



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DEVESELU

Str. Aurel Vlaicu nr. 6, CIF 4491350 cod poștal 237130, tel. 0249510560, fax. 0249510580, e-mail: primariadeveselu@yahoo.com

H O T Ă R Ă R E
cu privire la aprobarea si insusirea de catre Consiliul Local al Comunei Deveselu a
raportului de evaluare a masinii de gunoi, cu compactor

Expunere de motive: *prezentul raport de evaluare este intocmit, la cerere, in scopul estimarii unei valori de piata avizate, cu privire la achizitionrea masinii de gunoi, cu compactor*

Avand in vedere:

- raportul nr. 283/21.05.2018 al administratorului SC DEVES PRESTSERV SRL;
- HCL nr. 39/31.03.2018 cu privire la achiziționare masina de gunoi, cu compactor;
- raportul de evaluare a masinii de gunoi, cu compactor, intocmit de catre evaluator autorizat – membru titular ANEVAR - Vasile Enoiu;
- prevederile art. 36 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) din Legea nr. 215/2001 (r1) cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală.
- avizul comisiei pentru activitati economico-financiare, agricultura, protectia mediului si turism;
- avizul comisiei pentru amenajare teritoriu si urbanism, juridica si de disciplina, munca si protectie sociala.

În temeiul art. 45 alin. (1) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 (r1) cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DEVESELU
H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Consiliul local al comunei Deveselu aprobă si isi insuseste raportul de evaluare a masinii de gunoi, cu compactor, intocmit de catre evaluator autorizat – membru titular ANEVAR - Vasile Enoiu, raport ce se constituie in anexa la prezenta hotarare.

Art. 2. Prezenta hotarare vine in completarea HCL nr. 39/31.03.2018 cu privire la achiziționare masina de gunoi, cu compactor.

Art. 3. Consiliul Local al comunei Deveselu imputerniceste administratorul SC DEVES PRESTSERV SRL, cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotarare se comunica primarului si secretarului comunei Deveselu, administratorului SC DEVES PRESTSERV SRL, Serviciului economic, investitii si achizitii publice pentru ducerea la indeplinire și Institutiei Prefectului - județul Olt.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

NICOLA FLORIN



Avizeaza pentru legalitate,
SECRETAR COMUNĂ,
cu delegare temporară de atribuții
Paraschiva BRABETE

Nr. 73 din 28.05.2018

Voturi exprimate: 10 pentru, 0 împotriva, 0 abțineri

RAPORT DE EVALUARE

bun mobil

aflat în proprietatea societății comerciale SERVSAL SA
având sediul social în orașul Onești, strada George Bacovia nr.24, județul Bacău

Evaluator:

Vasile ENOIU – Evaluator autorizat
Nr. legitimație ANEVAR: 12468
Adresa: strada Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina județul Olt
Telefon: 0744547017
Fax: 0249414558
E-mail: bbc@bbconsult.ro

Proprietar:

SERVSAL SA
având sediul social în Oraș Onești, strada George Bacovia nr.24, județul Bacău, înregistrată la
Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacău cu numărul J04/398/2003 și
cod unic de înregistrare (CUI) RO15371155

Client:

DEVES PRESTSERV SRL

având sediul social în Comuna Deveselu, strada Maria Coloni nr.96, județul Olt, înregistrată la
Oficiul Registrului de pe lângă Tribunalul Olt la numărul J28/616/2012 și
cod unic de înregistrare (CUI) 30744681

23 mai 2018

CUPRINS

| | |
|--|----|
| cod unic de înregistrare (CUI) 30744681 | 1 |
| 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE | 3 |
| Termeni de referință ai evaluării | 5 |
| Principiul general..... | 5 |
| Identificarea și competența evaluatorului..... | 5 |
| DECLARAȚIE DE CONFORMITATE | 5 |
| Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare | 6 |
| Scopul evaluării..... | 6 |
| Identificarea bunului supus evaluării..... | 6 |
| Tipul valorii | 6 |
| Data evaluării..... | 7 |
| Data inspecției..... | 7 |
| Documentarea necesară la elaborarea evaluării..... | 7 |
| Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea | 7 |
| Ipoteze și ipoteze speciale | 8 |
| Restricții de utilizare, distribuire sau publicare | 9 |
| Responsabilitatea față de terți | 9 |
| Declararea conformității evaluării cu SEV | 9 |
| Descrierea raportului | 9 |
| Modalități și termene de plată. Moneda raportului..... | 10 |
| CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA BUNULUI..... | 10 |
| IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, ASPECTE JURIDICE | 10 |
| DESCRIEREA BUNULUI | 10 |
| Definirea pieței. Activitatea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței | 11 |
| Descrierea pieței specifice | 12 |
| CEREREA | 12 |
| OFERTA | 12 |
| ECHILIBRUL PIEȚEI | 12 |
| Participanții la piață..... | 12 |
| ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL | 12 |
| Abordarea prin piață | 12 |
| Abordarea prin costuri (metoda costului de înlocuire)..... | 13 |
| VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE | 15 |
| Valori obținute..... | 15 |
| Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii..... | 15 |
| ANEXE | 17 |

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării îl constituie bunul mobil:

Autovehicul special MAN BC 08 ERW

descriș în cuprinsul raportului de evaluare.

Localizarea proprietății (bunului): Comuna Deveselu, strada Maria Coloni nr.96, județul Olt.

Tipul proprietății: bun mobil.

Proprietar: SERVSAL SA

Cliantul (solicitantul raportului de evaluare): DEVES PRESTSERV SRL

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare: DEVES PRESTSERV SRL

Data vizionării bunului: 17.05.2018, în prezența reprezentantului clientului – domnul Dumitru IGNAT, la locul de garare al autospecialei, din Comuna Deveselu, județul Olt. Cu această ocazie, s-au făcut fotografiile și s-au primit de la reprezentantul clientului, informațiile disponibile privind bunul evaluate.

Dreptul evaluat: considerat dreptul (deplin) absolut de proprietate asupra bunului.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului menționat mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), care includ Standardele Internaționale de Evaluare, **în vederea vânzării.**

Identificarea bunului:

1. Autovehicul special MAN

Anul fabricației: 2007

Data achiziției de către SERVSAL SA: septembrie 2016

Număr inventar: - neprecizat

Număr de identificare: WMAN05ZZ17Y196212

Loc amplasare: Comuna Deveselu, str. Maria Coloni nr.96, județul Olt

Stare tehnică: bună

Marca: MAN

Tipul/Varianta: TGL12.180 4X2BB/ EMI TECMOECOPAC 12/

Număr omologare: SEMA361111B87R3

Caroserie: SG gunoieră

Nr. de înmatriculare BC 08 ERW

Culoare: Alb-Verde

Tip motor: D 0834 LFL41

Serie motor: 07916745831676

Capacitate cilindrică: 4.580 cm³

Putere maximă (kw): 132

Turație: 2400

Greutate proprie (kg): 7765

Greutate pe axe: Față: 4400 kg

Spate: 8400 kg

Număr locuri: total 3(trei) din care 3(trei) față, pe scaune 3(trei)

Combustibil: Motorină

Viteză max.: 85 km/h

Capacitate rezervor: 150 litri

Dimensiune anvelope: Față : 245/70 R17.5 136/134M

Spate : 245/70 R17.5 136/134M.

Tipul valorii: valoarea de piață

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- documente de achiziție bun/bunuri
- certificat înmatriculare a/ale bunului/bunurilor
- cartea identitate a bunului/bunurilor
- inspecția bunului/bunurilor
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului

- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor speciale specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Documentele puse la dispoziție de către proprietarul bunului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra bunului (cartea de identitate a bunului, certificat de înmatriculare, dovadă verificare RAR)

Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- *metodologia de evaluare a bunurilor mobile*
- *cursul de referință al monedei naționale*
- *publicații privind piața bunului de evaluat.*

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Declararea conformității evaluării cu SEV: prezentul raport de evaluare este efectuat în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării.

Valoarea bunului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (A.N.E.V.A.R.), ediția a patrusprezecea, 2018, care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele Europene de Evaluare și anume:
 - ✓ SEV 100 – Cadrul general
 - ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV 102 – Implementare
 - ✓ SEV 103 – Raportare
 - ✓ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații
 - ✓ SEV 400 – Verificarea evaluărilor
 - ✓ GEV 620 – Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Valoarea obținută (fără TVA) este de:

Autovehicul special MAN BC 08 ERW 18.200 EUR echivalent 84.000 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale, limitările și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport

➤ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, ș.a.m.d.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele utilajelor de construcție și a autospeciialelor valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar)

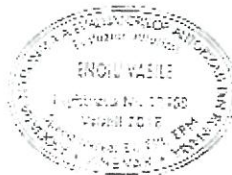
- Valoarea estimată a ținut cont de principiul prudenței
- Valoarea estimată se referă la bunuri mobile
- Valoarea este valabilă numai pentru tipul de valoare precizată în raport
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunului
- Valoarea nu conține TVA (taxa pe valoare adăugată)

➤ Raționamentul evaluatorului a fost aplicat în mod obiectiv, imparțial și exercitat, având în vedere scopul evaluării, *tipul valorii* și orice alte ipoteze aplicabile în evaluare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu considerație,

Vasile ENOIU
Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR



Termeni de referință ai evaluării

Principiul general

Serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea raportului de evaluare sunt adecvate pentru scopul desemnat.

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator autorizat: Vasile ENOIU

Nr.legitimatie: 12468

Calificări evaluator: EPI, EBM, EI

Adresă evaluator: str. Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina, județul Olt

Telefon: 0744547017

Fax: 0249414558

E-mail: bbc@bbconsult.ro

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt în conformitate cu documentele primite de la beneficiar.

Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Evaluatorul are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări.

Raportul a fost elaborat cu respectarea cerințelor SEV – Cadrul general.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul Vasile ENOIU, evaluator autorizat de bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania ANEVAR, declar următoarele:

- în baza solicitării firmei DEVES PRESTSERV SRL, am evaluat bunul mobil Autovehicul special MAN BC 08 ERW, situat în Comuna Deveselu, strada Maria Coloni nr.96, județul Olt, aflat în proprietatea societății comerciale SERVSAL SA.
- am fost solicitat să întocmesc o lucrare de evaluare a bunului mobil, prezentat mai sus, care să corespundă cu cerințele standardelor de evaluare ANEVAR.

Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția a patrusprezecea, 2018.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra bunurilor, care fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta, un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta, nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Bunul mobil supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat (la cerere), în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări.

Vasile ENOIU



Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR

Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare

Clientul: DEVES PRESTSERV SRL, având sediul social în Comuna Deveselu, strada Maria Coloni nr.96, județul Olt, având cod unic de înregistrare (CUI) 30744681.

Utilizatorul desemnat: DEVES PRESTSERV SRL, având sediul social în Comuna Deveselu, strada Maria Coloni nr.96, județul Olt, având cod unic de înregistrare (CUI) 307446815.

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunurilor mobile specificate, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în **vederea vânzării**.

Identificarea bunului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunul mobil:

Autovehicul special MAN BC 08 ERW,

aflat în proprietatea societății comerciale SERVSAL SA, iar dreptul evaluat este considerat dreptul deplin de proprietate asupra bunului.

Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standard de Evaluare ANEVAR - SEV 100 Cadrul general, ediția a patrusprezecea, 2018.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă 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.

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), care este un concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic (noțional).

Valoarea reflectă punctul de vedere al pieței referitor la beneficiile viitoare așteptate de proprietar din utilizarea activului (bunului) respectiv.

Premisa valorii explică condițiile în care părțile implicate participă la tranzacție - cum se va desfășura aceasta.

Se pot distinge mai multe premise pentru evaluarea activelor individuale pornind de la utilizarea viitoare a bunurilor din care putem aminti:

1. premisa vânzării ordonate a bunului/bunurilor
2. premisa lichidării activului/activelor.

Pentru evaluarea mașinilor și echipamentelor există și alte premise, și anume:

- activ scos de pe amplasament, ambalat și pregătit pentru transport
- **activ instalat, pus în funcțiune și aflat în funcțiune**
- activ scos de pe amplasament și transportat în altă locație
- activ defect propus pentru casare
- activ în vânzare ordonată sau forțată.

Pentru estimarea valorii de piață a bunurilor s-a luat în considerare premisa **activ instalat, pus în funcțiune și aflat în funcțiune.**

Definiția valorii de piață trebuie adaptată pentru a se acomoda cu una dintre premisele prezentate mai sus.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările din Standard de evaluare – SEV 100 Cadrul general.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client și piață până la data de 17 mai 2018, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de 17 mai 2018.

Data inspecției

Inspectia bunului a fost realizată în data de 17.05.2018, de către evaluator autorizat Vasile ENOIU și reprezentantul clientului – domnul Dumitru IGNAT.

Documentarea necesară la elaborarea evaluării

Documentarea necesară elaborării prezentului raport de evaluare s-a efectuat având în vedere:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- documentele de achiziție a bunului
- inspecția bunului
- stabilirea limitelor, ipotezelor generale și ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor speciale, specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

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

Documentele puse la dispoziție de către proprietarul bunurilor, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra bunului (cartea de identitate a autovehiculului, certificatul de înmatriculare, dovada de verificare RAR)

- istoric, situația actuală a bunului
 - situația juridică a bunurilor la data evaluării
 - lucrările de întreținere efectuate, starea fizică a bunului evaluat.
- Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
- metodologia de evaluare a bunurilor mobile
 - cursul de referință al monedei naționale
 - publicații privind piața autovehiculelor speciale.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Surse bibliografice:

- “Evaluarea mașinilor și echipamentelor” - Ediția română după ediția în limba engleză, originală, editată de American Society of Appraisers, SUA
- “Standardele de evaluare a bunurilor”, ANEVAR – ediția a patrusprezecea, 2018
- Ghid de evaluare GEV 620 Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor – ANEVAR, 2018.

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate de la vânzători și cumpărători de bunuri similare sau identice de pe piața locală, națională și internațională, de pe site-urile de vânzări de specialitate.

Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile, la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate, expres, pe parcursul raportului și a căror impact este, expres, scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele, sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează, exclusiv, pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și client și au fost prezentate, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice, exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al bunului
- Se presupune că toate documentele și informațiile puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea bunului
- Se presupune că bunul se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale de mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a bunului și recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ, să angajeze experți tehnici, care să investigheze astfel de aspecte
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea bunei funcționări. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale bunului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența acestora, în afara stării cutiei de viteze (înscrisă în contractul de vânzare-cumpărare). Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței acestora

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport
- Situația actuală a bunului, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate, să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunului în condițiile tipului valorii selectate
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual, a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a bunului
- 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.

Ipoteze speciale

- Acest raport are menirea de a estima o valoare a bunului identificat și descris în raport, în ipoteza în care acesta corespunde cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între bunul identificat și cel din documentele de proprietate, invalidează corespondența dintre valoarea estimată și bunul atestat de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru bunul identificat în raport.

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de utilizare, distribuție sau 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregului bun și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport
- raportul de evaluare va fi utilizat, strict, pentru scopul declarat și numai de către utilizatorul raportului de evaluare.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul bunurilor, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați, raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate, față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Declararea conformității evaluării cu SEV

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările din Standard de evaluare ANEVAR – SEV 100 Cadrul general.

Descrierea raportului

Raportul de evaluare furnizat clientului va avea formă letrică, conform solicitării clientului.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Introducere* – în care se regăsește adresa de înaintare, pagina de titlu, cuprinsul, rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului; (2) *Premisele evaluării* – în care se găsesc ipotezele și ipotezele speciale, obiectul, scopul și utilizarea evaluării, drepturile de proprietate evaluate, tipul valorii estimat, data

evaluării, moneda în care se exprimă valoarea estimată, modalități de plată, inspecția proprietății sursele de informații utilizate, restricții de utilizare, difuzare și publicare; (3) *Prezentarea datelor* – cu informații referitoare la identificarea bunurilor subiect, descrierea bunurilor, analiza pieței autoutilitarelor; (4) *analiza datelor și concluziile* – CMBU a bunurilor, analiza și concluzia asupra valorii; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Modalități și termene de plată. Moneda raportului

Valorile prezentate ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea bunului evaluat și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc), la data transmiterii dreptului de proprietate. La cererea clientului, pe lângă valoarea în lei, opinia mea privind valoarea a fost convertită și în valuta EUR.

CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA BUNULUI ***IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, ASPECTE JURIDICE***

Bunul care face obiectul prezentului raport de evaluare este garat în Comuna Deveselu, strada Maria Coloni nr.96, județul Olt.

Aspecte juridice

- **Acte de proveniență, alte documente:**
 - Cartea de identitate a autovehiculului
 - Certificatul de înmatriculare al autovehiculului
 - Dovada de verificare RAR.

Evaluatorul presupune, ca ipoteză de lucru, că titlul de proprietate asupra activului este bun și marketabil și nu acordă nicio garanție privind dreptul de proprietate al clientului asupra bunului evaluat.

DESCRIEREA BUNULUI

1. Autovehicul special MAN

Anul fabricației: 2007

Data achiziției de către SERVSAL SA: septembrie 2016

Număr inventar: - neprecizat

Număr de identificare: WMAN05ZZ17Y196212

Loc amplasare: Comuna Deveselu, str. Maria Coloni nr.96, județul Olt

Stare tehnică: bună

Marca: MAN

Tipul/Varianta: TGL12.180 4X2BB/ EMI TECMOECOPAC 12/

Număr omologare: SEMA361111B87R3

Caroserie: SG gunoiera

Nr. de înmatriculare BC 08 ERW

Culoare: Alb-Verde

Tip motor: D 0834 LFL41

Serie motor: 07916745831676

Capacitate cilindrică: 4.580 cm³

Putere maximă (kw): 132

Turație: 2400

Greutate proprie (kg): 7765

Greutate pe axe: Față: 4400 kg

Spate: 8400 kg

Număr locuri: total 3(trei) din care 3(trei) față, pe scaune 3(trei)

Combustibil: Motorină

Viteză max.: 85 km/h

Capacitate rezervor: 150 litri

Dimensiune anvelope: Față : 245/70 R17.5 136/134M

Spate : 245/70 R17.5 136/134M.

Inspecția autovehiculului a fost efectuată la locul de garare al acestuia din Comuna Deveselu, strada Maria Coloni nr.96, județul Olt. Autovehiculul este echipat corespunzător de drum, dar pneurile par îmbătrânite și chiar tocite. Acesta prezintă urme de rugină la nivelul caroseriei și a benei de

basculare. Pe unele locuri de pe benă vopseaua este desprinsă. Interiorul este bine îngrijit. Nu a fost observat niciun martor la bordul autovehiculului, iar numărul de kilometri parcurși înscrisi era de 91.707 km, ceea ce demonstrează și gradul său de utilizare.

Sursa de combustibil este motorina. Capacitatea rezervorului este de 150 l. Numărul total de locuri este 3(trei).

Autovehiculul are două axe și are instalație de compactare. Starea tehnică a autovehiculului este considerată bună.

Nu se cunoaște și nu-mi asum responsabilitatea cu privire la faptul că bunul este gajat sau pus sub sechestru, deoarece nu s-a făcut o verificare în acest sens.

ANALIZA DATELOR DE PIAȚĂ

Definirea pieței. Activitatea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printrun 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 relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața vânzării și cumpărării este formată atât de bunuri noi, cât mai ales de bunuri vechi, aflate în exploatare, care se tranzacționează pe întreg teritoriul României și în Europa.

Se poate spune că există o piață relativ mare a acestor bunuri în sensul că:

- clienții care doresc să cumpere sunt în număr relativ mic
- numărul de bunuri similare oferite sunt în cantitate mică spre medie.

Putem spune că în județul Olt nu există o piață a vânzării de autovehicule speciale similare second hand, precum în întreaga Românie.

Pentru a estima prețul cel mai probabil, care ar fi plătit pentru un activ (bun), este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței, pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- bunurile sau serviciile care se tranzacționează
- limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție
- geografic, piața bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare, care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Definiție - o piață este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Bunurile, serviciile și mărfurile sunt comercializate între cumpărători și vânzători prin mecanismul pieței. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Principiul cererii și ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători, care caută drepturi de proprietate asupra anumitor proprietăți, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Piața vânzării și cumpărării este făcută atât de bunuri noi și de bunuri vechi, aflate în exploatare, care se tranzacționează pe piață.

1. *Caracteristicile bunului mobil:*

a) **Gradul de utilizare:** 40%-60%

b) **Calitatea bunului mobil:** bun funcțional.

2. *Aria pieței - definită geografic*

Piața bunurilor este piața din România, piața Uniunii Europene, piața internațională și piața locală din județul Olt.

Descrierea pieței specifice

Există o piață specifică acestor bunuri: piața autovehiculelor speciale second hand.

CEREREA

Cererea pentru astfel de bunuri este mică, astfel de bunuri sunt căutate ca noi și second hand, după un anumit standard și să respecte normele europene de mediu și funcționalitate. Astfel, aceste bunuri sunt căutate pe o piață specializată. Un bun nou are costuri minime în primii ani de funcționare, față de un bun asemănător utilizat. În concluzie, cererea de astfel de bunuri este la momentul actual mică și tendința este de stagnare.

OFERTA

Oferta de astfel de bunuri este relativ mică. Astfel de bunuri se găsesc noi și second hand.

Oferta relativ mică este datorită faptului că astfel de bunuri se găsesc atât pe piața bunurilor noi, cât și a bunurilor second hand. Oferta mică a determinat și determină un preț relativ ridicat al acestor bunuri pe piață.

ECHILIBRUL PIEȚEI

Piața studiată este relativ activă și organizată, existând un echilibru relativ între cerere și ofertă. Oferta este mică având în vedere cererea de pe piață. Astfel de bunuri pot fi comandate și aduse din orice colț al lumii moderne, de cele mai multe ori ofertele de preț din est fiind mult mai mici decât cele din vest.

Piața acestor bunuri noi și second hand este considerată lichidă.

Participanții la piață

Referințele din SEV la participanții de pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități, care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață, sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători, sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități.

ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

În prezentul raport de evaluare tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizată abordarea prin piață și abordarea prin cost, bunul având o vechime de funcționare relativ mare (unusprezece ani).

Pe baza valorilor obținute evaluatorul își va formula opinia.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Abordarea prin piață

Comparația vânzării presupune ca un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul achiziționării unui activ comparabil, cu aceeași utilitate.

Abordarea prin comparația vânzării caută a indica valoarea prin analizarea vânzării recente (sau a prețurilor de ofertare) a bunurilor asemănătoare (comparabile) cu bunul mobil subiect.

Dat fiind faptul ca tranzacțiile comparabile nu sunt identice cu bunurile de evaluat, prețurile de vânzare ale comparabilelor vor trebui ajustate pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile evaluate.

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

Piața de bunuri folosite (second-hand) reprezintă un mijloc uzual de cumpărare și vânzare a acestor tipuri de bunuri. Această piață se compune din comercianți de autovehicule speciale folosite, 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 informații despre oferte sau tranzacții. O piață activă este aceea care deține tranzacții și oferte independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Abordarea prin costuri (metoda costului de înlocuire)

Conform Standarde de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția a patrusprezecea, 2018, abordarea prin metoda costurilor ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unui bun, alternativa de a construi un alt bun, fie ca o copie identică a originalului, fie ca un bun cu aceeași utilitate. În contextul proprietății o persoană nu ar plăti mai mult pentru o proprietate decât costul pentru achiziția unui bun, fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea. Abordarea presupune o estimare a **deprecierii** pentru proprietățile mai vechi și/sau cu deficiențe în funcționare, când o estimare a costului de nou ar depăși nepermis prețul cel mai probabil, plătit pentru bunul evaluat.

Pentru estimarea valorii trebuie urmărite etapele:

- estimarea costului actual (curent) de înlocuire (costul producerii sau construirii unui bun cu utilitate echivalentă) sau de reproducere (costul producerii sau construirii unui bun identic)
- estimarea deprecierii cumulate, care se compune din:
 - deprecierea fizică
 - deprecierea funcțională
 - deprecierea economică.

1. Determinarea costului de înlocuire sau reproducție se poate face prin mai multe metode, dintre care două sunt uzuale:

a) metoda însumării elementelor de cheltuieli

Cheltuielile sunt:

- prețul de cumpărare
 - taxele vamale
 - taxele nerecuperabile
 - cheltuieli de punere în funcțiune (costuri de transport și manipulare, costuri pentru montare, onorariile specialiștilor, costuri pentru demontarea și mutarea bunului mobil).
- b) Metoda indexării costului istoric.

Această metodă constă în aplicarea unui indice adecvat asupra costului istoric pentru a obține o indicație asupra costului curent de reproducție. Acest indice poate fi: indicele prețurilor de consum, indicele prețurilor grupei din care face parte bunul mobil, supus evaluării sau alți indici. Cel mai recomandat este indicele prețurilor grupei, din care face parte bunul mobil supus evaluării.

2. Estimarea deprecierii cumulate se face prin însumarea celor trei elemente componente ale sale.

Deprecierea (uzura) fizică este pierderea în valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea lui la factorii din mediul înconjurător. Factorii de bază în deprecierea fizică a unui bun sunt vechimea și utilizarea acestuia (inclusiv mediul de lucru).

Deprecierea funcțională este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii. Conceptul, deprecierea funcțională rezultă în principal din costul de capital în exces și costuri de operare în exces. Deprecierea operațională (funcțională) este calculată după impozitare, deoarece costul de operare în exces al proprietății subiect este considerat ca venit impozabil pentru un activ modern.

Deprecierea economică reprezintă pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului. Cauzele deprecierii externe sunt: cererea redusă, concurența acerbă, schimbări intervenite în aprovizionarea cu materii prime, costuri sporite de achiziționare materii prime, forță de

muncă, utilități, inflația, legislația de mediu, etc., fără a fi posibilă o creștere corespunzătoare a prețului de vânzare a produsului.

Costul de înlocuire este cel comunicat de către producător/dealer.

Metoda costurilor poate fi considerată adecvată deoarece bunul este utilizat potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit și are o durată de viață rezonabilă în care poate produce venit.

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea costului prezent (actual) de înlocuire al bunului mobil, din care se deduc o serie de elemente de depreciere, care conduc la pierderea de valoare a bunului, în urma deprecierei fizice, funcționale sau economice.

Relația de calcul este:

$$\begin{aligned} \text{Valoarea de piață (costul de înlocuire)} &= \text{cost actual - depreciere} \\ \text{CIN} &= \text{CIB - deprecierea (fizică + funcțională + economică).} \\ \text{Depreciere} &= \text{fizică + funcțională + economică} \end{aligned}$$

Costul de înlocuire reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente la data evaluării, a unui bun identic sau similar, cu utilitate similară, folosind proiect și tehnologii actuale.

Deprecierea este "*o pierdere de valoare*" față de costul de refacere sau de înlocuire asemănătorii, ce poate să apară din cauze fizice (uzura fizică datorată vârstei și utilizării), funcționale (depreciere funcțională ca urmare a îmbătrânirii morale și respectiv a unor inadecvări de circulație) sau economice (depreciere datorită modificării cererii, concurenței agresive, a unor inadecvări de operare).

I. Determinare costului actual:

Costul actual = costul de înlocuire.

Costul de înlocuire = costul actual la producător, stabilit la data evaluării pe baza informațiilor de piață, obținute direct de la producător/dealer pe baza prețului de vânzare, inclusiv cheltuielile pentru punere în stare de operare, eventual alte comisioane, taxe și impozite.

Durata normală de funcționare a fost stabilită de către HG nr.2.139/2004.

Determinarea deprecierei

a) Deprecierea fizică.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și din expunerea lui factorilor de mediu.

Deprecierea este determinată de analiza vârstă/durată de viață, iar în cazul nostru deprecierea fizică pentru acest bun a fost determinată și de gradul de utilizare al autovehiculului.

b) Deprecierea funcțională.

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare a proprietății ca rezultat al progresului tehnic, al apariției de noi tehnologii.

c) Depreciere economică.

Deprecierea economică este o pierdere de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi bunului.

Se are în vedere că pentru aceste bunuri cererea pe piață este medie.

În cadrul abordării prin cost se estimează mai întâi costul curent al bunurilor evaluate, din care fac deduceri pentru pierderea de valoare datorată tuturor formelor de depreciere (deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă). Există diferențe semnificative între cele două concepte ale costului curent: costul de înlocuire (de nou) și costul de reproducție (de nou). Costul de înlocuire reprezintă costul curent, necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de fabricație a unei copii identice a mijlocului fix mobil, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale.

Costul de înlocuire este adesea mai mic decât costul de reproducție, iar diferența dintre cele două costuri, cuantifică o formă de depreciere funcțională, numită *cost de capital excedentar*.

În cazul de față a fost utilizat costul de înlocuire.

În cadrul abordării prin cost cele mai uzuale metode de estimare a costului curent sunt: metoda devizului, indexarea și metoda cost – capacitate.

A fost utilizată o tehnică simplificată a metodei devizului (numită a *costului direct*) în care sunt folosite prețurile mijloacelor fixe mobile comunicate de dealer.

Deprecierea poate fi de două tipuri:

- deprecierea recuperabilă este orice formă de depreciere care se poate remedia în mod

fezabil, adică se obține o creștere în utilitate și valoare mai mare decât costul remedierii

- deprecierea nerecuperabilă este orice formă de depreciere care nu se poate remedia în mod fezabil, adică se obține o creștere în utilitate și valoare inferioară costului remedierii.

Cele trei forme de depreciere întâlnite sunt: deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă.

Deteriorarea fizică reprezintă *pierderea în valoare sau în utilitate inițială a unei proprietăți, cauzată de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diverși factori de mediu, constrângeri fizice și altele, asemănătoare.* Deteriorarea fizică poate fi estimată prin trei metode: *observația, rata vârstă/durăță de viață și cuantificarea directă în bani*, în urma inspectării bunului, a discuțiilor cu utilizatorii, cu personalul de întreținere și reparații sau cu surse externe. Deprecierea fizică a fost calculată luând în considerare durata de viață normală și durata efectivă de viață a utilajului. Deprecierea fizică estimată, funcție de durata normală de utilizare a bunului, în ideea de utilizare funcțională a încă cel puțin 4 (patru) ani, este 56%.

Deprecierea funcțională este definită ca *pierderea din valoarea sau utilitatea inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvărilor caracteristice proprietății însăși, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o noua tehnologie.* Evaluatorul a considerat că deprecierea funcțională este de minim 15%.

Deprecierea externă este definită ca *pierderea din valoare sau utilitatea deplină a unei proprietăți, cauzată de factori externi acesteia.* Deprecierea externă luată în calcul este de 20%.

VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

Valori obținute

A. Prin abordarea prin piață:

Autovehicul special MAN BC 08 ERW 18.200 EUR echivalent 84.000 lei.

B. Prin abordarea prin cost:

Autovehicul special MAN BC 08 ERW 18.800 EUR echivalent 87.000 lei.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma analizării valorilor obținute în raportul de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței bunurilor, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată a bunului (fără TVA), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin abordarea prin piață de:**

Autovehicul special MAN BC 08 ERW 18.200 EUR echivalent 84.000 lei.

Argumente care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport
- în condițiile de constrângere, aferente unei vânzări forțate (executarea ipotecii de exemplu) prețul obținut va putea diferi semnificativ de valoarea estimată
- valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele utilajelor de construcții și autospecialelor valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar.
- valoarea estimată a ținut cont de principiul prudenței
- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori

➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Vasile ENOIU - Evaluator autorizat

