lei) comparativ cu 2021, arată datele Institutului Național de Statistică (INS), publicate vineri.- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;

- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;

Rata șomajului în luna martie 2023 a fost de 5,4%, în scădere cu 0,1 puncte procentuale față de cea înregistrată în luna februarie 2023 (5,5%). Rata șomajului la bărbați a fost cu 0,8 puncte procentuale mai mare decât la femeile, arată datele INS. Numărul șomerilor (în vârstă de 15-74 ani) estimat pentru luna martie a anului 2023 a fost de 453.100 persoane: în scădere față de luna precedentă (459.300 persoane); în scădere față de aceeași perioadă a anului precedent (463.600 persoane). Pe sexe, rata șomajului la bărbați a depășit-o cu 0,8 puncte procentuale pe cea a femeilor (valorile respective fiind 5,8% în cazul persoanelor de sex masculin și 5,0% în cazul celor de sex feminin). Reține în continuare atenția nivelul ridicat, de 22,2%, al ratei șomajului în rândul tinerilor (15-24 ani). Pentru persoanele adulte (25-74 ani), rata șomajului a fost estimată la 4,4% pentru luna martie 2023 (4,1% în cazul femeilor și 4,7% al bărbaților). Numărul șomerilor în vârstă de 25-74 ani reprezenta 76,7% din numărul total al șomerilor estimat pentru luna martie 2023.

- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, dar și condițiile de creditare (accesibilitatea mai mare la creditele oferite favorabil de bănci, condițiile de contractare în sistem leasing);

Pentru trimestrul 2 2023, băncile din România au raportat menținerea relativ constantă a standardelor de creditare pentru împrumuturile acordate populației, concomitent cu înăsprirea standardelor de creditare pentru împrumuturile și liniile de credit acordate companiilor nefinanciare. În ceea ce privește evoluțiile din trimestrul 3 2023, instituțiile de credit anticipează menținerea neschimbată a standardelor de creditare pentru împrumuturile destinate achiziției de locuințe și terenuri, cât și pentru cele acordate companiilor nefinanciare, în timp ce pentru creditele de consum acordate populației este estimată o înăsprire a standardelor de creditare. Conform băncilor, riscul de credit a crescut în trimestrul 2 2023 pentru 8 din cele 10 sectoare în care operează companiile nefinanciare. În continuare, cel mai riscant sector din perspectiva sectorului bancar este considerat cel energetic, reiese dintr-un sondaj realizat de Banca Națională a României (BNR) privind creditarea companiilor nefinanciare și a populației.

- factorii ce afectează atractivitatea fizică și calitatea: producătorul, modelul, gradul de nouitate;
- posibilitățile și costurile de întreținere, service-ul, termenul de garanție;
- structura taxelor și impozitelor locale;

Este clar că o concluzie a acestei analize ar trebui să reliefeze spre ce se îndreaptă cererea și percepția pieței.

Concluzia acestei analize, privind îndreptarea cererii și percepția este următoarea:

- majoritatea participanților pe piața echipamentelor tehnologice second hand caută modele de la mărci consacrate pentru fiabilitate.
- principalii posibili cumpărători sunt firmele persoanele fizice și juridice, aflate în cautarea unui echipament tehnologic consacrat ca fiind fiabil.
- disponibilitatea de cumpărare este destul de mare, achiziționarea se poate face fie din disponibilitățile personale, fie prin accesarea creditelor pentru achiziții.
- majoritatea participanților caută echipamente tehnologice în stare bună de funcționare, cu un istoric de mentenanță și service complet ;

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta

Cererea și oferta sunt componentele de bază ale mecanismului regulator al pieței. Raportul dintre cerere și ofertă, reflectă foarte clar și în același timp sintetic situația pieței, a fiecărui segment al acesteia.

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu, piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă și o piață inactivă.

Când cererea este mai mare decât oferta, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o creștere a activității pieței. Contrariul este cazul când cererea este mică și prețurile scad. Totuși, existența unor niveluri diferite ale activității pieței este mai degrabă un răspuns la modificarea prețurilor decât o cauză a acesteia.

Activitatea pieței este în creștere datorită numărului tot mai mare de cumpărători. Numărul de cumpărători a crescut odată cu ieșirea din recesiune, aspect facilitat și de relansarea creditării în piață, reînceperea lucrărilor de construcții de către persoanele fizice.

6. Previziunea absorbției bunului subiect în piață

Momentan putem spune că cererea și oferta tind spre echilibru, bunul evaluat încă este atractiv pentru societățile mici din toate domeniile de activitate. Piața poate fi considerată ca fiind momentan activă datorită creșterii cererii, cu posibilitatea trecerii într-o piață în declin, datorită scaderii cererii și creșterii ofertei odată cu creșterea vechimii bunurilor.

Perioada medie de expunere pe piata este de o luna pana la 3 luni in cazul bunurilor second hand similare.

Capitolul V – Evaluarea bunurilor

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață. De asemenea, acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, precum și pe înțelegerea modului cum interacționează cumpărătorii și vânzătorii pe piața specifică.

În orice estimări ale valorii, se folosesc una sau mai multe abordări. Alegerea lor depinde de tipul de bun mobil, de utilizarea desemnată a evaluării, de premisele valorii, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Adecvarea fiecărei abordări depinde de tipul de bun mobil, de scopul evaluării, determinii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile. De exemplu:

- Abordarea prin piață este cea mai adecvată abordare pentru evaluarea de bunuri mobile omogene (ex. autovehicule, anumite tipuri de echipamente de birou sau utilaje industriale) și atunci când există date suficiente privind vânzările recente ale unor bunuri similare. Totuși, multe tipuri de mașini, echipamente și instalații sunt specializate și nu există informații disponibile privind vânzările unor astfel de elemente, ceea ce impune utilizarea fie a abordării prin venit, fie a abordării prin cost.
- Abordarea prin venit poate fi utilizată pentru evaluarea bunurilor atunci când pot fi identificate fluxurile de numerar specifice acestuia sau unui grup de active complementare (de exemplu, dacă un grup de active formează o linie de fabricație și realizează un produs vandabil). Totuși, unele fluxuri de numerar pot fi atribuite activelor necorporale și poate fi dificilă separarea lor de cele atribuite bunurilor mobile. În mod normal, utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe bunuri.
- Abordarea prin cost se aplică, în general, în evaluarea bunurilor, în special în cazul celor individuale care sunt specializate. În cadrul abordării prin cost, evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire al bunului evaluat, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecierei (deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă).

În cadrul fiecărei abordări, după caz, se pot utiliza una sau mai multe metode de evaluare specifice, iar aplicarea acestora depinde de tipul de proprietate, de scopul evaluării și de calitatea și cantitatea informațiilor disponibile.

În cadrul prezentei lucrări a fost utilizată abordarea prin piață, deoarece s-au identificat bunuri comparabile suficiente pentru a fi utilizate ca bază de comparație.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Abordarea prin piață este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate ; în lipsa acestor informații aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată.

Abordarea prin piață nu se poate aplica pentru evaluarea bunurilor unicat (specializate) ; caracteristicile speciale ale bunurilor unicat transferă comparația și cuantificarea ajustărilor din sfera percepțiilor pieței, în sfera speculativului.

Abordarea prin piață se utilizează cu precauție în cazul evaluării instalațiilor complexe, întrucât prețurile de tranzacționare ale comparabilelor pot include componente pe care instalația subiect nu le deține (cum ar fi terenuri, construcții, fond de rulment sau active necorporale) sau pot reflecta percepțiile subiective ale cumpărătorilor privind rentabilitatea viitoare. Cercetarea insuficientă de către evaluator a pieței nu este o scuză pentru omisiunea acestei abordări, atunci când există informații disponibile sau când acestea pot fi procurate în mod rezonabil. În lipsa unor informații suficiente despre tranzacții recente cu bunuri comparabile se pot utiliza informații privind oferte de bunuri similare și disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri mobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să folosească surse credibile privind comparabilele, cărora li se verifică acuratețea, Verificarea fiecărei comparabile poate să nu fie necesară atunci când sunt utilizate baze de date credibile, care furnizează o percepție corectă asupra vânzărilor comparabile. Raportul de evaluare trebuie să includă informațiile și demersurile realizate, pe baza cărora evaluatorul a selectat bunuri comparabile.

În mod ideal evaluatorul ar trebui să-și fundamenteze concluziile pe vânzări de bunuri identice ; întrucât tranzacțiile cu active identice sunt de obicei rare, se pot utiliza tranzacțiile sau ofertele de vânzare ale unor bunuri similare. Comparabilele care prezintă diferențe majore ale caracteristicilor față de cele ale bunului mobil subiect nu pot fi considerate adecvate din cauza ajustărilor prea mari necesare a fi aplicate.

Tehnicile de comparație uzuale folosite în cadrul abordării prin piață sunt :

- tehnica identificării (potrivirii) directe;
- tehnica asimilării;
- tehnica procentajului din cost.

În cadrul tehnicii asimilării, prețurile comparabilelor sunt ajustate pentru a reflecta diferențele dintre fiecare bun mobil comparabil și bunul mobil subiect.

Elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea :

- originea și vârsta efectivă,
- starea tehnică,
- capacitatea,
- caracteristici (accesorii) altele decât capacitatea,
- localizarea,
- producătorul,
- motivația părților,
- condițiile de finanțare,
- calitatea,
- cantitatea,
- data vânzării,
- tipul de vânzare.

Evaluatorul trebuie să identifice acele caracteristici ale bunurilor mobile pe care participanții de pe piață le consideră a fi importante pentru fundamentarea prețului.

Caracteristicile identificate și aplicate sunt următoarele :

Ajustari specifice tranzactionarii

1. Pret oferta/tranzactie
2. Dreptul de proprietate transmis
3. Restrictii legale
4. Conditii (termeni) de finantare
5. Conditii de vanzare (motivatia)
6. Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare
7. Conditii de piata

Ajustari specifice bunului

8. Marca si model
9. Localizare
10. Stare tehnica
11. Nivel de dotare
12. Anul fabricatiei
13. Numar de ore lucrate

Evaluarea bunurilor prin abordarea prin piață implică analize diferite, în funcție de ipotezele evaluării (de exemplu, ipoteza continuării activității impune cuantificarea suplimentară a contribuției costurilor instalării).

Abordarea prin piață se aplică în mod diferit în cazul în care un bunul este evaluat în mod individual, adică pe o bază de sine stătătoare, sau ca grup, adică în combinație cu alte active.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	Buldoexcavator Case 580			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro)		9.500,0	9.500,00	9.900,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro)		-950,00	-950,00	-990,00
	PRET AJUSTAT (Euro)		8.550,00	8.550,00	8.910,00
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro)		8.550,00	8.550,00	8.910,00
3	Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro)		8.550,00	8.550,00	8.910,00
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro)		8.550,00	8.550,00	8.910,00
5	Conditii de vanzare (motivatie)	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro)		8.550,00	8.550,00	8.910,00
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro)		8.550,00	8.550,00	8.910,00
7	Conditii de piata	Aug-24	Aug-24	Aug-24	Aug-24
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro)		8.550,00	8.550,00	8.910,00
Ajustari specifice bunului					
8	Marca, model	Buldoexcavator Case 580	Buldoexcavator Case 580	Buldoexcavator Case 580	Buldoexcavator Case 580
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro)		8.550,00	8.550,00	8.910,00
9	Localizare	Romania	Romania	Romania	Italia

	Cuquantum ajustare %		0%	0%	5%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	0,00	445,50
10	Stare tehnica	nesatisfacatoare	buna	buna	buna
	Cuquantum ajustare %		-30%	-30%	-30%
	Cuquantum ajustare (Euro)		-2.565,00	-2.565,00	-2.673,00
11	Nivel de dotare	mediu	mediu	mediu	mediu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
12	An de fabricatie	1985	1991	1996	1991
	Cuquantum ajustare %		-7%	-10%	-7%
	Cuquantum ajustare (Euro)		-598,5	-855,0	-623,7
13	Numar de ore lucrate	5216	5000	7600	3253
	Cuquantum ajustare %		0%	5%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro)		0,00	427,50	-445,50
	PRET AJUSTAT (Euro)		5.386,50	5.557,50	5.613,30
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-3.163,50	-2.992,50	-3.296,70
	Ajustare totala neta procentuala (%)		-37,0%	-35,0%	-37,0%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		3.163,50	3.847,50	4.187,70
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		37,0%	45,0%	47,0%
	Numar de ajustari		2	3	4
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: A - 37 %					
VALOAREA PROPUASA					
	Valoare de piata	5.400 €	echivalent a		26.900 lei

Explicarea ajustarilor aplicate preturilor

Ajustari specifice tranzactionarii

- Pret oferta/tranzactie – au fost aplicate ajustari, toate comparabilele sunt oferte, ajustarile aplicate fiecărei comparabile au fost rezultate in urma negocierilor telefonice cu vanzatorii de bunuri similare, negocierea din piata este de 10% din pretul solicitat.
- Dreptul de proprietate transmis – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele au dreptul de proprietate absolut.
- Restrictii legale – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele fiind fara restrictii legale.

- Conditii (termeni) de finantare – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele au conditii normale de finantare.
- Conditii de vanzare (motivatie) – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele au conditii de vanzare independente si specifice pietei.
- Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare – nu au fost aplicate ajustari, atat bunul subiect cat si comparabilele nu necesita efectuarea unor cheltuieli imediate, dupa cumparare.
- Conditii de piata – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele sunt oferte valabile la data evaluarii.

Ajustari specifice bunului

- Marca si Model – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele fiind marca CASE si modelul 580;
- Localizare – s-a aplicat o ajustare pozitiva de 5% pentru comparabila C, deoarece aceasta este localizata intr-o alta tara fata de bunul subiect ;
- Stare tehnica – s-au aplicat ajustari negative de -30% tuturor comparabilelor deoarece acestea dispun de o stare tehnica superioara bunului subiect ;
- Nivel de dotare – nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au un nivel de dotare similar bunului subiect ;
- An de fabricatie – s-au aplicat ajustari negative de -7% pentru comparabilele A si C si respectiv de -10% pentru comparabila B, deoarece acestea au o vechime mai mica (sunt mai noi) fata de bunul subiect ;
- Numar de ore lucrate – s-a aplicat o ajustare pozitiva de 5% pentru comparabila B, deoarece aceasta dispune de un numar de ore lucrate mai mare fata de bunul subiect si s-a aplicat o ajustare negativa de -5% pentru comparabila C, deoarece aceasta dispune de un numar de ore lucrate mai mic fata de bunul subiect;

Cel mai mic numar de ajustari si ajustarea totala bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila A - 37%

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit este o abordare comparativă a valorii oricărui bun generator de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente bunului evaluat și estimează valoarea acestuia prin convertirea venitului în valoare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa un bun generator de venit, un investitor mediu nu va plăti pentru el mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere și utilizare a bunului respectiv (adică venituri bănești obținute pe perioada de deținere) plus valoarea de revânzare a bunului la finele perioadei de deținere, adică valoarea terminală sau de reversiune.

Abordarea prin venit are la bază principiul anticipării, respectiv valoarea unui bun este o reflectare a percepției unui investitor sau proprietar asupra veniturilor viitoare generabile pe parcursul duratei de viață economică rămasă sau pe parcursul unei durate standard de deținere a bunului (5 – 10 ani).

Abordarea prin venit nu este utilizată foarte des de către evaluatorii MEI; motivele se referă, printre altele, la dificultatea calculării venitului care poate fi alocat în mod direct unui anumit activ, la problema credibilității previziunilor venitului, precum și la multitudinea variabilelor prezente în această abordare.

Abordarea prin venit poate fi utilizată pentru evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor atunci când pot fi identificate fluxurile de numerar specifice activului sau unui grup de active complementare, de exemplu, dacă un grup de active formează o linie de fabricație și realizează un produs vandabil. Totuși, unele fluxuri de numerar pot fi atribuite activelor necorporale și poate fi dificilă separarea lor de cele atribuite mașinilor, echipamentelor și instalațiilor. În mod normal, utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe mașini, echipamente și instalații individuale, cu excepția situației în care acest tip de bunuri constituie obiectul unor contracte de închiriere (sau de leasing). Totuși, abordarea prin venit se utilizează în mod frecvent pentru a evalua un grup de active sau unități de MEI individuale, utilizate împreună pentru a rezulta un produs vandabil, iar acest lucru generează un flux de venit. Deseori, la generarea veniturilor, alături de MEI participă și alte active contribuitoare necorporale (programe informatice de proces, documentații tehnice, brevete de invenție etc.), corporale (teren, construcții) sau fondul de rulment. Pentru a estima valoarea MEI va fi necesară o alocare a valorii totale pe activele contribuitoare.

Metodele sau tehnicile de evaluare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. Metoda capitalizării venitului;
2. Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF).

Metoda capitalizării venitului se poate aplica numai dacă se poate estima fluxul de numerar anual viitor, de natura unei anuități fixe pe durata de viață utilă rămasă a MEI. În situația în care se preconizează că fluxul de numerar anual viitor va fi fluctuant este adecvată aplicarea metodei fluxului de numerar actualizat (DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului este una din cele două metode înscrise în abordarea prin venit, prin care venitul din primul an previzionat (așteptat) se convertește în valoare, fie prin împărțirea acestuia cu o rată de capitalizare, fie prin înmulțirea venitului cu un multiplicator (care este inversul ratei de capitalizare). Această metodă se bazează pe vânzările de MEI similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru activul subiect.

Capitalizarea venitului nu necesită previziuni explicite ale evoluției venitului anual viitor, deoarece creșterea sperată a acestuia este reflectată în rata de capitalizare estimată în mod uzual pe baza informațiilor de piață, din vânzările comparabile.

Obținerea ratei de capitalizare din datele despre vânzări comparabile

Acest procedeu se utilizează atunci când evaluatorul are la dispoziție suficiente informații privind tranzacții de bunuri comparabile. Informațiile trebuie să includă prețul tranzacției, veniturile estimate, cheltuielile estimate, condițiile de finanțare, condițiile de piață de la data încheierii tranzacției.

În plus, evaluatorul trebuie verifice ca venitul net din exploatare să fie calculat în același mod pentru toate bunurile comparabile utilizate pentru determinarea ratei, ca și pentru bunul subiect, și să verifice dacă nu au existat anumite condiții de finanțare specifice sau o anumită conjunctură a pieței, care să fi afectat prețurile de tranzacție ale acestora.

După îndeplinirea acestor cerințe, evaluatorul poate estima rata prin împărțirea venitului din exploatare la prețul de vânzare al fiecărei bun comparabil.

În prezentul raport de evaluare, aceasta abordare nu a fost aplicata, deoarece nu au fost identificate informatii de piata suficiente cu referire la bunurile evaluate din care sa rezulte un flux constant de numerar.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Definiția abordării prin cost (Glosar 2022): O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire. Acest principiu este cunoscut ca principiul substituției. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual, fie unei entități economice. Abordarea prin cost presupune că valoarea maximă a unui activ pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou, cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul curent de nou trebuie deduse (scăzute) toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Costul de înlocuire reprezintă costul curent al unui activ similar nou, care oferă o utilitate echivalentă cu cea a activului evaluat.

Costul de reconstruire (reproducere) reprezintă costul curent de realizare a unei **copii identice** a activului evaluat, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale.

Cu alte cuvinte, evaluatorul identifică bunul mobil care trebuie evaluat (subiect), estimează costul de nou și scade deprecierea totală pentru obținerea costului de înlocuire net sau depreciat (echivalent cu tipul solicitat al valorii). În fapt, deprecierea face ca bunul mobil să fie mai puțin atrăgător față de situația când ar fi fost nou, sau face ca - de cele mai multe ori - acesta să fie perceput diferit de către participanții de pe piață prin simplul fapt că a trecut de pe piața de nou, pe piața second-hand.

Abordarea prin cost reprezintă estimarea costului curent al unui bun minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale și externe/economice.

Din definiția de mai sus, se pot identifica 3 forme (tipuri) ale deprecierei:

1. **Deprecierea fizică**, reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

2. **Deprecierea funcțională**, reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

3. **Deprecierea economică** (numită și depreciere externă), reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Atât deprecierea fizică, cât și cea funcțională pot fi recuperabile sau nerecuperabile, iar deprecierea economică poate fi și temporară.

Determinare costului de înlocuire

Costul de înlocuire reprezintă costul curent al unui activ similar nou, care oferă o utilitate echivalentă cu cea a activului evaluat.

Determinare deprecierei fizice

Există trei tehnici de cuantificare a deprecierei fizice:

- (a) Observația
- (b) Cuantificarea directă în bani
- (c) Analiza vârstă - durată de viață

Raportul dintre vârsta și durata de viață a MEI poate fi utilizat pentru determinarea deprecierei fizice. Cu toate că acest raport ne conduce la o depreciere liniară, aceasta nu trebuie confundată cu deprecierea contabilă sau cu amortizarea întrucât pentru estimarea deprecierei fizice se utilizează concepte referitoare la vârstă și durata de viață ce țin mai degrabă de evaluare decât de contabilitate.

În funcție de scopul evaluării și implicit de tipul valorii estimate/solicitate, pot fi utilizate concepte diferite cu privire la vârstă și la durata de viață, cu precizarea ca acestea trebuie înțelese pe deplin și utilizate coerent. De reținut este faptul că pentru a estima deprecierea fizică, durata

de viață ce va fi utilizată va fi durata de viață fizică. Orice alt concept utilizat conduce/ poate conduce la o depreciere ce are în componența atât o depreciere fizică, cât și o depreciere funcțională și/sau economică (de exemplu, durata de viață utilă sau durata de viață economică, ce vor fi definite în cele ce urmează).

Determinare deprecierei funcționale

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de utilitate a unui activ, cauzată de ineficiențe sau neadecvări în însăși calitatea activului când acesta este comparat cu un activ înlocuitor mai eficient și/sau mai puțin costisitor, realizat cu tehnologie modernă. Mai simplu spus, pierderea de valoare este cauzată de condiții din interiorul proprietății.

Unele din cauzele deprecierei funcționale sunt:

- cheltuieli de exploatare excedentare;
- supradimensionare;
- schimbarea formei (proiectului);
- ineficiență;
- schimbări în tehnologie.

Determinare deprecierei economice

Deprecierea economică este pierderea de valoare sau de utilitate a unui activ, cauzată de factori economici din exteriorul acestuia. Acești factori includ costul majorat al materiilor prime, al forței de muncă sau al utilităților (fără creșterea corespunzătoare a prețului de vânzare a produsului), cererea scăzută înregistrată pentru produsele sau serviciile generate de proprietatea respectivă, din cauza concurenței sporite, a legislației de mediu și a altor factori asemănători.

În prezentul raport de evaluare, aceasta abordare nu a fost aplicată, deoarece nu au fost identificate informații de piață suficiente cu referire la costurile de înlocuire a unui bun similar.

Capitolul VI – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

Scopul evaluărilor este de a răspunde cerințelor clienților privind valoarea dreptului lor de proprietate asupra bunului evaluat.

Pentru a răspunde acestei cerințe, evaluatorul parcurge anumiți pași ai procesului de evaluare: identifică problema de evaluare, stabilește termenii de referință ai evaluării, culege datele necesare și descrie bunul subiect, analizează piața, aplica abordarea valorii definite pentru a estima valoarea bunului prin utilizarea informațiilor de piață disponibile, curente și previzionate.

În evaluarea bunurilor mobile se pot utiliza una sau mai multe dintre cele trei abordări aplicabile și recunoscute ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit. În condiții ideale, atunci când sunt aplicate pentru evaluarea acelui bun, pe baza aceluiași premise ale evaluării, conduc la același rezultat sau la rezultate apropiate ca valoare, însă pot conduce și la obținerea unor rezultate diferite privind valoarea bunului evaluat.

Analiza rezultatelor

Deseori, în evaluarea unui bun, evaluatorul va analiza minim două rezultate privind valoarea bunului, aceste rezultate pot fi diferite, deși au fost obținute și prin aplicarea unei singure abordări în evaluare. Soluționarea diferențelor între rezultatele privind valoarea bunurilor este realizată de către evaluator: poate opta pentru soluționarea lor în cadrul etapei de aplicare a abordării respective sau în cadrul etapei de analiză a rezultatelor, când revizuieste întregul proces de evaluare atâta timp cât se menține integritatea fiecărei abordări în evaluare.

Evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordării valorii prin verificarea procesului de evaluare aplicat, a informațiilor disponibile, a tehnicilor de analiză a acestora și a judecății aplicate care a condus la raționamente coerente. Reverifică autenticitatea și relevanța datelor utilizate, definiția valorii, drepturile identificate asupra bunului subiect, ipotezele și ipotezele speciale asumate pentru a aprecia dacă metodele și tehnicile de evaluare utilizate sunt în corespondență cu aceste elemente de analiză.

Analiza rezultatelor evaluării unui bun mobil reprezintă o revizuire a concluziilor a abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a bunului mobil subiect.

Criterii de analiză a rezultatelor

În etapa de analiză a rezultatelor este foarte importantă pregătirea, experiența și raționamentul profesional al evaluatorului, acesta analizează logic și cu atenție toate procesele care conduc la fiecare rezultat privind valoarea. Criteriile care îl conduc pe evaluator la formularea unei concluzii finale, clară și bine fundamentată asupra valorii bunului subiect sunt adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare.

1. Adecvarea

- adecvarea unei abordări și în cadrul acesteia, a unei metode sau tehnici de estimare a valorii este în mod frecvent corelată direct cu tipul bunului și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- este important de reținut rezultatul privind valoarea obținută prin aplicarea celei mai adecvate abordări nu trebuie să fie neapărat identică cu concluzia asupra valorii stabilită pe baza celei mai relevante abordări în evaluare;

2. Precizia

- precizia unei evaluări este legată de încrederea pe care o are evaluatorul privind acuratețea cu care au fost folosite datele/ informațiile, procedurile și tehnicile de analiză a acestora aplicate, precum și în abordările de evaluare utilizate;

3. Cantitatea

- calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea determinată prin aplicarea unei abordări în evaluare sunt influențate de adecvare și precizie;
- dacă informațiile sunt precise, dar insuficiente poate determina o concluzie asupra valorii lipsită de fundament;

Adecvarea și precizia sunt două criterii care trebuie analizate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare.

Criterii de analiză a rezultatelor în cazul abordării prin piață

1. Adecvarea

- un grad ridicat de adecvare având în vedere tipul bunului, scopul prezentului raport și cu viabilitatea acestuia pe piață;
- pornind din premisa principală a tehnicilor utilizate în abordarea prin piață este aceea că «valoarea de piață a proprietății subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile», aceasta abordare este cea mai indicată atunci când pot fi identificate și verificate suficiente tranzacții sau oferte.

2. Precizia

- informațiile au fost extrase din anunțurile de vânzare, corelate cu convorbirile telefonice pentru confirmarea și completarea informațiilor existente în anunțuri, acestea au un grad mediu de încredere, cu toate acestea pot exista anumite informații neprezentate în acestea, informații la care evaluatorul nu a avut acces;

3. Cantitatea

- având în vedere numărul de oferte avut la dispoziție, cantitatea informațiilor este considerată ca fiind suficientă, se poate determina o concluzie asupra valorii.

Concluzia asupra valorii

Analizând criteriile de analiză a rezultatelor prin prisma criteriilor de adecvare și precizie, analizate în corelație cu cantitatea informațiilor, considerăm cea mai adecvată abordare ca fiind **Abordarea prin piață.**

În urma aplicării criteriilor de analiză a rezultatelor prin prisma criteriilor de adecvare și precizie, analizate în corelație cu cantitatea informațiilor, am stabilit valoarea de piață a dreptului de proprietate deplin asupra bunului mobil: buldoexcavator marca CASE model 580K din proprietatea SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIRE COMUNALA TULCA, ca fiind de:

5.400 Euro echivalent a 26.900 Lei

Cursul BNR la data de 12.08.2024 este: 1 EURO –4,9765 LEI

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.

POPA LIVIU GEORG
evaluator autorizat EPI, EI si BM
Membru titular ANEVAR



Anexa 2 – Informatii de piata utilizate



Privat ⓘ

grigoreherta26
Pe OLX din martie 2023
Activ azi la 12:28

Vanzatorul nu a primit încă evaluări

Cum funcționează rating-urile?

Trimite mesaj

☎ 075 835 5170

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Rogoz,
Maramures
la 168km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci de la acest vânzător.

Arată mai multe ▾

Publicitate:

	Case 580K 9.900 EUR	>
	Case 580 K Turbo 6.770 EUR	>
	Yanmar Vio 33 U 0 EUR	>

Machineryline

Postat azi la 11:39

Buldoexcavator case 580

9 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Stare: Utilizat Marca: Case An de fabricatie: 1991 Ore de lucru: 5 000

Tara de origine: Spania

DESCRIERE

Buldoexcavator case 580 super k in stare de funcționare
Motor cummins
POMPĂ HIDRAULICĂ SLĂBITĂ
5 cupe
Mai multe detalii la tel!!

<https://www.olx.ro/d/oferta/buldoexcavator-case-580-IDikdk3.html>



PRIVAT ⓘ

 Alin
Pe OLX din aprilie 2022
Activ pe 23 iunie 2024

 Vanzatorul nu a primit încă evaluări

Cum funcționează rating-urile?

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Nu vei putea continua pentru că am identificat o activitate suspectă. În cazul în care consideri că e o greșeală, contactează echipa noastră. (6c20aa3c-1989-4154-869f-350b76c3f95b)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Novaci, Gorj

la 249km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul achizițiilor pe care le faci de la noi.

Arată mai multe ▾

Publicitate

AD

UNITED24 MEDIA



Postat 29 iunie 2024

Case 580 K Turbo

9 500 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Marca: Case IH An de fabricatie: 1996 Ore de lucru: 7 600

DESCRIERE

Vând Buldoexcavator Case 580 Turbo
Ore de lucru 7.600
Braț Telescopic
Cupla Multifuncțională
4x4 Diesel
Consumabile schimbate
Motorul merge impecabil
Accept orice test!!!
Nu mă interesează niciun schimb!!

<https://www.olx.ro/d/oferta/case-580-k-turbo-IDiatvO.html>

Buldoexcavator Case 580K

☆ Adaugă la preferințe ⚙️ Comparare 📄 PDF ➦ Participă ⌚ Plângere:

9.900 EUR ≈ 49.270 RON 8/10

Luați legătura cu vânzătorul

Marca: Case
Modelul: 580K
Tip: buldoexcavator
Anul: 1991
Durată de funcționare: 3253 m/h
Locul de amplasare: Italia
Roma
Data publicării: 21 iun. 2024
Numărul ID din stocul vânzătorului: 10903

Vizionați toate fotografiile

Axe
Număr de axe: 2

Stare
Stare: second hand

Informație suplimentară
Culoare: portocaliu

Serviciu de transport auto

Contactează vânzătorul
OMECO SPA
Italia
9 ani pe Machineryline
Distribuitor verificat
4.8 ★★★★★ 83 comentarii
Abonare la vânzător:
+39 06 3031 0820
WhatsApp
Mai multe informații

Puneți o întrebare vânzătorului
Nume
Companie
Telefon
E-mail
Mesajul:
De exemplu: Bună ziua.
Mă interesează anunțul Dvs.
Vă rog frumos să luați legătura cu mine.
Codul de identificare
Trimite

Informație suplimentară — Buldoexcavator Case 580K Italiană

<https://machineryline.ro/-/vanzare/buldoexcavatoare/Case/580K--2403252223288833400>

Anexa 3 – Fotografii

		
		
		
		
		

		
		

Anexa 1 – Acte de proprietate si documentatie primita de la proprietar -