

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAGNA
HOTĂRÂRE

nr. 30 din 26.03.2025

privind aprobarea scoaterii din funcție și valorificarea prin licitație publică cu strigare a două tractoare U650 aparținând patrimoniului Comunei Sagna

Consiliul Local al Comunei Sagna, Județul Neamț,

Având în vedere:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Sagna în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 2557 din 24.03.2025, la proiectul de hotărâre nr. 2555 din 24.03.2025;
- b) raportul de specialitate întocmit de Compartimentul de resort din cadrul Primăriei Sagna înregistrat sub nr. 2558 din 24.03.2025;
- c) Avizul comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local;

Luând act de:

- a) art. 2 din H.G. nr. 841/1995 privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art. 363, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- c) art. 1 – art. 4 din O.G. nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;

În temeiul prevederilor art.139 alin.(1) și art.196 alin.(1) lit.a) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAGNA adoptă prezenta hotărâre

Art.1. – Se aprobă scoaterea din funcție și valorificarea prin licitație publică cu strigare a două tractoare U650 aparținând patrimoniului Comunei Sagna, prevăzut în anexa nr. 1, care face parte din prezenta hotărâre;

Art.2. – Se însușesc rapoartele de evaluare întocmite de evaluator Casapu Ioan, având ca obiect evaluările tractoarelor U650 – SAGNA-NT-001 și SAGNA-NT-020, prevăzut în anexa nr. 2, care face parte din prezenta hotărâre;

Art.3. – Se aprobă caietul de sarcini privind valorificarea prin licitație publică cu strigare a două tractoare U650 aparținând patrimoniului Comunei Sagna, prevăzut în anexa nr. 3, care face parte din prezenta hotărâre;

Art.4. – Sumele rezultate din vanzarea bunurilor, constituie integral venituri la bugetul local se vor cuprinde în secțiunea dezvoltare;

Art.5. – Se împuternicește Primarul Comunei Sagna să semneze în numele și pe seama Comunei Sagna, contractul de vanzare - cumparare cu câștigătorii licitației;

Art.6. – Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Sagna, în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Sagna, Instituției Prefectului - Județului Neamț, Consiliului Județean Neamț, și se aduce la cunoștință publică prin postare pe pagina de internet a comunei Sagna – www.primariasagna.ro.

Președinte de ședință,
Crăciun Năstase

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
Secretar General,
Adam Petronela

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 15 voturi pentru, 0 voturi împotrivă și 0 abțineri din cei 15 consilieri prezenți.

Nr. consilieri în funcție = 15

**DATELE DE IDENTIFICARE A BUNURILOR MOBILE
AFLATE ÎN PATRIMONIUL COMUNEI SAGNA**

- Tractor U650,

nr. de înmatriculare Sagna - NT-020,
nr. de identificare 65247172
anul fabricației 1997
culoare ROSU
motor serie 745755
capacitate cilindrica 4.760 cmc

- Tractor U650,

nr. de înmatriculare Sagna - NT-001,
nr. de identificare 65134095
culoare PORTOCALIE
anul fabricației 1987
motor serie 581183
capacitate cilindrica 5.488 cmc

Nr. 78/12.03.2025

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDETUL NEAMT

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2025

Tel 0233748354, 0721366921

RAPORT DE EVALUARE

EVALUARE ACTIVE FIXE CORPORALE
- bunul mobil tractor U650 SAGNA -NT-001

Comuna Sagna, judetul Neamt



Client: COMUNA SAGNA, JUDETUL NEAMT
Destinatar: COMUNA SAGNA, JUDETUL NEAMT

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

-Martie 2025 -

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS	2
SCRISOARE DE TRANSMITERE.....	3
CAP. I. INTRODUCERE.....	4
1.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	8
CAP. II. PREMISELE EVALUARII.....	9
2.1 IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE	9
2.2 INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII	10
2.3 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	10
2.4 BAZA DE EVALUARE . TIPUL VALORII ESTIMATE	10
2.5 DATA ESTIMĂRII VALORII.....	11
2.6 MONEDA RAPORTULUI	11
2.7 MODALITĂȚI DE PLATA	11
2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....	11
2.9 RISCUL EVALUĂRII.....	11
2.10 SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE.....	11
2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE	12
CAP. III. PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1 IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE	13
3.2 DESCRIERE JURIDICĂ	13
3.3 DATE DESPRE AMPLASARE.....	13
3.4 DESCRIERE TEHNICĂ.....	13
3.5 ASPECTE PRIVIND UTILIZAREA.....	14
3.6 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE ..	14
3.7 ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR MOBILE	14
CAP. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	17
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	17
4.2 MODUL DE TRATARE A VALORII	17
4.2.1 ABORDAREA PRIN PIATA.....	18
4.2.2 ABORDAREA PRIN COST	18
4.2.3 ABORDAREA PRIN VENIT	19
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	19
ANEXE.....	16
FOTOGRAFII	
ANEXA 1 – ABORDAREA PRIN PIATA	
ANEXA 2 – ABORDAREA PRIN COST	
COMPARABILE	
DOCUMENTE DE PROPRIETATE	

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Nr. 78 din 12.03.2025

Către,

COMUNA SAGNA, JUDETUL NEAMT

Vă transmitem alăturat "RAPORTUL DE EVALUARE" întocmit conform celor menționate în Contractul de prestări de servicii, nr. 78 din 12.03.2025, încheiat cu societatea dumneavoastră.

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de obiecte de inventar cuprinse în - Lista bunurilor imobiliare evaluate aparținând Domeniului privat, comuna Sagna, județul Neamț, 2024.

Scopul prezentului raport de evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a activului fixe corporal - bun mobil TRACTOR U 650 SAGNA -NT-001 destinat vânzării.

Pentru scopul evaluării, proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

Inspecția bunului și toate investigațiile și analizele necesare pentru evaluare le-am făcut personal în data de 12.03.2025.

Forma Raportului de Evaluare este de tip "Raport explicativ complet".

Evaluarea făcută în scopul estimării și raportării valorii de piață, îndeplinește prevederile "Standardelor de Evaluare ANEVAR" - București, 2022.

Pentru scopul definit de dumneavoastră, valoarea de piață a bunului mobil tractor U650, estimată de evaluator este:

$V_p = 3.018 \text{ EUR} = 15.023 \text{ RON}$

Data evaluării, la care sunt valabile condițiile pieței este 12.03.2025.

Raportul de evaluare se adresează numai dvs. și este valabil numai pentru scopul formulat în contract.

Utilizarea în alt scop decât cel menționat poate fi neadecvată. Nu îmi asum responsabilitatea pentru folosirea lui în alte scopuri.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR - E.B.M.; E.P.I.

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de activ fix corporal (bun mobil) tractor U650.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ec. Casapu Ioan , în data de 08.04.2022 și a constatat în efectuarea inspecției tehnice, întocmirea fișelor tehnice, culegerea de informații, evaluarea activelor fixe și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 12.03.2025

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9772 RON

Data raportului: 12.03.2025

Scopul prezentului raport de evaluare îl reprezintă estimarea valorii juste/de piață pentru raportarea financiară.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării intenționate solicitate de client, a raportului de evaluare este valoarea de piață.

Dreptul de proprietate evaluat, este dreptul de proprietate deplin, deținut de comuna Sagna , județul Neamț.

Clientul: Comuna Sagna , județul Neamț

Destinatarul: Comuna Sagna , județul Neamț

Valorile obținute în urma procesului de evaluare, rezultate din cele două abordări recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR – București, 2022 sunt:

Nr. crt.	Denumire	Abordarea prin piață		Abordarea prin cost	
		Valoare de piață (ron)	Valoare de piață (euro)	Valoare de piață (ron)	Valoare de piață (euro)
1	Tractor U650 SAGNA –NT- 001	15.023 lei	3.018 €	15.366 lei	3.089 €

Ținând cont de adecvare, data de scopul declarat al prezentului raport de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor de piață care au stat la baza estimării fiecărei valori, de calitatea informațiilor utilizate în abordare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a bunului evaluat este cea obținută în abordarea prin piață :

$$\underline{V_{justa/pia\tau a} = 3.018 \text{ EUR} = 15.023 \text{ RON}}$$

Detalierea acestei sinteze se regăsește în capitolele 1,2,3,4, precum și în anexele de la prezentul Raport de Evaluare.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.

1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

EVALUARE BUNURI MOBILE

Prin prezenta se certifică cu bună credință următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu a avut (sau dacă a avut trebuie să specifice) nici un interes asupra proprietății evaluate;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului;
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele de Evaluare ANEVAR – București, 2022;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- evaluatorul Casapu Ioan a efectuat personal inspecția bunurilor mobile în data de 12.03.2025 în prezenta dlui viceprimar Craciun Nastase ;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan
Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.



2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative

Ipoteze generale

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără gaj sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea mobilă evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Nu au fost inspectate părțile inaccesibile, acoperite sau neexpuse; s-a considerat pe baza declarației proprietarului și a similitudinii cu componentele ce au putut fi vizionate, că aceste părți sunt în stare tehnică bună; orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor;
- Acest raport de evaluare nu trebuie considerat că validează integritatea structurii utilajelor sau că exprimă o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate.

Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între diferitele părți ale bunurilor se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

2.2. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII, OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII

Evaluarea a fost solicitată de către comuna Sagna.

Proprietarul activelor fixe corporale este comuna Sagna.

Destinatarul lucrării este comuna Sagna.

Scopul raportului de evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a bunului în vederea vânzării.

Raportul de evaluare va fi utilizat doar în acest scop.

2.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Bunul supus evaluării este proprietatea comuna Sagna, după cum reiese din următoarele documente anexate la prezentul raport :

- Lista bunurilor imobiliare evaluate aparținând Domeniului public și privat, comuna Sagna, județul Neamț, 2024.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplin al comunei Bâra asupra activelor fixe corporale – mijloace mobile, prezentate anterior.

Prezentul raport de evaluare nu validează dreptul de proprietate deplin, luat ca ipoteză de lucru în prezentul raport de evaluare.

2.4. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările "Standardelor de Evaluare ANEVAR" - București, 2022:

- SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 - Documentare și conformare;
- SEV 103 - Raportare;
- SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații;
- SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară;
- GEV 620 - Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor.

Conform scopului și utilizării declarate de clientul prezentului raport de evaluare, valoarea adecvată este **valoarea de piață, estimată pentru utilizarea în continuitate**, definită astfel în SEV 100 – Cadrul general:

"**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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Documentare și conformare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară; GEV 620 - Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor.

2.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data la care valoarea estimată este valabilă este **12.03.2025**, aceasta fiind și data raportului de evaluare.

2.6. MONEDA RAPORTULUI

Moneda de referință utilizată în evaluare este Euro și RON.

Cursul de schimb valutar anuntat de BNR la 12.03.2025, este de 4,9772 Ron/Euro.

2.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea de piață este exprimată în RON și în EURO și reflectă o sumă exprimată în numerar, fără a lua în considerare alte aranjamente financiare echivalente numerarului.

Valoarea de piață estimată a fost calculată în ipoteza realizării unei tranzacții de vânzare-cumpărare cu plată cash.

2.8. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspectia bunului mobil a fost efectuată de către evaluator Casapu Ioan, la data de 12.03.2025, în prezența dlui viceprimar Craciun Nastase .

Nu au mai participat și alte persoane la inspectia bunurilor evaluate.

Menționez că la data inspectiei bunurile evaluate erau stocate în condiții de a putea fi valorificate.

2.9. RISCUL EVALUĂRII

Bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării / inspectiei, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare al acestora, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării.

Bunul evaluat este de natura activelor fixe corporale (bunuri mobile) și active fixe necorporale, aflate în stare de funcționare.

Având în vedere cele de mai sus se constată că bunurile mobile sunt :

- fara restricții impuse de starea tehnico-funcțională, existând cerere pe piață, se poate proceda la estimarea unei „valori de piață”;
- bunul mobil a fost regăsit ca fiind complet dar nefuncțional la data inspectiei, fiind evaluate în această stare.

2.10. SURSELE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Informațiile primite despre starea istorică, evenimentele speciale, reparațiile efectuate și costurile necesare de efectuat sunt responsabilitatea proprietarului. Acestea sunt considerate reale și credibile.

Am folosit următoarele surse de informații :

- Bunul mobil evaluat aparținând Domeniului privat, comuna Sagna, județul Neamț, 2024;
- informațiile colectate la inspectie;
- informațiile furnizate de către proprietar cu privire la bunurile mobile;
- informații preluate de la vânzatori și cumpărători de pe piața specifică: olx.ro, www.bizoo.ro, www.okazii.ro, www.via-mobils.ro.

2.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat (estimarea valorii de piață în vederea esalonării la plata a obligațiilor fiscale).

Nu accept nici o responsabilitate pentru o terță persoană care face uz de el.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE

Macroidentificarea

Bunul evaluat este proprietatea comunei Sagna.

La data evaluării, bunuri mobile nu era funcțional iar o posibilă reparație nu se justifică economic întrucât s-ar fi realizat cu costuri foarte mari și comuna mai dispune de un buldoexcavator aproape nou.

După izbucnirea crizei financiare, în cazul bunurilor evaluate nu se poate vorbi de existența unei piețe funcționale, pe care să se efectueze tranzacții regulate, și care să poată oferi informații concludente referitoare la preturi de tranzacționare.

Piața bunurilor similare tinde să devină piață cu o arie europeană, preturile din țară fiind determinate de prețurile practicate pe piața europeană. Aceasta datorită faptului, că atât producătorii de bunuri similare cât și cei mai importanți clienți ai acestor producători, precum și dealeri de bunuri second-hand similare sunt localizate în aria europeană.

Tendințele pieței nu sunt prea favorabile datorită recesiunii economice care a avut ca efect scăderea salariilor, a locurilor de muncă și implicit o reducere a consumului. În prezent cea mai mare parte din producția realizată de societățile cu activități similare este destinată exportului.

Microidentificarea

Microidentificarea reprezintă procesul descoperirii caracteristicilor individuale ale bunurilor.

Bunurile evaluate sunt reprezentate de mijloace fixe mobile cuprinse în Lista bunurilor evaluate aparținând Domeniului public și privat, comuna Sagna, județul Neamț, 2024.

Proprietar	PRIMARIA SAGNA, JUD. NEAMT
Marca/model	Tractor U650, nr.de inmatriculare Sagna - NT-0001, nr.de identificare 65134095
Numar de inmatriculare	SAGNA -NT-001
Culoare	PORTOCALIE
Anul fabricatiei	1987
Numar de identificare	65247172
Certificat de inmatriculare	SERIA SG NR 001
Tip motor/serie	581183
Capacitate cilindrica	5.488 cmc
Sursa de energie	MOTORINA

La data inspecției, pe 12.03.2025, bunul evaluat se afla la Primaria comunei Sagna

3.2. DESCRIERE JURIDICĂ

Bunul mobil supuse evaluării sunt proprietatea comunei Sagna, după cum reiese din următoarele documente anexate la prezentul raport:

- Lista bunurilor evaluate aparținând Domeniului public și privat, comuna Sagna, județul Neamț, 2024.

În prezentul raport de evaluare, evaluarea bunurilor mobile se realizează în ipoteza dreptului de proprietate deplin al comunei Sagna.

Evaluatorul nu deține informații privitoare la sechestre, gajuri sau alte grevări de sarcini asupra bunului evaluat.

Bunul evaluat sunt de natura active fixe corporale (bunuri mobile).

La data evaluării, bunul nu este funcțional, are o stare tehnică nesatisfăcătoare.

3.3. DATE DESPRE AMPLASARE

La data inspecției, pe 12.03.2025, bunurile se aflau la Primaria comunei Sagna.

3.4. DESCRIEREA TEHNICĂ

Bunul evaluat este de natura active fixe corporale (bunuri mobile).

Bunurile evaluate nu prezintă o descriere luându-se în considerare așa cum este, unde este adică tractorul U650, este funcțional având o stare tehnică bună.

3.5. ASPECTE PRIVIND UTILIZAREA

Bunurile au fost achiziționate în stare de second hand/nou, sunt funcționale, au o stare tehnică bună.

3.6. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE

Oferta și cotațiile curente pentru bunuri mobile asemănătoare din punct de vedere constructiv, sunt prezentate în anexe.

3.7. ANALIZA PIEȚEI BUNULUI MOBIL

Definirea pieței

Piața se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane – fizice sau juridice – care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Este spațiul imaginar unde se manifestă și se întâlnește cererea cu oferta, și se încheie tranzacții asupra diferitelor bunuri sau drepturi.

Piața se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile actorilor tipici, etc. Piața bunurilor evaluate este piața utilajelor și echipamentelor din domeniul prelucrării lemnului, piața bunurilor second-hand.

Analiza cererii

Cererea este definită ca fiind cantitatea dintr-un tip de produs care se dorește a fi achiziționat, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de bunuri similare celui supus evaluării.

Clientul potențial pentru bunuri similare este o persoană juridică care are activități în domeniul alimentației publice, sau un investitor care consideră oportun momentul de a intra pe această piață (mai puțin probabil în condițiile actuale).

Acesta a făcut sondajul pieței, are o percepție asupra valorii și utilizării bunurilor, și o sumă de bani alocată afacerii. Este puțin probabilă achiziționarea tuturor utilajelor, cel mai probabil fiind achiziționarea de utilaje singular sau a unui număr de utilaje, în funcție de necesitățile cumpărătorului.

O altă categorie de cumpărători este cea a comercianților second-hand, societăți specializate care cumpără mașini și utilaje dintr-un anumit domeniu industrial, în scopul revalorificării (precedat de o recondiționare generală a acestora).

Cererea față de bunuri similare este la un nivel redus.

După o adevărată explozie în perioada anilor 2004-2008, perioada următoare anului 2009 a fost cea a consolidării pieței, fiind marcată de preluări, achiziții de societăți de talie mică, închiderea unor societăți de talie mai redusă, etc. Situația a fost agravată de adâncirea crizei financiare, care a avut ca efect diminuarea generală a fluxurilor de capital și scăderea generală a cererii atât pe piața internă, cât și pe cea internațională.

Analiza ofertei

Oferă este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp.

Oferă dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

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

- Oferă de bunuri noi lansată de producători, în general la comenzi lansate de solicitant efectuate pe baza unor produse standard (echipamente și dispozitive) sau adaptate cerințelor clientului.

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

- o Oferte nu cuprind (uzual) cheltuielile de transport, de montaj, punere în funcțiune, specializare operatori, dar aceste servicii se furnizează (integral sau parțial), bineînțeles contra-cost;

- o Ordinul de mărime de preț este uneori semnificativ, știut fiind de către producători faptul că se apelează la surse atrase, sau finanțări în cazul unei noi afaceri.

- Oferă de bunuri second-hand efectuată de deținătorii de echipamente cu reorientare, restrângere sau închidere a producției în general cu probleme financiare:

- o Bunurile sunt în general puternic depreciate;

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

- o Uneori se încearcă valorificări pe componente, sau de subansamble;

- o Piața este marcată de existența unor oferte foarte avantajoase cu expuneri fără un marketing adecvat;

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

- o Cheltuielile de dezafectare/mutare sunt, în general, în sarcina cumpărătorului;

- o Ordinul de mărime de preț nu este semnificativ, de multe ori putându-se obține chiar prețuri derizorii (mai ale în tranzacții de tipul vânzărilor fortate).

O altă categorie de ofertă provine din partea investitorilor, comercianților cu obiect de activitate cumpărarea și valorificarea de utilaje, care în acest caz se situează în poziția vânzătorului.

Oferă concurențială este abundentă. Această ofertă este făcută publică prin toate căile de publicitate, în care domină publicitatea electronică.

Apariția și răspândirea pe scară largă a publicității on-line a avut ca efect o internaționalizare a pieței, ofertele de pe piața națională respectiv nivelul pieței fiind în directă dependență de nivelul pieței internaționale. În fapt, datorită faptului că producătorii naționali de bunuri similare practic au dispărut, acestea sunt achiziționate de pe piața europeană sau de la reprezentantele locale ale aceluiași actori europeni. Scăderea cererii care se manifestă ca și aspect cantitativ în scăderea numărului de unități vândute sau tranzacționate și care din punct de vedere își găsește expresia în scăderea generală a prețurilor are ca efect o ofertă abundentă și elastică. Astfel, comercianții de utilaje noi și second-hand se întrec în oferte și promoții de vânzare, oferind numeroase discounturi sau facilități de ordin financiar sau tehnic la achiziția de bunuri similare.

Echilibrul pieței

După izbucnirea crizei financiare, în cazul bunurilor evaluate nu se poate vorbi de existența unei piețe funcționale, pe care să se efectueze tranzacții regulate, și care să poată oferi informații concludente referitoare la prețuri de tranzacționare.

Piata bunurilor similare tinde să devină plată cu o arle europeană, preturile din țară fiind determinate de preturile practicate pe piața europeană. Această datorită faptului, că atât producătorii de bunuri similare, cât și cei mai importanți clienți ai acestor producători precum și dealeri de bunuri second-hand similare sunt localizate în aria europeană.

O dificultate reprezintă estimarea valorii bunurilor obținabile în cadrul unei vânzări fortate, sub aspectul estimării deprecierii externe datorate condițiilor de vânzare prin faliment (vânzare forțată).

De asemenea, datorită diversității utilajelor din punct de vedere al dotărilor și capacităților, aplicarea riguroasă a metodelor din cadrul abordărilor prin comparații este foarte dificilă.

Din acest motiv este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate coroborat (nefavorabil din punct de vedere al calității informațiilor) cu un număr mult prea mare de factori specifici caracteristici fiecărui bun și tranzacții în parte.

Tendințele pieței sunt nefavorabile.

Criza economică a avut ca efect o reducere puternică a volumului consumului și al construcțiilor, piețe spre care sunt destinate produsele finite al unor utilaje și linii similare.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.



4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață.

În aceste condiții cea mai buna utilizare o constituie utilizarea în continuitate – pentru activități din domeniul utilitar-administrativ, utilizarea în acest scop respectând toate condițiile impuse de conceptul de cea mai buna utilizare.

4.2. MODUL DE TRATARE A VALORII

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților mobile.

Logica ce stă la baza celor trei abordări enunțate mai sus, este principiul substituției: „*un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți substitut, cu aceeași utilitate*”. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual, fie instalației complexe în întregime.

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – București, 2022 există trei tipuri de abordări posibile:

Abordarea prin plată – evaluatorul utilizează această abordare pentru a indica valoarea prin analizarea vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) ale proprietăților asemănătoare (comparabile) cu proprietatea subiect (supusă evaluării). Dacă comparabilele nu sunt identice cu proprietățile care sunt evaluate, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor vor fi ajustate pentru a le egala cu caracteristicile proprietăților evaluate. Procedura de bază este colectarea de date asupra vânzărilor și ofertelor de proprietăți asemănătoare, determinarea comparabilității lor cu proprietatea în cauză, stabilirea elementelor adecvate de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analiza și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului.

Având în vedere că se găsesc suficiente comparabile pe piața cu echipamente/autoturisme noi și second hand, identice sau similare cu bunurile mobile evaluate, putem spune că abordarea prin piață este adecvată în această situație.

Abordarea prin cost – evaluatorul trebuie să înceapă de la costul de înlocuire curent al bunului mobil și apoi să deducă pierderea de valoare urmare a deteriorării fizice, deprecierei funcționale și economice. În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou) minus deprecierea totală (cumulată). Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată, estimează costul curent de înlocuire de nou și scade deprecierea totală, care face proprietatea mai puțin atrăgătoare față de situația în care ar fi fost nouă.

Având în vedere vârsta efectivă a utilajelor analizate, abordarea prin cost poate fi relevantă și adecvată având în vedere condițiile actuale de pe piața mobilă și trendul fluctuant ce predomină economia și implicit numărul tranzacțiilor.

Abordarea prin venit - valoarea unei proprietăți poate fi estimată prin veniturile viitoare sperate de proprietarul acesteia. Această aserțiune este o idee general acceptată, atât de cei din comunitatea evaluatorilor, cât și de cei care utilizează evaluările. Abordarea prin venit nu este utilizată la o scară foarte largă de către evaluatori, motivele se referă, printre altele, la dificultatea calculării venitului care poate fi alocat în mod direct unui anumit activ, la problema credibilității previziunilor venitului, precum și la multitudinea variabilelor prezente în această abordare.

4.2.1. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o analiza prin care, valoarea de piata este estimata prin compararea bunului mobil evaluat cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor bunuri similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, preturile si informatiile referitoare la tranzactii sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

Grila de calcul se regaseste in Anexe.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin piata este:

$$V_p = 3.018 \text{ EUR} = 15.023 \text{ RON}$$

4.2.2. ABORDAREA PRIN COST

Valoarea estimata prin aceasta abordare, presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit si foloseste principiul de baza substitutia.

Aceasta abordare este adecvata in situatia de fata deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii :

- bunul satisface o cerere economica prin utilitatea pe care o ofera ;
- bunul are durata de utilizare ramasa rezonabila ;
- continuarea utilizarii prezente este practica ;
- o utilizare alternativa nu este fezabila.

Aceasta abordare estimeaza valoarea prin determinarea costului prezent (de inlocuire sau de reproducere de nou) al unui bun din care se deduc elementele de depreciere: fizica,functionala si economica.

Costul de inlocuire brut (CIB) reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate.

Pentru evaluarea bunurilor mobile in abordarea prin cost, vom utiliza **Costul de inlocuire net (CIN)**, care este punctul cel mai potrivit pentru formarea unei opinii asupra valorii, folosind abordarea prin cost.

Relatia de calcul este :

$$CIN = CIB - \text{Deprecierea totala (fizica+functionala+economica)}$$

Deprecierea în evaluare reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzand factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea recuperabilă: orice formă de depreciere care se poate remedia eficient din punct de vedere economic.

Depreciere nerecuperabilă: depreciere sub forma deteriorării și depreciere care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Cele trei tipuri sau cauze ale deprecierei sunt: **uzura (deprecierea) fizica, deprecierea funcțională și deprecierea economică.**

Deprecierea fizică reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

Deprecierea funcțională este definită ca fiind pierderea din valoarea sau utilitatea inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvărilor caracteristice proprietății însăși, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o noua tehnologie.

Deprecierea economică (depreciere externă) reprezintă pierderea din valoarea sau utilitatea deplină a unei proprietăți, cauzată de factori externi acesteia. Acești factori includ costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilităților (fără creșterea corespunzătoare a prețului produsului), cererea scăzută înregistrată pentru produsul respectiv, concurența sporită, legislația de mediu și altele sau factori asemănători.

Grila de calcul se regăsește în Anexe.

Valoarea de piață estimată prin abordarea prin cost este:

$$V_{p, \text{cost}} = 3.089 \text{ EUR} = 15.366 \text{ RON}$$

4.2.3. ABORDAREA PRIN VENIT

În abordarea prin venit, valoarea unei proprietăți poate fi estimată prin veniturile viitoare sperate de proprietarul acesteia. Întrucât sunt puține informații în vederea estimării corecte a cheltuielilor de exploatare și a ratelor de capitalizare, în această evaluare nu s-a utilizat această abordare.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

De regulă, pentru evaluarea unui bun mobil, se aplică mai multe abordări și fiecare abordare are ca rezultat o anumită valoare de piață.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Valoarea de piață a bunurilor s-a estimat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – București, 2022 prin aplicarea a două abordări: prin piață (metoda comparației directe) și prin cost.

Valorile obținute prin cele două abordări utilizate sunt:

Nr. crt.	Denumire	Abordarea prin piață		Abordarea prin cost	
		Valoare de piață (ron)	Valoare de piață (euro)	Valoare de piață (ron)	Valoare de piață (euro)
1	Tractor U650 SAGNA –NT-001	15.023 lei	3.018 €	15.366 lei	3.089 €

Ținând cont de adecvare, data de scopul declarat al prezentului raport de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor de piață care au stat la baza estimării fiecărei valori, de calitatea informațiilor utilizate în abordare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a bunurilor evaluate este cea obținută în abordarea prin piață :

$$V_p = 3.018 \text{ EUR} = 15.023 \text{ RON}$$

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.

ANEXE

COMPARABILE TRACTOARE U 650 :

COMPARABILA 1 :

Windows 10 desktop environment showing a web browser with a tractor listing.

Browser Tabs:

- Winda News
- 14. Descrierea tractorului U650
- WhatsApp
- Winda News U650

Address Bar: olx.ro/dreapta/vand-tractor-u650-IDWuSu.html

Page Content:

PRIVAT ⓘ

Sorin
Pe OLX din septembrie 2023
Activ pe 18 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 278 09e9

Me reaminte sa scriu pe acest site. Bine!

LOCALITATE

Chislet, E-hor

Vând tractor U650!

18 913 lei Preț negociabil

☐ AI NEVOIE DE FINANȚARE? **Obține credit cu rate fixe**

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Calculați rata pentru acest produs

DESCRIERE

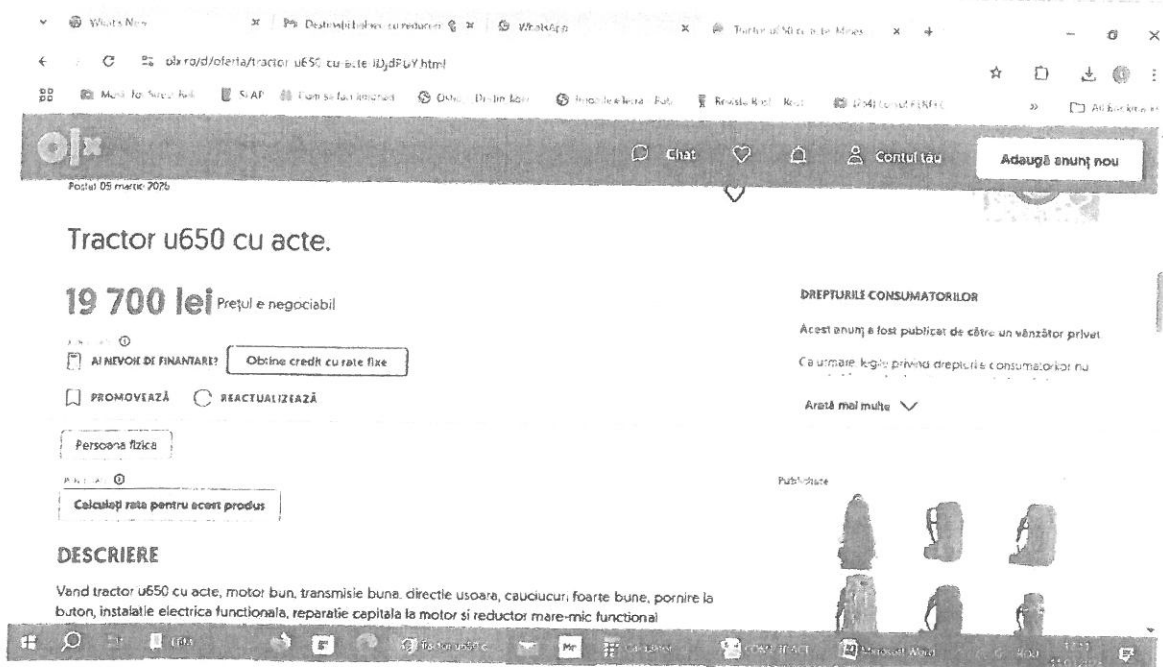
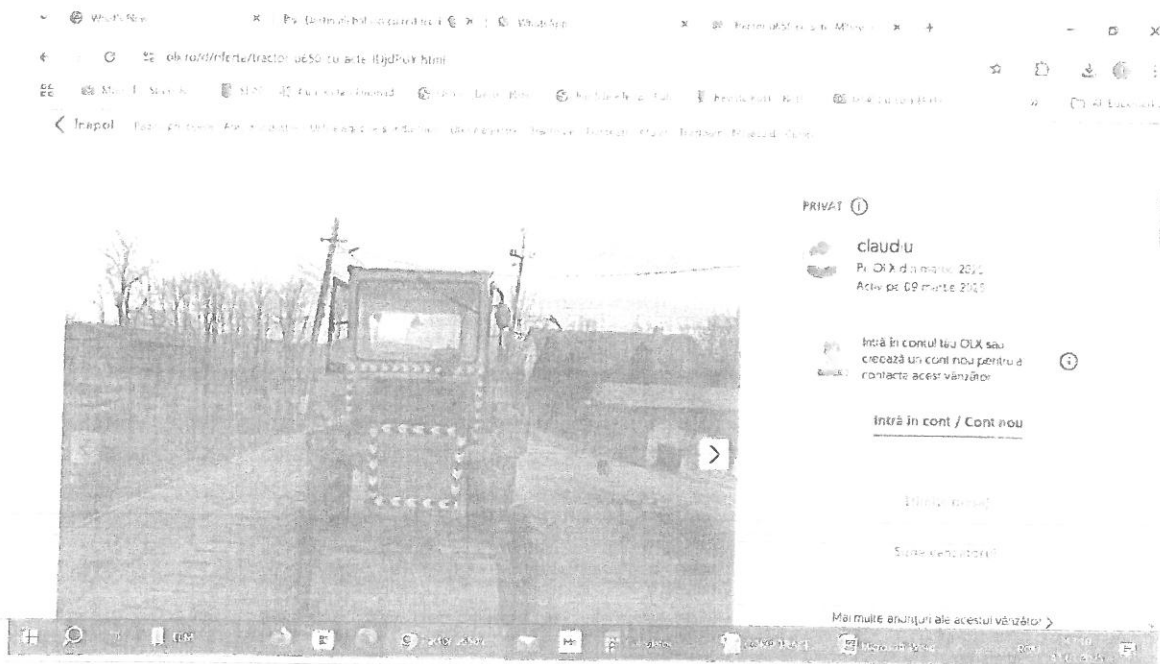
vand tractor Universal 650!
In stari perfecta de functionare! Ambreiaj nou!

Publicitate

Grid of 8 tractor images.

Footer: ID 27959986, Vând tractor U650, Raportează

COMPARABILA 2 :



19 700 lei Prețuri negociabile

AI NEVOI DE FINANȚARE? [Obține credit cu rate fixe](#)

PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ ☐

Persoana fizică

Calculați rata pentru acest produs

DESCRIERE

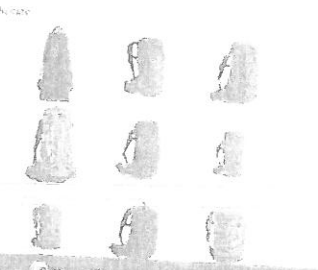
Vend tractor u650 cu acte motor b/n, transmisie buna directie usor de dus, acțiuni foarte bune, poartă la buton, instalație electrică funcțională, reparată la capăt la motor și la cutie, mare mic de stocare!

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

La un preț de 19.700 lei, pentru o persoană fizică, cu...

Arată mai multe



COMPARABILA 4 :

What's New

ola.ro/d/ok/ta/tractor u650 si disc agricol IDye997.html

Inapoi



PRIVAT

wressling
Pe OLX din mai 2024
Activ în la 19.56

Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Întră în cont / Cont nou](#)

[Trimite mesaj](#)

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

Tractor U650 si disc agricol

16 923 lei

AI NEVOIE DE FINANȚARE? [Obține credit cu rate fixe](#)

PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ ☐

Persoană fizică ☒ Tera de origine România ☐

Calculați rata pentru acest produs

DESCRIERE

Vand tractor U650 disc agricol si un disc agricol in schimb. Pret tractor 3400 euro si discul 6500 ron.

16 923 lei

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu toate acestea, nu este protejat de politica de consumator din România.

[Arată mai multe](#)

CARACTERISTICAL

Verificați istoricul mașinii cu 20% reducere!

COMPARABILA 6 :

Save

PRIVAT

octavianvasile49
Pe OLX din februarie 2021
Anunț pe 09 martie 2025

[Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)

[Intră în cont / Cont nou](#)

[Trimite mesaj](#)

[Suna vânzătorul](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

Vând tractor u650 cu acte

18 500 lei

AI NIVOU DE FINANȚARE? [Obține credit cu rate fixe](#)

PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ ☐

Persoana fizică ☐ Tera de origine: România ☐ An de fabricație: 1989 ☐ Ore de lucru: 2 500 ☐

Calculați rata pentru acest produs

DESCRIERE

Vând tractor u650 în stare bună de funcționare, motor foarte bun, cutie fără probleme, reductor mic-mare funcțional, direcție foarte bună, priză satelit total este funcțional. Tractorul are carte de identitate. Se poate face orice probă. Detalii la tel.

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

Aziată mai multe

Publicitate



Vând tractor u650 cu acte

18 500 lei

AI NIVOU DE FINANȚARE? [Obține credit cu rate fixe](#)

PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ ☐

Persoana fizică ☐ Tera de origine: România ☐ An de fabricație: 1989 ☐ Ore de lucru: 2 500 ☐

Calculați rata pentru acest produs

DESCRIERE

Vând tractor u650 în stare bună de funcționare, motor foarte bun, cutie fără probleme, reductor mic-mare funcțional, direcție foarte bună, priză satelit total este funcțional. Tractorul are carte de identitate. Se poate face orice probă. Detalii la tel.

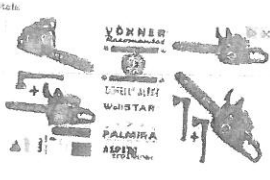
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu se aplică.

Aziată mai multe

Publicitate



Drujba BESTIA

COMPARABILA 1 :

Teren 800 mp, Gâdintî - accept RATE sau SCHIMB cu auto

13 500 €

PUBLICAT

RATA DE LA 2RI LPI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 800 m² Extravilan / Intrevilan: Intrevilan

DESCRIERE

Vând teren 800 mp, în Gadintî pe strada Conacului - stânga la primărie spre biserică.

Deschidere la strada 30 de metri, casă lângă, stradă lărgă asfaltată.

Accept rate în rate sau schimb cu autoturism an fabricatie minim 2016.

PRIVAT

Radu
pe OLX.ro din suprafata 20m
Anunţat pe 20 ianuarie 2025

Trmite mesaj

☎ 074 555 6144

Mă mulţumesc şi aştept răspunsurile voastre!

LOCALITATE

Publicitate



Publicitate

13.500 €

Adaugă anunț nou

Arată mai multe

DATA DE LA ÎNCEPUT

PROMOVEAZĂ RĂZUALIZEAZĂ

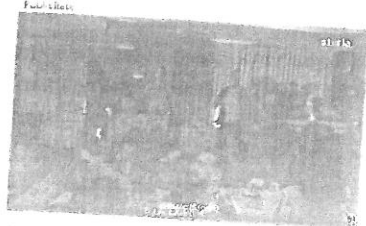
Persoană fizică | Suprafață utilă: 800 m² | Extravilan / Intravilan Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 800 mp în Gădini, pe strada Cornacului, stânga la primărie spre biserică.

Deschidere la strada 30 de metri, casă lângă strada la ieșire asfaltată.

Accept plata în rate sau schimb cu autoturism an fabricație mai din 2016.




COMPARABILA 2 :

1000 m², teren de vânz.

storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-roman-zona-lutca-idiasa.html?gl=1119/0yrt_gcl_e=RO/vMUE3NDAA00H3NjFuQ2cw50NRaUE4Zk5QmhDOEFSSX

1234: Cursul PLATIT

Teren Intravilan Roman, zona Lutca

25 € 0 €/m²

Roman, Neamț

Laura Dram
Activ Casa - agentie imobiliara
0732 656 297

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

6100m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	6100 m²
Dimensiuni:	6100 m
Gard:	fără înălțime
Tip acces:	fără înălțime

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services SRL (Storia) mai mult

Imagie prin satelit

stana.ro/ro/offer/teren-intravilan-suprafa... zona-teren-10a5a1.html?gclid=704969426405MjE5NDk0aW50Y2ZkLSQmLW04SSX

Tip acces: ...
 Inaprejurimi: ...
 Medie: ...
 Tip vânzător: agentie

Adresa terenului este în zona ...
 ...

Trmite mesajul

Descriere

VAND TEREN INTRAVILAN suprafaa 6100mp, deschidere de 37 m! strada ASFALTATA la 100 de metri de teren. CURENT ELECTRIC la limita de proprietate. terenul este plan, situat in zona construita pretabil pentru locuinta Sau INVESTITIE ecte la zi, vanzare imediata. Terenul este in localitatea ROMAN, zona LUTCA. Pretul este 25 euro/mp. negociabil. TELEFON [Contacteaz](#)

Mai puțin

Reportează

KFC FAN MENU

KFC

COMPARABILA 3 :

Imagie prin satelit

ob.ro/ro/offer/teren-de-casa-10a5a1.html?gclid=704969426405MjE5NDk0aW50Y2ZkLSQmLW04SSX

Privat

Gica
 Pe GLX din noiembrie 2016
 Activ pe 27 februarie 2025

Trmite mesaj

078 430 9172

Mai multe anunuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Ion Creanga, Neamt

Imagie prin satelit

De vanzare teren de casă

32 000 € Preț negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Suprafata utila: 1400 m² | Extravilan / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Teren in satul Cotu Vames 1400 metri pătrați cu deschidere 17 m pe strada lasomiei cu apă canalizare și gaz pretul 32000 euro ușor negociabil pentru cei interesati relati la 07*****72

Publicitate

Prinde

32 000 € Preț negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Suprafata utila: 1400 m² | Extravilan / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Teren in satul Cotu Vames 1400 metri pătrați cu deschidere 17 m pe strada lasomiei cu apă canalizare și gaz pretul 32000 euro ușor negociabil pentru cei interesati relati la 07*****72

Publicitate

Prinde Rabla 2025

Acum e cel mai bun moment să îți iei o mașină nouă cu Rabla 2025

COMPARABILA 4 :

SINTEZA EVALURII BUNURI MOBILE
PROPRIETAR PRIMARIA SAGNA
LA DATA DE 12.03.2025

NR CRT	DENUMIREA BUNULUI EVALUAT	ABORDAREA PRIN PIATA MET COMP DIRECTE		ABORDARE PRIN COST		VALOAREA DE PIATA (FARA TVA)		LOCUL UNDE SE AFLA	curs eur 31.12.2025
		LEI	EUR	LEI	EUR	LEI	EUR		
1		15.023	3.018	15.366	3.089	15.023	3.018	Cotu Vames , str Popului , nr. 20 , Neamt	4,9772
	TOTAL	15.023	3.018	15.366	3.089	15.023	3.018 x		4,9772

Nr.77/12.03.2025

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDETUL NEAMT

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2025

Tel 0233748354, 0721366921

RAPORT DE EVALUARE

EVALUARE ACTIVE FIXE CORPORALE
- bunul mobil tractor U650 SAGNA -NT-020

Comuna Sagna , judetul Neamt



Client: COMUNA SAGNA , JUDETUL NEAMT
Destinatar: COMUNA SAGNA , JUDETUL NEAMT

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

-Martie 2025 -

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS	2
SCRISOARE DE TRANSMITERE	3
CAP. I. INTRODUCERE	4
1.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
CAP. II. PREMISELE EVALUARII	9
2.1 IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE	9
2.2 INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII	10
2.3 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	10
2.4 BAZA DE EVALUARE . TIPUL VALORII ESTIMATE	10
2.5 DATA ESTIMĂRII VALORII	11
2.6 MONEDA RAPORTULUI	11
2.7 MODALITĂȚI DE PLATA	11
2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	11
2.9 RISCUL EVALUĂRII	11
2.10 SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE	11
2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE	12
CAP. III. PREZENTAREA DATELOR	13
3.1 IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE	13
3.2 DESCRIERE JURIDICĂ	13
3.3 DATE DESPRE AMPLASARE	13
3.4 DESCRIERE TEHNICĂ	13
3.5 ASPECTE PRIVIND UTILIZAREA	14
3.6 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE ..	14
3.7 ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR MOBILE	14
CAP. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	17
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	17
4.2 MODUL DE TRATARE A VALORII	17
4.2.1 ABORDAREA PRIN PIATA	18
4.2.2 ABORDAREA PRIN COST	18
4.2.3 ABORDAREA PRIN VENIT	19
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	19
ANEXE	16
FOTOGRAFII	
ANEXA 1 – ABORDAREA PRIN PIATA	
ANEXA 2 – ABORDAREA PRIN COST	
COMPARABILE	
DOCUMENTE DE PROPRIETATE	

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Nr. 77 din 12.03.2025

Către,

COMUNA BĂRA, JUDETUL NEAMT

Vă transmit alăturat "RAPORTUL DE EVALUARE" întocmit conform celor menționate în Contractul de prestări de servicii, nr. 77 din 12.03.2025, încheiat cu societatea dumneavoastră.

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de obiecte de inventar cuprinse în - Lista bunurilor imobiliare evaluate aparținând Domeniului privat, comuna Sagna, județul Neamț, 2024.

Scopul prezentului raport de evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a activului fixe corporal – bun mobil TRACTOR U 650 SAGNA -NT-020 destinat vanzării.

Pentru scopul evaluării, proprietatea este considerată ca fiind liberă de sarcini.

Inspecția bunului și toate investigațiile și analizele necesare pentru evaluare le-am făcut personal în data de 12.03.2025.

Forma Raportului de Evaluare este de tip "Raport explicativ complet".

Evaluarea făcută în scopul estimării și raportării valorii de piață, îndeplinește prevederile "Standardelor de Evaluare ANEVAR" - București, 2022.

Pentru scopul definit de dumneavoastră, valoarea de piață a bunului mobil tractor U650, estimată de evaluator este:

$$V_p = 4.500 \text{ EUR} = 22.395 \text{ RON}$$

Data evaluării, la care sunt valabile condițiile pieței este 12.03.2025.

Raportul de evaluare se adresează numai dvs. și este valabil numai pentru scopul formulat în contract.

Utilizarea în alt scop decât cel menționat poate fi neadecvată. Nu îmi asum responsabilitatea pentru folosirea lui în alte scopuri.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.



CAPITOLUL I - INTRODUCERE**1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE**

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de activ fix corporal (bun mobil) tractor U650.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către ec. Casapu Ioan, în data de 12.03.2025 și a constat în efectuarea inspecției tehnice, întocmirea fișelor tehnice, culegerea de informații, evaluarea activelor fixe și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 12.03.2025

Curs valutar valabil: 1 EURO=4,9772 RON

Data raportului: 12.03.2025

Scopul prezentului raport de evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață în vederea vânzării.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării intenționate solicitate de client, a raportului de evaluare este valoarea de piață.

Dreptul de proprietate evaluat, este dreptul de proprietate deplin, deținut de comuna Sagna, județul Neamț.

Clientul: Comuna Sagna, județul Neamț

Destinatarul: Comuna Sagna, județul Neamț

Valorile obținute în urma procesului de evaluare, rezultate din cele două abordări recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR – București, 2022 sunt:

Nr. crt.	Denumire	Abordarea prin piață		Abordarea prin cost	
		Valoare de piață (ron)	Valoare de piață (euro)	Valoare de piață (ron)	Valoare de piață (euro)
1	Tractor U650 SAGNA –NT- 020	22.395 lei	4.500 €	22.542 lei	4.532 €

Ținând cont de adecvare, data de scopul declarat al prezentului raport de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor de piață care au stat la baza estimării fiecărei valori, de calitatea informațiilor utilizate în abordare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a bunului evaluat este cea obținută în abordarea prin piață :

$$\underline{V_{justa/piață} = 4.500 \text{ EUR} = 22.395 \text{ RON}}$$

Detalierea acestei sinteze se regăsește în capitolele 1,2,3,4, precum și în anexele de la prezentul Raport de Evaluare.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.

1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Prin prezenta se certifică cu bună credință următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu a avut (sau dacă a avut trebuie să specifice) nici un interes asupra proprietății evaluate;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului;
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele de Evaluare ANEVAR – București, 2022;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- evaluatorul Casapu Ioan a efectuat personal inspecția bunurilor mobile în data de 12.03.2025 în prezenta dlui viceprimar Craciun Nastase ;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan
Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.



CAPITOLUL II- PREMISELE EVALUARII, IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE**2.1. Ipoteze speciale si conditii limitative****Ipoteze generale**

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără gaj sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea mobiliara evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Nu au fost inspectate părțile inaccesibile, acoperite sau neexpuse; s-a considerat pe baza declarației proprietarului și a similitudinii cu componentele ce au putut fi vizionate, că aceste părți sunt în stare tehnică bună; orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor;
- Acest raport de evaluare nu trebuie considerat că validează integritatea structurii utilajelor sau că exprimă o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate.

Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între diferitele părți ale bunurilor se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

2.2. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII, OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII

Evaluarea a fost solicitată de către comuna Sagna .

Proprietarul activelor fixe corporale este comuna Sagna.

Destinatarul lucrării este comuna Sagna.

Scopul raportului de evaluare îl reprezintă estimarea valorii de piață a bunului în vederea vânzării .

Raportul de evaluare va fi utilizat doar în acest scop.

2.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Bunul supus evaluării este proprietatea comuna Sagna, după cum reiese din următoarele documente anexate la prezentul raport :

- Lista bunurilor imobiliare evaluate aparținând Domeniului public și privat, comuna Sagna, județul Neamț, 2024.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplin al comunei Bâra asupra activelor fixe corporale – mijloace mobile, prezentate anterior.

Prezentul raport de evaluare nu validează dreptul de proprietate deplin, luat ca ipoteză de lucru în prezentul raport de evaluare.

2.4. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările "Standardelor de Evaluare ANEVAR" - București, 2022:

- SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 - Documentare și conformare;
- SEV 103 - Raportare;
- SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații;
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară;
- GEV 620 – Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor.

Conform scopului și utilizării declarate de clientul prezentului raport de evaluare, valoarea adecvată este **valoarea de piață, estimată pentru utilizarea în continuitate**, definită astfel în SEV 100 – Cadrul general:

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

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară; GEV 620 – Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor.

2.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data la care valoarea estimată este valabilă este **12.03.2025**, aceasta fiind și data raportului de evaluare.

2.6. MONEDA RAPORTULUI

Moneda de referință utilizată în evaluare este Euro și RON.

Cursul de schimb valutar anunțat de BNR la 12.03.2025, este de 4,9772 Ron/Euro.

2.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea de piață este exprimată în RON și în EURO și reflectă o sumă exprimată în numerar, fără a lua în considerare alte aranjamente financiare echivalente numerarului.

Valoarea de piață estimată a fost calculată în ipoteza realizării unei tranzacții de vânzare-cumpărare cu plată cash.

2.8. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspectia bunului mobil a fost efectuată de către evaluator Casapu Ioan, la data de 12.03.2025, în prezența dlui viceprimar Craciun Nastase.

Nu au mai participat și alte persoane la inspectia bunurilor evaluate.

Menționez că la data inspectiei bunurile evaluate erau stocate în condiții de a putea fi valorificate.

2.9. RISCUL EVALUĂRII

Bunul ce face obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării / inspectiei, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare al acestora, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării.

Bunul evaluat este de natura activelor fixe corporale (bunuri mobile) și active fixe necorporale, aflate în stare de funcționare.

Având în vedere cele de mai sus se constată că bunurile mobile sunt :

- fara restricții impuse de starea tehnico-funcțională, existând cerere pe piață, se poate proceda la estimarea unei „valori de piață”;
- bunul mobil a fost regăsit ca fiind complete dar nefuncțional la data inspectiei, fiind evaluate în această stare.

2.10. SURSELE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Informațiile primite despre starea istorică, evenimentele speciale, reparațiile efectuate și costurile necesare de efectuat sunt responsabilitatea proprietarului. Acestea sunt considerate reale și credibile.

Am folosit următoarele surse de informații :

- Bunul mobil evaluat aparținând Domeniului privat, comuna Sagna, județul Neamț, 2024;
- informațiile colectate la inspectie;
- informațiile furnizate de către proprietar cu privire la bunurile mobile;
- informații preluate de la vânzatori și cumpărători de pe piața specifică: olx.ro, www.bizoo.ro, www.okazii.ro, www.via-mobils.ro.

2.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat (estimarea valorii de piață în vederea esalonării la plata a obligațiilor fiscale).

Nu accept nici o responsabilitate pentru o terță persoană care face uz de el.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.



CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE

Macroidentificarea

Bunul evaluat este proprietatea comunei Sagna.

La data evaluării, bunul mobil nu era funcțional iar o posibilă reparație nu se justifică economic întrucât s-ar fi realizat cu costuri foarte mari și comuna mai dispune de un buldoexcavator aproape nou.

După izbucnirea crizei financiare, în cazul bunurilor evaluate nu se poate vorbi de existența unei piețe funcționale, pe care să se efectueze tranzacții regulate, și care să poată oferi informații concludente referitoare la prețuri de tranzacționare.

Piața bunurilor similare tinde să devină piață cu o arie europeană, prețurile din țară fiind determinate de prețurile practicate pe piața europeană. Aceasta datorită faptului, că atât producătorii de bunuri similare cât și cei mai importanți clienți ai acestor producători, precum și dealeri de bunuri second-hand similare sunt localizați în aria europeană.

Tendințele pieței nu sunt prea favorabile datorită recesiunii economice care a avut ca efect scăderea salariilor, a locurilor de muncă și implicit o reducere a consumului. În prezent cea mai mare parte din producția realizată de societățile cu activități similare este destinată exportului.

Microidentificarea

Microidentificarea reprezintă procesul descoperirii caracteristicilor individuale ale bunurilor.

Bunurile evaluate sunt reprezentate de mijloace fixe mobile cuprinse în Lista bunurilor evaluate aparținând Domeniului public și privat, comuna Sagna, județul Neamț, 2024.

Proprietar	PRIMARIA SAGNA , JUD. NEAMT
Marca/model	Tractor U650 , nr.de inmatriculare Sagna - NT-020, nr.de identificare 65247172
Numar de inmatriculare	SAGNA -NT-020
Anul fabricatiei	1997
Numar de identificare	65247172
Certificat de inmatriculare	SERIA SG NR 020
Culoare	ROSU
Tip motor/serie	745755
Capacitate cilindrica	4.760 cmc
Sursa de energie	MOTORINA

La data inspecției, pe 12.03.2025, bunul evaluat se afla la Primaria comunei Bara.

3.2. DESCRIERE JURIDICĂ

Bunul mobil supus evaluării este proprietatea comunei Sagna , după cum reiese din următoarele documente anexate la prezentul raport :

- Lista bunurilor evaluate aparținând Domeniului public și privat, comuna Sagna , județul Neamț, 2024.

În prezentul raport de evaluare, evaluarea bunurilor mobile se realizează în ipoteza dreptului de proprietate deplin al comunei Sagna.

Evaluatorul nu deține informații privitoare la sechestre, gajuri sau alte grevări de sarcini asupra bunului evaluat.

Bunul evaluat sunt de natura active fixe corporale (bunuri mobile).

La data evaluării, bunul nu este funcțional, are o stare tehnică nesatisfăcătoare .

3.3. DATE DESPRE AMPLASARE

La data inspecției, pe 12.03.2025, bunurile se aflau la Primaria comunei Sagna.

3.4. DESCRIEREA TEHNICĂ

Bunul evaluat este de natura active fixe corporale (bunuri mobile).

Bunurile evaluate nu prezintă o descriere luându-se în considerare așa cum este, unde este adică tractorul U650, este funcțional având o stare tehnică bună.

3.5. ASPECTE PRIVIND UTILIZAREA

Bunurile au fost achiziționate în stare de second hand/nou, sunt funcționale, au o stare tehnică bună.

3.6. ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE

Oferta și cotațiile curente pentru bunuri mobile asemănătoare din punct de vedere constructiv, sunt prezentate în anexe.

3.7. ANALIZA PIETEI BUNULUI MOBIL

Definirea pieței

Piața se poate defini ca fiind o interacțiune dintre persoane – fizice sau juridice – care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani.

Este spațiul imaginar unde se manifestă și se întâlnește cererea cu oferta, și se încheie tranzacții asupra diferitelor bunuri sau drepturi.

Piața se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile actorilor tipici, etc. Piața bunurilor evaluate este piața utilajelor și echipamentelor din domeniul prelucrării lemnului, piața bunurilor second-hand.

Analiza cererii

Cererea este definită ca fiind cantitatea dintr-un tip de produs care se dorește a fi achiziționat, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de bunuri similare celui supus evaluării.

Clientul potențial pentru bunuri similare este o persoană juridică care are activități în domeniul alimentației publice, sau un investitor care consideră oportun momentul de a intra pe această piață (mai puțin probabil în condițiile actuale).

Acesta a făcut sondajul pieței, are o percepție asupra valorii și utilizării bunurilor, și o sumă de bani alocați afacerii. Este puțin probabilă achiziționarea tuturor utilajelor, cel mai probabil fiind achiziționarea de utilaje singular sau a unui număr de utilaje, în funcție de necesitățile cumpărătorului.

O altă categorie de cumpărători este cea a comercianților second-hand, societăți specializate care cumpără mașini și utilaje dintr-un anumit domeniu industrial, în scopul revalorificării (precedat de o recondiționare generală a acestora).

Cererea față de bunuri similare este la un nivel redus.

După o adevărată explozie în perioada anilor 2004-2008, perioada următoare anului 2009 a fost cea a consolidării pieței, fiind marcată de preluări, achiziții de societăți de talie mică, închiderea unor societăți de talie mai redusă, etc. Situația a fost agravată de adâncirea crizei financiare, care a avut ca efect diminuarea generală a fluxurilor de capital și scăderea generală a cererii atât pe piața internă, cât și pe cea internațională.

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite preturi, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp.

Oferta dintr-un anumit bun la un anumit pret, la un anumit moment si anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta de astfel de bunuri si echipamente se manifestă pe două segmente diferite ce trebuie analizate critic si cu informatii suficiente:

- Oferta de bunuri noi lansată de producători, în general la comenzi lansate de solicitant efectuate pe baza unor produse standard (echipamente si dispozitive) sau adaptate cerintelor clientului.

- o Piață marcată de existenta unor sisteme de finantare non-piață (rate, leasing, credite subventionate, samd.)

- o Ofertele nu cuprind (uzual) cheltuielile de transport, de montaj, punere în functiune, specializare operatori, dar aceste servicii se furnizează (integral sau partial), bineînțeleles contra-cost;

- o Ordinul de mărime de pret este uneori semnificativ, știut fiind de către producători faptul ca se apelează la surse atrase, sau finantări in cazul unei noi afaceri.

- Oferta de bunuri second-hand efectuată de detinătorii de echipamente cu reorientare, restrângere sau închidere a productiei în general cu probleme financiare:

- o Bunurile sunt în general puternic depreciate;

- o În general sunt sisteme învechite si care nu au fost supuse unor revizii sau reparatii capitale, reconditionări sau alte astfel de operatiuni ce cresc durata rămasă de viata a lor;

- o Uneori se încearcă valorificări pe componente, sau de subansamble;

- o Piața este marcată de existenta unor oferte foarte avantajoase cu expuneri fără un marketing adecvat;

- o Nu se oferă garantie, piese de schimb, samd., expunerea fiind efectuată de multe ori chiar fără a se demonstra „functionalitatea”, ci doar cu expunerea istoricului utilizării;

- o Cheltuielile de dezafectare/mutare sunt, în general, in sarcina cumpărătorului;

- o Ordinul de mărime de pret nu este semnificativ, de multe ori putându-se obtine chiar preturi derizorii (mai ale in tranzactii de tipul vânzărilor fortate).

O altă categorie de ofertă provine din partea investitorilor, comerciantilor cu obiect de activitate cumpărarea si valorificarea de utilaje, care în acest caz se situează în pozitia vânzătorului.

Oferta concurentială este abundentă. Această ofertă este făcută publică prin toate căile de publicitate, în care domină publicitatea electronică.

Aparitia si răspândirea pe scară largă a publicității on-line a avut ca efect o internationalizare a pietei, ofertele de pe piața națională respectiv nivelul pietei fiind în directă dependentă de nivelul pietei internationale. În fapt, datorită faptului că producatorii nationali de bunuri similare practic au dispărut, acestea sunt achizitionate de pe piața europeană sau de la reprezentantele locale ale acelorasi actori europeni. Scăderea cererii care se manifestă ca si aspect cantitativ în scăderea numărului de unități vândute sau tranzactionate si care din punct de vedere își găsește expresia în scăderea generală a preturilor are ca efect o ofertă abundentă si elastică. Astfel, comerciantii de utilaje noi si second-hand se întrec în oferte si promotii de vânzare, oferind numeroase discounturi sau facilități de ordin financiar sau tehnic la achizitia de bunuri similare.

Echilibrul pietei

După izbucnirea crizei financiare, în cazul bunurilor evaluate nu se poate vorbi de existenta unei pieti functionale, pe care să se efectueze tranzactii regulate, si care să poată oferi informatii concludente referitoare la preturi de tranzactionare.

Piata bunurilor similare tinde să devină piață cu o arie europeană, prețurile din țară fiind determinate de prețurile practicate pe piața europeană. Aceasta datorită faptului, că atât producătorii de bunuri similare, cât și cei mai importanți clienți ai acestor producători precum și dealeri de bunuri second-hand similare sunt localizate în aria europeană.

O dificultate reprezintă estimarea valorii bunurilor obținabile în cadrul unei vânzări forțate, sub aspectul estimării deprecierei externe datorate condițiilor de vânzare prin faliment (vânzare forțată).

De asemenea, datorită diversității utilajelor din punct de vedere al dotărilor și capacităților, aplicarea riguroasă a metodelor din cadrul abordărilor prin comparații este foarte dificilă.

Din acest motiv este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate coroborat (nefavorabil din punct de vedere al calității informațiilor) cu un număr mult prea mare de factori specifici caracteristici fiecărui bun și tranzacții în parte.

Tendințele pieței sunt nefavorabile.

Criza economică a avut ca efect o reducere puternică a volumului consumului și al construcțiilor, piețe spre care sunt destinate produsele finite al unor utilaje și linii similare.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.



4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

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

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață.

În aceste condiții cea mai buna utilizare o constituie utilizarea în continuitate – pentru activități din domeniul utilitar-administrativ, utilizarea în acest scop respectând toate condițiile impuse de conceptul de cea mai buna utilizare.

4.2. MODUL DE TRATARE A VALORII

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților mobile.

Logica ce stă la baza celor trei abordări enunțate mai sus, este principiul substituției: ***„un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți substituit, cu aceeași utilitate”***. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual, fie instalației complexe în întregime.

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – București, 2022 există trei tipuri de abordări posibile:

Abordarea prin piață – evaluatorul utilizează această abordare pentru a indica valoarea prin analizarea vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) ale proprietăților asemănătoare (comparabile) cu proprietatea subiect (supusă evaluării). Dacă comparabilele nu sunt identice cu proprietățile care sunt evaluate, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor vor fi ajustate pentru a le egala cu caracteristicile proprietăților evaluate. Procedura de bază este colectarea de date asupra vânzărilor și ofertelor de proprietăți asemănătoare, determinarea comparabilității lor cu proprietatea în cauză, stabilirea elementelor adecvate de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analiza și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului.

Având în vedere că se găsesc suficiente comparabile pe piață cu echipamente/autoturisme noi și second hand, identice sau similare cu bunurile mobile evaluate, putem spune că abordarea prin piață este adecvată în această situație.

Abordarea prin cost – evaluatorul trebuie să înceapă de la costul de înlocuire curent al bunului mobil și apoi să deducă pierderea de valoare urmare a deteriorării fizice, deprecierei funcționale și economice. În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă costul curent (ca și cum ar fi nou) minus deprecierea totală (cumulată). Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată, estimează costul curent de înlocuire de nou și scade deprecierea totală, care face proprietatea mai puțin atrăgătoare față de situația în care ar fi fost nouă.

Având în vedere vârsta efectivă a utilajelor analizate, abordarea prin cost poate fi relevantă și adecvată având în vedere condițiile actuale de pe piața mobilă și trendul fluctuant ce predomină economia și implicit numărul tranzacțiilor.

Abordarea prin venit – valoarea unei proprietăți poate fi estimată prin veniturile viitoare sperate de proprietarul acesteia. Această aserțiune este o idee general acceptată, atât de cei din comunitatea evaluatorilor, cât și de cei care utilizează evaluările. Abordarea prin venit nu este utilizată la o scară foarte largă de către evaluatori, motivele se referă, printre altele, la dificultatea calculării venitului care poate fi alocat în mod direct unui anumit activ, la problema credibilității previziunilor venitului, precum și la multitudinea variabilelor prezente în această abordare.

4.2.1. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata reprezinta o analiza prin care, valoarea de piata este estimata prin compararea bunului mobil evaluat cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor bunuri similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, preturile si informatiile referitoare la tranzactii sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

Grila de calcul se regaseste in Anexe.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin piata este:

$$V_p = 4.500 \text{ EUR} = 22.395 \text{ RON}$$

4.2.2. ABORDAREA PRIN COST

Valoarea estimata prin aceasta abordare, presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit si foloseste principiul de baza substitutia .

Aceasta abordare este adecvata in situatia de fata deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii :

- bunul satisface o cerere economica prin utilitatea pe care o ofera ;
- bunul are durata de utilizare ramasa rezonabila ;
- continuarea utilizarii prezente este practica ;
- o utilizare alternativa nu este fezabila.

Aceasta abordare estimeaza valoarea prin determinarea costului prezent (de inlocuire sau de reproducere de nou) al unui bun din care se deduc elementele de depreciere: fizica,functionala si economica.

Costul de înlocuire brut (CIB) reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate.

Pentru evaluarea bunurilor mobile in abordarea prin cost, vom utiliza **Costul de inlocuire net (CIN)**, care este punctul cel mai potrivit pentru formarea unei opinii asupra valorii, folosind abordarea prin cost.

Relatia de calcul este :

$$CIN = CIB - Deprecierea\ totala\ (fizica+functionala+economica)$$

Deprecierea în evaluare reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzand factori de natura fizica, functionala, de exploatare si depreciere economica.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Deprecierea recuperabilă: orice formă de depreciere care se poate remedia eficient din punct de vedere economic.

Depreciere nerecuperabilă: depreciere sub forma deteriorării și depreciere care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Cele trei tipuri sau cauze ale deprecierei sunt: **uzura (deprecierea) fizica, deprecierea funcțională și deprecierea economică.**

Deprecierea fizică reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

Deprecierea funcțională este definită ca fiind pierderea din valoarea sau utilitatea inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvării caracteristicilor proprietății înșși, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o noua tehnologie.

Deprecierea economică (depreciere externă) reprezintă pierderea din valoarea sau utilitatea deplină a unei proprietăți, cauzată de factori externi acesteia. Acești factori includ costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilităților (fără creșterea corespunzătoare a prețului produsului), cererea scăzută înregistrată pentru produsul respectiv, concurența sporită, legislația de mediu și altele sau factori asemănători.

Grila de calcul se regăsește în Anexa.

Valoarea de piață estimată prin abordarea prin cost este:

$$V_{p \text{ cost}} = 4.532 \text{ EUR} = 22.542 \text{ RON}$$

4.2.3. ABORDAREA PRIN VENIT

În abordarea prin venit, valoarea unei proprietăți poate fi estimată prin veniturile viitoare sperate de proprietarul acesteia. Întrucât sunt puține informații în vederea estimării corecte a cheltuielilor de exploatare și a ratelor de capitalizare, în această evaluare nu s-a utilizat această abordare.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

De regulă, pentru evaluarea unui bun mobil, se aplică mai multe abordări și fiecare abordare are ca rezultat o anumită valoare de piață.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Valoarea de piață a bunurilor s-a estimat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – București, 2022 prin aplicarea a două abordări: prin piață (metoda comparației directe) și prin cost.

Valorile obținute prin cele două abordări utilizate sunt:

Nr. crt.	Denumire	Abordarea prin piață		Abordarea prin cost	
		Valoare de piață (ron)	Valoare de piață (euro)	Valoare de piață (ron)	Valoare de piață (euro)
1	Tractor U650 SAGNA –NT-020	22.935 lei	4.500 €	22.542 lei	4.532 €

Ținând cont de adecvare, data de scopul declarat al prezentului raport de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor de piață care au stat la baza estimării fiecărei valori, de calitatea informațiilor utilizate în abordare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a bunurilor evaluate este cea obținută în abordarea prin piață :

$$V_p = 4.500 \text{ EUR} = 22.935 \text{ RON}$$

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.

ANEXE

Windows Taskbar and Start Menu Customization



PRIVAT ①

lonut

Received: 15 February 2008
Accepted: 15 February 2008

Interin contabilită OLYX SA:
crearea unui cont nou pentru
contacte angajați va fi:

[Intră în cont / Cont nou](#)

[illegible]

o.k. r/d/rofo/ta/vand tractor ub50 impeccable IDIGesl.html

Page 6837

Vând tractor U650 impecabil

22 398 lei Prețuri negociabile



AI NEVOIE DE FINANȚARE?

Obține credit cu rate fixe

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZAZA

Persoana fizică

Tara de origine Romania

An de fabricatie: 1989

$$F \cap C \subset {}^{\text{tr}}(A) \quad \textcircled{b}$$

Calculați rata pentru acest produs

DESCRIZIONE

Vând tractor U650 în perfecta stare de funcționare, fără scurgeri, pornire ușoară, saltă la relanți, se virează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

PubJect etc



22 398 lei Preț negociabil

AI NEVOI DE FINANȚARE? [Optine credit eu.ro. Bnc](#)

PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ ☐

Persoana fizică Tera de origine: Romania An de fabricatie: 1989

Calculați taxa pentru acest produs

DESCRIERE

Vând tractor UES0 in perfecta stare de functionare fara scurte sau probleme, odata calta la relanti se vireaza usor, mai multe detalii la telefon!

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Legea privind Drepturile Consumatorilor

[Arată mai multe](#)

Lenjerie de pat de calitate

COMPARABILA 2 :

oia.ro/interier/and tractor ues0m10m2zu.html

Privat

Costy
Pe OLX din decembrie 2019
Activ pe 09 martie 2025

[Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)

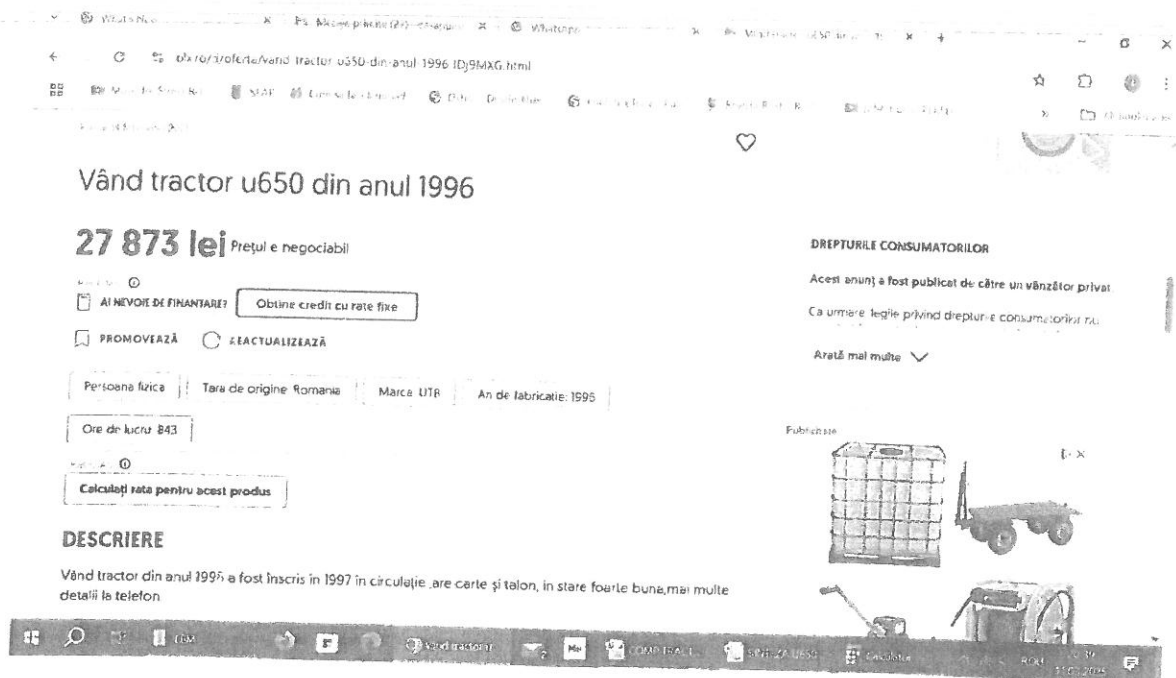
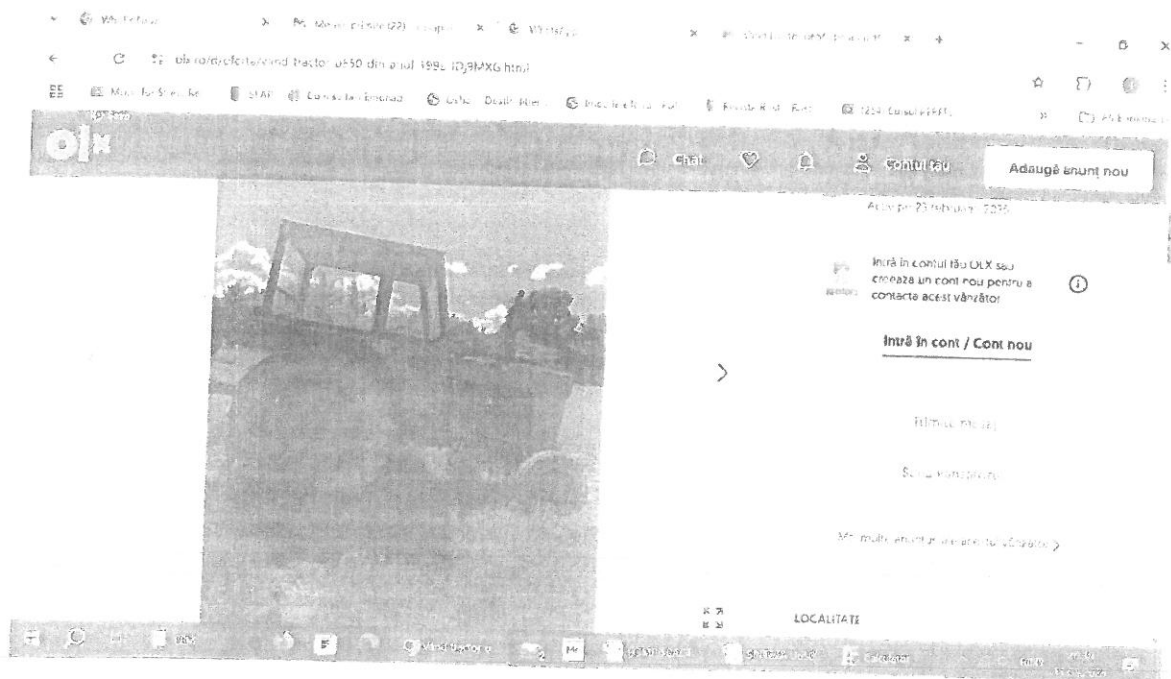
[Intră în cont / Cont nou](#)

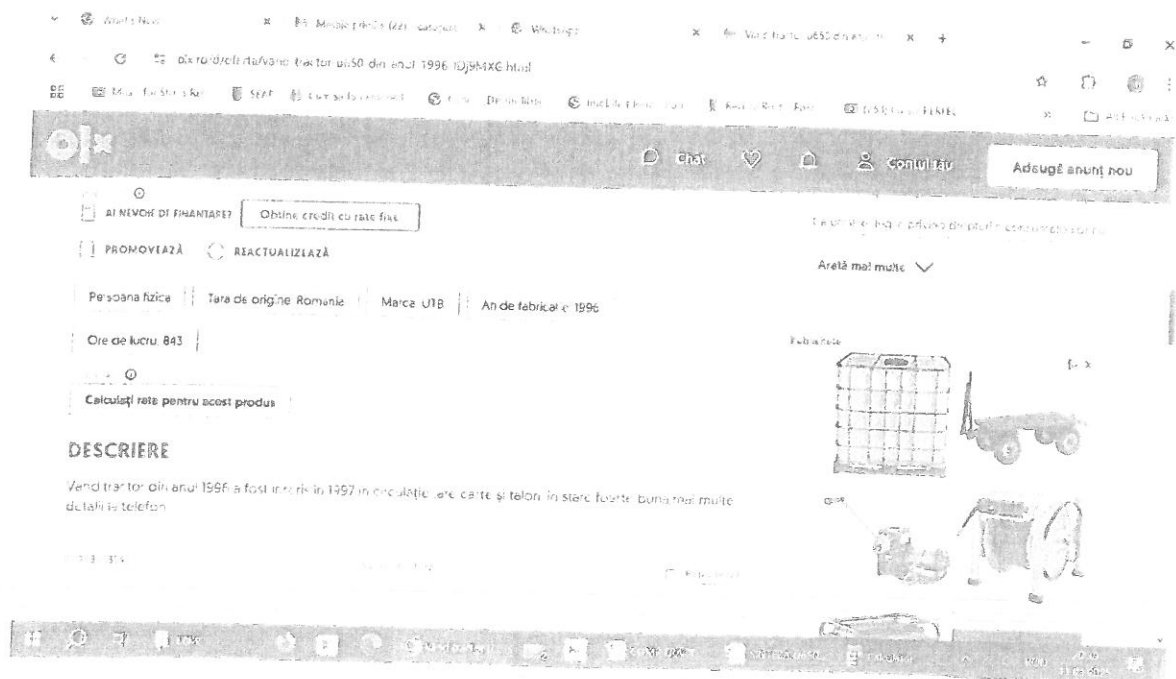
[Trimite mesaj](#)

[Suna vânzătorul](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

COMPARABILA 3 :





CALCUL ABORDAREA PRIN COST

BUN MOBIL TRACTOR U650 SAGNA -NT-020

nr crt	DENUMIREA BUNULUI EVALUAT	Valoarea DE ACHIZITIE	Dfiz(%)	Dfizica	CIB1	Dfunct	CIB2	Dec	Cin	buc	Valoare de piata lei	Valoare de piata eur
1	TRACTOR UNIVERSAL U650 SAGNA -NT-020	25000	0,08	2.000	23.000	230	22.770	228	22.542	1	22.542	4.532 €
	TOTAL	25000 x		2.000	23.000	230	22.770	228	22.542 X		22.542	4.532 €

Intocmit , evaluator Casapu Ioan

CAIET DE SARCINI

privind valorificare prin licitație publică cu strigare a două tractoare U650
aparținând patrimoniului Comunei Sagna

1. Informații generale privind vânzătorul

Primăria Comunei Sagna, cu sediul în sat Sagna, comuna Sagna, cod fiscal 2613796, reprezentat prin Roca Vasilică în funcția de primar, telefon 0233/766002, fax 0233/766213, e-mail: primaria_sagna@yahoo.com, în calitate de vânzător.

2. Obiectul vânzării

Obiectul licitației îl constituie valorificarea prin licitație publică deschisă cu strigare a două tractoare U650 aflate în patrimoniul Comunei Sagna, identificate după cum urmează:

- **Tractor U650,**
nr. de înmatriculare Sagna - NT-020,
nr. de identificare 65247172
anul fabricației 1997
culoare ROSU
motor serie 745755
capacitate cilindrică 4.760 cmc
- **Tractor U650,**
nr. de înmatriculare Sagna - NT-001,
nr. de identificare 65134095
culoare PORTOCALIE
anul fabricației 1987
motor serie 581183
capacitate cilindrică 5.488 cmc

Obiectul licitației îl constituie valorificarea prin vânzare a tractoarelor U650 în conformitate cu prevederile art. 363 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ și a H.G. nr. 841/1995 privind procedurile de transmitere fără plată și de valorificare a bunurilor aparținând instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

3. Prețurile de pornire a licitației publice cu strigare

- Tractor U650, SAGNA-NT-020, an fabricație 1997 – 22.395 lei
- Tractor U650, SAGNA-NT-001, an fabricație 1987 – 15.023 lei

Prețurile de pornire a licitației publice deschise cu strigare a fost stabilit având în vedere rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorul Casapu Ioan.

Prețul de vânzare adjudecat va deveni prețul contractului de vânzare – cumpărare și se va achita integral în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării la caseria Primăriei Comunei Sagna sau în contul RO75TREZ49221390207XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Roman.

Pasul de strigare la licitație este de 500 lei.

Garanția de participare la licitație este de 5% din valoarea prețului de pornire la licitație, respectiv 1.120 lei pentru Tractor U650 – SAGNA-NT-020 și 751 lei

pentru Tractor U650 – SAGNA-NT-001, care se achita la casieria Primăriei Comunei Sagna sau prin ordin de plată în contul RO83TREZ4925006XXX000167 deschis la Trezoreria Municipiului Roman.

Garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 5 zile de la finalizarea contractului de vânzare - cumpărare.

Valoarea bunurilor vândute se va constitui integral venit la bugetul local.

Participanții la procedura de licitație au posibilitatea de a inspecta bunurile materiale/autovehiculele care fac obiectul licitației, la sediul Primăriei Comunei Sagna.

4. Condiții de participare la licitație

Pot participa la procedura de licitație publică cu strigare, persoanele fizice și juridice, în calitate de ofertanți - potențiali cumpărători, pentru unul sau mai multe categoriile de bunuri care fac obiect al vânzării.

Sunt considerați ofertanți calificați, ofertanții care fac dovada că nu au datorii către bugetul local al comunei Sagna.

5. Documente necesare pentru participarea la licitație

Pentru participarea la licitație ofertanți - potențiali cumpărători - vor depune până la data și ora specificată în anunțul licitației, la sediul Primăriei comunei Sagna oferte de participare, în plic închis.

Ofertanții - potențiali cumpărători, vor depune câte o singură ofertă pentru fiecare din bunurile pe care doresc să le cumpere, iar în situația în care doresc să cumpere mai multe categorii de bunuri, vor depune câte o ofertă, distinctă, pentru fiecare bun.

Plicurile exterioare vor conține următoarele documente:

- Cerere de participare conform anexei nr.1 la prezentul caiet de sarcini;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație în cuantum de 5% din valoarea prețului de pornire a licitației pentru fiecare categorie de bunuri pentru care potențialul comparator depune oferta, în copie (la licitație se va prezenta originalul);
- Formular ofertă conform anexei nr. 2
- Documente care certifică identitatea și calitatea potențialului cumpărător:

A - pentru persoane juridice:

-copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrul Comerțului, și de pe certificatul de înregistrare fiscal;

-act de identitate al reprezentantului legal sau al persoanei care reprezintă potențialul cumpărător;

-împuternicire acordată persoanei care reprezintă potențialul cumpărător la ședința de licitație, dacă este cazul;

-certificat fiscal eliberat de serviciul de impozite și taxe al Primăriei, din care să reiasă că nu deține debite față de bugetul local în original sau copie legalizată, valabil la data licitației;

-certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent, în original sau copie legalizată, valabil la data licitației;

B - pentru persoane fizice

-copie de pe actul de identitate;

-în situația în care potențialul cumpărător este în imposibilitate de a se prezenta la ședința de licitație, poate împuternici o altă persoană, în

baza unei delegații, în aceeași situație urmând a se depune și copia actului de identitate al împuternicitului;

-certificat fiscal eliberat de serviciul de impozite și taxe al Primăriei, din care să reiasă că nu deține debite față de bugetul local în original sau copie legalizată, valabil la data licitației;

-certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent, în original sau copie legalizată, valabil la data licitației;

6. Modul de prezentare a ofertei

Toate documentele pentru participarea la licitație vor fi depuse într-un plic sigilat pe care se va specificat „Licitație publică cu strigare pentru valorificarea prin vânzare a tractorului U650 SAGNA-NT-020 sau SAGNA-NT-001”

Comisia de licitație are dreptul să descalifice ofertanții care nu îndeplinesc prin documentele prezentate condițiile de participare la licitație.

În cazul în care până la termenul limita nu se depune nici o oferta, procedura licitației publice se va relua.

Ofertele depuse și înregistrate după termenul limita de primire prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi restituite ofertanților fără a mai fi deschise.

Ofertanții își pot retrage oferta în baza unei cereri scrise până la expirarea termenului de depunere a ofertelor, situație în care se restituie garanția de participare la licitație.

6. Desfășurarea licitației

Licitația va avea loc la data și ora specificate în anunțul privind organizarea și desfășurarea licitației la sediul Primăriei Comunei Sagna.

Licitația va începe prin citirea participanților înscriși și se vor anunța ofertele respinse, precum și motivele.

Licitația propriu-zisă va începe prin strigare, începând cu prețul de pornire iar pasul de strigare va fi de 500 lei.

Adjudecarea se face în favoarea ofertantului care la cea din urmă strigare a oferit prețul cel mai mare.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți care oferă prețul de pornire la licitație.

După anunțarea câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, se declara încheisă licitația, în urma căreia se întocmește procesul-verbal care se semnează de către comisia de licitație și de către participanții la licitație.

Participanții la licitație pot formula contestații în cazul în care considera că nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației.

Contestațiile se depun la sediul organizatorului licitației, în termen de 24 de ore de la încheierea acesteia iar instituția publică organizatoare este obligată să o soluționeze în termen de 5 zile de la depunerea acesteia.

Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare și să achite integral prețul adjudecat al bunului în termen de 10 zile de la data licitației.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, iar a doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin un ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.

Obligațiile părților

Vânzătorul are următoarele obligații:

- să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare – primire.

- să se prezinte la notar pentru încheierea contractului de vânzare cumpărare în termen de 10 zile calendaristice de la achitarea prețului adjudecat.

Cumpărătorul are următoarele obligații:

- cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului, la valoarea adjudecată în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării la caseria Primăriei Comunei Sagna sau în contul bancar sub sancțiunea anulării licitației și reluarea procedurii de licitație publică.

- să plătească cheltuielile vânzării: cheltuielile propriu-zise ale actului, etc.

DISPOZITIL FINALE

Participantii la procedura de licitație au obligația să studieze toată documentația referitoare la acesta, iar în cazul în care au nemulțumiri la diferite aspecte, au dreptul de a solicita clarificări suplimentare.

Neachitarea de către persoana câștigătoare a licitației a prețului adjudecat în termen de 10 zile de la data licitației, atrage de drept pierderea dreptului de adjudecare și a garanția de participare la licitație.

Garanția de participare la licitație depusă de către ofertantul câștigător al licitației, se retine de vânzător până la achitarea integrală a prețului contractului de vânzare - cumpărare. Aceasta se restituie celorlalți participanți necâștigători în termen de 5 zile de la data licitației, în baza unei cereri scrise de restituire.

În cazul anulării licitației, organizatorul va comunica hotărârea de anulare, în scris, ofertanților participanți și se va proceda la restituirea garanțiilor de participare la licitație integral.

Anexe:

- Cerere participare
- Formular ofertă

CATRE
Primăria Comunei Sagna

Subsemnatul _____ cu domiciliul in
_____, identificat cu C.I. seria __, nr.
_____, eliberata la data de _____, avand C.N.P.
_____, formulez prezenta

CERERE

de participare la licitatie publica din data _____, ora _____,
privind vanzarea _____
_____.

Data: _____

Semnatura:

OFERTANT _____

DOMICILIUL/ sediul social _____

FORMULAR OFERTĂ

privind licitația publică din data de _____ , având ca obiect valorificarea prin vânzare la licitație publică deschisă cu strigare a unui tractor U650 aflate în patrimoniul comunei Sagna, județul Neamț.

TRACTOR U650: _____

Prețul oferit: _____ lei.

OFERTANT

Nume și prenume _____

Semnătură/ștampila _____

