

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNADIE

HOTARAREA NR. 112
privind vanzarea prin licitatie publica cu strigare a unui bun mobil
(tractor U651M), mijloc fix scos din uz

Consiliul local al orasului Cisnadia intrunit in sedinta publica ordinara, in numar de 16 consilieri, la data de 20 iulie 2016;

Avand in vedere :

- Raportul de specialitate nr.8186/11.07.2016 al Directiei Economice privind valorificarea prin vanzare a tractorului U651M;
- procesul verbal de casare bunuri mobile mijloace fixe al Comisiei de casare nr.4556.5/06.04.2016;
- raportul de evaluare nr.7962 /05.07.2016 intocmit de catre expert evaluator Al. Tomi Sorin Toma;
- dispozitiile pct.1.1 si pct.1.2 din anexa nr.2 la H.G. nr.966/1998 pentru modificarea si completarea H.G. nr.841/1995 privind procedurile de transmitere fara plata si de valorificarea a bunurilor apatinand institutiilor publice,
- avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al orasului Cisnadia.

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(2) lit.”c”,alin.(5) lit.”b”,si alin.(6)lit.”a”, pct.14, art.45 alin.(1) si art.115 alin.(1) lit. “b” din Legea administratiei publice locale nr.215/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE

Art. 1 Se aproba vanzarea prin licitatie publica cu strigare, a bunului mobil - tractor U 651 M cu nr. inmatriculare SB 04 XVC, nr. inventar 61557 - mijloc fix scos din uz – ce apartine domeniului privat al orasului Cisnadia reprezentand:

Nr. Crt.	Denumirea bun mobil	Nr. de identificare	Pret de pornire	Obs.
1.	Tractor rutier U651M/2000	SB 04 XVC	6.000,00 lei	Scos din uz

Art. 2 Se insuseste raportul de evaluare a tractorului rutier U651M cu nr. inmatriculare SB 04 XVC, nr. inventar 61557 intocmit de catre expert evaluator ec. Al. Tomi Sorin Toma, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3 (1) Se aproba pretul minim de pornire a licitatiei, pentru vanzarea bunului mentionat la art. 1, cel rezultat potrivit evaluarii, din anexa la prezenta hotarare.

(2) Vanzarea se va face pentru mijlocul fix , nedezmembrat, in starea in care se afla.

(3) Pretul adjudecat la licitatie se va achita la casieria Primariei orasului Cisnadia situata in str. P-ta Revolutiei nr.1 ;

Art. 4 Directia Tehnica va proceda la :

- Publicarea anuntului privind organizarea licitatiei prin afisarea la sediul institutiei;
- Elaborarea documentatiei de licitatie

Art. 5 Primarul orasului Cisnădie va numi comisia de licitatie, care va intreprinde toate demersurile necesare in vederea organizarii si desfasurarii licitatiei publice cu strigare, precum si de predare pe baza de proces-verbal a bunului adjudecat la licitatie .

Art. 6 Sumele rezultate din valorificarea mijlocului fix ce fac obiectul vanzarii, se fac venit la bugetul local.

Art. 7 Ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza Directiei Tehnice si comisiei de licitatie.

Art. 8 Comunicarea si publicitatea prezentei hotarari vor fi asigurate de catre Directia administratie publica locală.

Adoptata in Cisnădie la data de 20 iulie 2016 cu 16 voturi "pentru" .

PRESEDINTE DE SEDINTA,
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



Difuzare: 1 ex. Institutia Prefectului-jud Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Evidenta hotarari
1 ex. Dosar sedinta
1 ex. Directia economica
1 ex. Afisaj
1 ex. S. Gospodarie Oraseneasca SA
1 ex. Contabilitate

PFA
EC.AL.TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AURTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEG.10106

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web. www.evaluatiAZ.ro
E-mail: altoml.sorin@gmail.com

Către,

ORASUL CISNADIE

Referitor la evaluarea Activelor „,echipamente , utilaje” situate pe teritoriul administrativ al loc. CISNADIE, jud. SIBIU . Vă aducem la cunoștință ca in urma efectuării operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat, s-a estimat azi 04.07.2016 următoarea valoare pe piata:

TRACTOR U 651 M CU NR.INMATRR SB 04 XVC nr.inv 61557

6.000 lei echivalent 1328 euro

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE	
REGISTRATURA	
NR. INTRARE	7962 / 05. IUL 2016
NR. IESIRE	1



- Valoarea nu cuprinde TVA;
- Valoarea include toate dotarile si accesoriile sale;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe);
- Cursul de schimb LEI/EURO considerat este de 4,5164 (curs BNR în 04.07.2016);

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

PFA
EC.AL.TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AUTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEG. 10106

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web. www.EvaluariAZ.ro
E-mail: altomi.sorin@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

TRACTOR U 651 M CU NR.INMATRR SB 04 XVC nr.inv 61557
6.000 lei echivalent 1328 euro

Aparținând ORASUL CISNADIE, active situate pe teritoriul administrativ al loc. CISNADIE,
jud. Sibiu.

Beneficiar:

ORASUL CISNADIE

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al destinatarului;

PFA

EC.AL.TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AURTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEG.10106

Sediu social: Str. Tutnicului 14, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web. www.EvaluariAZ.ro
E-mail: altomi.sorin@gmail.com

I. INTRODUCERE**1. REZUMAT****1.1 Identificarea activelor**

Obiectul evaluării îl constituie bunuri ce se afla, situate pe teritoriul administrativ al loc. CISNADIE, jud. SIBIU, aparținand ORASULUI CISNADIE, astfel:

TRACTOR RUTIER SB 04 XVC

CATEGORIA	TRACTOR RUTIER
Marca	UTB
Tipul(varianta)	U651 M
Caroserie	CABINA 1 USA
Numar omologare	NOUȚ 2A1111T9208/1979
An fabricatie	1979
Numar identificare	825953

1.2 Beneficiarul evaluarii Scopul și utilizarea evaluării**Beneficiarul evaluării**

Beneficiarul evaluării este : **ORASUL CISNADIE**

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este stabilirea valorii de piață a proprietatii mai sus mentionate in vederea valorificarii , in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare .
Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul .

1.3 Opinia evaluatorului

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a bunurilor mobile la data de 04.07.2016 ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport este de;

TRACTOR U 651 M CU NR.INMATRR SB 04 XVC nr.inv 61557
6.000 lei echivalent 1328 euro

- Valoarea nu cuprinde TVA;
- Valoarea include toate dotarile si accesoriile sale;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport
- Cursul de schimb LEI/EURO considerat este de 4.5164 (curs BNR în 04.04.2016)

PFA

EC.AL.TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AUTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TIPULAR ANEVAR
LEG.10106

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web: www.EvaluariAZ.ro
E-mail: altomi.sorina@gmail.com

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

II. PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipozeze generale si Ipozeze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și și ipoteze speciale , prezentate în cele ce urmează. Concluzia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze și ipoteze speciale , precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie bunurile evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea asupra bunurilor se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea asupra activelor în cauză în cauză respectă reglementările privind documentațiile de instalare, legile de protecția muncii și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Activele nu au fost expertizate detaliat.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.

PFA

EC.AL.TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AUTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEG.10106

Sediu social: Str. Tulnicului 11, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web. www.EvaluariaZ.ro
E-mail: altomi.sorin@gmail.com

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

2.3 Drepturile de proprietate evaluate

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra bunurilor , proprietatea Primăria Cisnădie , cu Sediul în ORASUL CISNADIE, str. Piata Revolutiei , nr.1 jud. Sibiu , avand CUI 4406002

2.4 Tipul de valoare estimata

Baza de evaluare a raportului este “valoarea de piata” asa cum este definita de Standardele de Evaluare “ editia 2015 :

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

Definie valoare non piata :

Valoarea de lichidare sau vanzare fortata – suma care ar putea fi primita, in mod rezonabil, din vanzarea unui mijloc fix, intr-o perioada de timp scurta pentru a fi conforma cu perioada de timp specificata in definitia valorii de piata.

Valoarea de lichidare ordonata – reprezinta valoarea bruta estimata exprimata in termeni monetari, care poate fii realizata in mod tipic printr-o vanzare de lichidare, data fiind o perioada rezonabila de timp pentru gasirea unui cumparator (sau a mai multor cumparatori) cu un vanzator constrans sa vanda , in baza unei situatii « asa cum este , unde este » la data specificata.

Altfel spus poate fii o valoare de recuperare – ce ar reprezenta suma estimata in termeni monetari , care poate fii realizata pentru intreaga proprietate sau pentru o componenta a intregii proprietati si care este scoasa din functiune pentru a fii utilizata in alta parte.

Uneori se poate considera si situatia unui vanzator nedoritor sa vanda sau a unui cumparator ce cumpara cunoscand dificultatile vanzatorului.

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei Iulie 2016, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la data de 04.07.2016 care este și data raportului.

2.6. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată în data de 04.07.2016 de către evaluator, în prezenta reprezentantului proprietarului ORASUL CISNADIE – pentru identificarea a cat mai multe elemente. Au fost preluate informații referitoare la bunurile evaluate, au fost analizate documentele, s-au realizat descrieri, s-au fotografiat bunurile s-a estimat gradul de uzura reala al lor, etc.

2.7. Riscul evaluarii

PFA

EC.AL.TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AUTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEG. 10106

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO: 25338660
Tel. 0723006291
Web: www.EvaluariAZ.ro
E-mail: altomi.sorin@gmail.com

III PREZENTAREA DATELOR**3.1. Identificarea activelor evaluate**

Obiectul evaluării îl constituie bunuri ce se afla, situate pe teritoriul administrativ al loc. CISNADIE, jud. SIBIU, aparținând ORASULUI CISNADIE, astfel:

TRACTOR RUTIER SB 04 XVC

CATEGORIA	TRACTOR RUTIER
Marca	UTB
Tipul(varianta)	U651 M
Caroserie	CABINA 1 USA
Numar omologare	NOUT 2A1111T9208/1979
An fabricatie	1979
Numar identificare	825953

3.2 Descrierea juridica

Proprietarul activelor este PRIMARIA ORASULUI CISNADIE, conform certificatului de inmatriculare al utilajului .

Bunurile sunt inregistrate in evidenta contabila conform balantei analitice.

3.3 Date privind amplasamentul

Bunurile mobile evaluate se afla situate in loc.,CISNADIE, jud SIBIU - Conform descrierii tehnice activele sunt DEFECTE

3.4.Descriere tehnica**TRACTOR RUTIER SB 04 XVC**

CATEGORIA	TRACTOR RUTIER
Marca	UTB
Tipul(varianta)	U651 M
Caroserie	CABINA 1 USA
Numar omologare	NOUT 2A1111T9208/1979

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..

Pe piața activelor similare , oferta reprezintă numărul dintr-un tip de active care sunt disponibile pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit activ , la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de activ.

Cele mai multe oferte de active din categoria celor evaluate sunt publicate atât de internet și în presa locală, atât noi cât și second hand provenite din lichidarea unor firme, precum și din tâlcociuri : Deva , Sibiu , Alba-Iulia

Au fost contactați telefonic proprietari de firme de profil , care au fost nevoiți să vândă active similare , ca urmare a reducerii activității sau încetării ei , sau îmbătrânirii lor morale.

Ofertele sunt la prețuri diferite în funcție de performanța activelor , cât și nivelul de dotare dorit pentru activul în cauză.

Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de active , mai ales pentru cele second hand , este stagnată , datorită blocajului financiar actual și dificultăților de acordare a creditelor .

Analiza ofertei

Oferta de active similare s-a manifestat și până în prezent și se va diversifica în perioada ce urmează, datorită schimbării necesităților privind achiziția de active similare .

Echilibrul pieței

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața activelor similare este în dezechilibru datorită ofertei relativ mari (manifestate și potențiale) și cererii relativ scăzute, formată din cumpărători cu posibilități financiare peste medie sau mari investitori dar a căror capacitate de investiție este limitată de către dificultățile înregistrate la acordarea de credite ipotecare, de limitarea forțată a activității și a investițiilor pe termen lung , de scăderea cererii pe toate segmentele , precum și a ofertelor promotionale pentru active similare noi.

IV ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1.Cea mai buna utilizare

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând seama de starea activelor , cea mai bună alternativă posibilă pentru activele în cauză este de valorificare așa cum sunt .

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

PFA

ECAL TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AUTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEG.10106

Sedin social: Str. Tulnicului 11, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web. www.EvaluariAZ.ro
E-mail: altomi.sorin@gmail.com

Baza metodei costului este :

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de reproducie brut

Costul de înlocuire brut - este considerat o metoda acceptabila pentru obtinerea unui **surogat pentru valoarea de piata** a proprietatilor cu piata limitata si a celor specializate ,atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente

Costul de reproducie brut - este costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate,utilizand aceleasi sau aproape aceleasi materiale.

Metodele de determinate a costului pot fi :

- **metoda devizului-sau metoda insumarii**
- **metoda indexarii**
- **metoda cost- capacitate**

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de refacere sau de înlocuire a bunului , ce poate să apară din cauze fizice (uzura fizică datorită vârstei și utilizării) , funcționale (depreciere funcțională ca urmare a îmbătrânirii morale) sau economice (depreciere datorită modificării cererii , concurenței) deasemenea poate fi **Deprecierea poate fi recuperabila sau nerecuperabila.**

Deprecierea recuperabila este orice depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic,marimea ei determinand costul de remediere.

Deprecierea nerecuperabila este deprecierea sub forma deteriorarii si deprecierei care nu poate fii remediata convenabil din punct de vedere economic,deoarece cersterile in utilitate si valoare rezultate sunt mai mici decat costurile pentru remediere

Deprecierea fizica sau Uzura fizică reprezintă o pierdere de valoare sau de utilitate initiala a unei proprietati ,cauzata de consumarea treptata sau expirarea duratei sale de viata utila ,cauzata de utilizarea,deteriorarea,expunerea la diversi factori de mediu ,constrangeri fizice .etc

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate initiala ,cauzata de ineficiente si neadecvari ,cand este comparata cu o alta proprietate mai eficienta sau una inlocuitoare mai putin costisitoare si construita cu tehnologie moderna . Simptomele care indica deprecierea functionala sunt costuri de exploatare excedentare,inadecvarea,supracapacitatea, lipsa de utilitate.

Deprecierea economica (depreciere externa) reprezinta o pierdere de valoare sau de utilitate initiala a unei proprietati ,cauzata de factori externi ,cum ar fi :

Costul majorat al materiilor prime,forteii de munca sau utilitatilor

Cererea scazuta inregistrata pentru produs

Concurenta sporita ,masuri legislative,rate mari la dobanzi..

Metoda uzuala inscrisa in abordarea prin cost se numeste Costul de inlocuirea net (CIN)

Costul de înlocuire (de nou):

- este considerat o metoda acceptabila pentru obtinerea unui **surogat pentru valoarea de piata** a proprietatilor cu piata limitata si a celor specializate ,atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente

PFA

EC.AL.TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AUTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEG. 10/106

Sediu social: Str. Tulnicului 11, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web. www.EvaluariAZ.ro
E-mail: altomi.sorin@gmail.com

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții similare ;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea activelor similare (comparabile) cu activul evaluat și ajustarea
- prețului de vânzare a fiecărui activ comparabil;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori .

Elementele de comparație sunt acele caracteristici ale activului care stau la baza diferențelor de preț de tranzacționare . (marca,modelul,capacitatea, an fabricatie)

Unele din elementele importante ar putea fi următoarele:

- vechimea efectivă ;
- -starea tehnică - element dificil de estimat pentru comparabile mai ales dacă nu sunt inspectate partile ascunse ;
- capacitatea - ideal ar trebui să fie aceeași sau foarte apropiată de cea a subiectului;
- accesorii;
- locul tranzacției și amplasamentul activului;
- producătorul;
- motivația părților (condițiile de vânzare) ;
- prețul - trebuie exprimat în condiții cash;
- calitatea să fie echivalentă cu subiectul , altfel tranzacția trebuie scoasă din analiză
- cantitatea - tranzacționată indică și tipul de piață (a vânzătorului sau a cumpărătorului) data tranzacției - trebuie să fie cât posibil recentă (aproape de data efectivă a evaluării) ;tipul tranzacției - licitație, cumpărarea de către dealer sau utilizatorul final .

Tehnicile de comparare sunt:

- -identificarea directă estimează o valoare bazată pe elemente de comparație cu rezultate identice cu cele ale subiectului ;
- asimilarea estimează valoarea prin analiza tranzacțiilor unor bunuri similare (dar nu identice) pe baza unor elemente de comparație care măsoară utilitatea
- (dimensiuni ,capacitate , randament) .

Pentru bunurile evaluate s-au ales comparabile , vanzarile de de bunuri similare din lunile Iunie-Iulie, din taciocurile saptamanale tinute in SIBIU , Deva , Sibiu , precum si preturi comunicate telefonic de diversi patroni de firme similare.

Scopul acestei etape este de-a exprima venitul care poate fi obtinut de proprietate si care va fi capitalizat/actualizat pentru a exprima valoarea.

Acest venit poate fi cel reprezentativ, dintr-un singur an (metoda capitalizarii) sau cel obtenabil intr-o perioada de previziune (metoda fluxurilor financiare actualizate DCF)

Dupa estimarea venitului corect, generat si generabil in viitor de proprietatea supusa evaluarii, se pot alege :

A) Metoda capitalizării venitului corectat si reproductibil al proprietatii-cand fluxul de venit va fi de natura anuitatii constante ,sau a unei anuitati crescatoare cu o rata medie anuala si mai mica decat rata de actualizare

Metoda fluxului de numerar actualizat (cash-flow-ului net DCF) însemnând calcularea valorii capitalului investit prin utilizarea cash-flow-ului net la dispoziția capitalului investit (CFNI) .

Metoda presupune previziunea cash flow-ului net la dispoziția capitalului investit estimarea ratei de actualizare care reflectă costul mediu ponderat al capitalului , calcularea valorii reziduale și actualizarea cash-flow-ului net și valorii reziduale.

Fluxurile financiare viitoare sunt generate nu numai de bunul evaluat ci și de clădirile, materiile prime capitalul de lucru , activele necorporale implicate în exploatare . Este necesar ca valoarea acestora să fie scăzută din rezultatul obținut.

Nu s-a putut utiliza intruct nu se poate estima suficient de corect rata de capitalizare .

4.3 Analiza rezultatelor si concluzia evaluatorului

din datele si informatiile retinute si prelucrate in cele doua abordari , rezulta :

Denumire bun	bucati	AN FABRIC ATIE	Valoare de piata Estimata LEI Abordare prin piata	Valoare de piata Estimata LEI Abordare prin cost
TRACTOR RUTIER U650 M SB 04 XVC	1	1979	6000	5.000

Ținând seama de creditibilitatea surselor de informatii si modul de prelucrare a datelor culese , (pentru determinarea costului de inlocuire s-au folosit preturi a unor active similare mai performante , de productie mai noua si ca urmare ajustarile cuprind depreciieri cumulate - fizice , functionale , economice) , apreciem ca este mai corect a se utiliza pentru valorificarea activelor, cele mai mici valori obtinute (abordare prin piata pentru autoutilitara);

Prin urmare , in opinia noastra , **valoarea de piata estimata dupa cum urmeza :**

TRACTOR U 651 M CU NR.INMATRR SB 04 XVC nr.inv 61557

6.000 lei echivalent 1328 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii iulie 2016;

PFA.

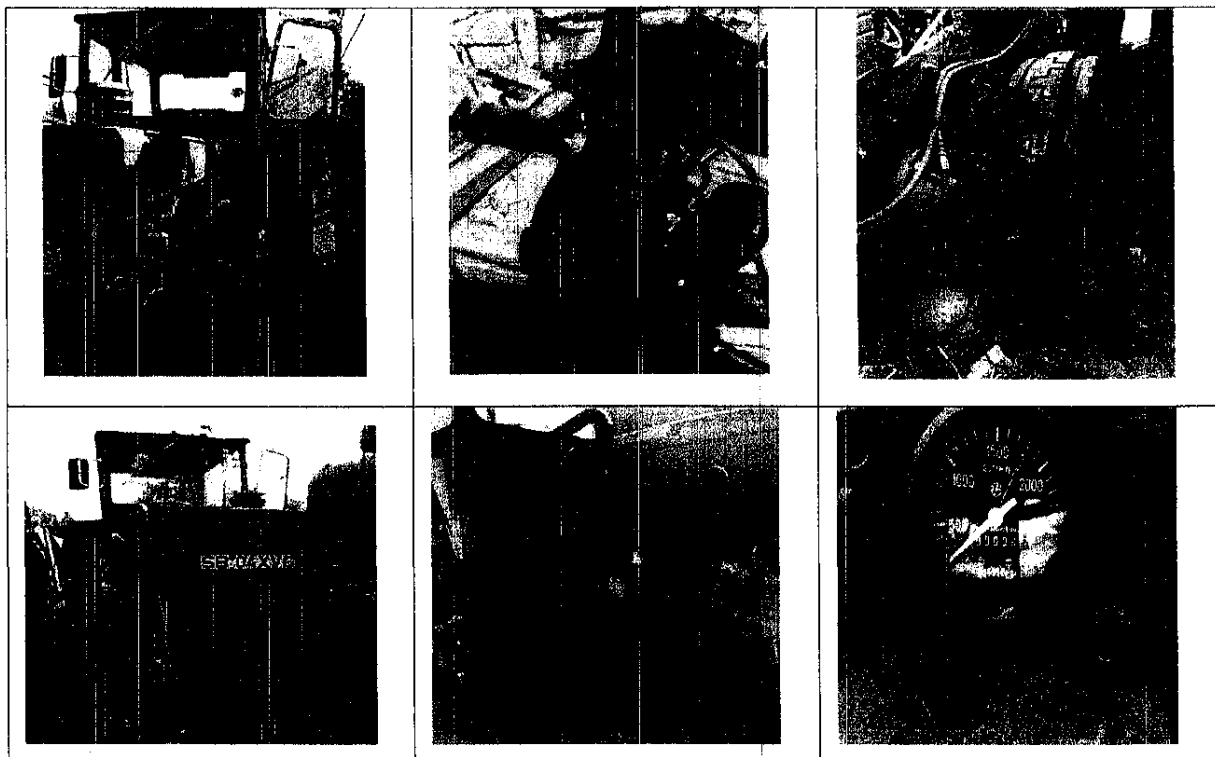
ECAL TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AURTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEG.10106

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web: www.evaluariAZ.ro
E-mail: altomi.sorin@gmail.com

V. ANEXE

5.1 Fotografii, comparabile, certificat de inmatriculare etc.
FOTOGRAFII SB 10 SLV , SB 11 SLV

FOTOGRAFII



PFA
EC.AL TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AUTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEG.10/106

Sediu social: Str. Tulnicului 1-1, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI: RO 25338660
Tel. 0723006291
Web: www.EvaluariAZ.ro
E-mail: altomi.sorin@gmail.com

The screenshot shows a web browser window with the URL www.bizoo.ro. The page features a navigation bar with the Bizoo logo and a search bar. Below the navigation bar, there are several promotional banners: "Membru Gratuit" (Free Member), "Afacerea ta va creste ridicol de rapid!" (Your business will grow ridiculously fast!), and "pongo DE LA CREATORII LUI BIZOO" (pongo FROM THE CREATORS OF BIZOO). The main content area displays a product listing for a tractor. The title is "Tractoare noi, 4x4, Kioti, Korea de Sud" (New tractors, 4x4, Kioti, South Korea). The product image shows a yellow tractor. To the right of the image, the following details are listed: Model: DK4510, Telefon: 0726627585, and Pret: 14300 €. Below the image, there are three smaller thumbnail images. The "Detalii produs" (Product details) section contains the text: "Vindem tractoare Noi 4x4, Kioti, in varianta Std [latime 150cm] sau in varianta ridicol (latime 140cm), model nou 2015, cu motor in 4 cilindri Euro 3/Casa de viteze: 2435cm3, putere 181 Nm, deosebit 357P si 200P Seta: TUC3510TK4118MUS". At the bottom of the browser window, a Windows taskbar is visible with the system clock showing 10:15.

PFA
EC.AL.TOMI SORIN TOMA
EVALUATOR AUTORIZAT
Proprietati imobiliare , bunuri mobile
MEMBRU TITULAR ANIEVAR
LEGI.10/106

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia,
Jud. Alba
CUI RO 25338660
Tel. 0723006291
Web: www.evaluariAZ.ro
E-mail: altomi.sorin@gmail.com

COMPARABILE

Vand tractor U 651 Uroind...
OLX
Vand tractor U 651
Uroind, judet Bihor - Adaugat la 15.55 - 15 iunie 2016. Munteș anunt: 95631192
3 000 €
0746 836 963
Uroind, judet Bihor
Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii ACCEPT

Oferit de Proprietar
Finanțare Cumpără cu un credit pe repede înainte de la ING!

vand tractor U651 in stare buna cu cauciucuri bune pornește la chei

Vand tractor U651 stare PE...
OLX
Vand tractor U651 stare PERFECTA de functionare
Cluj-Napoca, judet Cluj - Adaugat de pe telefon la 21.17 - 13 iunie 2016. Timar Anunt: 9226236
20 000 lei
0751 258 544
Cluj-Napoca, judet Cluj
Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii ACCEPT

Vând tractor U651, stare perfectă de funcționare, făcut nou, totul este cumpărat nou. Mai multe detalii vă oferim la telefon, nu ezitați să ne contactați !!!

