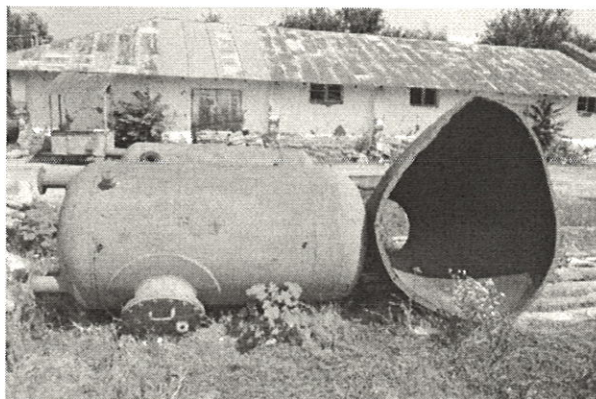


RAPORT DE EVALUARE

Obiecte de inventar



CLIENTUL LUCRĂRII U.A.T. GRIVIȚA
DESTINATARUL LUCRĂRII U.A.T. GRIVIȚA
EXECUTANTUL LUCRĂRII IRIMIA VASILE EVALUATOR ANEVAR

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Vasile Irimia **Evaluator**,
AUGUST 2021

Cuprins

1	Termenii de referință ai evaluării.....	6
	Identificarea si competența evaluatorului.....	6
	Clientul și utilizatorii desemnați, scopul evaluării.....	6
	Scopul evaluării.....	6
	Obiectul evaluării, drepturile deținute, drepturile evaluate.....	6
	Tipul valorii estimate.....	6
	Data evaluării; inspecția MEI, moneda raportului.....	7
	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	7
	Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea.....	7
	Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
	Conformitatea cu SEV.....	9
	Descrierea raportului.....	10
2	Prezentarea datelor.....	10
	Identificare, istoric.....	10
	Locația bunului.....	10
	Descriere tehnică.....	10
	Aspecte privind utilizarea și CMBU.....	11
	Analiza pieței specifice.....	11
	Analiza cererii solvabile.....	11
	Analiza ofertei competitive.....	11
	Analiza echilibrului.....	12
	Concluziile analizei de piață.....	12
3	Abordările valorii.....	13
	Abordarea prin piață.....	13
	Abordarea prin cost.....	14
4	Analiza rezultatelor, opinie finală.....	16
5	Anexe.....	17
	Fotografii ale bunului evaluat.....	18
	Copii documente ce atestă dreptul de proprietate.....	18
	Prezentarea Evaluatorului.....	19

SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Irimia Vasile
Client	U.A.T. COMUNA GRIVIȚA
Destinatar	U.A.T. COMUNA GRIVIȚA
Obiectul evaluării	Bunuri mobile – Obiecte de inventar
Data evaluării	08.08.2021
Data inspecției	06.08.2021
Inspecție	➤ Inspecția bunurilor mobile a fost realizată de evaluator Irimia Vasile în prezența reprezentantului/clientului d-nl Viceprimar Angheluță Florin, la data de 06.08.2021, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator și au fost preluate informații referitoare la bunurile mobile evaluate și s-au realizat fotografii. ➤ Cu ocazia inspecției, din informațiile culese cu sprijinul au fost sintetizate date cu privire la deprecierea fizică și deprecieri funcționale.
Localizarea bunurilor mobile	Comuna Grivița, județul Galați.
Anul PIF	1980
Starea tehnică	Satisfăcătoare - degradate
Scopul evaluării	Estimarea celui mai probabil preț al bunului mobil în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna august 2021
Tipul valorii estimate	„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: ➤ <i>“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.</i>
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.
Declararea conformității cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2020
Verificarea raportului de evaluare	Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 “Verificarea Evaluării”, numai de către un evaluator autorizat având specializare Verificarea Evaluării (“VE”)
Abordări de evaluare utilizate	a) Abordarea prin piață b) Abordarea prin cost
Rezultatele evaluării	a) Abordarea prin piață : neaplicată b) Abordarea prin cost : 94.125,00 lei
Valoarea recomandată	94.125,00 lei
Curs de schimb valutar	4,9172 lei/euro
Dreptul de proprietate	Integral
Observații	-

OPINIA ASUPRA VALORII

CENTRALIZATOR VALOARE DE PIAȚĂ							
Nr.Crt.	Număr Inventar	Denumire	U.M	Cantitatea (kg)		VALOARE	
				Kg/buc	Kg/total	Unitara (lei)	Total (lei)
1	F.N.	Bazin stație alimentare cu apă (Hidrofor) buc 2	Kg/buc	480	960	1,251	1.201
2	F.N.	Con tablă, 1 buc.	kg/buc	160	160	1,00	160
3	F.N.	Bazin tablă, 1 buc	kg	360	360	1,00	360
4	F.N.	Fier vechi (amestec tablă, oțel beton, fontă)	kg	2000	2.000	0,90	1.800
5	F.N.	Motoare electrice pentru sistem irigații, 13 buc	Kg/buc	13	130	72,77	946
6	F.N.	Țevi irigații din aluminiu fără accesorii, 2698 buc	Kg/buc	6	16.188	3,50	56.658
7	F.N.	Țevi irigații din aluminiu cu accesorii (aspirator, prelungitor, talpă susținere, bransament, reducere, teu, reducere cot și dop), 550 buc	Kg/buc	6	3.300	10,00	33.000
TOTAL						94.125,00 lei	

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a bunurilor supuse evaluării, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

94.125,00 lei

Valorile nu sunt afectate de TVA

precum și considerente privind valoarea sunt:

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei august 2021;
- ✓ valoarea este estimată la stadiul fizic existent la momentul inspecției;
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- ✓ cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de **4,9174lei/euro** (afișat de BNR la data 08.08.2021).

08 august 2021

Evaluator,
Ing. Vasile Irimia
Membru titular ANEVAR – EPI

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Irimia Vasile în prezența reprezentantului clientului, d-l Angheluță Florin - viceprimar
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos;

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac, – valabilă pe anul 2021.

Cu stimă,

Ing. Vasile Irimia (leg. 13440)
Membru titular ANEVAR – EPI

1 Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Vasile Irimia, în baza contractului de prestări servicii.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

EVALUATOR	IRIMIA Vasile
Legitimatie ANEVAR	Nr. 13440 valabilă 2021
Firma	Vasile Irimia Evaluator
Adresa evaluatorului	Localitatea Tecuci, strada Nicorești, județul Galați
Telefon mobil	0744 – 771894
Telefon/fax	0744 771 894
e-mail	Vasileirimia58@yahoo.com

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Clientul și utilizatorii desemnați, scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv U.A.T. COMUNA GRIVIȚA în calitate de client și în calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piață, pentru tranzacționare; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Scopul evaluării

Estimarea celui mai probabil preț al bunurilor mobile în cazul tranzacționări pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna august 2021.

Obiectul evaluării, drepturile deținute, drepturile evaluate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la „Obiectele de inventar” aflate în patrimoniul U.A.T. COMUNA GRIVIȚA, enumerate în sinteza raportului de evaluare.

A fost evaluat dreptul de proprietate al U.A.T. Comuna Grivița, asupra bunurilor mobile enumerate mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 – Cadru general.

Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este următoarea:

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

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 08.08.2021 și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile bunurilor, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Data evaluării; inspecția MEI, moneda raportului

- inspecția bunurilor evaluate a avut loc pe 06.08.2021 și a fost realizată de către Vasile Irimia în prezența reprezentantului clientului, d-l Angheluță Florin - viceprimar; cu această ocazie-au făcut fotografii și au fost comparate datele de identificare din documentele puse la dispoziție cu cele marcate pe bunurile mobile.
- indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada august 2021; data evaluării este 08.08.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4,9174 lei pentru 1 Euro;
- data raportului este 08.08.2021.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției bunurilor evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile
- în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- la data inspecției, bunurile erau funcționale.

Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

A. Informații primite de la client

- elemente și date de identificare ale bunurilor evaluate
- datele necesare pentru verificarea dreptului de proprietate – acte de intrare în posesie, dovada continuării posesiei la data evaluării, sarcini existente, etc.
- modul de utilizare și de exploatare
- istoricul, inclusiv programul de întreținere și reparații
- scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului U.A.T. comuna Grivița

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la bunurile evaluate, inclusiv starea tehnică
- date privind piața specifică, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- cataloage și liste de prețuri second-hand
 - <http://www.olx.ro/>

- www.lajumate.ro
- www.publi24.ro, etc

- Standardele de Evaluare ANEVAR, adoptate în 2020, formate din Standardele de Evaluare SEV și Ghidurile metodologice de evaluare.

Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către U.A.T. Comuna Grivița au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
Dreptul de proprietate este considerat valabil și transmisibil;
- configurația tehnico-funcțională, istoricul exploatării, tipul și volumul intervențiilor făcute pe parcursul duratei de viață consumate s.a. sunt informații obținute de la proprietar căruia îi revine întreaga responsabilitate referitor la veridicitatea lor;
- în vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii echipamentului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia, ulterioară evaluării;
- bunurile au fost regăsite ca fiind complete și funcționale la data inspecției, fiind evaluate în această stare;
- Bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind schimbarea modului de exploatare sau a condițiilor de operare pe perioada ulterioară evaluării;
- în timpul efectuării identificării bunurilor supuse evaluării, evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare de funcționare normală (în cazul în care nu au fost efectuate alte precizări);
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu este expert tehnic și nu are nicio calificare care să-i permită inspectarea tehnică a bunurilor, starea tehnică fiind doar constatată vizual, completată cu declarațiile proprietarului/reprezentantului proprietarului
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea

evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- orice valori estimate în raport se aplica bunurilor în stare integrală și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită.

Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4,9174 Lei pentru un Euro, valabil pentru data de 08.08.2021 rezultatul fiind rotunjit, de asemenea.

Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

B. Ipoteze speciale:

- Nu toate bunurile au fost identificate corespunzător, deasemenea din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu s-a putut identifica în mod punctual valoarea de inventar a bunurilor, precum și anul procurării, evaluatorul fiind nevoit să aprecieze prin analogie cu alte bunuri similare aceste două aspecte.

În cazul în care vor apare documente care să infirme cele apreciate de evaluator, valoarea va trebui reconsiderată.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării .
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura mașinilor/echipamentelor/instalațiilor, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații și GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor.
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2 Prezentarea datelor

Identificare, istoric

Macroidentificare

Bunurile mobile evaluate sunt de natura materialelor recuperate din dezafectarea bazine apă, coloane de irigații cu durată medie de viață.

Bunurile mobile evaluate se potrivesc atât pentru utilizare în proprietăți private, cât și parțial pentru vânzare la fier vechi.

Microidentificare

Microidentificarea reprezintă procesul de evidențiere a caracteristicilor individuale ale materialelor din care sunt făcute obiectele de inventar.

De prima importanță în microidentificare sunt, după caz: marca de fabrică, „codul modelului”, „seria”, „tipul de energie/acționare” folosit și „dimensiunile”.

Descriere juridică

A fost evaluat dreptul de proprietate al U.A.T. comuna Grivița asupra bunurilor mobile de natura materialelor recuperate, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

Locația bunurilor

Bunurile se regăsesc în comuna Grivița, depozitul primăriei, județul Galați

Descriere tehnică

Bunurile mobile evaluate sunt materiale provenite din demontarea unor bazine metalice și coloane de irigații.

Aspecte privind utilizarea și CMBU

Aspectele referitoare la utilizarea curentă au fost explicate în capitolul 2.1.1 - Macroidentificare, la pag. 10; în ceea ce privește Cea Mai Bună Utilizare¹, considerând și natura fungibilă a bunurilor evaluate, în mod evident ea este cea pentru care s-a făcut proiectarea, construirea și vânzarea /cumpărarea, orice altă utilizare alternativă fiind nejustificată și/sau presupunând costuri de conversie suplimentare față de cotația curentă a bunurilor echivalente, disponibile în piața specifică.

¹ Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă.

Analiza pieței specifice

Definirea pieței Tipul bunului.

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile participanților pe piață, care la rândul lor se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Cererea și oferta de bunuri pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Bunurile evaluate sunt bazine și coloane de irigații.

Astfel segmentul de piață în care se încadrează este cel al "materialelor metalice".

Aria de piață analizată este una națională dar corelată și cu cea comunitar-europeană.

Fapte curențe

Ca mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Particularitățile specifice fiecărui tip de bunuri au fost parțial expuse în fișa de calcul, elementele ce caracterizează tranzacțiile de pe piață fiind:

- sunt tranzacționate pe piață, existând însă și oferte de vânzare în regim forțat, care trebuiesc ajustate ca atare; dinamica domeniului este mare îndeosebi la echipamentele specializate, cu randament mare, pentru acestea trebuind a fi luate în calcul deprecieri suplimentare importante celor fizice.
- dinamica subdomeniului echipamentelor de producție unde operatorul uman are un aport mai mare are o dinamică mai lentă care se reflectă (cel puțin pe piața de muncă din România) într-o oarecare menținere a prețurilor echipamentelor (fără deprecieri morale foarte mari);
- condițiile economice actuale la nivel global, cunoscute în mediile economice și de afaceri, caracterizate în special de lipsa lichidităților, au dus la restrângerea capacităților de producție din toate sectoarele economiei, tranzacțiile realizate cu echipamente de toate felurile fiind în curs de împuținare.
- Au fost astfel estimate deprecieri economice semnificative pentru unele bunuri.
- Suplimentar uzurii fizice, deprecierea economică și funcțională reprezintă și percepția actuală (negativă) a pieței în contextul economic nefavorabil

Evoluția pieței de confecții metalice în România și UE

Anul trecut, fabricile din România au produs confecții metalice în valoare de peste 2,5 miliarde de euro, din care 86% a ajuns la export, cu pondere mai mare în țări precum Germania, Franța, Italia, Cehia sau Marea Britanie.

România a exportat confecții metalice în valoare de 2,2 miliarde de euro și a importat de 608 milioane de euro, rezultând un excedent comercial de 1,6 miliarde de euro.

Ponderea exportului în producția totală a crescut de la 57,6% în 2020, la 86% în prezent.

Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă numărul de proprietăți/active de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Mărimea cererii determină **atractivitatea** unui bun.

Luând în considerare faptele curente prezentate mai sus, precum și factorii care afectează atraktivitatea bunului evaluat, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ” persoană fizică cu putere economică medie, capabilă să obțină finanțare și să susțină rambursarea”,
 - astfel de potențiali cumpărători există în număr mediu
 - preferințele cumpărătorilor potențiali se orientează preponderent spre **bunuri folosite (eventual recondiționate) și mai puțin spre cele noi**
 - în cazul în care bunul ar fi expus pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători
- Aceste aspecte trebuie să privească în contextul economic general și al specificității **bunurilor evaluate**, care generează un nivel global mediu al cererii, situație care estimăm că se va păstra pe termen scurt și mediu.

Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate/activ, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a celui tip de proprietate/activ.

- Oferta „de nou”: există producători și comercianți de tipul celui evaluat, acești producători fiind de obicei la nivel comunitar sau internațional, comercianții există și la nivel național.
- Obiectele oferite de aceștia fiind foarte variate în funcție de necesitățile cumpărătorilor, prețurile fiind de obicei la nivelul zecilor de euro.
- Oferta „second-hand”: „zona geografică” este una preponderent internațională, oferta este la un nivel mediu, existând o varietate de obiecte oferite de firme care și-au extins/redus activitatea, precum și persoane fizice.
- În partea de anexe am prezentat oferte relevante „second – hand” existente pe piață la data evaluării.

Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Bunurile evaluate sunt bazine, fier vechi și conducte de irigații din aluminiu.

Fac parte din categoria bunurilor cu viață medie de funcționare.

Piața de nou se adresează persoanelor cu putere financiară medie și mare, oferta fiind reprezentată de producătorii de astfel de obiecte, modelul variind în funcție de necesitățile cumpărătorilor.

Piața „second-hand” este relativ dezvoltată, aici practicându-se discount-uri, însă aceste materiale de regulă sunt fără garanție.

Astfel din interpretarea datelor de piață identificate, putem preciza că materialele similare se regăsesc în oferte spre vânzare pe piață între: 0,90 lei/kg și 10,5 lei/kg, valori neafectate de TVA, diferențele fiind date în principal natura materialelor, de starea tehnică, vârsta efectivă.

Concluziile analizei de piață

- piață relativ ” largă”, bine segmentată
- dinamism mediu
- pe piața specifică tranzacțiile se realizează pe principiul ”văzut-plăcut”, iar timpul de expunere pe piață poate fi mediu
- intervalul de prețuri practicate pe piață este:
 - pentru metal și aluminiu asimilabil: prețurile de second-hand între 1,30 – 4,5 lei/kg

3 Abordările valorii

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – (cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor) este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv
- Abordarea prin cost – evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele deprecierii

Având în vedere scopul evaluării și structura activelor supuse evaluării evaluatorul a apelat la abordarea prin cost și abordarea prin piață.

De asemenea abordarea prin venit a fost considerată ca nerepresentativă, putând duce la supraevaluări și prezentând numeroase riscuri în ceea ce privește certitudinea derulării în continuare a unor contracte existente sau realizarea de alte contracte (materiale vechi).

Astfel, prezenta evaluare este realizată prin aplicarea abordării prin cost, verificată prin abordarea prin piață, alegerea fiind și în spiritul GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura materialelor recuperate și stocurilor.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) identice sau similare cu activul de evaluat și ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile celor evaluate.

Dacă există suficiente informații de piață, abordarea prin piață este cea mai credibilă abordare.

Elementele de comparație care pot fi avute în vedere la analiza MEI sunt: vârsta efectivă, starea, capacitatea, caracteristici și accesorii, locația, producătorul, motivația părților, condițiile de finanțare, calitatea, cantitatea, data vânzării și tipul de vânzare.

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

- Tehnica identificării (potrivirii) directe stabilește valoarea unui MEI prin identificarea cu o MEI pentru care se cunoaște prețul de vânzare.
- În cadrul acestei metode, de obicei, se utilizează cataloage de prețuri, iar corecțiile sunt limitate
- Tehnica asimilării stabilește valoarea unei MEI prin compararea cu MEI similare, dar nu

identice, folosind câteva unități de măsură a utilității (dimensiune, capacitate etc) ca baza de comparație

- Tehnica procentajului din cost constă în stabilirea unui raport între prețul de vânzare și costul curent (de nou) al unei MEI, la data tranzacției.

- Dacă există date suficiente se pot calcula ratele pret vânzare/cost curent, care pot fi analizate de către evaluator

Pentru bunurile evaluate, tehnica de comparație adecvată este tehnica asimilării, deoarece nu au putut fi găsite tranzacții/oferte cu utilaje cu caracteristici principale identice, ci doar apropiate

² Aliniatul 75 – „În anumite situații se poate ca una sau două abordări să nu fie relevante sau aplicabile”; Aliniatul 76 – ” Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente verificate și credibile.”

pentru acestea, precum și pentru caracteristicile secundare diferite (vârsta, ore de funcționare, starea, etc.), s-au putut determina cu o bună precizie ajustările necesare.

În cazul bunurilor evaluate nu s-a putut aplica abordarea prin piață pentru majoritatea bunurilor.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă.

Când bunul nu este nou, din costul curent de nou trebuie deduse (scăzute) toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Identificarea costului de nou

Pentru cazul de față, tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicații asupra valorii de piață este costul de înlocuire.

Costul de înlocuire a fost preluat din oferta de nou, a distribuitorilor, producătorilor din România a bunurilor evaluate, anexată la prezentului raport

Estimarea deprecierii cumulate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta un bun și cu care operează aceasta metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de starea tehnică și vechime
- deprecierea funcțională - este data de uzura morală, costuri mai mare de exploatare
- deprecierea economică – cerere scăzută pentru produs, nefolosirea la capacitate din cauze externe

Ele pot fi recuperabile (care se pot remedia convenabil din punct de vedere economic) sau nerecuperabile (care nu pot fi remediate convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Uzura fizică: se determină pe baza informațiilor primite de la proprietar, și pe baza constatărilor cu ocazia inspecției.

- recuperabilă – nu a fost identificată
- nerecuperabilă – în limite normale pentru un bun cu utilitate asemănătoare.
- Uzura fizică datorată vârstei efective a fost determinată după relația:
- $Uz\ fiz = (V_{ef} / DUT) \times 100$, unde:

- Uz fiz = uzura fizica
- Vef = vârsta efectivă a bunului, care în cazul bunurilor evaluate este egală cu vârsta cronologică, deoarece nu au intervenit evenimente cu caracter mai depreciativ decât în mod normal, și în același timp, bunurile au avut un grad de utilizare normal pentru bunurile din categoria lor.
- DUT = durata utilă totală a bunului – din analiza pieței specifice și din discuțiile avute cu diverse firme ce au ca obiect de activitate importul de utilaje și bunuri second - hand, cât și analizând vârstele efective ale utilajelor și bunurilor casate recent.

Deprecierea funcțională: o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori inerenți proprietății (cauzele pot fi: schimbări în proiect, materiale, procese care fac proprietatea să devină inadecvată pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de producție mai mare, lipsa de utilitate, costuri de operare excesive, gâturi de flux, randament mai scăzut decât cel proiectat datorită unor cauze interne ale utilajelor, etc.)

Deprecierea economică: – (uneori denumită „depreciere externă”) - datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi costul crescut al materiei prime, forței de lucru sau utilităților (fără a compensa cu creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produs (când acesta fiind utilizat sub capacitățile totale instalate; – aceste scăderi reprezintă o pierdere din valoarea sau utilitatea deplină a echipamentului, cauzată de factori externi); concurența sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari.

Deprecierea economică a fost estimată ca fiind datorată de trecerea bunurilor pe piața second-hand.

Această depreciere a fost verificată odată cu efectuarea analizei pieței specifice și a fost determinată :

În cazul de față nu s-a aplicat depreciere externă.

Rezultatul metodei

Estimarea Costului de înlocuire sau net a fost realizată utilizând relația:

$$CIN(CRN) = CIB(CRB) \times (1 - \% \text{ uz. Fiz.}) \times (1 - \% \text{ depr. funct.}) \times (1 - \% \text{ depr. ext.})$$

Nr. Crt	Denumire mijloc fix	Anul PIF	CIB (lei)	Vârsta (ani)	Depreciere fizica				Valoarea după deducerea				deprecieri economice		deprecieri cumulate		CIN	Valoare evaluată(lei)
					%	absolut	%	absolut	deprecieri funcțională	%	absolut	deprecieri fizice	%	absolut	%	absolut		
1	Bazin stație alimentare cu apă (hidrofor)	1980	9.408	41	88%	8.207	0%	0	0	0%	0	1.201	0%	0	88%	1.076	1.201	1.201
2	Con tablă	1980	1.229	41	87%	1.069	0%	0	0	0%	0	148	0%	0	87%	1.069	160	160
3	Bazin tablă	1980	1.831	41	80%	1.471	0%	0	0	0%	0	360	0%	0	80%	1.471	360	360
4	Fier vechi (amestec tablă, fontă, sârmă)	1980	2.760	41	34%	960	0%	0	0	0%	0	960	0%	0	34%	960	1.800	1.800
5	Motoare de irigat	1985	7.882	36	88%	6.936	0%	0	0	0%	0	946	0%	0	88%	6.934	946	946
6	Țevi de irigat fără accesorii din aluminiu	1985	243.694	36	76,8%	187.036	20%	21	21	0%	0	56.658	0%	0	76,8%	187.036	56.658	56.658
7	Țevi de irigat cu accesorii din aluminiu (aspersor, prelungitor, talpă susținere, bransament, reducție cot și dop)	1985	70.968	36	53,5%	37.968	0%	0	0	0%	0	37.968	0%	0	53,5%	37.968	33.000	33.000
TOTAL			337.772														94.125	94.125

Astfel, prin aplicarea acestei metode, indicația asupra valorii de piață a bunurilor evaluate este: 94.125,00 lei.

4 Analiza rezultatelor, opinie finală

În baza rezultatelor obținute în cadrul celor două abordări aplicate, am considerat cea mai relevantă valoare, este cea obținută în cadrul abordării prin cost, având în vedere că ea are un grad de relevanță adecvat scopului evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, evaluatorul consideră că valoarea de piață a bunurilor supuse evaluării, la data de 08.08.2021, este :

94.125,00 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- **Nu sunt afectate de TVA;**
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale, aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2021
- valoarea este estimată la stadiul fizic existent la momentul inspecției;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de **4,91759LEI/Euro** (afișat de BNR la data 08.08.2021)

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

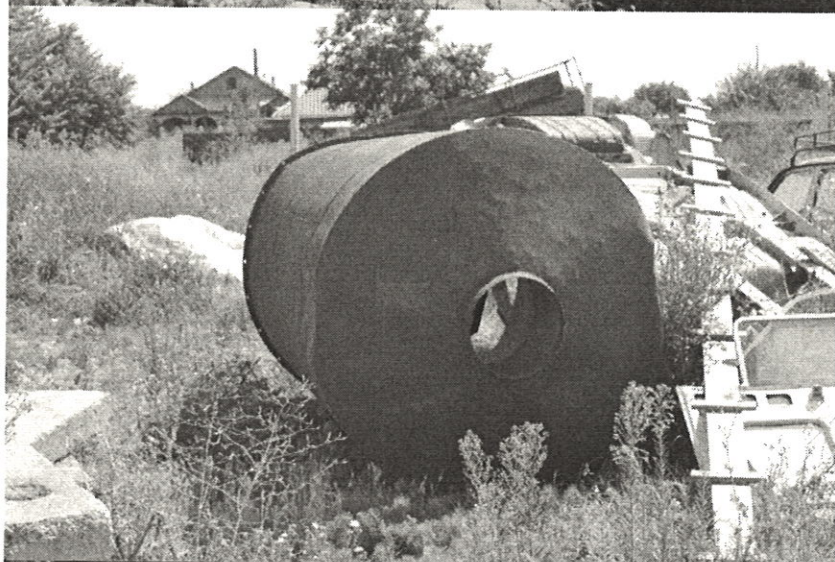
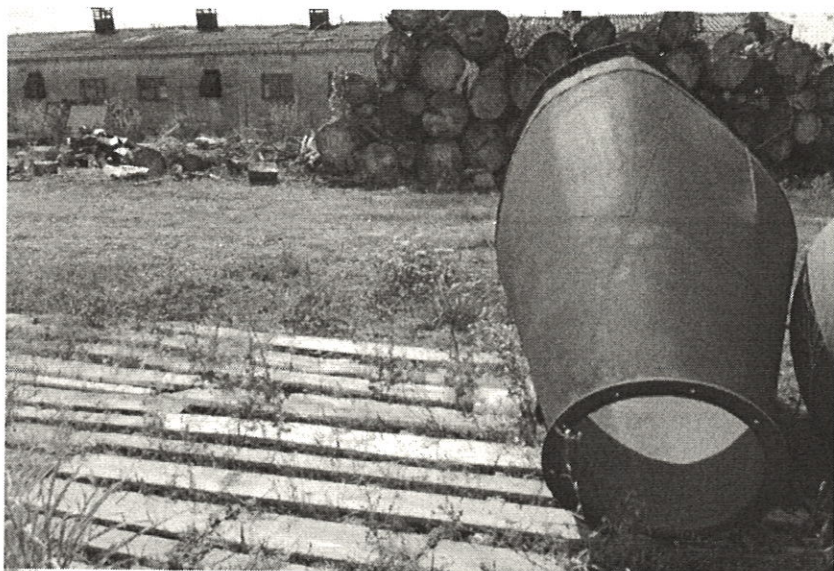
	Abordarea prin piață	Abordarea prin cost
rezultatul în LEI	neaplicată	94.125,00
analiza finală în vederea selectării valorii de piață		
Adecvarea	bună	bună
Precizia	rezonabilă	bună
Cantitatea de informații de piață	suficientă	suficientă

Ing. Irimia Vasile (leg. 13440)
Membru titular ANEVAR – EPI

5 Anexe

Fotografii ale bunurilor evaluate





Prezentarea Evaluatorului

Vasile IRIMIA Evaluator oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță în domeniul proprietăților imobiliare.

Activitatea de bază este evaluarea proprietăților imobiliare și consultanță în întocmirea de studii de fezabilitate, principalii beneficiari ai serviciilor oferite fiind atât persoanele fizice cât și companiile și instituții publice locale.

Calitatea serviciilor oferite este susținută de calificare și experiență precum și de aprofundata cunoaștere a pieței locale specifice.

Activitatea de evaluare este structurată pe domeniul principal - evaluări proprietăți imobiliare.

În funcție de destinația și scopul rapoartelor de evaluare acestea se împart în:

- Evaluări pentru garantarea împrumuturilor – garanții bancare.
- Evaluări de active pentru înscrierea în situațiile financiare ale societăților comerciale.
- Evaluări pentru impozitare
- Evaluări de active pentru stabilirea aportului în natură la capitalul social.
- Evaluări ale proprietăților pentru informarea clienților (vânzători sau investitori) în scopul luării unor decizii de management.
- Evaluări ale clădirilor și bunurilor pentru asigurare.
- Evaluări pentru soluționarea litigiilor, respectiv pentru stabilirea bazelor de despăgubire.
- Studii oportunitate - analiza celei mai bune utilizări.

Activitatea de consultanță cuprinde:

- Planuri de afaceri și Studii de fezabilitate.
- Studii avizare – costuri, investiții, venituri.

Activitatea de expertiză extrajudiciară cuprinde:

- Expertizare construcții și evaluare proprietăți imobiliare.
- Consultanță în domeniul expertizelor judiciare în construcții (partaje, moșteniri, achiziție/vânzare imobile, etc).
- Evaluări imobiliare în dosare de executare.

Cu respect,

Vasile IRIMIA
Evaluator EPI

ROMANIA
JUDETUL GALATI
COMUNA GRIVITA
PRIMAR
TEL/FAX: 0236/825301
COD FISCAL 3126489
grivita@gl.e-adm.ro



Nr. /11.02.2021

**CĂTRE,
CONSILIUL JUDEȚEAN GALAȚI,**

În atenția Serviciului Drumuri și Poduri

Având în vedere evoluția lucrărilor efectuate pe raza DJ 254, vă transmitem această rugămintă pe baza reclamațiilor cetățenilor și în special a persoanelor cu dizabilități. Astfel, vă rugăm să amplasați borduri carosabile cu dimensiunile 25x50 pe următoarele segmente de drum:

- Km 13,230 - 13,330
- Km 13, 545 - 13,850
- Km 14,700 - 14, 900

Totodată vă informăm că o parte din trotuarele executate nu sunt realizate corespunzător, acestea se opresc în stâlpi, copaci etc.

Cu deosebită considerație,

**Primar,
CHEBAC NIȚĂ**