Strada Viitorului , bl.G50 , ap.11, parter , Urziceni , judetul Ialomita , mobil : 0727.249.666
e-mail : bodeanuvalentin@yahoo.com , S.C. Bodeanu Serv S.R.L.

Adresa de inaintare
05 / Octombrie / 2022

Catre :

Primaria comunei Adancata

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat în scopul stabilirii valorii de piata , valoarea justa , a unui autoturism de serie , marca Volkswagen Polo , nefunctional , din domeniul privat al consiliului local Adancata , ţinându-se seama de inflaţie , utilitatea bunurilor , starea acestuia şi de preţul pieţei .

Pentru aceasta am demarat procesul de intocmire al raportului pentru evaluarea bunului mobil numit mai sus , apartinand consiliului local al primariei Adancata .

Am efectuat inspectia bunurilor ce fac obiectul evaluarii si pe baza datelor de la inspectie , a informatiilor despre acestea , a cerintelor legale privind evaluarea in conditiile de piata actuale , precum si a tendintelor anticipative ale pietei locale , am ajuns la o concluzie privind valoarea proprietatii subiect .

Opinia mea despre valoarea estimata trebuie privita luand in considerare ipotezele , comentariile si conditiile care limiteaza analiza si sunt exprimate in raport . Pe baza acestor ipoteze am estimat valoarea bunului mobil la data de 05 / Octombrie / 2022 ca fiind :

$V_{autoturism}$ = 2.500 lei , fara TVA

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare , pe care il semnez , a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare , cu instructiunile primite si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport .

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata . In aceste conditii , subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Evaluarea activelor tip bunuri imobile a fost realizata la valoarea justa conform metodologiei ANEVAR pe baza datelor de piata cunoscute de evaluator la data evaluarii .

In urma contractului de evaluare incheiat , privind solicitarea dumneavoastra de a evalua proprietatea imobiliara si a instructiunilor primite , va inmanez raportul de evaluare al acestor active . Ma bucur ca am avut posibilitatea de a intocmi acest raport pentru dumneavoastra si voi fi incantat sa-l discutam daca acest lucru va fi necesar .

Membru Titular ANEVAR , Evaluator Autorizat
Inginer Bodeanu Valentin , expert e.p.i. , e.b.m. , e.i.
Legitimatie nr.10792 , Valabila 2022
Telefon 0727.249.666

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BODEANU VALENTIN
Legitimatia Nr. 10792
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectiv : Imobilizari corporale mobile reprezentand autoturism SH , nefunctional .

- Autoturism M1 , marca Wolkswagen
- Caroserie berlina cu haion
- Tipul/varianta 9N / ABSBMDX01 / Polo
- Nefunctional , Benzina , Culoare Albastru
- Capacitatea cilindrica 1198 cmc , an fabricatie 2007
- Numar inmatriculare IL – 15 – CLA

Nota evaluator – Opinia privind valoarea justa/valoarea de piata a bunului mobil analizat in prezentul raport , a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si prelucrate pana la data evaluarii de 05 / Octombrie / 2022 . Opinia evaluatorului trebuie incadrată in contextul economic cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței autoturismelor premium ; daca acestea se modifica semnificativ in viitor , evaluatorul nu este responsabil decât in limita informatiilor valabile si cunoscute la data evaluarii.
Durata normala de viata , conform normativului = HG 2139 /2004 – (2.3.2.1.1.) – Autoturisme , exclusiv ; Catalogul privind clasificarea si duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe , este de maxim 6 ani (intre 4 si 6 ani)

Clientul si destinatarul raportului de evaluare : Evaluarea s-a realizat la solicitarea :

Primaria comunei Adancata	:	Adancata , Judetul Ialomita
Cod Inregistrare Fiscala	:	4365123

In urma evaluarii efectuate de mine , a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti , opinia mea este ca valoarea de piata a bunului mobil descris mai sus , la data de 05 / Octombrie / 2022 , este :

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATĂ	**Vautoturism = 2.500 lei**
STABILIREA VALORII DE PIATA	Abordarea prin metoda costurilor de inlocuire , tehnica costurilor depreciate
Valoarea de piata NU contine T.V.A.	
Membru Titular , Evaluator Autorizat	
Inginer Bodeanu Valentin	
Legitimatie ANEVAR , Nr. 10792	
Firma Bodeanu Serv S.R.L	
Cod CAEN = 6831	

S.C. BODEANU SERV S.R.L. EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE AGENȚIE IMOBILIARĂ CUI 30109113 URZICENI - IALOMIȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BODEANU VALENTIN
Legitimația Nr. 10792
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Evaluarea este procesul de determinare a unui tip de valoare , a unui tip de proprietate la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare .

Nu exista o suma maxima sau minima a bunului mobil pana la care poate ajunge evaluarea , ci se determina valoarea de piata a bunului respectiv la data evaluarii.

Strada Viitorului , bl.G50 , ap.11, parter , Urziceni , judetul Ialomita , mobil : 0727.249.666
e-mail : bodeanuvalentin@yahoo.com , S.C. Bodeanu Serv S.R.L.

PREZENTARE EVALUATOR

Inginer Bodeanu Valentin – membru titular ANEVAR

- Expert autorizat ANEVAR
- Expert Evaluator Proprietati Imobiliare
- Expert Evaluator Intreprinderi – Active necorporale
- Expert Evaluator Bunuri mobile
- Parafa Nr.10792 / valabila 2022
- Legitimatie ANEVAR / valabila 2022
- Asigurare (2022) de răspundere profesională : 10.000 Euro , la Allianz -Ţiriac

Firma evaluator – S.C. BODEANU SERV S.R.L.

„ Agentie imobiliara – Evaluari Proprietati Imobiliare „ cod CAEN = 6831

- Telefon : 0727.249.666
- E-mail : bodeanuvalentin@yahoo.com
- Adresa/Sediu social : Urziceni , Jud. Ialomita , Str. Viitorului , Bloc G.50 , Apart.11,
- Cont IBAN / RO70RNCB0174008744090001, deschis la BCR Urziceni .
- Cont / RO16TREZ3935069XXX002324 , deschis la trezoreria Urziceni
- Cod fiscal : CUI = 8010913
- Nr.Reg.Com : J21/562/12.12.1995

Cursuri de Specializare si Pregatire continua

- SPIC 01 – Evaluarea intreprinderilor
- SPIC 02 – Evaluarea proprietatilor imobiliare
- SPIC 03 – Evaluarea bunurilor mobile
- SPIC D.2021 – Seminar de legislatie ANEVAR
- SPIC D.06 – Standardele Internationale de Evaluare
- SPIC D.10 – Evaluarea stocurilor
- SPIC D.26 – Abordarea prin cost .
- SPIC D.29 – Introducere in « Analiza celei mai bune utilizari »
- SPIC D.30 – Evaluarea echipamentelor pentru garantarea imprumuturilor
- SPIC D.35 – Costul de inlocuire . Costul de reconstruire . Metoda comparaţiei unitare .
- SPIC D.40 – Bazele evaluarii proprietatilor imobiliare
- SPIC D.43 – Evaluarea terenurilor; Comparatia directa si metode alternative . Studii de caz .
- SPIC M.067 – Standarde internationale si practica de evaluare in lume

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BODEANU VALENTIN
Legitimatia Nr. 10792
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Membru Titular ANEVAR , Evaluator Autorizat
Inginer Bodeanu Valentin , expert e.p.i. , e.b.m. , e.i.
Legitimatie nr.10792 , Valabila 2022
Telefon 0727.249.666

CUPRINS

Cap. 1. INTRODUCERE
1.1. Pagina de titlu
1.2. Adresa de inaintare
1.3. Cuprinsul
1.4. Sinteza raportului de evaluare
1.5. Certificarea evaluatorului

Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII
2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative
2.2. Scopul si obiectul evaluarii
2.3. Drepturile de proprietate evaluate
2.4. Tipul valorii estimate
2.5. Clientul si destinatarul raportului de evaluare
2.6. Identificarea evaluatorului
2.7. Data inspectiei bunului mobil
2.8. Data estimarii valorii
2.9. Moneda raportului
2.10. Metodologia de evaluare
2.11. Sursele de informare utilizate
2.12. Clauza de nepublicare

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR
3.1. Identificarea bunului mobil evaluat
3.2. Situatia juridica
3.3. Aspecte privind utilizarea
3.4. Date despre amplasare
3.5. Descrierea tehnica
3.6. Scurt istoric , oferte , cotatii , chirii
3.7. Analiza pietei bunului analizat

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE
4.1 Analiza celei mai bune utilizari
4.2 Abordarea prin metoda costuluide inlocuire net – costul depreciat
4.2.1. Estimarea gradului de uzura
4.3 Abordarea prin metoda comparatiei – piata

Cap. 5. ANALIZA DIAGNOSTIC

Cap. 6. RECONCILIEREA valorilor . Opinia evaluatorului

5.1. Copii , acte contabile , centralizatoare , contracte , informatii , estimari .

Strada Viitorului , bl.G50 , ap.11, parter , Urziceni , judetul Ialomita , mobil : 0727.249.666
e-mail : bodeanuvalentin@yahoo.com , S.C. Bodeanu Serv S.R.L.

Certificare

Prin prezenta , in limita cunostintelor si informatiilor detinute , certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte .

De asemenea , certific ca analizele , opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si conditiile limitative specifice , opiniile si concluziile personale , fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional .

Datorita incertitudinilor existente in piata , lipsa tranzactiilor imobiliare , specificul activelor evaluate , evolutia dificil de previzionat a situatiei pietei imobiliare , a economiei si a perioadei de recesiune in ansamblu , valorile juste estimate sunt valori provizorii .

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR .

In plus , certific ca nu am nici un interes prezent sau de perpectiva in bunul mobil care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes legat de societatea implicata.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori de piata (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior .

Analizele , opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR – Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania .

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR , a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR are competenţa necesară întocmirii acestui raport si are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz – Tiriac Asigurari S.A.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos .

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare , certificare , prezentare raport evaluare , anexe) , nefiind acceptata utiliuzarea divizata a acestuia .

A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat .

Membru Titular ANEVAR , Evaluator Autorizat
Inginer Bodeanu Valentin , expert e.p.i. , e.h.m. , e.i.
Legitimatie nr.10792 , Valabila 2022
Telefon 0727.249.666

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BODEANU VALENTIN
Legitimatia Nr. 10792
Valabil 2022
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

2. PREMIZELE EVALUARII – GENERALITATI

2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative

- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fizica fara obtinerea in prealabil, a acordului scris al clientului si autorului evaluarii , asa cum se precizeaza mai jos.
- Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului , destinatarul evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de paguba suferita de orice astfel de persona, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata , reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala , care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata , fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator .
- In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive , iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona , ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata .
- In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta , aceasta este mentionata in raport . Bunul mobil se evalueaza pe baza premizei ca acesta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabil .
- Bunul nu a fost expertizat detailat . Orce schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale bunului si este realizat pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea .
- Daca nu se arata altfel in raport , se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a bunului (inclusiv , dar fara a se limita doar la acestea , starea , sistemele mecanice si alte sisteme functionale) care pot majora sau micsora valoarea acestuia
- Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite , necesare pentru intocmirea raportului de evaluare
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detailat al starii bunului , astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului .
- Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla bunul si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor consecinte si nici eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor .
- Evaluatorul obtine informatii , estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare , din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte .
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane , exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat .

- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport , in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport .
- Evaluatorul a obţinut informaţiile, estimările şi opiniile necesare întocmirii raportului de evaluare , din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte.
- Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi; Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte .
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale bunului sau structurilor sale care ar face ca acesta să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că bunul se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor din cartea tehnica şi utilizarilor în vigoare exceptând situaţia când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă şi considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile , licenţele, certificatele de ocupare , aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale , regionale sau naţionale , pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistenţă , nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite , neexpuse sau inaccesibile , acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părţilor neexpertizate şi acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea lor.
- Nu îmi asum nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil dacă nu se specifică altfel;

2.2. Scopul si obiectul evaluarii

Imobilizari corporale mobile reprezentand autoturism SH , nefunctional :

- Autoturism M1 , marca Wolkswagen
- Caroserie berlina cu haion
- Tipul/varianta 9N / ABSBMDX01 / Polo
- Nefunctional , Benzina , Culoare Albastru
- Capacitatea cilindrica 1198 cmc , an fabricatie 2007
- Numar inmatriculare IL – 15 – CLA

in vederea informarii si demararii procedurilor pentru instrainare :

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este dat de de urmatoarele documente ce trebuiesc puse la dispozitie de proprietar sub forma de copii :

- Contractul de vanzare-cumparare – nu este cazul
- Factura de achizitie a bunului mobil – Proces verbal predare – primire
- Carte de identitate a bunului mobil – s-a prezentat
- Certificatul de inmatriculare al bunului mobil – s-a prezentat
- Certificatul de inregistrare al societatii proprietare – nu este cazul

Se considera dreptul de proprietate deplin si valabil . Neavand declaratia proprietarului , nu se stie daca asupra bunului greveaza sarcini si s-au constituit garantii bancare sau ipoteci , care limiteaza dreptul de proprietate .

In cazul unei tranzactii economice sau alta forma de instrainare dreptul de proprietate poate fi transferat integral. Evaluatorul nu certifica legalitatea documentelor prezentate.

2.4. Clientul si destinatarul raportului de evaluare : Evaluarea s-a realizat la solicitarea :

Primaria comunei Adancata	:	Adancata , Judetul Ialomita
Cod Inregistrare Fiscala	:	4365123

2.5. Identificare evaluator

Inspectia si evaluarea au fost facute de catre evaluator , inginer Bodeanu Valentin :

- Legitimatie ANEVAR / valabila 2022
- Evaluator – e.i. , e.p.i. , e.b.m.
- Firma evaluator – SC. BODEANU SERV SRL , Cod CAEN = 6831
- Telefon – 0727.249.666
- E-mail : bodeanuvalentin @ yahoo.com
- Parafa Nr. 10792 / valabila 2022

2.6. Moneda raportului

Valoarea de piață în cadrul raportului de evaluare poate fi prezentată în moneda Euro și RON. Cele două monede sunt considerate a fi de referință pe piața imobiliară din România.

- ❖ Curs valuatar 4,95 Lei/Euro din data 05 / Octombrie / 2022

2.7. Tipul valorii estimate – este determinat de catre scopul evaluarii ; in cazul nostru este *valoarea de piata* sau *valoarea justa* .

Valoarea de piata este expresia valorii de schimb stabilita in mod obiectiv pe piata . Aceasta , in conformitate cu Standardul International SEV–100 , reprezinta :

Valoarea de piata este – „ Suma estimata pentru care un activ sau o datorie , ar putea fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat intr–o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere ."

In esenta , reflecta suma de bani la care se poate efectua o tranzactie cu proprietatea analizata , intre vanzator/proprietar si un cumparator, independenti (nelegati prin relatii preferentiale) si in care fiecare isi cunoaste interesul, are convingerea satisfactiei din tranzactia realizata , fara a fi constrinsi sa o faca.

Valoarea justa este – „ pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti"

Valoarea justa poate reprezenta potentialul de servicii al unui activ, de exemplu beneficiile economice viitoare reprezentate de activ in sensul potentialului sau de a contribui , direct sau indirect, la fluxul de numerar si echivalentele de numerar pentru entitate.

Evaluările pe baza pieţei sunt elaborate pe baza informaţiilor specifice pieţei ,prin metode şi proceduri adecvate, care incearcă să reflecte procesele deductive ale participanţilor pe aceste pieţe. Cand se poate stabili valoarea de piata a unui activ , aceasta valoare va fi egala cu valoarea justa . Cand nu exista posibilitatea de a identifica o valoare de piata , din cauza naturii specializate a unor active imobilizate si a faptului ca , acestea se vand extrem de rar, ele sunt evaluate la costul de inlocuire net (Standard International de Contabilitate , IAS 16).

Valoarea de impozitare sau Valoarea impozabila , este un tip al valorii estimat în scopul impozitării clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice și a clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice , in conformitate Ghidului de evaluare GEV 500 .

2.8. Data inspectiei bunului mobil

Inspectia imobilizarii corporale mobile s–a realizat la data de 05 / Octombrie / 2022 in prezenta reprezentantului primariei , care a permis accesul evaluatorului la bunul mobil , enumerat mai sus , ce sta la baza evaluariii . Masina are suplimentar si set roti pentru iarna.

2.9. Data estimarii valorii

Opinia privind valoarea justa a bunurilor mobile analizate in prezentul raport , a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate pana la data evaluarii .

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic cand are loc operatiunea de evaluare , stadiul de dezvoltare al pietei autoturismelor de serie ; daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute la data evaluarii.

2.10. Metodologia de evaluare

este data de reglementarile si cadrul legal in vigoare .

Standarde obligatorii a fi aplicate în evaluarea bunurilor mobile , conţinute în ediţia SEV 2022 , sunt :

- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 233 – Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)
- SEV 210 – Active necorporale (IVS 210)
- SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220)
- SEV 250 – Instrumente financiare (IVS 500)
- SEV 300 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
- SEV 620 – Stocuri (IVS 230)
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pt. garantarea împrumutului
- SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
- SEV 450 – Estimarea valorii de asigurare si a daunelor (EVGN)

Ghidurile de evaluare GEV sunt compuse din :

- GEV 232 – Evaluarea proprietăţii imobiliare generatoare de afaceri
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 600 – Evaluarea întreprinderii
- GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile – mașini, echipamente , instalații și stocuri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar ,
- Abrevieri ,
- Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat

2.11. Sursele de informare utilizate

Sunt suficiente in conditiile in care tranzactiile cu acest tip de imobilizare corporala mobila au fost efectuate destul de des in ultima perioada .

- Informatii furnizate de proprietar .
- Informatii de pe siteurile imobiliare .
- informatii de la alti proprietari de bunuri similare.

Evaluarea se bazează pe informaţiile şi datele obţinute de la sursele de mai sus .

Informaţiile primite despre starea istorică , evenimentele speciale , reparaţiile efectuate şi costurile necesare de efectuat sunt responsabilitatea clientului;

Acestea sunt considerate reale şi credibile.

2.12. Clauza de nepublicare

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- Nici una din părţile raportului (în special concluziile referitoare la valori , identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului;
- In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.
- Acest raport de evaluare este confidential , destinat numai scopului precizat. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane , fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta. Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata in acest scop de catre orice alta persoana , cu exceptia clientului si a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport sau altor categorii de public prin prospecte , memorii , publicitate , relatii publice , informatii , vanzare sau alte mijloace .
- Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport.
- Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Nu îmi asum nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil dacă nu se specifică altfel;

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea bunului de evaluat

Autoturism M1 , marca Wolkswagen , Tipul/varianta 9N / ABSBMDX01 / Polo , an fabricatie 2007

1.	Categoria	**AUTOTURISM M1**			
2.	Caroseria	**Caroserie berlina cu haion**			
3.	Marca	**Wolkswagen**			
4.	Tipul varianta	**9N / ABSBMDX01 / Polo**			
5.	Nr. Omologare / An	**AB111A1E11U75E4/ 2007**			
6.	Nr. identificare	**WVWZZZ9NZ7DO71457**			
7.	Masele (kg)	Proprie : **1175**	Totala autorizata : **1570**		
		Sarcina Utila : **395**	Sarcina pe carligul de remorcare: 50		
		Maxima autorizata pe axe	Fata : **830**	Mijloc	
			Spate : **790**	Pe rola de senila	
		Remorcabila cu dispozitiv de franare : **800**	Remorcabila fara dispozitiv de franare : **520**		
8.	Nr. locuri	Total : **5**	In fata : **2**	Pe scaune: **5**	In picioare: **0**
9.	Dimensiuni (mm)	L : **3916**	l : **1650**	h : **1482**	
10.	Motorul	Tipul : **BMD**	Seria : **367020**		
		Cilindreea : **1198**	Puterea max (kW) / Turatie (rot./min.) **40 / 4750**		
		Sursa de energie : **Benzina**			
11.	Numarul axelor : **2**		12.	Tractiune : **Fata**	
13.	Dimensiunea anvelopelor	Fata : **165 / 60 R14 81 T**			
		sau			
		Mijloc spate : **165 / 60 R14 96V**			
		sau			
14.	Zgomotul (db(A))	in mers: **71**	in stationare : **73**		
15.	Presinea aerului la cupla de franare (bar)	la o conducta	cu doua conducte		
16.	Viteza maxima constructiva (km/h) **152**		17.	Capacitatea rezervorului (l) **45**	
18.	Culoare : **Albastru**				
19.	Data primei inm/ Numarul primei inmatriculari : **07 . 06 . 2007**				
20.	Data omologarii individuale pt. circulatie : **11 . 07 . 2005**				
21.	Data inmatricularii – ultimul proprietar : **04 . 09 . 2014**				
22.	Carte de identitate : **F 863352**				
23.	Certificat de inmatriculare : **I 00117354 L**				

3.2 Situatia juridica

Drepturile de proprietate evaluate in cazul bunurilor mobile , sunt definite in Ghidurile metodologice de evaluare , ca fiind „ *toate prerogativele, avantajele si beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi* „ . Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente .

Informaţiile care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost obtinute in urma inspectiei si prin colaborarea cu reprezentantul proprietarului iar documentele au fost puse la dispoziţie de catre acesta , respectiv : acte care atesta dreptul de proprietate asupra imobilizarilor corporale mobile , facturi , informatii verbale , reviziile periodice efectuate la timp cu firma autorizata – conform orelor de functionare , etc .

3.3. Aspecte privind utilizarea

Exploatarea este zilnica , cu grad mediu de utilizare . Autoturismul, in functie de specializarea si utilitatea lui este exploatat in functie de necesitate .

Personalul de exploatare este personalul calificat angajat cu carte de munca .

Programul de intretinere si reparatii se face prin service asigurat in unitatile specializate .Echipamentele de control utilizate si cele de securitate si mediu sunt exclusiv cele din dotarea initiala . Parametri tehnico – functionali in utilizare sunt comparabili cu prescriptiile producatorului si cu vechimea si rulajul utilajelor .

3.4. Date despre amplasare

La momentul inspectiei autoturiamul se afla parcat in localitatea Adancata , in curtea primariei . Acesta nu a putut fi miscat pentru a se verifica functionalitatea ; articulatiile , sistemul hidraulic , sistemul de rulare , sistemul de franare , instalatia electrica , etc.

Inspectia a fost realizata prin vizualizare , fara a se folosi aparatura speciala de diagnosticare si control .

Nu s-a procedat la verificarea seriilor si altor date de identificare , nefiind obligatia evaluatorului .

3.5. Descrierea tehnica

Starea tehnica a autoturismului este data de vechimea in exploatare . Majoritatea au durata de viata de functionare peste 6 ani iar in cazul nostru durata normata a fost depasita .

Starea este de nefunctionalitate cu reparatii si revizii tehnice in perspectiva .

Starea tehnica generala	: masina nefunctionala la momentul evaluarii
Transmisie	: cutie de viteze fara scurgeri ulei
Directie	: fara jocuri
Sistem de franare/rulare	: prezinta semne de uzura majora
Blocurile de lumini	: cu matuire geamuri
Instalatie electrica	: nefuntionala , fara baterie
Articulatii	: prezinta jocuri
Motor	: nefunctional , in reparatii
Aspect interior	: in conditii foarte defavorabile
Aspect exterior	: prezinta semne de lovituri si zgaraeturi

3.6. Analiza pietei bunului analizat , oferte , cotatii

Piata este definita ca fiind mediul in care bunurile , marfurile si serviciile se schimba intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul preturilor. Pietele sunt influentate de atitudinile , motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor , care la randul lor, se afla sub actiunea unor influente sociale, economice , guvernamentale si fizice .

Pentru bunul mobil evaluat , segmentul de piata caracteristic il reprezinta piata autoturismelor de serie , piata a carei localizare geografica este zona Judetului Ialomita.

Aceasta piata este influentata in primul rand de situatia economica si de atractivitatea pentru investitori a mediului de afaceri , dar si de stabilitatea veniturilor si de situatia intreprinderilor private mici si mijlocii.

Pe piata masinilor premium , preturile sunt coborate comparativ cu preturile de nou si deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare oferit , volumul creditului ce poate fi obtinut, dobanzile , marimea avansului , durata rambursarii .

Cererea de autoturisme de serie este in coborare drastica , in realitate avand o piata a executorilor si lichidatorilor judecatoresti .

Piata locala a masinilor de lux este afectata de criza financiara in asa mare masura precum alte industrii , neexistand interes , atat din partea marilor contribuabili , cat si a celor mici , pentru achizitia de autoturisme directoriale .

Finantarea achizitiei de utilaje , masini agricole si de transport persoane se face in cea mai mare parte prin Programul SAPARD (*Special Accesssion Programme for Agriculture and Rural Development*) , precum si prin *Fondul European Agricol pentru Dezvoltare Rurală* (FEADR) aceste fiind o parte din instrumente ale Uniunii Europene , pentru a sprijini țările din Europa Centrală și în din Europa de Est Aceste programe se concentrează în mod special pe domeniul agriculturii.

Cererea pentru masini , autoturisme si mijloace de transport marfa în judetul Ialomita este mai mica decat oferta , existand un dezechilibru care are tendințe de descreștere în principal datorită faptului că cei ce dispun de fonduri financiare nu doresc să investeasca in aceste activitatii.

Exista piata la nivel local , national dar si internationala. Piata de astfel de mijloace fixe mobile tinde sa devina globala. Dupa starea masinilor tranzactionate intalnim o piata a bunurilor noi si o alta a bunurilor second-hand. Piata limuzinelor ofera bunuri ultraspecializate , intr-o gama variata de modele dar si de producatori diversi . Sunt active pe aceasta piata multi importatori si multi dealeri.

Oferta de masini , autoturisme , autobuze si microbuze este mare în raport cu cererea.

Percepția, conform informațiilor furnizate de piața masinilor de transport , utilajelor si autoturismelor , este de piață in dezechilibru in favoarea ofertei .

Pe termen mediu si lung este de așteptat o evoluție a investițiilor cu influențe pozitive asupra pieței masinilor , datorită unui proces de relansare a serviciilor de transport , precum și clarificarea din punct de vedere juridic a problemelor legate de dreptul de proprietate .

Pe termen scurt este de asteptat o stagnare a pretului masinilor , autoturismelor si mijloacelor de transport din cauza problemelor legate de finantarea acestor investitii , acordarea de subventii din partea statului , etc...

PRETURI IN ZONA PENTRU BUNURI SIMILARE (fara TVA inclus) – masini second hand

Minim : 500 Euro echivalent , foarte uzate , neinmatriculabile

Maxim : 5000 – 10.000 Euro echivalent , masina functionala si inmatriculata

3.7. Scurt istoric

Volkswagen își datorează existența dorinței lui Hitler de a face automobilul disponibil maselor, asta într-o vreme în care mașina era încă un lux al clasei mijlocii.

Un designer din Stuttgart pe nume Ferdinand Porsche a transformat ideile vagi ale lui Hitler și le-a transpus în realitate printr-un vehicul care a ajuns să fie cunoscut drept „mașina poporului". Acesta a fost începutul faimosului Beetle.

O fabrică uriașă a fost construită la Fallersleben. Inspirată după fabrica Ford de la Rouge River, fabrica VW a fost sponsorizată, parțial, prin bunuri confiscate de la sindicate, și construită de muncitori aduși din Italia în urma unei înțelegeri dintre Germania și Italia lui Mussolini.

În acei ani, sute de mii de germani au economisit bani - printr-un program încurajat de guvern - pentru a-și putea cumpăra noua mașină. Pentru că era totuși imposibil să produci o mașină atât de ieftină încât să și-o poată permite aproape oricine, guvernul german a sponsorizat acest program - un fel de „prima mașină" - cu totul nefezabil din punct de vedere economic, făcut posibil doar datorită sistemului controlat de stat. Însă după 1939, izbucnirea războiului a presupus schimbarea priorităților industriei germane germane dinspre producția de mașini către producția de război, iar banii economisiți de germani au fost practic furați din moment ce puține mașini Beetle au fost produse înainte de război.

Din cauza reticenței autorităților de a pune femeile din Germania să muncească, naziștii au ajuns să folosească în mare parte o forță de muncă străină - până la 7 milioane de muncitori străini în 1943-1944. Circa 70% din muncitorii din fabrica Volkswagen erau, așadar, străini, prizonieri de război sau persoane din lagărele de concentrare, dar și tineri - multe femei și adolescente - răpite din teritoriile ocupate de naziști.

Tratamentul lor în fabrică depindea de poziția pe scara ierarhică rasială a Germaniei lui Hitler:prin urmare, muncitorii „occidentali" - belgieni, olandezi sau francezi - se bucurau de condiții mai bune decât muncitorii din Est - polonezi, ruși sau ucraineni.

Cazați în condiții mizere și prost hrăniți, muncitorii primeau salarii (cu excepția prizonierilor din lagăre), dar acestea erau supuse unor deduceri absolut arbitrare din partea șefilor.

În plus, în fabrică era instituită o disciplină a muncii foarte dură de către gardieni SS. Mai mult, nu de puține ori copiii născuți de femeile aduse din Est mureau de foame într-un cămin din apropiere de Ruhen, fapt pentru care medicul fabricii a fost ulterior condamnat și executat de britanici.

Însuși Ferdinand Porsche și ginerele său, Anton Piech, care a condus fabrica, au fost reținuți după război de către francezi pentru legăturile sale cu încercarea naziștilor de a prelua controlul asupra companiei Peugot (ai căror manageri au ajuns în lagăre). În final, împotriva lor nu s-a formulat nicio acuzație oficială.

După război, în iunie 1945, britanicii au preluat controlulul asupra fabricii (distrusă în bombardamente) și au reînceput producția. Niciun producător englez nu a fost interesat să preia fabrica, motivând că vehiculul - Beetle-ul - nu reunește condițiile tehnice fundamentale ale unei mașini și că ar fi complet neatractivă pentru cumpărători, iar producția comercială a mașinii ar fi un dezastru economic.

În 1948, companiei Ford i s-a propus să preia Volkswagen, dar un lider al companiei a considerat că nici fabrica, nici mașină nu valorează absolut nimic. După câțiva ani în care fabrica a supraviețuit producând mașini pentru armata britanică, ea a revenit statului german în 1948, sub conducerea fostului șef de la Opel, Heinrich Nordhoff.

Din 1948, Volkswagen a devenit un element important - atât economic, cât și simbolic - al regenerării statului german. Primele mașini au fost vândute în SUA în 1949, dar adevăratul succes vine din 1950. În doar cinci ani, producția Beetle-ului a crescut spectaculos, ajungând la un milion de mașini în 1955.

"2019 va fi din nou un an în care ne vom confrunta cu dificultăţi majore, pe lângă majorarea vânzărilor ne vom concentra şi mai mult pe profitabilitate", a afirmat directorul operaţional Ralf Brandstaetter.

Anul trecut, livrările brandului VW au urcat cu 0,2 % datorită majorării cererii în America de Sud, SUA şi Europa, care a compensat declinul din China. VW a vândut anul trecut aproximativ 50.000 de maşini electrice şi hibride, în creştere cu 13% faţă de 2017.

Datele nu includ vânzările brandurilor Audi, Porsche, Skoda, Bentley, Bugatti, Lamborghini şi Seat, care sunt deţinute de grupul Volkswagen.

Brandul VW şi-a majorat anul trecut cota de piaţă în China, dar vânzările sale au scăzut cu 2,1%. Până în 2023, grupul Volkswagen vrea să investească peste 11 miliarde de euro în vehicule electrice şi autonome, digitalizare şi servicii de mobilitate.

Portofoliul grupului Volkswagen este format din 12 mărci, printre care automobilele VW, Lamborghini, Skoda, Seat, Bentley, Audi şi Bugatti, dar şi camioanele MAN şi Scania.

PRETURI IN ZONA PENTRU BUNURI SIMILARE (fara TVA inclus) - masini second hand

Minim : 500 Euro echivalent , foarte uzate , neinmatriculabile

Maxim : 1.500 - 10.000 Euro echivalent , masina functionala si inmatriculata

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Analiza cea mai bunei utilizari

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a bunului mobil selectat din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare a unui bun mobil trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie :

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Practic, tinand cont de tipul bunului mobil si de caracteristicile tehnice , cea mai buna alternativa posibila pentru bunul analizat este cea actuala,

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, aceasta abordare:

- este permisibila legal
- indeplineste conditia de fizic posibila
- este fezabila financiar in caz de revanzare.
- este maxim productiva

4.2. Abordarea prin cost

Evaluarea unor imobilizari corporale mobile , în cazul de faţă , se face pe următoarea bază de evaluare : costul de înlocuire net (CÎN), care este un tip de valoare non – piaţă , mijlocul fix fiind un bun de utilitate practică.

Valoarea de înlocuire – reprezintă costul estimat pentru a construi la preţurile curente de la data evaluării a unui bun cu o utilitate similară faţă de cea evaluată .

In cea mai simplă formă, reprezintă costul curent (ca şi cum ar fi nou) minus deprecierea .

Mijlocul fix asemănător se determină prin metoda identificării , asimilării sau corelării , actualizări indiciale . Valoarea determinată prin „metoda costului de înlocuire net " presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat şi construit .

Acest lucru este adecvat în situaţia de faţă, deoarece sunt întrunite următoarele condiţii :

– bunul satisface o cerere economică prin utilitatea pe care o oferă ;

– bunul are o durată de utilizare rămasă rezonabilă ;

– continuitatea utilizării este practică

Uzura (deteriorarea) fizică reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea iniţială a unei proprietăţi cauzate de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viaţă , cauzată de utilizare , deteriorare , expunere la diverşi factori de mediu , constrângeri fizice şi altele asemănătoare .

Valoarea elementelor cu viaţă lungă se determină prin scăderea valorii reparaţiilor din costul de înlocuire brut (CIB).

Abordarea prin cost reprezintă o modalitate de estimare a valorii unui bun bazat pe principiul substituţiei, conform căreia nici un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un bun decât costul de achiziţie a unei alte proprietăţi cu aceleaşi caracteristici .

Metodele din cadrul acestei abordări pornesc de la elementele materiale şi determină o valoare tehnică aproximativă la data evaluării.

Din cadrul acestei abordări face parte metoda costului de înlocuire net sau depreciat , metodă utilizată în acest raport . Această metodă , dacă este aplicată corect şi datele de intrare sunt bazate pe informaţii culese de pe piaţă , oferă o estimare destul de precisă a valorii de piaţă, în special în cazul unor bunuri cu vechime mai mica .

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire brut , Estimarea gradului de depreciere cumulată (fizică , economică şi externă)
- Determinarea valorii rămase actuale – cost de înlocuire net , prin scăderea deprecierii din valoarea de reconstrucţie

În vederea elaborării evaluării prin această metodă , a fost necesară parcurgerea succesivă a etapelor.

- examinarea cu atenţie pe teren a bunului şi stabilirea principalelor caracteristici constructive;
- stabilirea datei de executie şi intrarea în exploatare;
- încadrarea bunului într-unul din categoriile din catalog;
- aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- estimarea valorii rămase prin scăderea din valoarea de reconstrucţie a pierderii de valoare datorată deprecierii.

4.2.1. Estimarea gradului de uzură la imobilizari corporale

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare faţă de costul de reconstrucţie din cauze fizice, economice sau externe. Estimarea gradului de depreciere cumulat s-a făcut prin metoda segregării, conform căreia gradul de depreciere al unui bun se compune din următoarele elemente:

Deprecierea fizică – este pierderea de valoare ca rezultat al utilizării şi uzării unui activ în funcţiune şi din expunerea lui factorilor de mediu înconjurător ; respectiv uzura fizică a bunului, evidenţiat de rosături, căzături, fisuri, defecte de structură .

Se compune din:

- depreciere fizică recuperabilă, (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiţia de nou şi se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creşterea de valoare rezultată) şi
- deprecierea fizică nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice sau oboseala materialelor .

Deprecierea funcţională (morală , tehnologica) – este pierderea de valoare a bunului ca rezultat al progresului tehnologic, al apariţiei de noi tehnologii , pentru creşterea siguranţei cât şi reducerea poluării sau fiind pierderea de valoare sau utilitatea iniţială a unei proprietăţi, din cauza ineficienţelor sau inadecvărilor caracteristice proprietăţii însăşi , atunci când este comparată cu o proprietatea mai eficientă sau mai puţin costisitoare , pe care a dezvoltat-o noua tehnologie .

Depreciere economică (externă) – este definită ca pierderea din valoare sau utilitatea deplină a unei proprietăţi cauzată de factori externi acesteia sau – o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori externi , inerenţi proprietăţii (neadecvarea , aparitia altor modele mai performante , demodarea instalaţiilor şi echipamentelor ataşate).

Aceşti factori includ costul majorat al materiilor prime , forţei de muncă sau utilităţilor , cererea scăzută pentru produsul respectiv , piaţa imobilizarilor corporale mobile în stagnare şi în scădere , concurenţa sporită , legislaţia de mediu ,asigurarea cu piese de schimb şi service , cererea pieţei, etc.

Deprecierea externă se mai datorează unor factori externi bunului mobil , cum ar fi modificarea cererii, calitatea drumurilor, sistematizarea , finanţarea , modificări legislative sau de mediu, etc.

Pentru autoturisme si autoutilitare :

Uzura fizică globală reprezintă media ponderată a uzurilor fizice parţiale ale subansamblelor constitutive:

$$Ug = (n_1U_1 + n_2U_2 + ... + n_nU_n) : 100, \quad \text{unde:}$$

$n_1, n_2, ..., n_n$ = proporţia în procente a subansamblului evaluat din valoarea totală sau cotele procentuale ale părţilor componente din valoarea unitară a autoturismului.

$U_1, U_2, ..., U_n$ = uzurile fizice corespunzătoare ale subansamblelor, apreciate de expert pe teren, ţinând cont de îmbunătăţiri, lipsuri sau stare de întreţinere.

La autoutilitare se consideră următoarele valori pentru „n":

caroserie (n_1)	= 10 %
motor (n_2)	= 30 %
transmisie (n_3)	= 10 %
direcţie şi suspensie (n_4)	= 10 %
instalaţie electrică (n_5)	= 5 %
instalaţie de frânare (n_6)	= 5 %
instalaţie de răcire şi climatizare (n_7)	= 5 %
tapiţerie şi anexe (n_8)	= 5 %

U_g = 0,20 x 0,60 + 0,10 x 0,45 + 0,10 x 0,40 + 0,10 x 0,40 + 0,10 x 0,60 + 0,05 x 0,50 + 0,05 x 0,55 + 0,05 x 0,45 = 0,80 adică 80,00 %
U globala = 80,0 %

Se apreciaza ca varsta efectiva nu coincide cu varsta cronologica , intrucat au fost efectuate revizii tehnice , reparatii curente si reparatii capitale , la intervale planificate , cea ce influienteaza si uzura fizica globala , prin inlocuirea unor subansamble constitutive .

Durata normala de viata , conform normativului = HG 2139 /2004 – (2.3.2.1.1.) – Autoturisme , exclusiv ; Catalogul privind clasificarea si duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe , este de maxim 6 ani (intre 4 si 6 ani)

Valoarea recomandata se poate obtine prin valorificarea autoturismului catre o persoana fizica sau transportat pe platforma , la un centru de reciclare deseuri si fier vechi sau alt agent autorizat pentru a dezmembra ecologic , pe elemente , pana la tara (greutatea la cantar , a metalului curat). Greutatea proprie este de 1175 Kg , cuprinzand si elementele din plastic , fluide diverse (ulei , apa , antigel) , geamuri , cauciucuri .

Autoturism M1, marca Wolkswagen ,Tipul/varianta 9N/ABSBMDX01/Polo

Evaluatorul a obtinut mai multe informatii pentru Autoturism M1 , marca Volkswagen Polo si a ales varianta cea mai apropiata de masina de evaluat (marime , echipare , marca , etc.) .
Avand in vedere ca modelul nu se mai fabrica , vom pastra valoarea facturei ca Valoare de nou , 49.500 lei , (10.000 €) cu TVA inclus .

Estimarea costului de inlocuire - Costul de inlocuire brut ales in premiza utilizarii in continuare este factura de achizitie :

CIB = 10.000 € = 49.500 lei

Deteriorare fizica - Se estimeaza prin metoda varsta / durata de viata , in functie de varsta efectiva si durata de viata fizica . Data fabricatiei = 2016 .

Octombrie 2007 - Octombrie 2022 = 17 ani = varsta cronologica

Se apreciaza ca varsta efectiva nu coincide cu varsta cronologica , intrucat au fost efectuate revizii tehnice si reparatii curente la intervale planificate precum si reparatii capitale , cea ce conduce la scaderea duratei de viata scurse cu 10 ani .

15 ani - 10 ani = 5 ani

Durata normala de viata conform HG 2139 /2004 -(2.3.2.1.1.) - Autoturisme - Catalogul privind clasificarea si duratele de functionare a mijloacelor fixe , este de maxim 6 ani (intre 4 si 6 ani) .
Ca urmare deprecierea fizica va fi :

Deprecierea Fizica = durata de viata scursa : durata de viata normata =
= (5 ani : 6 ani) x 100 = 83,00 %;

Deprecierea functionala - Se apreciaza că în prezent autoturismele fabricate din aceeaşi gamă prezintă îmbunătăţiri majore în ceea ce priveşte parametrii tehnico-funcţionali , modelele noi având motoare nepoluante şi echipamente pentru care s-a prelungit perioada de întreţinere şi reparaţii periodice , prezentând sisteme de control al frânării şi stabilităţii , protecţie pentru fiecare ocupant şi caroserie modern stilizata . Sunt analizate cheltuielile de exploatare (cu personalul , intretinerea , consum de combustibil) pentru a se cauta indicii ale deprecierii functionale
Se estimeaza o depreciere de 6,00 % . strict legata de cheltuielile de exploatare .

Deprecierea economica - Depreciere economică (externă) este definită ca pierderea din valoare sau utilitatea deplină a unei proprietăţi cauzată de factori externi acesteia . Sunt analizate costul majorat al materiilor prime , al forţei de muncă sau utilităţilor, *cererea scăzută pentru produsul respectiv , piaţa auto în stagnare şi în scădere , concurenţa sporită* , legislaţia de mediu , asigurarea cu piese de schimb şi service, cererea pieţei, etc.

In baza principiului substitutiei, un potential comparator al autoturismului nu va fi dispus sa plateasca pentru capacitatea excedentara, care nu aduce beneficii. Deci, costul de inlocuire este necesar a fi corectat (in fuctie de nevoia unui motor cu capacitate si consum mai mic) cu aceasta deficienta , care , avand in vedere natura cauzei , este o depreciere externa.
Metoda utilizata in estimarea deprecierii externe este penalitatea pentru inutilitate sau metoda inutilitatii procentuale (care are la baza metoda cost-capacitate)
Se estimeaza o depreciere de 6,00 % .

ABORDAREA PRIN COST DE INLOCUIRE NET :

Metoda costului depreciat

Autoturism M1 , marca Wolkswagen , Tipul/varianta 9N / ABSBMDX01 / Polo , an fabricatie 2007

Evaluare bunuri mobile aflate in proprietatea „ Primariei comunei Adancata ”

Nr crt	Denumire mijloc fix , model Caroserie , cilindree , numar inmatriculare	Masa proprie	Marca tipul	Data primei inmatriculari	Valoare de nou (Lei) / factura	Data ultimei inmatriculari	Data PIF	Cod grupa clasificare conf. HG 2139/2004	Durata de viata utila ani	Durata de viata scursa ani	Durata de viata scursa dupa revizii	Grad de uzura fizica	Uzura functionala	Uzura din cauze externe	Grad de uzura cumulat (%)	Valoare uzura actuala (lei)	Valoare ramasa actuala (lei)	Valoare ramasa actuala rotunjit
1	Autoturism Wolkswagen , 9N / ABSBMDX01 / Polo Cilindree = 1198 cmc Nr. inmatriculare IL-15-CLA	1175 Kg	Polo	07.06.2007	10.000 € 49.600 lei	04.09.2014	2016	2.3.2.1.1. 4 – 6 ani	6	15	5	83,0 %	6,0 %	6,0 %	95,00 %	47.120 lei	2.480 lei	2.500 lei
TOTAL (fara TVA inclus)																		**2.500 lei**

1 euro = 4,95 lei

S.C. BODEANU SERV S.R.L. EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE AGENȚIE IMOBILIARĂ CUI. 8010913 URZICENI - IALOMIȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat BODEANU VALENTIN Legitimația Nr. 10792 Valabil 2022 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

Membru Titular ANEVAR , Evaluator Autorizat
Inginer Bodeanu Valentin , expert e.p.i. , e.b.m. , e.i.
Legitimatie nr.10792 , Valabila 2022
Telefon 0727249666

4.3. Abordarea prin comparaţia vânzărilor

Analiza de piaţă – Piaţa este un sistem de relaţii între cumpărător şi vânzător, în care se schimbă obiecte ale proprietăţii prin mecanismul pieţei. Piaţa poate fi locală, naţională şi internaţională – dar majoritatea pieţelor (inclusiv cea a capitalului) tind să devină globale .
Conceptul de piaţă implică reacţii specifice ale participanţilor pe piaţă la modificarea raporturilor dintre cerere şi ofertă, la schimbarea altor factori care influenţează preţurile.
Abordarea prin comparaţia vânzărilor – metoda comparaţiei directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi bunuri similare şi comparând apoi aceste bunuri cu proprietatea în evaluare.
Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între bunuri şi tranzacţii care influenţează valoarea. Elementele de comparaţie , utilizate sunt in functie de conditiile pietei .
Tehnica acestei abordări este asimilarea.

Abordarea prin compararea vânzărilor – stabileşte limitele valorii de piaţă a bunului prin analiza preţurilor plătite în mod normal pentru bunuri concurente cu cel evaluat.
Vânzările sunt investigate pentru a se vedea motivaţia celor două părţi.
Preţurile de vânzare care reflectă altă motivare faţă de cea tipică participanţilor pe piaţă trebuie să fie eliminată din baza de referinţe pentru comparare.
Subiectul proprietăţii este comparat cu preţurile de vânzare (şi cu cele de ofertă şi de cerere) ale unor bunuri similare care au fost tranzacţionate pe piaţa liberă.
Abordarea prin comparaţia vânzărilor nu este fezabilă atunci când bunul mobil în cauză este unic , sau dacă nu există o piaţă activă pentru acel bun mobil. O piaţă inactivă , sau una unde există un număr limitat de vânzări ce pot fi comparate cu bunul de evaluat indică , adesea , o lipsă a cererii şi existenţa deprecierii economice .
Metoda este o abordare globală urmărind raportul cerere-oferta pe piaţa specifică a bunurilor mobile studiate. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacţiilor cu active similare sau asimilabile efectuate.
Metodele de comparatie_ utilizate sunt:

– *metoda identificarii* – aceasta tehnica stabileste valoarea unui bun mobil prin comparatie cu un bun mobil identic inlocuitor care are un pret de vanzare cunoscut; de obicei , in acest caz sunt folosite ghiduri/cataloage specializate.

– *metoda asimilarii* – aceasta tehnica stabileste valoarea bazandu-se pe analiza unor bunuri mobile care au parametrii esentiali apropiati ca marime, dar nu identici (deci bunuri mobile similare), folosind o masura a utilitatii (marimea , capacitatea, etc.) ca baza de comparatie.

–*metoda procentajului din cost* – aceasta tehnica reprezinta stabilirea raportului dintre pretul de vanzare si costul brut curent al unei proprietati la data vanzarii . Dacă există date suficiente se pot calcula ratele preţ vânzare / cost curent, care pot fi analizate de către evaluator.

Nu este cazul.

5. ANALIZA DIAGNOSTIC

Autoturism M1 , Volkswagen , Tipul/varianta 9N/ABSBMDX01 /Polo

1. Obiectul Evaluării:	**Autoturism M1 , marca Volkswagen , Tipul / varianta = 9N / ABSBMDX01 / Polo, nefunctional , Benzina , Culoare Albastru , Caroserie berlina cu haion , Capacitatea cilindrica 1198 cmc , an fabricatie 2007 .**
2. Proprietar / Leasing	**Primaria comunei Adancata**
3. Solicitantul lucrării:	**Primaria comunei Adancata**
4. Destinatarul lucrării:	**Primaria comunei Adancata**
5. Locaţia bunului:	**Primaria comunei Adancata**
6. Scopul şi utilizarea evaluării:	***Stabilirea valorii de piata sau pretul de vanzare***
7. Data inspecţiei:	**05 / Octombrie / 2022**
8. Data evaluării / raportului	**05 / Octombrie / 2022**
9. Identificarea situaţiei juridice:	**Autoturism M1 , marca Volkswagen , Tipul / varianta = 9N / ABSBMDX01 / Polo, nefunctional , Benzina ,Culoare Albastru , Caroserie berlina cu haion , Capacitatea cilindrica 1198 cmc , an fabricatie 2007. Are carte de identitate si certificat de inmatriculare .**
10. Date despre achiziţie:	
o numele furnizorului;	**Administratia Finantelor Publice**
o modul de achiziţie	**Transfer**
o anul fabricatiei	**2007**
o data ultimei inmatricularii	**04 / 09 / 2014**
11. Identificarea tehnică,	**Conform acte , informatii , constatari .**
o Vechime	**15 ani**
o numele fabricantului	**Volkswagen**
o marca, tipul, modelul,	**Autoturism M1 , marca Volkswagen , Tipul / varianta = 9N / ABSBMDX01 / Polo, culoare Albastru .**
o capacitatea & putere	**1198 cmc , 40 Kw / 4750 rot**
o nr. omologare / an fabricatie	**AB111A1E11U75E4/ 2007**
o numar de identificare	**WVWZZZ9NZ7DO71457**
o serie motor	**367020**
o Tip motor	**BMD**
o număr de km. la bord	**Kilometraj 165.000**
o starea tehnică:	**Autoturism functional**
o transmisie	**cutie viteze , planetare , functionale**
o directie	**in conditii bune**
o sistem de franare / rulare	**nu prezinta semne de uzura**
o blocurile de lumini	**fara matuire geamuri**
o instalatie electrica	**funtionala , cu baterie**
o articulatii	**nu prezinta semne de uzura**
o motor	**functional , nu prezinta semne de uzura**
o aspect interior	**in conditii bune**
o aspect exterior	**nu prezinta semne de lovituri sau zgaraieturi**

12. Întreţinere şi service:	**Conform informatiilor primite de la proprietar**
o Personalul angrenat,	**De specialitate si propriu**
o Frecvenţa verificărilor,	**Revizii periodice in service-uri autorizate si neautorizate**
o Reparaţii	**Necunoscut .**
13. Atractivitatea bunului:	**Pentru categorii similare – serie de mare atractivitate**
14. Identificare funcţională:	**Conform informatiilor primite de la utilizator;**
o Parametrii tehnico-funcţionali	**Autoturismul este in stare functionala**
o Compatibilitate cu sursele de piese de schimb şi consumabile	**Piese de origine producător , precum si piese cu origine nespecificata**
o Restricţii de utilizare	**Nu este cazul, utilizarea putand fi facuta in conformitate cu prescriptiile producatorului.**
o Avize, autorizaţii şi omologări:	**Inspectii ITP periodice efectuate**
– tehnico-economice,	**Nu e cazul**
– de exploatare;	**Nu e cazul**
15. Date operaţionale istorice	**Conform informatiilor primite de la utilizator;**
o cheltuieli de întreţinere şi reparaţii;	**Nu se cunosc;**
o consum combustibil;	***Benzina***
o exploatare;	**Zilnica;**
o personal de exploatare;	**Personalul angajat;**
o mijloace de întreţinere deosebite	**Nu e cazul;**
o programul de întreţinere şi reparaţii;	**Intretinere prin personal angajat si service asigurate in unitatile nespecializate;**
o standarde de securitate şi mediu;	**Exclusiv cele din dotarea initiala;**
o echipamente de control al poluării;	**Exclusiv cele din dotarea initiala;**
o utilităţi de sprijin;	**Nu e cazul;**
16. Incidente:	**Conform informatiilor primite de la proprietar;**
o Accidente	**nu se cunosc ,**
o Evenimente cu efect depreciativ mai accentuat decât cel uzual	**nu prezinta semne (vezi foto atasate)**
o Înlocuire de componente şi Reparaţii	**Consumabile si revizii periodice recomandate de producator; precum si nespecificate , nu sunt facturi .**
Cea mai bună utilizare:	**In continuitate;**
17. Caracteristici negative care afectează vandabilitatea:	***Factori externi: criza economica a generat aparitia pe piata a multor oferte de vehicule utilizate , returnari catre firmele de leasing pe fondul scaderii accentuate a cererii; toate acestea au generat scaderi ale preturilor de oferta, dar cu toate aceste scaderi, ritmul vanzarilor a ramas foarte scazut; pe fondul ofertelor cu discounturi mari pentru autovehiculele noi, atractivitatea celor second hand a crescut , afectand pozitiv valoarea de revanzare a acestora;*** ***Factori interni : -masini uzate***
18. Tipul de valoare estimat	***Valoarea de piaţă - este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*** **Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii , tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor**

19. Abordarea prin costuri: Costul de inlocuire net	**Această abordare se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent aceeasi utilitate ca cea a bunului mobil de evaluat.** **Acest principiu este cunoscut ca principiul substituţiei.** **Dacă bunul mobil nu este nou, costul curent de înlocuire trebuie să fie ajustat pentru toate formele de depreciere existente la data evaluării. Estimarea valorii de piaţă prin abordarea prin cost presupune determinarea costului de inlocuire Brut (CIB) şi apoi scăderea din aceasta, pe rând, a deprecierilor: fizică, funcţională şi economică.** **Valoarea actuala a fost calculata cu relatia:** **Va = Vo - Uz.fiz - Dep.func - Dep.ec Unde:** **Vo = costul de inlocuire;** **Uz. fiz.= deteriorarea fizica;** **Dep.func. = depreciere functionala;** **Dep. ec= depreciere economica (cauze externe)** ***Modul de calcul este prezentat in anexe, valorile rezultate prin aceasta abordare fiind urmatoarel :*** **Valoarea de inlocuire : 505 euro , echivalent 2.500 lei la curs 4,95 lei/euro (valoare fara TVA)**
20. Abordare prin comparaţii Cotaţii pe piaţă:	**Abordarea prin comparaţia vânzărilor. Această abordare comparativă ia în considerare vânzările de autoturisme similare sau substituibile şi informaţiile referitoare la piaţă şi stabileşte o estimare a valorii prin procese de comparaţie.** **În general, autoturismul evaluat este comparat cu vânzările unora similare, tranzacţionate pe o piaţă deschisă.** **Neavand date despre tranzactii certe, verificabile, am estimat o valoare de piata pe baza de oferte existente ale unor bunuri mobile similare sau apropiate ca si caracteristici;** ***Valorile obtinute prin aceasta abordare sunt urmatoarele :*** **Valoarea justa , de piata : 606 euro , echivalent 3.000 lei (valoare fara TVA); curs 4,95 lei/euro**
21. Abordarea prin randament Capitalizarea venitului	**Metoda are la baza principiul previziunii , anticipand fluxurile viitoare de venituri actualizarea lor realizandu-se prin intermediul ratelor de actualizare , respectiv de capitalizare , obiectivul final al orcarui investitor fiind obtinerea unor castiguri care sa depaseasca investitia initiala , obtinand in final un profit . Nu a fost aplicata deoarece poate conduce la supraevaluari ; Valoarea chiriilor pentru autoturisme uzate este subiectiva si de aceea poate fi luata in considerare cu anumite retineri .**
22. Documente justificative Fotocopii:	**Copii ale documentelor referitoare la bunul mobile de evaluat , se regasesc in anexe .**

6. OPINIA EVALUATORULUI

In cadrul unui raport de evaluare, capitolul de analiza, interpretare si alegere a valorilor obtinute prin mai multe metode de evaluare reprezinta cea mai importanta parte a lucrarii. Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii . Se pot aplica mai multe metode si fiecare metoda are ca rezultat o anumita valoare . Evaluarea este o opinie asupra unei valori , o concluzie impartiala , experta si rezonabila bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante si reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva . Conform standardelor internationale de evaluare , la determinarea valorii de piata a unui bun mobil se foloseste o singura tehnica de evaluare. Din analiza valorii prin abordarea metodei costului de inlocuire net , costul depreciat , rezulta :

$V_{autoturism}$ = 2.500 lei

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari , pentru a avea siguranta ca datele disponibile , tehnicile analitice , rationamentul si logica au condus la judecati corecte .

Dupa adoptarea metodei costului de inlocuire net , tehnica costurilor depreciate , valoarea de piata a bunului mobil analizat la data de 05 / Octombrie / 2022 si propusa este de :

Valoarea determinata prin metoda costului de inlocuire net , tehnica costului depreciat	**$V_{autoturism}$ = 2.500 lei**
Valoarea NU contine T.V.A.	

Rezultatul metodei bazata pe cost a determinat o estimare a valorii utilajelor , pe care evaluatorul a considerat-o credibila deoarece nu contine componenta speculativa , intrucat se determina valoarea costului de inlocuire net al fiecarui utilaj in functie de vechimea normata .

S-au estimat deprecierile totale care afecteaza utilajele (uzura fizica faptica stabilita prin normative si deprecierea functionala - prin cuantificarea gradului de neadecvare functionala si deprecierea externa, care are principala cauza - criza economica existenta in tara noastra , lipsa de lichiditati , lipsa tranzactiilor).

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-a avut in vedere urmatorul principiu :

Nu exista o suma maxima sau minima a bunului mobil pana la care poate ajunge evaluarea , ci se determina valoarea de piata a bunului respectiv la data evaluarii .

Membru Titular ANEVAR , Evaluator Autorizat
Inginer Bodeanu Valentin , expert e.p.i. , e.b.m. , e.i.
Legitimatie nr.10792 , Valabila 2022
Telefon 0727.249.666

S.C. BODEANU SERV S.R.L. EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE AGENȚIE IMOBILIARĂ CUI 8010913 URZICENI-IALOMIȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat BODEANU VALENTIN Legitimația Nr. 10792 Valabil 2022 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR