

## **STANDARD OCUPAȚIONAL**

**Ocupația : Expert evaluator de bunuri mobile**

**Domeniul : Activități financiare, bancare, de asigurări**

**Cod COR : 241703**

**2005**

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

**Inițiator de proiect:**

Asociația Națională a Evaluatorilor din România - ANEVAR

**Echipa de redactare a standardului ocupațional:**

Adriana Chirilă, expert evaluator, inginer – șef Serviciu Evaluări – ALPHA BANK S.A.

Anuța Drăcea, expert evaluator, inginer – director – FAIRVALUE CONSULTING S.R.L.

**Echipa de validare / Referenți de specialitate:**

Ion Anghel – expert evaluator, conf. dr. economist- ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE  
București

Gheorghe Bădescu, expert evaluator, inginer – director C.M.F. CONSULTING S.A.

Mihail Bojincă, expert evaluator, inginer – director MB MANAGEMENT S.R.L.

Radu Grațian Ghețea, Președinte – ASOCIAȚIA ROMÂNĂ A BĂNCILOR

Miltiade Lixandru, expert evaluator, președinte - CORPUL EXPERTILOR TEHNICI

Filip Stoica, expert evaluator, auditor – CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN  
ROMÂNIA

Nicolae Brezan, economist, președinte - FEDERAȚIA SINDICATELOR INDEPENDENTE  
DIN BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

Dumitru Viorel Manescu, notar public, președinte – UNIUNEA PROFESIILOR LIBERARE  
DIN ROMANIA

## **Descrierea ocupației**

Procesul de evaluare al bunurilor mobile reprezintă o procedură sistematică utilizată pentru a estima într-o manieră credibilă, o anumită valoare a unei proprietăți.

Exercitarea profesiei de specialist în evaluare este reglementată de Standardele Internaționale de Evaluare. Condițiile pe care trebuie să la îndeplinească o persoană pentru a fi recunoscută ca evaluator, sunt definite în Codul Deontologic al profesiei.

În raport cu clienții specialiștii în evaluare pot fi: independenți, externi sau interni.

Activitatea de evaluare, ca profesiune liberă, implică responsabilitatea profesională, civilă și penală a practicantului acesteia.

Evaluarea este o activitate complexă realizată de către un specialist sau o echipă de specialiști cu pregătire în domenii variate (ingineri, specialiști în mașini și echipamente, economiști, experți contabili, juriști etc.) a căror misiune constă în estimarea valorii unei proprietăți pentru diverse scopuri: tranzacționarea titlurilor de proprietate (acțiuni și părți sociale) emise de întreprinderi, prin transfer social; suport investițional pe piața de capital, oferind o indicație utilă deciziilor investiționale de tipul: cumpără, vinde, păstrează, sau în scop contabil, fiscal, de succesiune, partaj, diverse alte situații dispuse de o autoritate publică.

Expertul evaluator de bunuri mobile este specialistul care participă la evaluarea instalațiilor, mașinilor și echipamentelor și are competențe privind: comunicarea, munca în echipă, utilizarea calculatorului, promovarea ofertei de servicii, încheierea contractelor, organizarea proceselor de evaluare, elaborarea rapoartelor de evaluare și acordarea de consultanță, realizarea cercetării de piață, inspectarea bunurilor mobile, abordarea evaluării prin cost, prin comparație și prin capitalizarea veniturilor, estimarea valorii finale.

**UNITĂȚI DE COMPETENȚĂ**

<b>Domeniu de competență</b>	<b>Nr. crt.</b>	<b>Titlul unității</b>
<b>FUNDAMENTALE</b>	1	Comunicarea interactivă
	2	Comunicarea interpersonală
	3	Munca în echipa multidisciplinară
	4	Dezvoltarea profesională
	5	Utilizarea calculatorului
<b>GENERALE PE DOMENIUL DE ACTIVITATE</b>	6	Promovarea ofertei de servicii
	7	Încheierea contractelor de servicii
	8	Organizarea procesului de evaluare
	9	Elaborarea rapoartelor de evaluare
	10	Acordarea de consultanță
<b>SPECIFICE OCUPAȚIEI</b>	11	Stabilirea obiectivelor evaluării bunurilor mobile
	12	Realizarea cercetării de piață
	13	Inspectarea bunurilor mobile
	14	Abordarea evaluării prin cost
	15	Abordarea evaluării prin comparație
	16	Abordarea evaluării prin capitalizarea veniturilor
	17	Estimarea valorii finale

## UNITATEA 1

### Comunicarea interactivă

#### Descriere

Unitatea se referă la competența necesară comunicării permanente cu membrii echipei multidisciplinare facilitând schimbul de informații necesar evaluării bunului mobil.

Elemente de competență	Criterii de realizare
<p><b>1. Transmite și primește informații</b></p>	<p>1.1. Informațiile sunt transmise pe baza unor date consistente, în forma cerută de etapa de lucru.</p> <p>1.2. Informațiile sunt selectate cu atenție și verificate cu responsabilitate.</p> <p>1.3. Informațiile sunt transmise în mod clar, corect și concis, folosind limbajul de specialitate specific.</p> <p>1.4. Schimbul de informații este realizat cu operativitate, respectându-se termenele propuse.</p> <p>1.5. Transmiterea și primirea de informații se realizează prin utilizarea mijloacelor de comunicare adecvate.</p>
<p><b>2. Participă la discuții pe teme profesionale</b></p>	<p>2.1. Discuțiile purtate au în vedere atingerea obiectivelor misiunii de evaluare.</p> <p>2.2. Punctele de vedere proprii sunt comunicate deschis, pentru clarificarea problemelor apărute.</p> <p>2.3. Opiniile sunt susținute cu argumente clare, prin intervenții prompte, pertinente, cu referire directă la subiectul abordat.</p> <p>2.4. Discuțiile pe teme profesionale sunt dinamizate printr-o participare activă la dezbateră subiectelor.</p> <p>2.5. Discuțiile sunt purtate într-o manieră politicoasă, echilibrată, respectându-se punctul de vedere al interlocutorului.</p> <p>2.6. Eventualele divergențe sunt rezolvate cu tact, într-o manieră constructivă.</p>

#### *Gama de variabile*

Membrii echipei multidisciplinare:

- experți tehnici
- alți evaluatori din domeniul bunurilor mobile
- dealeri de echipamente noi și folosite
- experți în probleme de mediu
- producători și vânzători
- firme de leasing

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

Forma de comunicare:

- scrisă( pe suport de hârtie, pe suport electronic );
- verbală.

Mijloace de comunicare:

- telefon;
- fax;
- Internet, Intranet;
- corespondență scrisă
- etc.

Teme profesionale: culegerea datelor necesare analizei preliminare, realizarea analizei celei mai bune oferte, selectarea abordărilor adecvate, aplicarea metodelor de evaluare, estimarea valorii finale a bunului mobil, întocmirea raportului de evaluare etc.

Obiectivul misiunii de evaluare poate fi: estimarea unui anumit tip de valoare a bunului mobil etc.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințele necesare se referă la:

- mijloace de comunicare
- terminologia de specialitate specifică domeniului de activitate
- metode de comunicare adaptate situațiilor date
- categorii de informații de comunicat
- Codul deontologic al profesiei de evaluator
- obiectivele misiunii de evaluare
- modalități de rezolvare a conflictelor

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de exprimare clară, concisă și la obiect a punctelor de vedere
- ușurința în utilizarea terminologiei de specialitate
- gradul de obiectivitate în discutarea problematicii specifice
- capacitatea de alegere a mijloacelor de comunicare cele mai adecvate scopului comunicării
- tactul în rezolvarea conflictelor
- capacitatea de susținere activă a dialogurilor profesionale cu membrii echipei multidisciplinare în vederea evaluării bunului mobil
- abilitatea de a focaliza discuțiile asupra temei propuse
- capacitatea de transmitere promptă a informațiilor solicitate
- capacitatea de a solicita în timp util informațiile necesare

## UNITATEA 2

### Comunicare interpersonală

#### Descriere

Unitatea se referă la competența necesară comunicării permanente cu toate persoanele implicate în desfășurarea evaluării: clienți, autorități, reprezentanți ai unor instituții diverse, colaboratori etc.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Identifică interlocutorii</b>	1.1. Interlocutorii sunt identificați în funcție de tipul informațiilor necesare în procesul de evaluare. 1.2. Interlocutorii sunt identificați în corelație cu utilitatea acestora pentru misiunea de evaluare. 1.3. Interlocutorii sunt identificați în funcție de instrucțiunile misiunii de evaluare.
<b>2. Stabilește modul de comunicare</b>	2.1. Modul de comunicare este adecvat stadiului atins în rezolvarea temei propuse. 2.2. Modul de comunicare este stabilit în raport cu caracteristicile interlocutorului. 2.3. Modul de comunicare este stabilit clar, conform uzanțelor.
<b>3. Transmite/primește informații</b>	3.1. Informațiile sunt primite/transmise cu operativitate, pentru asigurarea continuității procesului de evaluare. 3.2. Informațiile sunt transmise/primite prin mijloace adecvate scopului comunicării. 3.3. Consistența informațiilor primite este verificată cu atenție. 3.4. Informațiile sunt transmise clar, într-un limbaj adaptat interlocutorului.

#### *Gama de variabile*

Interlocutori: clienți, diverși specialiști, reprezentanți ai unor autorități și instituții diverse etc.

Tipul informațiilor necesare: informații privind necesitățile și obiectivele clientului, informații privind mediul intern al firmei, informații privind mediul macroeconomic și ramura specifică, statistici diverse, informații privind concurența, diverse informații de piață etc.

Instrucțiunile misiunii de evaluare: obiectivele și problematica misiunii, condițiile de desfășurare a procesului de evaluare, termene, etape, părți implicate, clauze de confidențialitate etc.

Caracteristicile interlocutorului: tipul, credibilitatea, accesibilitatea, capacitatea de a furniza informații consistente etc.

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

Mijloace de comunicare: telefon, fax, e-mail, corespondență pe suport de hârtie etc.

Consistența informațiilor: calitatea ( informații pertinente, credibile, relevante ), cantitatea ( informații suficiente )

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințele necesare se referă la:

- categoriile de informații necesare în procesul de evaluare
- categorii de interlocutori și caracteristicile acestora
- instrucțiunile misiunii de evaluare
- mijloace de comunicare
- limbajul de specialitate specific domeniului
- Codul deontologic al profesiei de evaluator
- modalități de comunicare

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de identificare corectă a interlocutorilor potriviți, în funcție de cerințele misiunii de evaluare și capacitatea acestora de a furniza informații consistente;
- discernământul în stabilirea modului de comunicare eficient, în corelație cu caracteristicile interlocutorului;
- operativitatea în transmiterea/primirea informațiilor;
- atenția și responsabilitatea în verificarea consistenței informațiilor primite;
- capacitatea de transmitere clară a informațiilor într-un limbaj adaptat interlocutorului;
- ușurința în utilizarea terminologiei specifice domeniului, atunci când este necesară comunicarea specializată;
- capacitatea de alegere a mijloacelor de comunicare cele mai adecvate scopului comunicării.



### UNITATEA 3

## Munca în echipa multidisciplinară

### Descriere

Unitatea descrie competența privind colaborarea eficientă în cadrul echipei multidisciplinare pentru desfășurarea eficientă a activităților specifice.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Identifică rolurile specifice în cadrul echipei</b>	1.1. Identificarea rolurilor în cadrul echipei se efectuează pe baza informațiilor specifice disponibile despre activitate. 1.2. Rolurile în cadrul echipei sunt identificate în funcție de obiectivul propus. 1.3. Rolurile în cadrul echipei sunt identificate în funcție de experiența și pregătirea de specialitate a membrilor acesteia.
<b>2. Desfășoară munca în echipă</b>	2.1. Sarcinile repartizate sunt îndeplinite operativ și cu profesionalism, în concordanță cu etapa de lucru. 2.2. Obiectivele activității se realizează printr-o colaborare permanentă între membrii echipei. 2.3. Sarcinile în cadrul echipei sunt rezolvate cu evitarea oricăror conflicte. 2.4. Schimburile de informații sunt realizate prin menținerea unei legături permanente între membrii echipei. 2.5. Schimburile de informații sunt facilitate prin transmiterea datelor în timp optim. 2.6. Sprijinul specializat este acordat/solicitat la cerere.

### *Gama de variabile*

Membrii echipei multidisciplinare:

- experți tehnici
- alți evaluatori din domeniul bunurilor mobile
- dealeri de echipamente noi și folosite
- experți în probleme de mediu
- producători și vânzători
- firme de leasing

Specialiștii echipei multidisciplinare: jurist, expert contabil, expert constructor, specialist topocadastru, specialist de mediu etc.

Informații obținute din analiza preliminară: obiectivele misiunii, problematica misiunii, profilul echipei de specialiști, volumul activității etc.

Comunicarea informațiilor: în scris ( pe suport de hârtie, pe suport electronic ), verbal

***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințele necesare se referă la:

- componența echipei
- rolurile membrilor echipei
- obiectivul echipei
- raporturile ierarhice și funcționale în cadrul echipei
- terminologie specifică domeniului

La evaluare se va urmări:

- capacitatea de identificare a rolurilor și atribuțiilor specifice în cadrul echipei
- respectarea raporturilor ierarhice și funcționale
- capacitatea de colaborare cu ceilalți membri ai echipei în timpul realizării sarcinilor specifice
- flexibilitatea în depășirea situațiilor conflictuale
- adaptabilitatea la situații neprevăzute
- abilitatea de a dinamiza și media întâlnirile de lucru
- capacitatea de facilitare a schimburilor de informații în cadrul echipei.

## UNITATEA 4

**Dezvoltarea profesională****Descriere**

Unitatea descrie competența necesară pentru identificarea nevoilor personale de instruire și dezvoltarea profesională în vederea realizării în condiții optime și cu responsabilitate a activităților specifice.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Identifică necesitățile proprii de perfecționare</b>	1.1. Necesitățile proprii de perfecționare sunt identificate pe baza autoevaluării obiective. 1.2. Necesitățile proprii de perfecționare sunt identificate cu realism, în corelație cu nivelul propriu de pregătire și obiectivele personale. 1.3. Necesitățile de perfecționare sunt identificate în funcție de cerințele și noutățile din domeniul de activitate.
<b>2. Stabilește modalitățile de instruire</b>	2.1. Modalitățile de instruire sunt stabilite în funcție de necesitățile proprii de perfecționare. 2.2. Modalitățile de instruire sunt stabilite în funcție de posibilitățile existente. 2.3. Modalitățile de instruire sunt alese cu realism, în vederea asigurării unei eficiențe maxime a pregătirii.
<b>3. Realizează autoinstruirea</b>	3.1. Autoinstruirea se desfășoară în mod continuu, utilizând sursele de informație disponibile. 3.2. Autoinstruirea are la bază necesitățile identificate. 3.3. Autoinstruirea se realizează cu perseverență și responsabilitate, în funcție de obiectivele urmărite.
<b>4. Participă la forme de perfecționare / specializare</b>	4.1. Participarea la forme de perfecționare /specializare este realizată cu responsabilitate pentru însușirea optimă a cunoștințelor necesare. 4.2. Participarea la cursuri se face în mod activ, asigurându-se asimilarea cunoștințelor la nivelul propus. 4.3. Participarea la diferite forme de perfecționare/specializare se realizează ori de câte ori este nevoie, în corelație cu noutățile relevante pentru activitatea desfășurată.

***Gama de variabile***

Modalități de instruire: autoinstruire, schimburi de experiență cu alți specialiști, studierea literaturii de specialitate, participare la cursuri de perfecționare/specializare, navigare pe Internet, participare la conferințe, simpozioane etc.

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

Surse de informare: publicații de specialitate, legislație specifică, Internet, referate și comunicări științifice, schimburi de informații și schimburi de experiență cu persoane cu ocupație similară, seminarii și simpozioane din țară și străinătate etc.

Obiective personale: însușirea noutăților legislative în domeniu, acumulare de cunoștințe într-un nou domeniu, perfecționare în domeniul profesional de bază etc.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințe necesare:

- utilizarea calculatorului
- navigarea pe Internet
- tipuri de surse de informare și modul de accesare a acestora
- forme specifice de perfecționare / specializare.

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de autoevaluare pentru identificarea necesităților proprii de perfecționare și specializare
- disponibilitatea de a participa la cursuri de perfecționare
- interesul manifestat pentru autoperfecționarea continuă
- capacitatea de asimilare a noilor cunoștințe din domeniu
- ușurința de operare cu termenii de specialitate

## UNITATEA 5

### Utilizarea calculatorului

#### Descriere

Unitatea descrie competența necesară pentru operarea calculatorului în scopul sistematizării informațiilor și utilizării bazei de date pentru activitatea specifică de evaluare.

Elemente de competență	Criterii de realizare
<b>1. Introduce date în calculator</b>	1.1. Datele sunt introduse cu acuratețe, în conformitate cu scopul propus. 1.2. Datele sunt introduse corect, în corelație cu cerințele aplicației software. 1.3. Datele sunt organizate în mod logic, pentru o ușoară accesare.
<b>2. Prelucreză informațiile</b>	2.1. Informațiile introduse sunt verificate cu atenție pentru asigurarea corectitudinii bazei de date. 2.2. Bazele de date sunt reactualizate permanent. 2.3. Informațiile sunt salvate și păstrate cu respectarea condițiilor de securitate și confidențialitate. 2.4. Informațiile sunt arhivate pe diferite suporturi de memorie, asigurându-se conservarea și accesul rapid la acestea, ori de câte ori este nevoie. 2.5. Informațiile sunt prelucrate cu profesionalism, în conformitate cu cerințele programelor informatice specifice.
<b>3. Tipărește documente specifice</b>	3.1. Documentele specifice finale sunt tipărite în conformitate cu scopul urmărit. 3.2. Documentele sunt tipărite în numărul de exemplare solicitat, în funcție de necesități. 3.3. Documentele sunt tipărite cu verificarea îndeplinirii criteriilor de calitate.

#### *Gama de variabile*

Scop propus la introducerea informațiilor: elaborare raport de evaluare, bănci diverse de date colectate în cadrul procesului de evaluare, bancă de date beneficiari tradiționali și potențiali beneficiari, diverse modele de contracte, oferte tehnice și financiare etc.

Suporturi de memorie: CD, dischete, flash etc.

Documente specifice: rapoarte de evaluare, contracte diverse, oferte tehnice și financiare, CV-uri etc.

Criterii de calitate: aspect îngrijit, respectarea formatului necesar, documente complete etc.

***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințele necesare se referă la:

- noțiuni de operare calculator
- navigarea pe Internet
- limbajul de specialitate
- programe informatice specifice

La evaluare se va urmări:

- capacitatea de introducere corectă a datelor
- ușurința în operarea calculatorului
- atenția în tipărirea documentelor specifice respectând criteriile de calitate necesare

**UNITATEA 6****Promovarea ofertei de servicii****Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară prezentării informațiilor referitoare la serviciile de evaluare oferite clientului, în condiții de reală transparență, în scopul creării posibilității de selectare obiectivă a ofertelor.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Identifică potențialii beneficiari</b>	<p>1.1. Potențialii beneficiari sunt identificați cu realism, prin aplicarea unor metode diverse.</p> <p>1.2. Potențialii beneficiari sunt identificați cu atenție, în funcție de necesitățile acestora, ținând seama de contextul economic și legislativ specific.</p> <p>1.3. Identificarea potențialilor beneficiari se realizează în funcție de tipul serviciilor oferite.</p>
<b>2. Selectează mijloacele de promovare</b>	<p>2.1. Mijloacele de promovare sunt selectate în funcție de impactul acestora asupra potențialilor beneficiari.</p> <p>2.2. Mijloacele de promovare sunt alese în funcție de necesitățile de ofertare a serviciilor prestate și de nevoile de informare ale beneficiarilor.</p> <p>2.3. Selectarea mijloacelor de promovare se realizează respectându-se bugetul promoțional prestabilit.</p>
<b>3. Alege tipul de promovare</b>	<p>3.1. Tipul de promovare este ales în funcție de natura serviciilor oferite.</p> <p>3.2. Tipul de promovare este ales în corelație cu scopul urmărit.</p> <p>3.3. Tipul de promovare este stabilit în funcție de bugetul disponibil și impactul dorit asupra potențialilor beneficiari.</p>
<b>4. Întocmește oferta de servicii</b>	<p>4.1. Oferta conține toate informațiile necesare pentru promovarea serviciilor prestate.</p> <p>4.2. Oferta este întocmită în corelație cu prioritățile desprinse din contextul economic și legislativ.</p> <p>4.3. Oferta de servicii este atractivă și la obiect.</p> <p>4.4. Oferta de servicii este redactată prin îmbinarea limbajului de specialitate cu exprimarea clară, accesibilă a conținutului de idei.</p> <p>4.5. Oferta reflectă corect limitele de competență, în concordanță cu cerințele Codului deontologic al profesiei.</p>
<b>5. Promovează oferta de servicii</b>	<p>5.1. Oferta de servicii este promovată prin mijloacele adecvate scopului propus în concordanță cu cerințele Codului etic.</p> <p>5.2. Susținerea directă a ofertei este realizată cu entuziasm și putere de convingere, accentuând consistența serviciilor prestate.</p> <p>5.3. Susținerea directă a ofertei de servicii este realizată cu flexibilitate, furnizându-se informații suficiente în conformitate cu necesitățile de decizie ale potențialului beneficiar.</p> <p>5.4. Promovarea se realizează constant, pentru asigurarea unui portofoliu suficient de potențiali beneficiari.</p>

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

### ***Gama de variabile***

Metode de identificare a potențialilor beneficiari: discuții directe, studiul mass-media, studiul diverselor baze de date accesibile ( ale Registrului Comerțului, ale Camerelor de comerț și industrie , Ministerul de Finanțe, cataloagele producătorilor etc ), Internet etc.

Tipul/natura serviciilor oferite: evaluare proprietăți imobiliare de diverse tipuri, consultanță.

Informații necesare la elaborarea ofertei: date generale privind prestatorul de servicii, tipul de servicii prestate, experiența și recunoașterea în furnizarea serviciilor, informații generale de specialitate privind consistența serviciilor oferite, resursele prestatorului, date de contact etc.

Mijloace de promovare: susținerea directă a ofertelor, pliante, prospecte, pagini web, articole în presa centrală și locală etc.

Tipul de promovare: agresiv, ofensiv, de menținere

Scopul urmărit: intrare pe piață, menținere, relansare.

### ***Ghid pentru evaluare:***

Cunoștințele necesare se referă la:

- categorii de potențiali beneficiari
- mijloace de promovare
- tipuri de promovare
- categorii de servicii prestate
- particularități ale contextului economic și legislativ
- terminologia de specialitate
- stiluri de comunicare
- legislație specifică
- teoria și practica evaluării întreprinderii

La evaluare se urmărește:

- realismul în identificarea potențialilor beneficiari și capacitatea de aplicare a unor metode diverse de stabilire a acestora;
- discernământul în selectarea mijloacelor de promovare cu impact maxim asupra potențialilor beneficiari, în corelație cu necesitățile acestora și conținutul ofertei de servicii;
- abilitatea în alegerea tipului de promovare adecvat, în conformitate cu scopul urmărit;
- corectitudinea și atractivitatea elaborării ofertei generale de servicii, claritatea în exprimarea conținutului de idei;
- capacitatea de structurare a tuturor informațiilor relevante pentru oferta de servicii și de prezentare a acestora într-o formă comercială;
- entuziasmul și puterea de convingere în susținerea ofertei de servicii prin mijloacele adecvate scopului propus.



## UNITATEA 7

**Încheierea contractelor de prestări servicii****Descriere:**

Unitatea descrie competența necesară pentru negocierea clauzelor contractuale și încheierea contractelor de prestări servicii cu clienții.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Prezintă oferta tehnică și financiară</b>	<p>1.1. Oferta este prezentată detaliat, într-un limbaj accesibil, folosindu-se argumente justificative pertinente pentru susținerea conținutului.</p> <p>1.2. Prezentarea directă a ofertei de servicii este realizată cu putere de convingere, oferindu-se toate explicațiile solicitate de interlocutor.</p> <p>1.3. Oferta este prezentată cu profesionalism, în forma prestabilită de părți.</p>
<b>2. Negociază clauzele contractuale</b>	<p>2.1. Clauzele contractuale sunt negociate abordând o atitudine flexibilă, dar fermă.</p> <p>2.2. Clauzele contractuale sunt negociate respectându-se cadrul legislativ specific domeniului.</p> <p>2.3. Negocierea se realizează într-o manieră constructivă, în avantajul ambelor părți.</p> <p>2.4. Timpul afectat negocierilor este suficient pentru discuții și exprimarea acordului părților.</p> <p>2.5. Modificările rezultate din negocieri, acceptate de părți, se definesc în mod clar și sunt consemnate cu acuratețe.</p> <p>2.6. Clauzele contractuale sunt negociate la obiect, folosind un limbaj clar și concis.</p>
<b>3. Încheie contractul de prestări servicii</b>	<p>3.1. Contractul este redactat respectându-se toate aspectele rezultate în urma negocierii.</p> <p>3.2. Forma finală a contractului este verificată de ambele părți din punct de vedere al corectitudinii și includerii tuturor informațiilor necesare.</p> <p>3.3. Eventualele erori de formă și conținut sunt remediate cu operativitate.</p> <p>3.4. Contractul este încheiat respectându-se cerințele legale./ normele de practică din domeniu.</p>

**Gama de variabile:**

Forma de prezentare a ofertei: susținere directă și/sau prezentare pe suport de hârtie, în format electronic, în formatul necesar pentru licitații etc.

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

Părțile contractante: prestatorul de servicii (persoană fizică sau juridică), clientul ( persoane fizice, administrații financiare, societăți comerciale, alte instituții și autorități ).

Informații necesare: părțile contractante, obiectul contractului, aspecte financiare, obligațiile părților, clauze de forță majoră, rezolvarea litigiilor, termenul contractului, clauze de confidențialitate etc.

Prevederile normelor interne: persoane care semnează contractul, aplicarea ștampilei, viza compartimentului juridic, număr de exemplare etc.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințele necesare se referă la:

- practica activității de evaluare
- legislația specifică în vigoare
- elemente tehnico-financiare
- limbajul specific domeniului
- obiectivele activității de evaluare
- informații privind tarifele practicate pe piața evaluărilor

La evaluare se va urmări:

- puterea de convingere și profesionalismul în prezentarea directă a ofertei de servicii;
- relevanța argumentelor folosite pentru susținerea conținutului ofertei tehnico-financiare;
- fermitatea și flexibilitatea în negocierea clauzelor contractuale;
- acuratețea în consemnarea modificărilor rezultate în urma negocierilor;
- capacitatea de exprimare clară, concisă și la obiect, într-un limbaj adaptat interlocutorului;
- capacitatea de focalizare pe subiect și de susținere a propriilor interese;
- atenția în verificarea formei finale a contractului și operativitatea în remedierea eventualelor erori sesizate;
- responsabilitatea în încheierea contractelor conform legislației în vigoare.

**UNITATEA 8****Organizarea procesului de evaluare****Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară organizării activităților componente ale procesului de evaluare.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Identifică activitățile de realizat</b>	<p>1.1. Activitățile sunt identificate în funcție de tipul proprietății de evaluat.</p> <p>1.2. Activitățile sunt identificate în totalitate în corelație cu complexitatea misiunii de evaluare.</p> <p>1.3. Identificarea activităților se realizează cu profesionalism, avându-se în vedere ansamblul procesului de evaluare.</p>
<b>2. Stabilește etapele procesului de evaluare</b>	<p>2.1. Etapele sunt stabilite în mod coerent, respectând succesiunea logică a procesului de evaluare.</p> <p>2.2. Etapele sunt stabilite corect și realist în funcție de complexitatea misiunii de evaluare.</p> <p>2.3. Etapele sunt stabilite în funcție de informațiile obținute din analiza preliminară.</p>
<b>3. Stabilește resursele necesare procesului de evaluare</b>	<p>3.1. Resursele sunt stabilite în corelație cu tipul și numărul activităților de desfășurat.</p> <p>3.2. Resursele sunt stabilite în corelație cu obiectivele misiunii de evaluare.</p> <p>3.3. Resursele sunt stabilite în funcție de tipul proprietății de evaluat și complexitatea acesteia.</p> <p>3.4. Resursele sunt stabilite în conformitate cu bugetul disponibil.</p> <p>3.5. Resursele sunt consistente și răspund tuturor necesităților misiunii.</p>
<b>4. Alocă resursele pe etape</b>	<p>4.1. Resursele sunt alocate corect în funcție de etapa procesului de evaluare și termenul de finalizare a acesteia.</p> <p>4.2. Timpul necesar realizării fiecărei etape a procesului de evaluare este stabilit astfel încât să se respecte termenul final planificat.</p> <p>4.3. Perioada de timp necesară fiecărei etape este estimată pe baza aprecierii corecte a complexității activităților de desfășurat.</p> <p>4.4. Resursele umane sunt alocate avându-se în vedere diversitatea specialiștilor necesari fiecărei etape de lucru și experiența de muncă a acestora.</p> <p>4.5. Resursele alocate sunt suficiente și permit îndeplinirea obligațiilor contractuale.</p> <p>4.6. Resursele sunt alocate cu discernământ, în mod rațional.</p>
<b>5. Întocmește graficul de lucru</b>	<p>5.1. Graficul de lucru este stabilit în mod coerent, ținând seama de succesiunea etapelor procesului de evaluare.</p> <p>5.2. Graficul de lucru este întocmit avându-se în vedere respectarea termenului final al evaluării.</p> <p>5.3. Planificarea activităților se face în funcție de tipul proprietății imobiliare evaluate.</p> <p>5.4. Graficul de activități este flexibil, adaptat specificului procesului de evaluare.</p>

### ***Gama de variabile***

Tipul proprietății: bunuri mobile

Resurse: umane, materiale, financiare, timp

Necesitățile misiunii: volum de muncă, termen de realizare a evaluării, acoperire în spațiu, etape procedurale de parcurs, diversitatea specialiștilor necesari etc.

Consistența resurselor: calitate, cantitate, diversitate

Specialiști necesari: experți evaluatori, juriști, experți contabili, specialiști tehnologi, specialiști de mediu etc.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințele necesare se referă la:

- tipul bunului mobil de evaluat și caracteristicile acestuia
- conținutul și complexitatea misiunii de evaluare
- termenul de finalizare a lucrărilor
- conținutul unui proces de evaluare
- tipurile de resurse necesare
- volumul de resurse disponibile
- noțiuni de planificare și organizare
- noțiuni de management al timpului
- noțiuni privind gestionarea fondurilor

La evaluare se urmărește:

- profesionalismul în identificarea activităților de realizat în funcție de complexitatea misiunii de evaluare;
- corectitudinea și coerența în stabilirea etapelor procesului de evaluare respectând succesiunea logică a acestora, avându-se în vedere finalizarea lucrărilor la termenul contractual;
- realismul în stabilirea resurselor necesare în corelație cu bugetul disponibil și cerințele procesului de evaluare;
- discernământul în alocarea resurselor pe etape de lucru în funcție de complexitatea acestora, pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale;
- capacitatea de întocmire a graficului de lucru și flexibilitatea în adaptarea acestuia la specificul procesului de evaluare.

**UNITATEA 9****Elaborarea raportului de evaluare****Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară elaborării raportului de evaluare în conformitate cu procedura specifică.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Selectează informațiile de prezentat</b>	1.1. Informațiile sunt selectate în corelație cu tipul raportului de realizat. 1.2. Informațiile sunt selectate în conformitate cu cerințele și instrucțiunile misiunii de evaluare. 1.3. Informațiile sunt consistente și provin din surse credibile. 1.4. Informațiile selectate sunt diverse, asigurând conținutul tuturor elementelor structurale ale raportului de evaluare.
<b>2. Descrie procesul de evaluare</b>	2.1. Premisele valorii sunt prezentate reflectând circumstanțele de tranzacții în care a fost evaluată proprietatea. 2.2. Abordările evaluării din cadrul procesului de evaluare sunt descrise analitic. 2.3. Procesul de evaluare este descris prezentându-se toate materialele pertinente examinate și analizele realizate. 2.4. Procesele sunt descrise cu claritate și precizie, utilizând limbajul de specialitate specific.
<b>3. Prezintă concluziile evaluării</b>	3.1. Concluziile evaluării sunt prezentate cu claritate, într-o manieră neechivocă. 3.2. Concluziile evaluării sunt prezentate incluzându-se toate informațiile specifice necesare. 3.3. Limbajul utilizat este adaptat capacității de înțelegere a beneficiarului. 3.4. Concluziile sunt argumentate pe larg, furnizându-se toate explicațiile necesare pentru justificarea estimărilor. 3.5. Concluziile evaluării sunt imparțiale și confidentiale.
<b>4. Asigură forma finală a raportului</b>	4.1. Forma finală a raportului este corelată cu tipul acestuia respectând cerințele de conținut și de prezentare specifice. 4.2. Forma de prezentare a raportului este stabilită de comun acord cu clientul, în funcție de instrucțiunile misiunii de evaluare. 4.3. Raportul este complet, obiectiv și bine fundamentat. 4.4. Caracteristicile raportului sunt corelate cu specificul misiunii de evaluare.

**Gama de variabile**

Informații de prezentat se referă la: client, destinația evaluării, data efectivă a evaluării, baza de evaluare ( tipul valorii și definiția ), drepturile de proprietate sau participațiile de evaluat, caracteristicile fizice și legale ale proprietății, clasele de proprietate incluse în evaluare ( altele decât categoria principală de proprietate ), sfera misiunii de evaluare, orice ipoteze și condiții limitative care condiționează concluzia asupra valorii, ipotezele speciale, neobișnuite sau

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități  
extraordinare, datele analizate, analizele de piață efectuate, abordările, procedurile de evaluare aplicate, raționamente, concluziile evaluării etc.

Tipul raportului: raport verbal, raport scris (detaliat, sintetic).

Consistența informațiilor se referă la : calitate ( informații credibile, relevante, pertinente ), cantitate ( informații suficiente ).

Elementele structurale ale raportului de evaluare: pagina de titlu, cuprinsul, rezumatul, identificarea, prezentarea ipotezelor și condițiilor limitative, prezentarea informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea și metodologia de evaluare, declarația de confidențialitate, declarația de conformitate, acreditările evaluatorilor, anexe, semnătura și ștampila.

Premisele valorii: premisa continuării activității normale de exploatare, premisa încetării activității.

Abordări ale evaluării: abordarea pe bază de cost, prin comparația vânzărilor și prin capitalizarea veniturilor, (acceptate în cazuri deosebite, evidențiate în raportul de evaluare);  
Cerințe de conținut: *pentru rapoartele scrise detaliate*- documentul narativ detaliat care include toate elementele structurale specifice, toate materialele pertinente examinate și analizele realizate pentru a ajunge la concluzia privind evaluarea, *pentru rapoartele scrise sintetizate*- documentul narativ sintetic cum ar fi: actualizări periodice ale valorilor, formulare utilizate de către guvern sau de către diverse agenții, scrisori către clienți etc.; *pentru rapoartele verbale*- rezultatul evaluării comunicat verbal, dosarul de lucru și rezumatul scris al evaluării.

Forma de prezentare: pentru rapoarte scrise- pe suport de hârtie, pe suport electronic; pentru rapoarte verbale- comunicarea verbală către client a rezultatului evaluării, mărturie sau depoziție prezentată de către expert în justiție.

Caracteristicile raportului: tipul, conținutul, dimensiunea.

Specificul misiunii de evaluare: destinatarul, cerințele legale, tipul proprietății, complexitatea misiunii de evaluare.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințe necesare:

- tipuri de rapoarte de evaluare
- elementele structurale ale unui raport de evaluare
- categorii de informații de prezentat
- tipurile de declarații de întocmit
- tipurile de documente de prezentat în anexe
- terminologia de specialitate
- stiluri de comunicare
- legislație specifică
- Codul deontologic al profesiei de evaluator
- utilizarea calculatorului

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de selectare a unor informații consistente pentru întocmirea raportului de evaluare asigurând conținutul tuturor elementelor structurale ale acestuia;
- claritatea și acuratețea descrierii procesului de evaluare;
- maniera de prezentare a concluziilor evaluării, furnizându-se toate explicațiile și justificările necesare;
- capacitatea de asigurare a formei finale a raportului de evaluare în corelație cu tipul acestuia, procedura specifică și instrucțiunile misiunii de evaluare;
- claritatea, coerența și precizia formulării ideilor.

## UNITATEA 10

### Acordarea de consultanță

#### Descriere

Unitatea se referă la competența necesară pentru acordarea serviciilor de consultanță specifice solicitanților.

Elemente de competență	Criterii de realizare
<p><b>1. Identifică cerințele de consultanță ale clientului</b></p>	<p>1.1. Cerințele de consultanță sunt identificate cu promptitudine, în funcție de tipul clientului și necesitățile acestuia.</p> <p>1.2. Cerințele de consultanță sunt identificate corect, precizându-se cu claritate interesele clientului.</p> <p>1.3. Cerințele de consultanță sunt identificate în funcție de situația concretă a proprietății de evaluat.</p>
<p><b>2. Oferă consultanță de specialitate</b></p>	<p>2.1. Consultanța de specialitate este oferită în corelație cu poziția față de client.</p> <p>2.2. Consultanța de specialitate este acordată prin forme variate, adaptate situației concrete și cerințelor solicitanților.</p> <p>2.3. Consultanța de specialitate este acordată cu corectitudine privind toate problemele specifice care prezintă interes pentru client.</p> <p>2.4. Consultanța de specialitate este oferită în concordanță cu obiectivele clientului, respectându-se legislația în vigoare.</p> <p>2.5. Consultanța de specialitate este acordată cu profesionalism, pe baza unor argumente pertinente.</p>
<p><b>3. Propune soluții de rezolvare a problemelor</b></p>	<p>3.1. Soluțiile de rezolvare a diverselor probleme sunt propuse în limita competenței, în funcție de tipul proprietății și situația acesteia.</p> <p>3.2. Soluțiile de rezolvare a problemelor sunt propuse în corelație cu necesitățile clienților.</p> <p>3.3. Soluțiile sunt propuse cu realism, conform legislației în vigoare, pentru susținerea clienților în adoptarea de decizii avantajoase.</p>

#### *Gama de variabile:*

Tipul clientului: persoane fizice, diverse autorități și instituții ( tribunale, administrații financiare, societăți comerciale etc. ) etc.

Necesitățile clientului: garantarea unor împrumuturi, evaluarea pentru raportări financiare, efectuarea de vânzări/cumpărări etc.

Interesele clientului în luarea deciziei: estimarea valorii de piață, prețul minim sub care să nu vândă, prețul maxim peste care să nu cumpere, etc.

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

Situația concretă a proprietății: existența unor contracte dezavantajoase pentru firmă, datorii, litigii, existența premisei de încetare a activității etc.

Poziția față de client: consultant ( oferă opinia calificată uneia dintre părțile aflate într-o tranzacție ), arbitru ( opinia este oferită simultan partenerilor implicați într-o tranzacție , chiar dacă interesele lor sunt contrare ), expert neutru ( evaluare independentă, solicitată de instituții îndreptățite- tribunale, fisc etc.- pentru obiectul unor cauze legale sau fiscale )

Forme de consultanță: recomandări scrise sau verbale, furnizare de explicații de specialitate, opinii autorizate privind valoarea unor afaceri, formularea unor sugestii privind adoptarea de decizii în situații diverse etc.

Obiectivele clientului: dezvoltarea /lichidarea afacerii, restructurare, diverse tranzacționări, obținerea unor împrumuturi etc.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințele necesare se referă la:

- forme de consultanță
- posibile poziții ale evaluatorului față de clienți și modul de raportare la problematica acestora
- interesele și obiectivele clientului
- legislația specifică domeniului
- managementul afacerilor
- macro și microeconomie
- teoria și practica evaluării proprietăților
- forme de comunicare
- Codul deontologic al profesiei de evaluator

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de identificare a cerințelor de consultanță ale clientului în funcție de tipul și necesitățile acestuia;
- claritatea în precizarea intereselor clientului și corectitudinea poziționării față de client în corelație cu situația specifică de lucru;
- capacitatea de acordare a unor forme variate de consultanță în funcție de cerințele solicitanților;
- corectitudinea în acordarea de consultanță și adaptabilitatea la situațiile concrete de analizat;
- profesionalismul în oferirea consultanței de specialitate și relevanța argumentării opiniilor de specialitate;
- realismul în propunerea de soluții pentru rezolvarea diverselor probleme ale clientului, legate de evaluarea proprietăților;
- consecvența în susținerea clientului pentru adoptarea de decizii legale și avantajoase.



## UNITATEA 11

### Stabilirea obiectivelor evaluării

#### Descriere

Unitatea descrie competența necesară identificării problemei de evaluat în vederea întocmirii raportului.

Elemente de competență	Criterii de realizare
<b>1. Identifică scopul evaluării</b>	1.1. Scopul evaluării este identificat în vederea producerii unei opinii bine fundamentate asupra valorii. 1.2. Scopul evaluării este identificat în vederea folosirii lui de către unul sau mai mulți clienți. 1.3. Identificarea scopului unei evaluări se face pentru a stabili diferitele premise ale valorii. 1.4. Scopul evaluării este identificat în vederea stabilirii tipului de valoare ce va fi estimat.
<b>2. Identifica bunurile mobile</b>	2.1. Identificarea bunurilor mobile se face folosind procedurile cunoscute. 2.2. Bunurile mobile sunt identificate în vederea clasificării lor. 2.3. Identificarea bunurilor mobile se realizează luând în considerare caracteristicile fizice, funcționale și economice ale acestora. 2.4. Bunurile mobile sunt identificate, ținându-se cont de situația pentru care se face evaluarea.
<b>3. Stabilește caracteristicile bunurilor de evaluat</b>	3.1. Caracteristicile bunurilor de evaluat sunt stabilite corect și complet. 3.2. Stabilirea caracteristicilor bunurilor se face în vederea obținerii unui raport bine fundamentat. 3.3. Caracteristicile bunurilor mobile sunt stabilite în vederea clasificării lor pe piață.

#### *Gama de variabile*

Bunuri mobile: instalații, mașini, echipamente etc., ce au ca scop generarea de venituri sau de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință a proprietarului.

Scopul evaluării:

- transfer de proprietate;
- alocarea prețului de achiziție;
- faliment;
- expropriere;
- divorțuri;
- dizolvări de parteneriate și corporații;
- achiziții și fuziuni;
- diferite tipuri de impozitări și eșalonări de taxe;
- ierarhizarea gradului de utilitate.

Proceduri cunoscute în identificarea și inventarierea bunurilor mobile:

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

- macro-identificarea (studiază întreg procesul de producție prin identificarea componentelor importante)
- micro-identificarea (reprezintă procesul de evidențiere a caracteristicilor individuale ale echipamentului)

Instalațiile, mașinile și echipamentele pot fi împărțite, de obicei, în patru categorii:

- utilaje și echipamente care e posibil să fi fost instalate în totalitate în legătură cu procesele comerciale sau industriale ale ocupantului;
- echipamente care include mobilier și instalații sanitare, instalații electrice, armaturi, unelte, scule, dispozitive diverse;
- structuri și construcții specializate, care se integrează foarte bine proceselor și echipamentelor pe care le găzduiesc și structuri de natură specializată;
- instalații de utilități ale clădirii care, în mod normal, sunt incluse în evaluările terenurilor și clădirilor. (Aceste instalații de utilități ale clădirii pot include electricitatea, gazul apa, încălzirea, apa caldă, aerul condiționat și ventilația, aerul comprimat, aburul tehnologic, protecția împotriva incendiilor, canalizarea, lifturile și podurile rulante, ca parte a proceselor industriale desfășurate de către ocupant).
- 
- Clasificarea piețelor mașinilor și echipamentelor:
- după aria pieței: locală, națională, internațională
- după starea bunurilor și a modalităților de tranzacționare: noi, folosite, recondiționate, materiale re folosibile
- după posibilitatea de utilizare într-un domeniu industrial: universale, specializate, ultraspecializate.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințele necesare se referă la:

- tehnici și metode de comunicare adaptate situațiilor date;
- noțiuni de bază referitoare la piața bunurilor mobile;
- limbajul specific domeniului de activitate;
- legislație în domeniul bunurilor mobile
- Codul Deontologic al profesiei de evaluator
- cunoștințe specifice pentru categoria de bunuri mobile evaluate

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de identificarea scopului pentru care se efectuează evaluarea;
- abilitățile de comunicare și adecvarea cu situația, în stabilirea caracteristicilor bunurilor mobile;
- capacitatea de a identifica și clasa bunurile mobile;
- profesionalismul cu care identifică tipul de valoare adaptat scopului;
- precizia cu care stabilește caracteristicile bunurilor mobile.

## UNITATEA 12

**Realizarea cercetării de piață****Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară pentru stabilirea condițiilor de piață și a influenței acestora asupra valorii bunurilor mobile ce urmează a fi evaluate.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Analizează oferta</b>	1.1. Oferta este analizată cu atenție în vederea stabilirii unei valori corecte. 1.2. Analizarea ofertei se face folosind toate sursele de informații existente în acel moment 1.3. Oferta este analizată având în vedere subgrupa în care se încadrează bunul de evaluat. 1.4. Oferta este analizată aplicând tehnicile de analiza adecvate.
<b>2. Analizează cererea</b>	2.1. Cererea este analizată ținând cont de numărul de proprietăți pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere. 2.2. Analizarea cererii se face în funcție de cererea pe piață a unor produse asemănătoare. 2.3. Cererea este analizată în funcție de orientarea pe termen mediu și lung a pieței de bunuri mobile.
<b>3. Stabilește poziția bunului mobil pe piață</b>	3.1. Poziția bunului mobil pe piață se stabilește pe baza informațiilor culese. 3.2. Poziția bunului mobil pe piață este stabilită în funcție de grupa și subgrupa în care se încadrează bunurile mobile. 3.3. Poziția bunului mobil este stabilită ținând cont de toți factorii ce pot influența valoarea acestuia. 3.4. Poziția pe piață a bunului mobil este stabilită luând în considerare rezervele față de informațiile obținute.

**Gama de variabile**

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor

Surse de informații:

- părți în tranzacție (proprietari/administratori);
- oferte ale producătorilor, distribuitorilor, firmelor de reparații și întreținere;
- comercianți de echipamente uzate sau alți vânzători;
- cumpărători de echipamente uzate;
- baze de date pe Internet;
- baze de date de vânzări la licitații;
- cataloage cu mijloace fixe ale clientului;
- anunțuri de specialitate publicate;

## Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

- instituții bursiere;
- institute de proiectare;
- instituții de control și avizare în domenii specifice;
- instituții de credit (bănci, firme leasing);
- baze de date ale unor firme specializate;
- baza de date proprie (bunuri “noi”, “uzate”, “recuperabile”);
- statistica, prognoze în domeniu;
- asociații profesionale și evaluatori locali;
- alte surse (de încredere, verificabile).

Încadrarea într-o subgrupa aferentă echipamentelor constă în restrângerea tipo-dimensională a activelor asimilabile despre care se colectează informații.

Factorii ce pot influența valoarea bunurilor mobile:

- atitudinea vânzătorilor și cumpărătorilor;
- motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor;
- influențele sociale;
- influențele economice;
- influențele guvernamentale;
- influențele fizice, etc.

Rezerve față de informații:

- posibilități reduse de inspecție a bunurilor mobile evaluate și tranzacționate;
- probabilitate mare de existență a unor elemente “atipice”;
- date incomplete și parțial verificabile.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințe necesare:

- tehnici de analiză a pieței specifice; segmentarea pieței
- strategii de marketing
- limbajul specific domeniului de activitate;
- Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La evaluare se urmărește:

- responsabilitatea cu care analizează cererea și oferta;
- capacitatea de analiză și sinteză, cunoștințele profesionale, spiritul practic, capacitatea de prognoză cu care structurează informațiile pieței specifice;
- capacitatea de a colecta datele relevante;
- capacitatea de a identifica sursele de informații și de a folosi informațiile existente

## UNITATEA 13

**Inspectarea bunurilor mobile****Descriere**

Unitatea descrie competența necesară inspectării bunurilor mobile ce urmează a fi evaluate, utilizând tehnici adecvate tipului și situației respective.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Planifică inspecția</b>	<p>1.1. Planificarea inspecției se face ținând cont de obiectivele inspectate.</p> <p>1.2. Planificarea inspecției se face în timp util pentru a permite culegerea cât mai detaliată a informațiilor.</p> <p>1.3. Inspecția este planificată în vederea stabilirii unui program unanim acceptat.</p> <p>1.4. Planificarea inspecției se realizează în vederea achiziționării echipamentelor și dotărilor necesare realizării acesteia.</p>
<b>2. Inspectează bunurile mobile</b>	<p>2.1. Inspectarea bunurilor mobile se face verificând concordanța dintre documentele de referință și situația reală.</p> <p>2.2. Inspectarea bunurilor mobile se realizează utilizând tehnici specifice, raportate la obiectivele urmărite.</p> <p>2.3. Inspectarea bunurilor mobile este realizată în colaborare cu un specialist cu cunoștințe în domeniul bunului inspectat.</p> <p>2.4. Bunurile mobile sunt inspectate printr-o atentă observare directă , în vederea obținerii tuturor detaliilor semnificative.</p>
<b>3. Întocmește documentele proprii inspecției bunurilor mobile</b>	<p>3.1. Documentele proprii inspecției bunurilor mobile sunt întocmite corect și complet</p> <p>3.2. Rezultatele inspecției sunt consemnate pe tot parcursul inspecției, în vederea completării documentelor proprii de înregistrare.</p> <p>3.3. Documentele întocmite sunt discutate operativ cu clientul, în scopul corectării eventualelor neconformități.</p> <p>3.4. Documentele întocmite sunt discutate cu clientul, în scopul lămuririi tuturor aspectelor neprevăzute apărute pe parcursul inspecției.</p>

**Gama de variabile**

Obiectivele inspecției bunurilor mobile vizează:

- utilizarea bunurilor mobile
- amplasamentul
- capacitatea
- relația cu alte bunuri mobile
- etc.

## Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

Echipamentul și dotările necesare realizării inspecției:

- planșetă cu clama;
- hârtie;
- pixuri și creioane;
- ruletă;
- lanterna;
- lupa;
- oglindă;
- ochelari, îmbrăcăminte și încălțăminte de protecție;
- protecție pentru auz;
- căști de protecție;
- cârpe;
- ștergător pentru picioare;
- magnet;
- bețe fosforescente;
- aparat de fotografiat cu film.

Tehnici specifice de inspecție:

- observare directă;
- observare indirectă;
- interviu, etc.

Documente de referință pot fi: planuri, relevee, normative tehnice, proiecte, documentații tehnice, documente de proprietate etc.

Documente folosite în inspecția bunurilor mobile: chestionar de informare, formular de inspecție, act de proprietate, documentație tehnică, contract de achiziții, factura de achiziție, declarație vamală, aviz de exploatare, document justificativ a stării tehnice trecute și prezente.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințe necesare:

- obiectivele inspecției
- tehnici de inspecție a bunurilor mobile
- documente proprii ale inspecției și modul de completare
- NPM specifice procesului de inspecție

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de analiză și de selecție la stabilirea obiectivelor inspecției
- atenția distributivă, adecvarea, capacitatea de sinteză la identificarea ansamblului particularităților bunurilor mobile
- spiritul organizatoric și practic, discernământul, capacitatea de concentrare
- atenția în redactarea documentelor
- atenția în descoperirea amănuntelor semnificative

**Abordarea evaluării prin cost****Descriere**

Unitatea descrie competența necesară evaluării bunurilor mobile, utilizând tehnica de abordare a evaluării prin cost.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Estimează costul bunului mobil</b>	<p>1.1. Estimarea costului se face prin compararea proprietății în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.</p> <p>1.2. Costurile sunt estimate utilizând metode adecvate tipului de bunuri mobile.</p> <p>1.3. Costurile directe se estimează ținând cont de toate cheltuielile necesare punerii în funcțiune a bunului mobil</p> <p>1.4. Costurile indirecte sunt estimate având în vedere cheltuielile cerute de achiziția și instalarea unui bun mobil.</p> <p>1.5. Sursele de informații sunt accesate permanent și actualizate când este cazul.</p>
<b>2. Estimează deprecierea</b>	<p>2.1. Metodele de estimare a deprecierei sunt aplicate coerent și logic.</p> <p>2.2. Aplicarea metodelor de estimare a deprecierei se realizează cu considerarea adecvată a tuturor elementelor ce ar putea diminua valoarea.</p> <p>2.3. Deprecierea este estimată ținând cont de diferența de valoare dintre un activ mai vechi existent și unul nou, luat ca standard de comparație.</p> <p>2.4. Deprecierea este estimată, corect, ținând cont de tipul acesteia.</p>

**Gama de variabile**

Metode de estimare a costului (de nou):

- metoda devizului;
- metoda indexării;
- metoda cost-capacitate

Costurile directe:

- costul echipamentului/utilajului;
- costurile directe cu forța de muncă pentru instalarea sau asamblarea echipamentului;
- costuri de transport și manipulare;
- costuri de montaj și transfer;
- instalația electrică;
- instalația de conducte și țevi;
- fundații;
- montaj;
- impozit pe vânzare.

Costurile indirecte:

- onorarii cu specific tehnic, de arhitectură și alte onorarii profesionale;
- onorarii administrative, contabile, de consultanță și legale;
- asigurarea temporară în timpul instalării sau construcției;

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități

- licențe, permise și taxe de instalare sau construcție;
- cheltuieli de pază pe timpul instalării sau construcției;
- cheltuieli financiare pe timpul instalării sau construcției;
- chirii pentru echipamente;
- anexe temporare
- costuri de curățare și punere în funcțiune.

Sursele de informații:

- baze de date ce conțin: cataloage ale producătorilor și dealerilor, liste de prețuri ale fabricanților și vânzătorilor, manuale de specificații ale fabricanților, cataloage ale fabricanților, ghiduri de prețuri publicate
- informațiile pot fi obținute de la: producători și vânzători, dealeri de echipamente noi și folosite, târguri și expoziții, facturi de la clienți, ziare, licitații, Internet, universitari, etc.

Metode de estimare a deprecierei fizice: analiza vârsta/durata de viață, etc.

Modalități de estimare a deprecierei funcționale: cuantificarea deprecierei funcționale cauzată de costurile de capital în exces, cuantificarea deprecierei funcționale din exploatare, etc.

Metode de estimare a deprecierei economice: metoda inutilității, metoda actualizării/capitalizării cheltuielilor suplimentare etc.

Elemente luate în calcul la estimarea deprecierei:

- vârsta cronologica;
- vârsta efectivă;
- durata de viață utilă normală;
- durata de viață utilă rămasă;
- durata de viață fizică;
- durata de viață fizică rămasă;
- durata de viața economică;
- durata de viața economică rămasă etc.

Tipuri de depreciere:

- uzura fizică recuperabilă și nerecuperabilă;
- deprecierea funcțională recuperabilă și nerecuperabilă;
- deprecierea economică recuperabilă și nerecuperabilă etc.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințe necesare:

- terminologia de specialitate
- specificații ale bunurilor mobile
- materiale și tehnici de construcții
- metode de estimare a deprecierei cumulate

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de analiză și sinteză, adecvarea și responsabilitatea cu care aplică metodele de estimare a costurilor bunurilor mobile;
- capacitatea de înțelegere a diferenței dintre costul de înlocuire (de nou) și cel de reproducție (de nou).
- aplicarea cunoștințelor din domenii conexe la estimarea valorii prin abordarea prin cost;
- corectitudinea, profesionalismul și coerența cu care aplică metodele de estimare a deprecierei cumulate;
- capacitatea de a folosi informațiile ca pe un instrument valoros în stabilirea și susținerea unei opinii asupra valorii.



**UNITATEA 15****Abordarea evaluării prin comparație****Descriere**

Unitatea descrie competența necesară evaluării bunului mobil prin analiza comparativă bazată pe prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Stabilește elementele de comparație</b>	<p>1.1. Elementele de comparație sunt stabilite pe baza informațiilor obținute din vânzările de active identice sau asemănătoare care au fost tranzacționate pe piață.</p> <p>1.2. Elementele de comparație sunt stabilite în vederea aplicării eventualelor corecții de prețuri.</p> <p>1.3. Stabilirea elementelor de comparație se face cu rigurozitate, folosind toate datele disponibile.</p> <p>1.4. Elementele de comparație sunt stabilite ținând cont de tipul bunului mobil.</p>
<b>2. Aplică metoda prin comparație</b>	<p>2.1. Aplicarea metodei prin comparație se realizează ținând cont de dinamica pieței.</p> <p>2.2. Aplicarea metodei prin comparație se face ținând cont de tipul mobilului de evaluat.</p> <p>2.3. Metodele de comparație sunt aplicate, având în vedere toate elementele de comparație stabilite anterior.</p> <p>2.4. Metoda prin comparație se aplică după identificarea corectă a proprietății în cauză.</p> <p>2.5. Metoda prin comparație se aplică identificând asemănările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții.</p> <p>2.6. Metoda prin comparație se aplică utilizând tehnicile specifice.</p>
<b>3. Efectuează corecțiile</b>	<p>3.1. Corecțiile sunt făcute în scopul eliminării diferențelor dintre bunul comparat și bunul în cauză.</p> <p>3.2. Corecțiile sunt identificate și cuantificate prin tehnici specifice.</p> <p>3.3. Efectuarea corecțiilor se realizează cu atenție, luând în calcul toți factorii care ar putea afecta prețul de vânzare al comparabilei.</p> <p>3.4. Corecțiile sunt elaborate prin calcule logice și prin emiterea de judecăți.</p>

**Gama de variabile**

Tipuri de bunuri mobile: unicate, produse de serie mare și produse de serie mică etc.

Date referitoare la proprietatea în cauză:

- numele bunului mobil;
- model;
- serie;
- dimensiune;
- capacitate;
- an de fabricație;
- anexe;
- condiția (starea)
- etc.

Surse de informații:

- dealeri de echipamente folosite;
- dealeri de echipamente noi;
- cataloage de vânzări;
- reclame din ziare;
- vânzări private;
- vânzări prin licitație etc.

Elemente de comparație :

- originea și vârsta efectivă;
- starea (condiția);
- capacitatea;
- caracteristici (accesorii);
- locația;
- producător;
- prețul;
- calitatea;
- cantitatea;
- data vânzării;
- tipul de vânzare.

Tipuri de active:

- individual;
- activ instalat;
- grup de active.

Factori care ar putea influența prețul:

- condiția;
- locația;
- conformitatea cu mediul;
- piața viitoare a produsului;
- condițiile de piață;
- profitabilitatea curentă;
- profitabilitatea viitoare;
- impactul sindicatelor;
- costurile cu forța de muncă;
- costurile cu materia primă;
- normele de siguranță.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințe necesare:

- terminologia de specialitate
- calculul matematic
- utilizarea calculatorului
- elaborarea studiului de piață
- metoda comparației vânzărilor
- aplicarea procedurii de calcul a corecțiilor

La evaluare se urmărește:

- corectitudinea și capacitatea de selecție emise la sintetizarea și ordonarea datelor necesare evaluării prin comparație
- atenția, precizia și responsabilitatea cu care stabilește elementele de comparație
- acuratețea cu tehnicile specifice la identificarea și cuantificarea corecțiilor
- discernământul și judecățile emise la compararea proprietăților
- profesionalismul , capacitatea de decizie, asumarea responsabilității la analizarea rezultatelor evaluării și luarea deciziei asupra valorii bunurilor mobile

## UNITATEA 16

### Abordarea evaluării prin capitalizarea veniturilor

#### Descriere

Unitatea descrie competența necesară evaluării bunurilor mobile luând în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate.

Elemente de competență	Criterii de realizare
<b>1. Identifică beneficiile viitoare așteptate</b>	1.1. Identificarea beneficiilor viitoare așteptate se face pe baza influențelor existente pe piață. 1.2. Beneficiile viitoare așteptate sunt identificate în vederea calculării randamentului. 1.3. Identificarea beneficiilor viitoare așteptate se face ținând cont de venitul istoric.
<b>2. Determină cheltuielile asociate venitului previzionat</b>	2.1. Cheltuielile asociate venitului previzionat sunt identificate, atent, în vederea calculării lor. 2.2. Cheltuielile asociate venitului previzionat sunt calculate în vederea stabilirii rentabilității. 2.3. Determinarea cheltuielilor asociate venitului previzionat sunt determinate ținând cont de tipul activelor.

#### Gama de variabile

Valoarea în timp a banilor înglobează mai mulți termeni:

- compunerea;
- actualizarea;
- capitalizarea.

Principii ale abordării evaluării:

- abordarea previzională
- cererea și oferta
- substituția
- echilibrul

Metodele abordării prin venit:

- metoda capitalizării venitului;
- metoda fluxului numerar actualizat.

Etapale aplicării metodei fluxului de numerar actualizat:

- estimarea veniturilor previzionate;
- determinarea mărimii și periodicității veniturilor brute previzionate;
- determinarea mărimii și periodicității cheltuielilor asociate cu realizarea veniturilor brute previzionate;
- scăderea cheltuielilor anuale de exploatare previzionate din veniturile brute anuale previzionate;
- determinarea ratei de actualizare;
- estimarea valorii de recuperare sau a celei terminale a activului;
- calcularea valorii actualizate a fluxului de numerar net anual și a valorii terminale (de recuperare).
- calcularea valorii adecvate a activului.

***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințe necesare:

- terminologia de specialitate
- calcul matematic
- utilizare calculatorului
- tabele cu factori de actualizare
- funcții integrate în calculatoarele programabile
- analiza fluxului numerar actualizat

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de previziune, atenția, adecvarea cu care analizează factorii esențiali de influență asupra valorii, prin prisma principiilor de evaluare și a considerării gradului de risc
- acuratețea, adecvarea, corectitudinea cu care stabilește subiectul evaluării
- responsabilitatea și corectitudinea cu care calculează rata de capitalizare
- adecvarea influențelor culese de pe piața bunurilor mobile cu ipotezele investitorului mediu la aplicarea metodelor de randament.

## UNITATEA 17

**Estimarea valorii finale a bunului mobil****Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară pentru determinarea celei mai rezonabile mărimi a valorii unui bun mobil pe baza tuturor analizelor efectuate în cadrul întregului proces de evaluare.

<b>Elemente de competență</b>	<b>Criterii de realizare</b>
<b>1. Reexaminează întregul proces de evaluare</b>	1.1. Procesul de evaluare este reexaminat în scopul identificării inconsecvențelor în abordările aplicate. 1.2. Reexaminarea procesului de evaluare este realizată pe baza criteriilor de reconciliere. 1.3. Procesul de evaluare este reexaminat verificându-se parcurgerea tuturor etapelor specifice fiecărei metode de evaluare. 1.4. Eventualele inconsecvențe și/sau erori sunt identificate în mod responsabil, prin analizarea aspectelor relevante din cadrul etapelor precedente ale procesului de evaluare. 1.5. Identificarea eventualelor neajunsuri din cadrul procesului de evaluare se realizează avându-se în vedere toate tipurile de probleme ce se pot evidenția.
<b>2. Corectează eventualele inconsecvențe/erori din cadrul procesului de evaluare</b>	2.1. Erorile identificate sunt eliminate cu operativitate. 2.2. Efectele inconsecvențelor constatate sunt înlăturate prin parcurgerea sistematică a tuturor etapelor. 2.3. Erorile identificate și efectele inconsecvențelor sunt eliminate cu responsabilitate și meticulozitate.
<b>3. Estimează valoarea finală</b>	3.1. Valoarea finală este estimată cu profesionalism, prin aplicarea unor raționamente pertinente. 3.2. Valoarea finală este estimată pe baza analizei rezultatelor obținute din aplicarea criteriilor de reconciliere. 3.3. Valoarea finală este estimată după ierarhizarea metodelor de evaluare utilizate și analiza diferențelor dintre valorile rezultate prin aplicarea abordărilor diferite.

**Gama de variabile**

Abordări aplicate: abordarea prin cost, abordarea prin comparația vânzărilor, abordarea prin capitalizarea veniturilor

Criterii de reconciliere: adecvarea, precizia, cantitatea informațiilor.

Metode de evaluare: metode *recunoscute* de standardele de evaluare- costul de înlocuire net, metode cantitative/calitative de analiză a diferențelor și estimare a corecțiilor în cadrul

Expert evaluator bunuri mobile -17 unități  
abordării prin comparație a vânzărilor, metoda capitalizării venitului corectat și reproductibil al proprietății, metoda fluxului de numerar actualizat etc.; metode *administrative* de evaluare- metode impuse de o autoritate centrală sau locală.

Erori: de calcul, de introducere a datelor în programul informatic, erori în urma modificării unor relații de calcul etc.

Inconsecvențe: compararea valorilor nete cu valori brute, utilizarea mai multor scenarii în cazul metodei DCF, în care nu este corelat tipul de flux de numerar cu niveluri diferite ale ratei de actualizare etc.

Aspecte relevante: stabilirea tipului de valoare, a premisei valorii, a ipotezelor de evaluare, consistența informațiilor utilizate, adecvarea abordărilor selectate, corelarea dintre metodele de evaluare și tipul abordării etc.

Etape precedente ale procesului de evaluare: colectarea datelor necesare evaluării, inspecția, selectarea abordărilor, aplicarea metodelor de evaluare.

Tipuri de probleme: inconsecvență în analizarea diferitelor aspecte, lipsa informațiilor de piață cu grad ridicat de relevanță, interpretarea greșită a unor date, omisiuni ale unor aspecte importante, diverse necorelări, erori de calcul matematic.

### ***Ghid pentru evaluare***

Cunoștințele necesare se referă la:

- teoria și practica evaluării proprietăților
- calcul matematic specific
- noțiuni specifice de economie
- etapele procesului de evaluare
- tipuri de inconsecvențe/erori în cadrul procesului de evaluare
- modalități de estimare a valorii finale a proprietății
- Codul Deontologic al profesiei de evaluator
- utilizarea calculatorului

La evaluare se urmărește:

- atenția, meticulozitatea și consecvența reexaminării procesului de evaluare prin parcurgerea logică a tuturor etapelor acestuia;
- responsabilitatea în identificarea eventualelor inconsecvențe semnalate pe parcursul procesului de evaluare;
- capacitatea de identificare a tuturor tipurilor de erori săvârșite pe parcursul întregului proces de evaluare;
- capacitatea de înlăturare promptă a tuturor neajunsurilor constatate în cadrul procesului de reexaminare;
- logica și corectitudinea ierarhizării metodelor de evaluare;
- capacitatea de analiză pertinentă a diferențelor dintre valorile rezultate prin aplicarea abordărilor diferite;
- profesionalismul în estimarea valorii finale a întreprinderii prin aplicarea de raționamente pertinente;
- capacitatea de analiză a rezultatelor obținute prin aplicarea criteriilor de reconciliere.