

ROMÂNIA
Județul CLUJ
Consiliul local CÂMPIA TURZII
Str. Laminoriștilor, Nr.2
Telefon: 0264368001; 0264368002; 0264368004 Fax: 0264365467
http://www.campiaturzii.ro e-mail:primaria@campiaturzii.ro;

HOTĂRÂRE

Nr. 40 din 29.03.2018

privind însușirea raportului de evaluare a infrastructurii electrice din incinta Zonei Industriale Reif Câmpia Turzii și modificarea și defalcarea unei poziții din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Câmpia Turzii

Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii, întrunit în ședința ordinară din data de 29.03.2018;

Analizând proiectul de hotărâre nr.8741 din 26.03.2018, privind însușirea raportului de evaluare a infrastructurii electrice din incinta Zonei Industriale Reif Câmpia Turzii și modificarea și defalcarea unei poziții din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, inițiat de Primarul Municipiului, domnul Dorin Nicolae LOJIGAN;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

Văzând Raportul de specialitate nr.8742 din 26.03.2018, precum și avizul favorabil dat proiectului de hotărâre de către comisia de specialitate nr.2;

În conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii;

Fiind îndeplinite prevederile articolelor 44 și 45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.36, alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (6) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se însușește raportul de evaluare a infrastructurii electrice (inclusiv rețeaua de iluminat public a căilor de acces) din incinta Zonei Industriale Reif Câmpia Turzii, întocmit de PFA Nicolae Piper, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă modificarea și defalcarea poziției nr. 599 din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Câmpia Turzii la data de 31.12.2017, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Prezenta hotărâre are un caracter individual.

Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului, din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 5 Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ioan VITUS



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,
Nicolae ȘTEFAN

VOTURI: pentru: 19
impotrivă: --
abțineri: --

Numărul consilierilor în funcție: 19
Numărul consilierilor prezenți: 19

Anexa nr.1
la Hotărârea Consiliului Local nr.40 din 29.03.2018

PIPER NICOLAE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CAMPINA TURZII

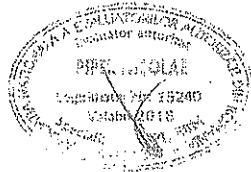
Strada C. D. Brătulescu, nr. 1
Tel/Fax : 0234547107
e-mail: piper@pipe.ro

Nr. 344 / 19.02.2018

Nr. 43 / 19.02.2018

RAPORT DE EVALUARE
Infrastructura electrica

SOLICITANT: Primaria Municipiului Campina Turzii
DESTINATAR: Primaria Municipiului Campina Turzii



ianuarie 2018

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 PFA PIPER NICOLAE.

PFA PIPER NICOLAE
În Registrul Comerțului: F12/1607/2018 | S.C.I. nr. de înregistrare: 20227461
Cămin nr. 16, Băcău nr. 100, județul Bihor, România

Anexă la Raportul de evaluare

1 NOTĂ DE OPINIE

Date generate

1.1 Obiectul lucrării

Prezentul raport de evaluare se referă la „” respectiv:

nr.inv.	Denumire	Marca:Model	Valoare	Data
			achizitie	achizitiei
			EUR	
	Transformator energie electrica	TRAF0 20/0,4KV, 630 KVA	16.914	2008
	Tablou electric	TDRI 0,4KV	4.000	2008
	Cabluri de energie electrica	0,4 KV	1.400	2008
	Cablu de energie electrica intre celula 20kv si trafa20/0,4 kv+suruburile de fixare a cablului		480	2008
	Rețeaua de iluminat public a cailor de acces		84.800	2008

1.2 Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a bunurilor mobile de la 1.1. în vederea stabilirii valorii de inventar și înscrierii în contabilitate

1.3 Solicitantul lucrării

Solicitantul lucrării: Primăria Municipiului Campia Turzii

1.4 Proprietarul bunului evaluat

Proprietarul activului supus evaluării: Primăria Municipiului campia turzii

1.5 Data inspecției, a raportului și a verificării faptice

Inspecția a fost realizată de evaluator Piper Nicolae: 15.02.2018

- o în prezența reprezentantului
- o efectuându-se fotografii relevante la această dată;
- o evaluarea s-a finalizat în data de 19.02.2018, cursul valutar folosit 1 EUR=4,6609 LEI

Identificare garanție

Aspecte juridice

Bunurile aparținând Primăriei Municipiului Campia Turzii, au fost identificate pe baza indicațiilor date de reprezentantul proprietarului și pe baza situației scriptice pusă la dispoziție de către proprietar.

Dreptul de proprietate s-a considerat integral și marketabil.

Aspecte generale - tehnice descriere

Din punct de vedere al domeniului de utilizare, bunurile analizate sunt specifice producției industriale:

1.6 Aspecte economice

-La data evaluării bunurile sunt utilizat de proprietar conform destinației pentru care au fost proiectate.

1.7 Rezerve la identificare

-Bunurile evaluate au fost identificate cu ajutorul reprezentantului Primăriei Municipiului Campia Turzii, dl.ing. Matei Remus

Piața specifică

Garanția (propusă) evaluată constă în echipamente specifice activității de producție industrială.

Valoarea estimată

1.8 Tip valoare

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor Mobile 2018 de aplicație în evaluare:

SEV 220- „Masini, echipamente si instalatii”.

- Garanția (propusă) evaluată constă în masina de masurat în coordonate și alimentator bare 1,2m, diametru maxim 65mm”.

Nefiind „echipamente ultra-specializate” (sau de altă „natură” cu cerere foarte redusă), acest tip de echipament se tranzacționează atât „de nou” cât și pe piața „second-hand”, putându-se astfel proceda la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită în standardul de evaluare SEV 100 Cadru general

Metodologia de evaluare a echipamentelor este prevăzută în standardul de evaluare SEV 220 - „Masini, echipamente si instalatii”.

O condiție esențială pentru a putea fi estimată o valoare de piață este existența unei piețe libere și competitive. În cazul de față această condiție este îndeplinită.

Un alt aspect ce trebuie menționat la evaluarea echipamentelor provine din modul în care este privit bunul, montat pe amplasament, sau demontat 2.

În cazul de față s-a procedat la estimarea unei „valori de piață” fără a ține seama de elementele ce apar la „transferarea pe alt amplasament” a echipamentelor evaluate în vederea garantării împrumutului solicitat în favoarea Alpha Bank Romania SA.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) Partea introductivă
- (2) Premizele evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) Prezentarea datelor – în care sunt prezentate proprietatea analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate.
- (4) Analiza datelor – conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului.
- (5) Anexe – anexa foto cu echipamentele evaluate.

Mărime valoare estimată.

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:

Nr.inv.	Denumire	Valoare de piata	
		EUR	LEI
	Transformator energie electrica TRAF0 20/0.4KV, 630 KVA	9.840	46.000
	Tablou electric TDRI 0,4KV	1.780	8.300
	Cablui de energie electrica 0,4 KV	470	2.200
	Cablu de energie electrica intre celula 20kv si trafa20/0,4 kv+suruburile de fixare a cablului	150	700
	Releaua de iluminat public a cailor de acces	58230	271.700
	TOTAL	70.490	328.900

Vpiața=328.900 RON fără TVA, echivalent 70.490 EUR

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

2 Astfel avem următoarea definiție derivată din cea a valorii de piață:

- ✓ Valoarea de piață – activ transferat reprezintă acea valoare estimată, exprimată în termeni monetari, care poate fi prevăzută în mod rezonabil a fi obținută pentru o proprietate, în cadrul unui schimb dintre un cumpărător și un vânzător, ambii aflați pe poziții de egale, nici unul dintre ei nefiind constrâns să vândă sau să cumpere, și în perfectă cunoștință de cauză, la o anumită dată, luându-se în considerare costul transferului proprietății (bunului) la o altă locație.

- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și consideranțe privind valoarea sunt:
- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei februarie 2018;
 - ✓ valoarea estimată este la stadiul fizic existent la acest moment
 - ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
 - ✓ valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - ✓ valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției
 - ✓ cursul utilizat pentru conversiile în valută a fost de 4,6609 RON / EUR

Mențiuni:

- Valorile sunt corespunzătoare stării fizice de la data evaluării, pe parcursul creditării acumulându-se, însă, deprecieri suplimentare.
- include toate subansamble necesare funcționării.

Piper Nicolae
Evaluator autorizat
Specializare: EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

1. Ipoteze:

- ✓ aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Primaria Municipiului Campia Turzii și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ un rol important a fost acordat identificării fiecărei poziții de mijloace fixe, luând în considerare observațiile efectuate în cursul inspecției pe teren, documentele suplimentare puse la dispoziție de proprietar;
- ✓ în vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii echipamentelor (echipamentului) supus evaluării și nu a fost omis 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 bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- ✓ 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 modul de exploatare a echipamentelor, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- ✓ în timpul efectuării identificării și inventarierii echipamentelor (echipamentului) supus evaluării, în unele cazuri, 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 cu privire la acestea);
- ✓ presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
- ✓ nu am fost informat de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ 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.
- ✓ se presupune o stăpanire responsabilă și o administrare competentă a activelor
- ✓ toate documentațiile economice și tehnice ale bunurilor evaluate se presupun a fi corecte

2. Ipoteze speciale:

- ✓ orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ✓ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ orice valori estimate în raport se aplică echipamentelor în stare integrale și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport

Riscuri la valorificare

1.5.1 Vandabilitate

Pe piața specifică, prețurile de tranzacționare < în lei > nu urmează direct evoluția valutară (utilizabilă la valorile de înlocuire), existând o întârziere a transmiterii acestor creșteri.

Riscuri suplimentare:

Riscuri legate de evoluția pieței în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piața coroborată cu scăderea numărului tranzacțiilor și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

1.5.2 Mențiuni

La data prezentei evaluări echipamentele sunt complete și funcționale.
Valoarea este cea corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.

1.5.3 Certificarea lucrării

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă față de activul evaluat (sau în societatea comercială proprietară) 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 nicio 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 și opiniile din acest raport au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Bunurile mobile au fost inspectate personal de către evaluator.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența semnificativă din partea niciunei alte persoane.

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

PFA PIPER NICOLAE are încheiată asigurarea de răspundere profesională la AEON ASIGURARI S.A.

Dr. Ing.Piper Nicolae
Evaluator autorizat
Specializare: EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

1	NOTĂ DE OPINIE	2
1.1	OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.2	SCOPUL LUCRĂRII	2
1.3	SOLICITANTUL LUCRĂRII	2
1.4	PROPRIETARUL BUNULUI EVALUAT	2
1.5	DATA INSPECȚIEI, A RAPORTULUI ȘI A VERIFICĂRII FAPTICE	2
1.6	ASPECTE ECONOMICE	2
1.7	REZERVE LA IDENTIFICARE	2
1.8	TIP VALOARE	3
1.9	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	5
1.5.1	Vandabilitate	5
1.5.2	Mențiuni	6
1.5.3	Cerificarea lucrării	6
2	PREMIZELE EVALUĂRII	8
2.1.1	Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării	8
2.1.2	Drepturi de proprietate evaluate	8
2.1.3	Bazele evaluării. Tipul valorii estimate	8
2.1.4	Data estimării valorii	8
2.1.5	Moneda raportului	8
2.1.6	Modalități de plată	8
2.1.7	Inspeția echipamentului	8
2.1.8	Riscul evaluării	8
2.1.9	Informațiile utilizate și surse de informații	8
2.1.10	Clauză de nepublicare	9
2.1.11	Valabilitatea raportului	9
3	DESCRIEREA BUNURILOR	9
3.1	DISPUNERE. AMPLASAMENT	9
3.2	PREZENTAREA ECHIPAMENTELOR	9
3.3	STARE TEHNICĂ ȘI FUNCȚIONALĂ	9
3.3.1	Delimitarea pieței specifice	10
3.3.2	Cerere	10
3.3.3	Oferă	10
3.3.4	Echilibru	10
4	EVALUAREA BUNURILOR	11
4.1	GENERALITĂȚI	11
4.2	ETAPELE PARCURSE	11
4.3	ABORDAREA PRIN COST	11
4.4	ABORDAREA PRIN PIATĂ	12
4.5	ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT	13
4.6	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	13
6.	PREZENTAREA EVALUATORULUI	14

2 PREMIZELE EVALUĂRII

Ipoteze și Ipoteze speciale

Vezi „Notă opinie”.

2.1.1 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Vezi „Notă opinie”.

- o „Obiectul lucrării”
- o „Scopul lucrării”
- o „Solicitantul lucrării”

Prezenta lucrare se adresează Primăriei Municipiului Campia Turzii în calitate de client și de destinatar.

2.1.2 Drepturi de proprietate evaluate

Vezi „Notă opinie”:

- o „Aspecte juridice”

2.1.3 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018:

✓ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații.

S-a apelat la estimarea unei „valori de piață” așa cum este definită în standardul de evaluare SEV 100 Cadru general:

➤ *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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

2.1.4 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii februarie 2018, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată la 19.02.2018, care este și data raportului.

2.1.5 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EUR.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, la exprimarea valorii finale în lei:

✓ cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,6568 RON/EUR

Exprimarea opiniei finale „în valută” o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața specifică, etc.)

2.1.6 Modalități de plată

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

2.1.7 Inspecția echipamentului

Inspecția și fotografierea bunurilor a fost realizată de către evaluator Piper Nicolae la data de 19.02.2018 în prezența reprezentantului clientului.

Bunurile se găsesc la Parcul REIFF Campia Turzii, situat în Campia Turzii, jud. Cluj

Au fost preluate informații referitoare la echipamentele evaluate, a fost analizată starea fizică și funcțională a acestora și s-au fotografiat bunurile supuse evaluării.

2.1.8 Riscul evaluării

Vezi „Notă opinie”:

- o „Riscuri la valorificare”

2.1.9 Informațiile utilizate și surse de informații

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

Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentantul Primăriei Municipiului

Campia Turzii, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din baza de date proprie.

2.1.10 Clauză de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul aferent. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

2.1.11 Valabilitatea raportului

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. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv 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.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața specifică nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

3 Descrierea bunurilor

Este utilizată denumirea generică de "echipamente" pentru ușurința comunicării și pentru concordanță cu termenii generali folosiți în evaluare.

3.1 Dispunere, Amplasament

Bunurile mobile supuse evaluării se află în patrimoniul Primăriei Municipiului Câmpia-Turzii.

La data inspecției, bunurile se aflau în stare foarte bună, și sunt amplasate în Parcul REIFF Câmpia Turzii

3.2 Prezentarea echipamentelor

Din punct de vedere al domeniului de utilizare, bunurile analizate pot fi încadrate în următoarea grupa de echipamente: echipamente auxiliare pentru transportul energiei electrice .

3.3 Stare tehnică și funcțională

Conform declarațiilor proprietarului, pentru echipamentele subiect există următoarele aspecte tehnico-economice:

Echipamente	auxiliare pentru transportul energiei electrice
Funcționare	Integral funcționale
Incidente deosebite	Fară
Regimul de lucru	Normal
Consumabile	Conform carte tehnică
Grad de utilizare	La parametrii proiectați
Operatorii umani	Calificați
Întreținerea	Personal calificat
Utilizarea prezentă	Activități de prelucrarea metalului

Starea tehnică actuală a echipamentelor evaluate este bună.

3.3.1 Delimitarea pieței specifice

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. Piața specifică proprietății de evaluat este în ușor dezechilibru în favoarea cumpărătorilor- este cerere pentru astfel de bunuri dar sunt mulți importatori care aduc la cerere bunuri similare sau comparabile- "de nou" sau "second hand" în special de pe piața europeană.

La nivelul pieței specifice bunurilor de evaluat se poate vorbi de o piață în stagnare, o piață în care oferta la vânzare este relativ ridicată, dar se efectuează un număr redus de tranzacții reale, care nu pot oferi informații concludente referitoare la prețuri de tranzacționare.

În procedura de estimare a valorilor bunurilor de evaluat nu am aplicat abordarea prin comparații din lipsa informațiilor relevante a prețurilor de tranzacționare pe piață.

3.3.2 Cerere

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Orientarea pieței spre echipamente performante (cu comanda numerică), și mai economice afectează direct cererea de astfel de echipamente auxiliare. Aceste tipuri de echipamente sunt solicitate pe piață de către persoane juridice, în special din industria prelucrării metalice, marcele fiind recunoscută ca oferind un bun raport preț calitate.

3.3.3 Oferta

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de echipamente se manifestă pe două segmente diferite ce trebuie analizate critic și cu informații suficiente:

✓ Oferta de bunuri noi efectuată de producători, în general la comenzi lansate de solicitant efectuate pe baza unor produse standard (echipamente și dotări) sau adaptate cerințelor clientului.

Piață marcată de existența unor sisteme de finanțate non-piață (rate, leasing, credite subvenționate, șamd.)

Ofertele cuprind și garanție și piese de schimb, documentații tehnice, precum și orice alte elemente de consultanță tehnică pe perioada de achiziție și de garanție;

Ordinul de mărime de preț este semnificativ, apelându-se la surse atrase, sau finanțări.

✓ Oferta de bunuri second-hand efectuată de deținătorii de echipamente cu reorientare, restrângere sau dorința înlocuirii cu alte modele mai performante și mai noi:

Bunurile sunt, în general puternic depreciate.

În general sunt sisteme învechite și care nu au fost supuse unor revizii sau reparații capitale, recondiționări sau alte astfel de operațiuni ce cresc semnificativ durata rămasă;

Piață marcată de existența unor oferte foarte avantajoase, expuneri fără un marketing adecvat.

Nu se conferă, însă, garanție, piese de schimb, șamd., expunerea fiind efectuată de multe ori chiar fără a se demonstra „funcționalitatea”, ci doar cu expunerea istoricului utilizării;

Ordinul de mărime de preț nu este semnificativ, de multe ori putându-se obține chiar prețuri derizorii.

Există, la limită, valorificări pe componente, sau de subansamble.

De altfel, referindu-se la cele două categorii de mai sus, ofertele existente pe site-urile firmelor specializate există cu precizări efectuate astfel încât să se individualizeze locația/dispunerea, caracteristicile principale, vechimea precum și starea tehnică actuală (în general legată de anul de fabricație).

3.3.4 Echilibru:

Se constată că astfel de echipamente sunt tranzacționate pe piață, existând însă destul de puține informații transparente privind tranzacțiile cu echipamente second hand de acest tip.

Există societăți specializate care preiau echipamentele la prețuri mici (uneori modice).

Aceste societăți sunt cunoscute pe piață și ca și speculanți ai unor oferte „sub piață” (de la lichidări, dezafectări,

3 după caz

închiderii de capacități, ș.a.m.d.).

Totodată marii producători practică discount-uri semnificative pentru firmele ce achiziționează un număr mai mare de echipamente. Tot ei sau firme din grupul lor se ocupă de facilitarea accesului la surse de finanțare atractive pentru cumpărători. Se constată că o serie de societăți practică periodic prețuri promoționale.

Echilibrul pieței studiat trebuie și el delimitat pe cele două tipuri de sub-pieței delimitate la capitolul aferent ofertei, respectiv:

- ✓ bunuri noi-tranzacții între producători/distribuitori, pe de-o parte și cumpărători din domeniu pe de-alta. Tranzacțiile au în general incluse garanția, consultanță generală, piese de schimb și uneori consumabile.
- ✓ bunuri second-hand -tranzacțiile se derulează de obicei direct între firmele din domeniu neexistând suficiente informații privind prețurile de tranzacționare;

Astfel piața din care face parte este reprezentată de piața utilajelor și echipamentelor de producție industrială.

Preturile variază în funcție de brand și caracteristici. Valorile din segmentul superior o au echipamentele noi recunoscute pe piața specifică noi cu performanțe superioare. Totuși echipamentelor devine din ce în ce mai mult o piață a cumpărătorului, societățile producătoare și dealeri, forțați de criza, sunt nevoiți să ofere discounturi la achiziționarea acestor echipamente.

Pentru determinarea pretului de nou au fost avute în vedere informațiile din documentele de achiziție (facturi).

Informațiile utilizate sunt din următoarele surse:

- ✓ Informații obținute de la reprezentanții Primăriei Municipiului Campia Turzii și al S.C. ELECTROGRUP S.A., și anume:
- ✓ Documentele de proprietate a mijloacelor fixe destinate evaluării
- ✓ informații aferente domeniului
- ✓ informații preluate din baza de date proprie.

4 Evaluarea bunurilor

4.1 Generalități

Având în vedere scopul evaluării și structura activelor propuse pentru garanție evaluatorul a apelat la abordarea prin costuri. Deși există informații ale unor echipamente second hand, nu s-au putut identifica echipamente cu caracteristici tehnice identice ci doar asemănătoare.

4.2 Etapele parcurse

Pentru determinarea valorilor au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului și a datelor puse la dispoziție de banca;
- ✓ inspecția utilajelor și echipamentelor – au fost inspectate, fiind realizate fotografii reprezentative
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selecția tipului de valoare estimat în prezentul raport;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse.

4.3 Abordarea prin cost

La baza abordării costului stă principiul substituției: un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate, un echipament decât costul achiziționării unei proprietăți substituit sau a unui echipament echivalent.

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire⁵ (de nou) cu gradul de depreciere reală⁶, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- ✓ Stabilirea valorii de înlocuire $V_{\text{înlocuire}}$ (conform definiției: Valoarea de înlocuire este valoarea în stare

5 Costul de înlocuire (de nou) reprezintă costul actual al unei proprietăți asemănătoare care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul actual de fabricare a unei copii identice după proprietatea evaluată utilizând aceleași, sau aproape aceleași, materiale.

6 care face proprietatea mai puțin atrăgătoare de a fi deținută decât atunci când a fost nouă

nedepréciată a unui mijloc fix, la locul de utilizare, pregătit a fi pus în funcțiune. Ea cuprinde totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea echipamentului considerat în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui de evaluat prin una din metodele recomandate⁷ (devizului, cost-capacitate, indicială);

Fundamentarea CIB –s-a considerat costul de înlocuire brut-prețurile de achiziție .

Estimarea deprecierei cumulate, care cuprinde scăderea în valoare sau profitabilitate a unei proprietăți;

Uzura (deteriorarea) fizică -datorată consumării sau expirării duratei sale normale de utilizare cauzată de uzură, deteriorării, expunerii diverselor elemente, factori fizici și alții, asemănători.

Deprecierea funcțională-cauzată de ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, la momentul comparării acesteia cu o proprietate mai eficientă sau una înlocuitoare mai puțin costisitoare, și construită cu tehnologie modernă. Simptomele care arată prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare în exces, scăderea productivității, insuficiențe, lipsa de profit sau alte condiții asemănătoare.

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; concurența sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate crescute ale dobânzii; alți factori similari.

Fundamentarea depreciierilor

➤ Pentru echipamente a fost determinat:

- Gradul de uzura fizică cu relația: Durata de utilizare (ani) / Durata de utilizare totală (ani)
- Deprecierea funcțională se considera nulă întrucât nu s-au înregistrat progrese tehnologice majore în acest domeniu.

➤ Deprecierea economică

A fost estimată uzând conceptul pentru vânzarea în grup în calcul contextului economic general pentru domeniul/domeniile de activitate analizat respectiv percepția pieții pentru produselor finite rezultate. Aceasta scădere reprezintă o pierdere din valoarea sau utilitatea deplină a echipamentelor cauzată de factori externi. Deprecierea externă a fost apreciată prin metoda cost capacitate $(1 - (\text{grad de utilizare}/100\%)\wedge 0.6)$; factor de scală 0,6) la 6 % pentru echipamentele achiziționate de către Primăria Municipiului Campia Turzii, din prisma cererii de pe piața la momentul actual, reflectată în cotațiile de piața cunoscute.

Această scădere reprezintă o pierdere din valoarea sau utilitatea deplină a echipamentului, cauzată de factori externi.

Estimarea Costului de înlocuire depreciat utilizând relația:

✓ $CID = CIB - ID$

Costul de înlocuire brut-CIB

✓ Costul de înlocuire (de nou) este în general punctul cel mai potrivit de începere a estimării unei opinii asupra valorii folosind abordarea prin cost.

Depreciere- ID

Uzura fizică: conform celor constatate pe teren (și a informațiilor primite de la proprietar).

Echipamentele sunt complete și funcționale.

Utilizatorii umani sunt calificați.

Uzurile s-au considerat a fi cele prezente cuantificate în baza orelor de funcționare de până la data evaluării.

Depreciere funcțională

Depreciere economică

Valorile finale, reieșite prin această metodă sunt expuse în

Anexa: *EV COST

4.4 Abordarea prin piața

Comparația vânzărilor presupune că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți comparabile, cu aceeași utilitate.

Abordarea prin comparația vânzărilor caută a indica valoarea prin analizarea vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) a proprietăților asemănătoare (comparabile) cu proprietatea subiect.

⁷ având la bază identificarea, asimilarea și corelarea.

Dat fiind faptul că tranzacțiile comparabile nu sunt identice cu proprietățile de evaluat, prețurile de vânzare ale comparabilelor vor trebui ajustate pentru a egala caracteristicile proprietăților evaluate.

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

Piața de echipamente uzate (second-hand) reprezintă un mijloc uzual de cumpărare și vânzare a echipamentelor.

Această piață se compune din comercianți de echipamente uzate, licitații, vânzări publice și private, și este adesea cea mai sigură metodă de determinare a anumitor tipuri de valori pentru anumite tipuri de proprietăți.

Abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”). O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Abordarea prin comparația vânzărilor nu este fezabilă atunci când proprietatea în cauză este unică, sau dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate. O piață inactivă, sau una unde există un număr limitat de vânzări ce pot fi comparate cu proprietatea indică, adesea, o lipsă a cererii și existența deprecierei economice.

Unele echipamente sunt specializate și nu au o piață de tranzacționare consistentă fiind dificilă tranzacționarea lor pe canale comerciale consacrate ci numai prin firme specializate. Unele echipamente au o piață de tranzacționare mai activă dar și aceasta este influențată deseori de echipamente oferite de către firme aflate în faliment sau insolvență la prețuri de tranzacționare inferioare mediei pieței.

Metoda nu a fost aplicată, în cazul acestui tip de echipamente întrucât nu au fost identificate tranzacții relevante care să nu inducă distorsiuni în estimarea unor valori de piață în concordanță cu cele recunoscute de piață.

4.5 Abordarea pe bază de VENIT

Metoda nu a fost aplicată, în cazul acestui tip de echipament putând a induce valori mai mari decât cele recunoscute de piață. Din cauza faptului că nu au fost identificate suficiente informații pe piața specifică, această abordare nu s-a aplicat.

4.6 Reconcilierea rezultatelor. Opinia Evaluatorului

Având în vedere scopul evaluării și ipotezele aferente, opinia evaluatorului s-a exprimat la nivelul reieșit prin costuri. Din analiza de piață efectuată de evaluator s-a concluzionat că valorile obținute prin costuri sunt în plaja de prețuri de tranzacționare, fapt pentru care se consideră ca valori de piață (valori juste):

Nr.inv.	Denumire	Valoare de piață	
		EUR	LEI
	Transformator energie electrică TRAF0 20/0.4KV, 630 KVA	9.840	46.000
	Tablou electric TDRI 0,4KV	1.780	8.300
	Cabluri de energie electrică 0,4 KV	470	2.200
	Cablu de energie electrică între celula 20kv și trafa20/0,4 kv+suruburile de fixare a cablului	150	700
	Releaua de iluminat public a cailor de acces	58230	271.700
	TOTAL	70.490	328.900

Vpiata=328.900 RON fără TVA, echivalent 70.490 EUR

Mențiuni:

-valorile sunt corespunzătoare stării fizice de la data evaluării, pe parcursul creditării acumulându-se, însă, depreciere suplimentară.

-cursul utilizat pentru conversiile în valuta a fost de 4,6609 RON / EUR

La data prezentei evaluări echipamentele sunt complete și funcționale.

Valoarea este cea corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.

Anexe

-anexa foto

G. Prezentarea evaluatorului

PFA PIPER NICOLAE are ca obiect principal de activitate evaluarea proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile. In acest context colaborez cu firme specializate si consacrate in domeniu. Portofoliul de clienti este compus din banci comerciale, alte institutii de creditare, societati comerciale, persoane fizice si juridice.

De profesie inginer, doctor in stiinta materialelor, cu o vasta experienta in "COMPETITIVE INTELLIGENCE", sunt membru titular ANEVAR, organizatie profesionala care in 2004 a adoptat Standardele Internationale de Evaluare elaborate de catre IVSC (Comitetul International de Standardizare in Evaluare) ca standarde nationale. ANEVAR se bucura de recunoastere internationala prin statutul de membru asociat al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori TEGOVA si al IVSC.

Sunt calificat ca expert evaluator de proprietati imobiliare si bunuri mobile. Sunt membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, avand legitimatia nr. 15240.

Pr. nr.	Denumire mărce-RC	MODEL	Data PIF	Durata de viață efectivă (ani)	Vârsta efectivă (ani)	Valoarea de înlocuire (EUR)	DATA DE ÎNTRIRE	CIB		IMBIBUS		UZURA FIZICA		Depreciere funcțională		Depreciere economică		deprecierile curente		VALORI ESTIMATE	
								EUR	RON	RON	procent	valoare	procent	valoare	procent	valoare	procent	valoare	procent	valoare	procent
1			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
	Transformator energie	TRAF0200.4KV.63	2008	24	10	16,914.00	2008	16,914.00	78,834.46	9	42%	32,849	0%	0	100%	0%	0	41.87%	46,000	9,860	
	Tablou electric	TDP10.4KV	2008	18	10	4,000	2008	4,000.00	18,643.60		58%	10,358	0%	0	100%	0%	0	85.59%	8,300	1,780	
	Cabluri de energie electrică	0.4kv	2008	15	10	1,400	2008	1,400.00	6,325.36		67%	4,350	0%	0	100%	0%	0	69.67%	2,200	470	
	Cablu de energie electrică		2008	15	10	480	2008	480.00	2,237.23		67%	1,451	0%	0	100%	0%	0	69.67%	730	150	
	linie cablu 20kv si traf0.200.4 kv-saraburle de frane a cablului																				
	Rețeaua de iluminat public		2009	32	10	84,800	2008	84,800.00	393,244.32		31%	123,514	0%	0	100%	0%	0	31.25%	271,700	56,230	
	TOTAL							107,594.00	501,483.87										528,800	170,450	
	4.6603																				
	1 EUR																				
	19/2/2018																				

1/20

**MODIFICAREA ȘI DEFALCAREA UNEI POZIȚII
DIN INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN
DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII**

**Secțiunea I
Bunuri imobile**

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii, sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar -lei-	Situația juridică actuală/denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
599	1.7.1.2	Rețea de iluminat public a căilor de acces	stâlpi, corpuri de iluminat și cabluri de energie electrică; municipiul Câmpia Turzii, Zona Industrială Reif, județul Cluj; număr inventar: 17122	2013	271.700	Domeniul public al Municipiului Câmpia Turzii potrivit Legii nr.213/1998
	1.7.1.2	Transformator energie electrică	trafo 20/0,4 kV, 630 kVA; municipiul Câmpia Turzii, Zona Industrială Reif, județul Cluj; număr inventar: 17122.1	2013	46.000	Domeniul public al Municipiului Câmpia Turzii potrivit Legii nr.213/1998
	1.7.1.2	Tablou electric	TDRI 0,4 kV; municipiul Câmpia Turzii, Zona Industrială Reif, județul Cluj; număr inventar: 17122.2	2013	8300	Domeniul public al Municipiului Câmpia Turzii potrivit Legii nr.213/1998
	1.7.1.2	Cablu de energie electrică	0,4 kV; municipiul Câmpia Turzii, Zona Industrială Reif, județul Cluj; număr inventar: 17122.3	2013	2.200	Domeniul public al Municipiului Câmpia Turzii potrivit Legii nr.213/1998

	1.7.1.2	Cabluri de energie electrică și șuruburi de fixare	între celula 20 kV și trafo 20/0,4 kV; municipiul Câmpia Turzii, Zona Industrială Reif, județul Cluj; număr inventar: 17122.4	2013	700	Domeniul public al Municipiului Câmpia Turzii potrivit Legii nr.213/1998
--	---------	----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	-----	--------------------------------------------------------------------------

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ioan VITUS




CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
Niculae ȘTEFAN

