

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **BUNURI MOBILE**

**PROPRIETAR : *Comuna Crasna, nr. 13, jud. Salaj CUI 4495115***

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului.

**Catre: Comuna Crasna , jud. Salaj**  
**RE: bunuri mobile**

Stimate domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare al bunurilor mobile mentionate in contract, bunuri apartinand Primariei Crasna, jud. Salaj.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul. Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de ANEVAR si standardele internationale de evaluare, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

<u>Nr inv</u>	<u>Denumire</u>	<u>Valoare de piata (RON, fara TVA)</u>
1	tocator mobil Doppstadt AK 230	43250
2	dispozitiv de afanat si intors compost Komptech	54125
2067	ciur rotativ cu tambur Caravaggi Vaglio 2000	49560
		<b><u>146935</u></b>

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,  
Moisi Marius Mihai



## 1. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile speciale / limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare ce se supune normelor nationale ale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Allianz Tiriac.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

EXPERT EVALUATOR



## 1.1.SINTEZA EVALUĂRII

### **Ref. Evaluare bunuri mobile,**

Datele de identificare ale echipamentului sunt: conform documentatiei prezentate. Raportul de evaluare care urmeaza contine prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de Moisi Marius Mihai, expert evaluator ANEVAR, in scopul estimarii valorii de piata in vederea informarii clientului – Comuna Crasna. Destinatarii acestui raport de evaluare este Comuna Crasna, jud. Salaj.

Abordari folosite : abordarea prin costuri

Tinand seama de cele prezentate in cadrul prezentului raport in ceea ce priveste obiectivul supus evaluarii si caracteristicile in care are loc vanzarea, evaluatorul estimeaza ca *valoarea de piata* este la nivelul de:

<u>Nr inv</u>	<u>Denumire</u>	<u>Data intrarii</u>	<u>nr doc</u>	<u>Val intrare (fara TVA)</u>	<u>Depreciere fizica</u>	<u>Dep economica</u>	<u>Dep functionala</u>	<u>Valoare de piata</u>
1	tocator mobil Doppstadt AK 230	15.10.2009	1057	173000	25.00%	20.00%	30.00%	43250
2	dispozitiv de afanat si intors compost Komptech	20.10.2009	1058	216500	25.00%	20.00%	30.00%	54125
2067	ciur rotativ cu tambur Caravaggi Vaglio 2000	21.12.2009	778	236000	25.00%	25.00%	30.00%	49560
				<b>Total:</b>	<b>625500</b>			<b>Total:</b> <b>146935</b>

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea estimata este una globala si nu tine seama de taxe
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

EXPERT EVALUATOR



## 2. Premisele evaluării

### 2.1. Destinatarul și proprietarul bunului mobil evaluat:

- **Destinatarul lucrării :** Comuna Crasna, jud. Salaj
- **Proprietar:** Comuna Crasna, jud. Salaj

### 2.2. Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile/utilizarea evaluării

**Obiectul evaluării** îl constituie evaluarea bunurilor mobile de tipul utilajelor agricole.

**Scopul evaluării** îl constituie estimarea valorii de piață în vederea informării clientului asupra acestei valori. Prezentul raport de evaluare nu poate fi folosit în alte scopuri decât cel precizat mai sus.

### 2.3. Drepturi de proprietate evaluate

Bunurile evaluate sunt proprietatea Comunei Crasna. Din informațiile primite de la client aceste bunuri nu fac obiectul unei garanții bancare/leasing.

### 2.4. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor DE evaluare ANEVAR .

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV.102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor
- GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la bunul mobil în speta și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat .

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS :

- *Valoarea de piață reprezintă* suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

### 2.5. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2021, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la data de 10.08.2021.

## **2.6 Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării a fost prezentată în lei.

## **2.7 Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții normale, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

## **2.8 Inspekția bunului. Data inspekției**

Bunurile au fost inspectate în 10.08.2021.

## **2.9 Informațiile utilizate și surse de informații**

Informațiile utilizate au fost:

- Documentația prezentată evaluatorului;
- Informații privind piața mobilă specifică (prețuri oferte bunuri similare);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Beneficiarul pentru informațiile legate de bunul mobil evaluat (situație juridică, istoric, ș.a.m.d.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Literatura de specialitate în domeniul evaluării;
- Internet, etc.

## **2.10 Clauza de nepublicare**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nici o circumstanță.

## **2.11 Ipoteze și condiții speciale**

- a. Evaluarea a fost realizată pornind de la ipoteza de bază privind utilizarea bunurilor în scopul proiectat inițial și pentru care au fost achiziționate.
- b. s-a constatat că Bunurile mobile sunt în bună bună, cu precizarea ca, la data inspekției, acestea nu erau puse în funcțiune;
- c. Raportul de evaluare este confidențial, pentru clientul declarat și este valabil numai pentru scopul menționat, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage acestuia nicio responsabilitate.
- d. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- e. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către

- proprietar și beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil ;
- f. Bunurile au fost evaluate ca fiind libere de orice sarcină ;
  - g. Informațiile furnizate de terți sunt considerate a fi autentice, însă nu se oferă nici o garanție asupra acurateții acestora ;
  - h. Se presupune că stocurile în speta și utilizarea acestora se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale ( inclusive cele privind mediul înconjurător ), în afara cazurilor în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
  - i. Se presupune că nu există vicii ascunse ale structurilor, componentelor, ansamblurilor și subansamblurilor stocurilor în speta, ce ar avea ca efect o modificare a valorii acestora și, prin urmare, evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru o asemenea situație ;
  - j. Situația bunurilor mobile în speta de la data inspecției și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii de piață ;
  - k. Informațiile despre lucrările de reparații și modernizări efectuate în ultima perioadă de timp la elementele ce compun bunurile mobile în speta au fost expuse de reprezentanții proprietarului, acestea stând la baza estimării depreciierilor aferente bunului mobil în speta ;
  - l. 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.
  - m. Se consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce au fost disponibile la data inspecției și la data evaluării ;
  - n. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în prezentul raport de evaluare ; valorile individuale ale bunului mobil în speta nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalidate dacă sunt astfel utilizate ;
  - o. Scopul prezentului raport de evaluare nu este acela de a corecta eventualele erori legate de înregistrările contabile, de duratele de amortizare rămase și încadrarea în codul de clasificare al mijloacelor fixe prevăzut de legislația în vigoare ;
  - p. Valorile exprimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi privite împreună cu metodologia de obținere a lor ;
  - q. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ;
  - r. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile mobile în speta, în afara cazului când acest lucru a fost convenit, în scris și prealabil ;
  - s. Previziunile sau estimările continute în raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile actuale ale activității societății, pe factorii actuali și anticipați ai pieței ( inclusiv a celei internaționale ) pe termen scurt, pe stabilitatea economiei în viitor ; prin urmare, acestea se pot schimba în funcție de condițiile viitoare ;
  - t. Niciunul din bunurile evaluate nu au putut fi pornite la data inspecției, să se verifice dacă sunt în stare de funcționare (după cum este prevăzut în SEV). S-a considerat că starea lor tehnică este bună, conform declarației proprietarului.
  - u. Se presupune că informațiile oferite evaluatorului de către proprietar/lichidator sunt reale, iar bunurile arătate evaluatorului sunt cele menționate în documentele primite/contract de prestări servicii evaluare. Proprietarul își asumă răspunderea civilă și penală pentru eventualele

informatii eronate oferite.

- v. Toate bunurile au fost depreciate functional intrucat la data inspectiei acestea nu au fost pornite (nu au fost vazute functionand). A fost utilizata o singura abordare (prin costuri) intrucat nu a fost identificata o piata activa a vanzarilor/inchirierilor de astfel de bunuri second hand (dupa cum este prevazut in SEV). Aplicarea altor abordari era, de asemenea, imposibila, intrucat evaluatorului nu i-a fost pusa la dispozitie o situatie cu numarul orelor de functionare a fiecarui utilaj.
- w. Utilajele cu nr de inventar 1 si 2 aveau, ca si valoare de intrare, sumele mentionate in facturile de achizitie cu TVA inclusa, in timp ce utilajul cu nr de inventar 2067 avea valoarea de intrare suma fara TVA mentionata in factura de achizitie. De asemenea, valorile contabile ramase ale acestor utilaje, conform documentelor prezentate, sunt aceleasi cu valorile de intrare. Evaluatorul a luat in calcul, ca si valoare de intrare, valorile fara TVA, intrucat, potrivit standardelor de evaluare in vigoare, valorile de piata rezultate nu trebuie sa tina seama de TVA.

### **2.12 Premisa montat/demontat**

Imobilizarea corporala mobila care face obiectul prezentului raport a fost supusa evaluarii in baza premisei „demontat” (scos de pe amplasament) si functional.

### **2.13 Macroidentificarea**

Bunuri mobile de tipul utilajelor agricole, utilaje pentru productia de compost. Aceste bunuri pot fi foarte diversificate ca tipuri si calitate. Nu exista posibilitatea de utilizare a acestor produse in alte scopuri legale - conversie la alt flux.

### **2.14 Microidentificarea**

Conform fisei mijloacelor fixe, respectiv:

1. Tocator mobil AK 230 marca Doppstadt, nr. inventar 1
2. Dispozitiv de afanat si intors compost Komptech, nr. inventar 2
3. Ciur rotativ cu tambur Caravaggi Vaglio 2000, nr inventar 2067

### **2.15 Istoricul utilizarii**

La dispozitia evaluatorului nu au fost puse la dispozitie documente din care sa reiasa istoricul utilizarii.

### **2.16 Responsabilitatea fata de terti**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat avand la baza informatiile primite de la client, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile de piata prezentate in acest raport sunt valabile la data evaluarii. Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general la momentul evaluarii (august 2021), stadiul de dezvoltare a pietei specifice si scopul raportului de evaluare. Daca acestea se modifica in viitor, evaluatorul nu este responsabil pentru informatiile aparute si aduse la cunostinta acestuia ulterior datei evaluarii. Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat, si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.



### 3. Prezentarea datelor

Acestea au fost prezentate mai sus.

#### 3.1. Aspecte juridice

Proprietarul se presupune a fi Comuna Crasna, jud. Salaj. Presupunem ca proprietarul detine integral dreptul de proprietate asupra bunurilor supuse evaluarii in cadrul prezentului raport de evaluare, si ca acestea se regasesc in actele contabile ale societatii. Evaluatorul nu detine alte date cu privire la eventuale drepturi reale derivate ale tertilor sau garantii reale, sechestre sau popriri asupra bunurilor evaluate. Bunurile supuse evaluarii au fost inspectate pe raza comunei Crasna.

#### 3.2. Aspecte ale pietei specifice

Elementele ce caracterizeaza tranzactiile de pe piata specifica a acestor bunuri sunt:

- Unele sunt des tranzactionate pe piata romaneasca datorita unui nr mic de utilizatori
- Pot fi specializate in functie de solicitarile clientilor

Piata este cea a autovehiculelor si echipamentelor pentru constructii.

#### 3.3. Descrierea și analiza pieței bunului mobil

##### Analiza cererii

Pe piețele mobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de bun pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață mobilă oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea bunurilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale : calitativ și cantitativ. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui bun. Cererea este redusă, utilajele sunt specializate. In judetul Salaj isi desfasoara activitatea unul din cei mai mari producatori de ciuperci din Romania – Boglar Champ – care prefera sa cumpere compostul gata pregatit decat sa il produca singur.

##### Analiza ofertei competitive

Pe piața specifică, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de bunuri care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit bun la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de bun. Oferta este scăzută, aceste utilaje sunt dedicate unui anumit tip de clienți, se lucrează pe baza de comenzi.

##### Analiza echilibrului

Piata este echilibrata, in sa la niveluri reduse, legata strans de politicile agricole implementate de statul roman. Potentialul agricol este ridicat, in sa o revigorare rapida a pietei specifice pe termen scurt este putin probabila.

#### 3.4. Riscul la valorificare

Exista o serie de riscuri asociate acestui tip de bunuri, existand astfel si o posibila contaminare a valorii de piata:

- Risc contact cu mediu / coroziune
- Risc sezonalitate
- Risc de expirare a perioadei de garantie

Aceste riscuri pot fi diminuate printr-o planificare serioasa a cheltuielilor.

## **4. Analiza datelor si concluzii**

### **4.1. Generalitati**

Avand in vedere scopul evaluarii si specificul bunurilor evaluate, evaluatorul a apelat la abordarea prin costuri. La baza abordarii prin cost sta principiul substitutiei: un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate/bun decat costul achizitionarii unei proprietati substituit/bun echivalent.

### **4.2. Etapele parcurse**

Pentru determinarea valorilor au fost parcurse urmatoarele etape:

- Inspectia bunurilor
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare
- Discutii purtate cu reprezentatii societatii pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a bunurilor
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport de evaluare
- Determinarea ipotezelor speciale specifice bunurilor evaluate
- Obtinerea de informatii referitoare la preturile actuale ale unor bunuri similare
- Analiza tuturor datelor culese si interpretarea lor
- Aplicarea abordarii de evaluare considerata oportuna

### **4.3 Cea mai bună utilizare/ Utilizari alternative**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a imobilizarii corporale mobile selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a echipamentului care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva). Avand in vedere tipul echipamentului, C.M.B.U. este cea actuala. Consideram ca nu exista utilizari alternative.

### **4.4 Abordarea prin costuri**

Baza abordarii prin costuri o constituie fie costul de reproductie brut, fie costul de inlocuire brut. In cazul de fata s-a utilizat ca baza costul de inlocuire brut.

Costul de inlocuire brut (nou) = costul current al unui bun similar nou avand o utilitate echivalenta cu bunul evaluat. Costul de inlocuire (de nou) reprezinta costul actual al unei proprietati asemanatoare care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproductie reprezinta costul actual de fabricare a unei copii identice dupa proprietatea evaluate utilizand aceleasi materiale.

Principiul consta in corectarea valorii de inlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- Stabilirea valorii de inlocuire (valoarea de inlocuire este valoarea in stare nedepreciata a unui mijloc fix, la locul de utilizare, pregatit a fi pus in functiune. Ea cuprinde toate cheltuielile care ar trebui efectuate la data evaluarii pentru inlocuirea bunului/echipamentului considerat in stare noua, cu caracteristici tehnico-economice similar celui evaluat, prin una din metodele recomandate: devizului, cost – capacitate, indicala).
- Estimarea deprecierei cumulate, care cuprinde scaderea in valoarea sau profitabilitate a unei proprietati/bun
  1. Deprecierea fizica – consumarea sau expirarea duratei sale normale de utilizare, cauzata de deteriorari, de expunere la diverse elemente, factori fizici, etc.
  2. Deprecierea functionala – cauzata de ineficiente si inadvertente ale proprietatii, la momentul compararii acesteia cu o proprietate mai eficienta sau una inlocuitoare mai putin costisitoare, si construita cu tehnologie moderna. Simptomele acestei depreciere sunt costurile de exploatare ridicate, constructiile nefinalizate (costul de capital in excés), scaderea productivitatii, lipsa de profit, etc
  3. Deprecierea economica (externa) – datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi costul crescut al materiei prime, fortei de lucru, utilitatilor (fara a compensa cu cresterea preturilor), cerere scazuta inregistrata pentru un produs, concurenta, politici de mediu, legislatie incoerenta, inflatie, dobanzi ridicate, etc.
- Estimarea costului depreciate (net), utilizand formula:  $\text{Cost depreciate (net)} = \text{Cost de inlocuire brut} - \text{deprecieri}$

## 5.RECONCILIAREA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI

Prezentarea rezultatelor:

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a bunurilor supuse evaluarii asa cum se prezenta la data evaluarii este estimata la (RON):

<u>Nr inv</u>	<u>Denumire</u>	<u>Data intrarii</u>	<u>nr doc</u>	<u>Val intrare (fara TVA)</u>	<u>Depreciere fizica</u>	<u>Dep economica</u>	<u>Dep functionala</u>	<u>Valoare de piata</u>
1	tocator mobil Doppstadt AK 230 dispozitiv de afanat si intors compost	15.10.2009	1057	173000	25.00%	20.00%	30.00%	43250
2	Komptech ciur rotativ cu tambur	20.10.2009	1058	216500	25.00%	20.00%	30.00%	54125
2067	Caravaggi Vaglio 2000	21.12.2009	778	236000	25.00%	25.00%	30.00%	49560
				<b>Total:</b>	<b>625500</b>			<b>Total:</b> <b>146935</b>

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Valoarea estimata este una globala si nu tine seama de taxe
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Expert evaluator



**Anexa 1 - Documentele primite de la client sunt atasate in anexe**

## **Anexa 2 - Localizare**

Bunurile au fost inspectate pe raza comunei Crasna, Jud. Salaj.

### Anexa 3 – Fotografii

#### 1. tocator mobil Doppstadt AK 230







**2. dispozitiv de afanat si intors compost Komptech**





3. ciur rotativ cu tambur Caravaggi Vaglio 2000





#### Anexa 4 – Abordarea prin costuri

<u>Nr inv</u>	<u>Denumire</u>	<u>Data intrarii</u>	<u>nr. doc</u>	<u>Val intrare (fara TVA)</u>	<u>Depreciere fizica</u>	<u>Dep economica</u>	<u>Dep functionala</u>	<u>Valoare de piata</u>	
1	tocator mobil Doppstadt AK 230 dispozitiv de afanat si intors compost	15.10.2009	1057	173000	25.00%	20.00%	30.00%	43250	
2	Komptech ciur rotativ cu tambur	20.10.2009	1058	216500	25.00%	20.00%	30.00%	54125	
2067	Caravaggi Vaglio 2000	21.12.2009	778	236000	25.00%	25.00%	30.00%	49560	
				<b>Total:</b>	<b>625500</b>			<b>Total:</b>	<b>146935</b>