

Rap.130/19.08.2021

## **Raport de evaluare**

### **Buldoexcavator Aparținând**

## **PRIMĂRIEI COMUNEI CĂPLENI**

În vederea informării clientului

**DESTINATARUL UNIC  
PROPRIETAR**

**PRIMĂRIA COMUNEI CĂPLENI  
PRIMĂRIA COMUNEI CĂPLENI**

**August 2021**

Către,  
PRIMĂRIA COMUNEI CĂPLENI

Stimați utilizatori,

Alăturat vă transmit raportul întocmit de mine, Kovacs Zoltan membru ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformitatea evaluării cu SEV 2020.

### **1.1 Sinteza evaluării 130/19.08.2021**

#### **1.1.1 Obiectul lucrări**

**Obiectul prezentei** lucrări este reprezentat de un Buldoexcavator utilizat în domeniul construcțiilor civile, industriale și agricole, conform descrierii de mai jos:

#### **FISA TEHNICA**

Tip utilaj	Buldoexcavator
Marca	CASE
Model	580—4x4
Nr. identificare	JJH0046329
Nr. registru	M1CA230011131HO
Ore de funcționare	10.186
Stare	Motor Defect

- drept de proprietate evaluat: ABSOLUT / INTEGRAL :  
✓ asupra obiectivelor descrise mai sus evaluat ca libere de sarcini, drept considerat valabil și marketabil.

- starea tehnică a bunului: considerate bună

#### **1.1.2 Scopul lucrării**

**Scopul evaluării** este informarea clientului – stabilirea valorii de piață în vederea informării clientului

A fost evaluat dreptul de proprietate deplin asupra bunului descris anterior;

#### **1.1.3. Metodologie, Tip valoare**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul bunului și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunului ediția 2020:

##### **Standarde generale**

*SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)*

*SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

*SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)*

*SEV 103 Raportare (IVS 103)*

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)  
SEV 105 Abordări și metode de evaluare

**Standarde pentru active**

Bunuri mobile

SEV 300 Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)

GEV 620 Evaluarea bunului mobile de natura mașinilor,  
echipamentelor, instalațiilor și stocurilor

**Glosar 2020**

Au fost aplicate abordarea prin piață

Abordarea prin cost nu a fost aplicată, date fiind indisponibilitatea informațiilor referitoare la bunuri similar noi și a dificultății estimării depreciilor care afectează bunurile.

Abordarea prin venit nu a fost afectată, dat fiind faptul că prin prisma veniturilor realizabile pot fi obținute supraevaluări

**Concluzia valorică rap. 130/2020**

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a bunului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr. crt.	Marca	Tip	Nr. Identificare	Nr. Registru	An fabricatie	Ore functionar e	Valoare de piata - piata	
							EUR	LEI
1	CASE	580-K-4x4	JJH0046329	M1CA230011131HO	1997	10.186	7.200 €	35.466 lei
<b>TOTAL</b>							<b>7.200 €</b>	<b>35.466 lei</b>

- ✓ valoarea **NU** include TVA;
- ✓ valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ Modificarea condițiilor pieței impune reanalizarea procesului de evaluare;
- ✓ Valoarea de piață prezentată în prezentul raport de evaluare include terenul, amenajările aferente și bunurile mobile implicate în procesul de producție și indicate în prezentul raport;
- ✓ valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării, pe parcursul creditării acumulându-se, însă, depreciere suplimentare;
- ✓ valoarea se referă la vânzarea integrală, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunurile fiind complete și funcționale ;
- ✓ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare;

Cu stimă ,

Ing. Kovacs Zoltan



### **1.1. Certificare raport 130/2021 – identificarea și competența evaluatorului**

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

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze solicitantul/destinatarul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/ sau a reprezentanților acestuia.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNULUI 2020” (respectiv Standarde generale, Standarde pentru active, Standarde pentru utilizări specifice, Glosar 2020), standarde promovate de către „Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România” – ANEVAR.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune „Standardelor De Evaluare a Bunului 2020” și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „Standardele De Evaluare a Bunului 2020 în speță SEV 400 „Verificarea evaluării”.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii AUGUST 2021.

Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile raportate de către noi (data evaluării) este 19.08.2021.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Scrisoarea de înaintare”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare (tip bun, scop lucrare )

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Ing. Kovacs Zoltan  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru Titular al „Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România”  
-ANEVAR



## **1.1 CUPRINS**

1.1	SINTEZA EVALUĂRII 130/2021 .....	2
1.1.	CERTIFICARE RAPORT 130/2021 – IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.1	CUPRINS .....	5
<b>2</b>	<b>TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>	<b>6</b>
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	6
2.2	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUĂRII .....	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII.....	7
2.4	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	7
2.5	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	7
2.5.1	<i>Tipul valorii</i> .....	8
2.5.2	<i>Data evaluării</i> .....	9
2.6	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII .....	9
2.7	RESTRICȚII DOCUMENTARE.....	9
2.8	DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNULUI EDIȚIA 2020.....	9
2.9	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR .....	10
2.10	DESCRIEREA RAPORTULUI.....	10
2.11	MODALITĂȚI ȘI TERMENE DE PLATĂ.....	11
2.12	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE .....	11
<b>3</b>	<b>ANALIZA DATELOR.....</b>	<b>11</b>
3.1	SCURTĂ PREZENTARE A ECHIPAMENTELOR .....	11
3.2	STARE TEHNICĂ ȘI FUNCȚIONALĂ LA DATA EVALUĂRII .....	12
3.3	MODIFICĂRI ALE STĂRII PE DURATA CREDITULUI .....	12
3.4	ASPECTE DE PIAȚĂ .....	12
3.4.1	<i>Delimitarea pieței specifice</i> .....	12
3.4.2	<i>Cerere</i> .....	13
3.4.3	<i>Ofertă</i> .....	13
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR.....</b>	<b>15</b>
4.1	ASPECTE GENERALE .....	15
4.2	ETAPELE PARCURSE.....	15
4.3	METODOLOGIA APLICATĂ LA ESTIMAREA VALORILOR DE PIAȚĂ RAPORTATE .....	15
4.3.1	<i>Abordarea prin PIAȚĂ</i> .....	15
4.4	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	16
<b>5</b>	<b>ANEXE.....</b>	<b>18</b>

## 2 Termenii de referință ai evaluării

### ***2.1 Identificarea și competența evaluatorului***

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2020. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Subsemnatul KOVACS ZOLTAN in calitate de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) respectiv EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18762 valabila pentru 2020, pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

## **2.2 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării**

**Obiectul prezentei** lucrări este reprezentat de un Buldoexcavator utilizat în domeniul construcțiilor civile, industriale și agricole, conform descrierii de mai jos:

### **FISA TEHNICA**

Tip utilaj	Buldoexcavator
Marca	CASE
Model	580—4x4
Nr. identificare	JJH0046329
Nr. registru	M1CA230011131HO
Ore de funcționare	10.186
Stare	Motor Defect

Dreptul de proprietate este considerat (conform instrucțiunilor și informațiilor primite) integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea sau calitatea garanției.

## **2.3 Scopul evaluării.**

Scopul evaluării este informarea clientului – stabilirea valorii de piață în informării clientului

### **Utilizarea evaluării:**

Informarea clientului.

## **2.4 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea , dar numai pentru scopul menționat, sunt :

### **Destinatar unic:**

PRIMĂRIA COMUNEI CĂPLENI

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop<sup>1</sup>, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

## **2.5 Ipoteze și ipoteze speciale.**

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

### 1. Ipoteze:

- ✓ aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatarul lucrării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

<sup>1</sup> Altul decât cel definit pe parcurs

- ✓ În urma acestor demersuri, s-au stabilit (într-o măsură mai mare sau mai mică): configurația tehnico-funcțională, istoricul exploatarei, tipul și volumul intervențiilor făcute pe parcursul duratei de viață consumate S.R.L.;
- ✓ în vederea efectuării evaluării au fost luați în considerație toți factorii care au influență asupra valorii supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;
- ✓ evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- ✓ bunul subiect, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator are o stare tehnică bună, este complet și integral funcțional, fiind evaluat în această stare. Astfel, în vederea atribuirii/utilizării valorii garanției propuse este recomandat a se impune creditorului/garantului păstrarea bunului în stare funcțională normală pe toată perioada creditării, astfel încât să se elimine riscul de apariție a unei deteriorări fizice suplimentare (accidentale sau voluntare) celei aferente unei utilizări normale;
- ✓ bunurile ce fac obiectul prezentului raport au fost evaluate în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a obiectelor, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării;
- ✓ presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ ținând cont de cerințele destinatarului, a fost estimată valoarea de piață. Astfel:
  - Pentru instalațiile specializate (aceste bunuri făcând parte din categoria de mijloacele fixe care se "tranzacționează sporadic pe piață" și/sau ele sunt "specializate") deprecierea economică, funcțională, strategică și legate de reglementările de mediu luate în considerare la estimarea costului de înlocuire net, au fost cuantificate urmărindu-se estimarea unui nivel orientativ la care s-ar putea valorifica pe piața specifică. Deoarece, însă, pentru acestea nu există o piață funcțională, nu a fost posibilă comparația directă cu tranzacții efectuate anterior cu bunuri similare, efectuându-se însă o verificare privind încadrarea valorilor în prețurile de tranzacție cunoscute.
- ✓ presupunem ca nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

## 2. Ipoteze speciale:

- ✓ Nu e cazul;

### 2.5.1 Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivelor supuse



evaluării așa cum sunt acestea definite în Standardele de Evaluare a Bunului 2020. Valoarea de piață este suma estimate pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

#### 2.5.2 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii AUGUST 2021, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Data evaluării este 19 AUGUST 2021.

Conform solicitării destinatarului opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Inspecția s-a realizat în data de 19 AUGUST 2021 și s-a făcut în prezența reprezentantului clientului PRIMĂRIA COMUNEI CĂPLENI

### **2.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- ✘ Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ unic destinatar
  - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.
- ✘ Analiza pieței specifice
  - analize specifice preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.)
  - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

### **2.7 Restricții documentare**

Nu e cazul.

### **2.8 Declararea conformității cu Standardele de Evaluare a Bunului ediția 2020**

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare a Bunului ediția 2020:

#### **Standarde generale**

*SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)*

*SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*

*SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)*

*SEV 103 Raportare (IVS 103)*

*SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)*

*SEV 105 Abordări și metode de evaluare*

#### **Standarde pentru active**

##### **Bunuri mobile**

*SEV 300 Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)*

*GEV 620 Evaluarea bunului mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor*

#### **Glosar 2020**

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

- ✓ Pentru „mașinile și instalațiile specializate” (aceste bunuri făcând parte din categoria de mijloacele fixe care se “tranzacționează sporadic pe piață” și/sau ele sunt “specializate” (deci care “nu au piață”- neputându-se estima o astfel de valoare) deprecierea fizice, funcționale și economice (luate în considerare la estimarea costului de înlocuire net), au fost cuantificate urmărindu-se estimarea unui nivel orientativ la care s-ar putea valorifica pe piața specifică.

## **2.9 Natura și sursa informațiilor**

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

- ✓ Documentele și informațiile au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentantul solicitantului., care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorii nu își asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către aceștia și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- ✓ informațiile din presa de specialitate și site-uri de profil.
- ✓ alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunului 2020;
- ✓ În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din baza de date proprie.

## **2.10 Descrierea raportului**

Prin tema comenzii s-a convenit, cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit, efectuarea unui raport cu inspecție și cu furnizarea informațiilor de către solicitant.

În acest context, prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile generale din SEV 103 - Raportare, conținând informațiile minime pentru a putea fi fructificat de către solicitant.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Se permite, însă, simplificarea capitolelor descriptive prin prisma agreării prezentării (doar generale) a proprietății (dar cu precizarea eventualelor deprecieri și/sau inutilități semnificative) și prezentarea doar selectivă a datelor de piață (analiză simplificată).

Similar, descrierea metodologică și calculele în abordări poate fi simplificată dacă specificitatea speței nu implică argumentări specifice.

### **Alte documente solicitate după efectuarea inspecției:**

Nu este cazul prezentului raport.

Nu am primit alte documente decât cele furnizate de la client.

### **Extras documente justificative:**

Anexă distinctă cuprinzând:

### **Documente justificative PRIMITE DE LA CLIENT:**

Vezi comandă.

**Documente justificative PRIMITE suplimentar de la client (altele decât cele primite de la client):**

Nu este cazul prezentului raport.

Nu am primit alte documente decât cele furnizate de la client.

### **2.11 Modalități și termene de plată**

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, reprezintă nu includ T.V.A, și sunt considerate a fi plătite integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

### **2.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de solicitant și cele constatate la momentul inspecției, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (AUGUST 2021) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.3. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță;

## **3 ANALIZA DATELOR**

### **3.1 Scurtă prezentare a echipamentelor**

Din punct de vedere al domeniului de utilizare, bunurile analizate pot fi delimitate în categoria de mai jos:

- ✓ Utilaj special folosit în domeniul construcțiilor civile, industriale și agricole

În fapt este vorba despre:

#### **FISA TEHNICA**

Tip utilaj	Buldoexcavator
Marca	CASE
Model	580—4x4
Nr. identificare	JH0046329
Nr. registru	M1CA230011131HO
Ore de funcționare	10.186
Stare	Motor Defect

Descrierea componentelor este prezentată în capitolele anterioare („Obiectul evaluării”).

Clasificarea din punct de vedere al evaluării este efectuată la abordarea prin PIAȚĂ.

### **3.2 Stare tehnică și funcțională la data evaluării**

Conform declarațiilor reprezentanților solicitantului pentru bunul subiect sunt caracteristice următoarele aspecte tehnico-economice:

**Motorul este defect, starea tehnică a restul componentelor principale este bună**, argumentată de următoarele:

- Utilizare normală;
- Întreținere corespunzătoare;
- Nu au existat evenimente cu efect depreciativ mai accentuat decât cel uzual, istoricul utilizării fiind cel al unui „în regim normal” de lucru.
- Întreținerea și service-ul a fost efectuat de societăți specializate, la termenele stabilite locomotivele fiind menținute la parametrii funcționali.
- Bunurile sunt complete și integral funcționale, fiind evaluat în această ipostază.

### **3.3 Modificări ale stării pe durata creditului**

Pe perioada de garanție bunul va dobândi uzură fizică suplimentară, fiind posibil ca modificarea legislației interne și/sau comunitare în domeniul specific să implice și alte decotări (deprecieri funcționale și economice).

Se recomandă finanțatorului, urmărirea avizelor de funcționare emise de autoritățile de resort și menținerea lor în valabilitate pe întreaga perioadă de creditare și un surplus aferent extinderii până la o eventuală valorificare în caz de neplată.

### **3.4 Aspecte de piață**

#### 3.4.1 Delimitarea pieței specifice

Ca mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Particularitățile specifice fiecărui tip de bunuri au fost parțial expuse pe parcurs.

Elementele ce caracterizează tranzacțiile de pe piață fiind:

CATEGORIA GENERALĂ de încadrare:

Utilaj special folosit în domeniul construcțiilor civile, industriale și agricole:

- Autorităților de mediu – NU a fost pus la dispoziția evaluatorului

ASPECTE GENERALE

Posibilități de utilizare/conversie pentru alt domeniu sau subdomeniu<sup>2</sup>

- Nu e cazul – tot din categoria mai sus amintită<sup>3</sup>;

MOD DE UTILIZARE:

În prezent liber pentru vânzare,

FORMA de TRANZACȚIONATE PE PIAȚĂ:

„second-hand”

<sup>2</sup> în cadrul aceluiași domeniu

<sup>3</sup> Cu riscurile specifice apărute la o eventuală deomontare/transfer

„recondiționate”

### CARACTERISTICILE PRINCIPALE DE SELECTARE A OFERTELOR PROVIN DIN:

capacitate, fiabilitate generală și a componentelor de flux

#### 3.4.2 Cerere

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

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea de transporturi interne și internaționale, cerere care s-a menținut la un nivel mediu în ultima perioadă.

✓ Cererea pe acest segment este dată de cererea persoanelor juridice în ceea ce privește achiziționarea utilaj de tipul celui analizat. Astfel, date fiind evoluțiile vanzarilor de Utilaje special folosit în domeniul construcțiilor civile, industriale și agricole, pentru bunurile subiect subiect există cerere, care poate veni din partea companiilor care dispun de finanțare sau dispun de lichidități care doresc achiziționarea de utilaj second-hand.

#### 3.4.3 Ofertă

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

Oferta de astfel de bunuri se manifestă pe două segmente diferite:

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

Bunurile sunt în general puternic depreciate atât fizic<sup>4</sup>, cât și extern.

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

Piață marcată de existența unor oferte foarte avantajoase, expuneri fără un marketing adecvat (provenite din vânzări forțate).

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

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

Necesită reavizări, ceea ce implică costuri suplimentare.

**Oferta de bunuri second-hand recondiționate** efectuată de intermediari specializați sau chiar producători, care preiau bunurile la prețuri avantajoase, le recondiționează și le expun pe piață în vederea valorificării în general ca produse care corespund unor parametrii funcționali definiți;

- Bunurile sunt achiziționate, în general, puternic depreciate, dar valorificate ulterior, conferindu-li-se garanție;
- Prețurile de ofertare cuprind și servicii de consultanță, de montaj și punere în funcțiune, specializare operatori;

<sup>4</sup> În general sunt sisteme învechite și care nu au fost supuse unor revizii sau reparații capitale, recondiționări sau alte astfel de operațiuni ce cresc semnificativ durata rămasă.

- În general sisteme învechite sunt supuse unor revizii sau reparații capitale, efectuându-se înlocuiri, recondiționări sau alte astfel de operațiuni ce cresc durata rămasă;
- Se conferă garanție pe termene mai limitate ca la bunurile noi, dar mai puțin întâlnit, piese de schimb;
- Ofertele cuprind și cheltuieli de montaj și punere în funcțiune, specializare operatori;
- De asemenea ofertele sunt purtătoare de alte bunuri atașate (alte componente recondiționate)
- Ordinul de mărime de preț este semnificativ, fiind la jumătate față de prețul produselor noi, dar mult peste categoria bunului strict „second-hand”.

Pentru bunurile de tipul celui subiect oferta este medie.

✓ Oferte de Utilaje speciale folosite în domeniul construcțiilor civile, industriale și agricole

având caracteristici similare sunt prezentate în anexe

Se constată că astfel de bunuri sunt tranzacționate frecvent pe piață.

Echilibrul pieței

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

bunuri second-hand tranzacții între deținători și cumpărători din domeniu (intermediari sau utilizatori). În general tranzacțiile nu au incluse nici un fel de elemente atașate și nu se referă la garanție.;

bunuri second-hand recondiționate tranzacții efectuate de intermediari specializați sau chiar producători (angrenați în recondiționări), care preiau bunurile la prețuri avantajoase, le recondiționează și le expun pe piață în vederea valorificării în general ca produse care corespund unor parametri funcționali definiți.

Piața bunului analizate este una activă, datorită faptului că industria construcțiilor civile și industriale este una activă, nefiind semne că aceasta ar fi afectată de pandemia de Coronavirus.

Până la apariția crizei epidemiologice, pe piață specifică s-a manifestat un relativ echilibru între cerere și ofertă, oferta fiind superioară cererii. La ora actuală (așa cum este cunoscut de întreaga societate) se manifestă un risc investițional generalizat, marcat de incertitudinile piețelor, în acest context de criză pandemică (care a generat și perturbarea întregului mediu economic), dar și cu privire la perioada post criză, pe care unii analiști o anticipează ca și o criza economică (cei mai puțin pesimiști făcând trimitere doar la o reșezare între domenii și schimbări în percepția organizării activităților);

Piața specifică de la acest moment este influențată de incertitudini și temeri cu privire la evoluția viitoare, însă piața bunului subiect nu are caracteristici de bază care să conducă la concluzia că evoluția sa individuală va fi mai nefavorabilă decât piața sa specifică.

## 4 ANALIZA DATELOR

### 4.1 Aspecte generale

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile și natura bunului analizate am considerat adecvată aplicarea abordării "prin piață".

### 4.2 Etapele parcurse

Pentru determinarea valorilor au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului;
- ✓ discuții suplimentare purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele de influență asupra valorii;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ obținerea de informații referitoare la prețuri actuale (noi și second-hand) ale unor bunuri similare;
- ✓ analiza informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse.

### 4.3 Metodologia aplicată la estimarea valorilor de piață raportate

#### 4.3.1 Abordarea prin PIAȚĂ

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi bunuri similare, comparând apoi aceste bunuri cu cea "de evaluat" (valoarea unui bun mobil fiind în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor bunuri mobile competitive și comparabile)

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între bunurile mobile și tranzacțiile care influențează valoarea.

Datorită faptului că tranzacțiile comparabile nu sunt identice cu cea de evaluat, prețurile de vânzare ale comparabilelor vor trebui ajustate pentru a egala caracteristicile bunului mobil evaluat.

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

✓ Piața Utilajelor speciale folosite în domeniul construcțiilor civile, industriale și agricole

uzate (second-hand) reprezintă un mijloc uzual de tranzacționare.

Bazată pe această piață abordarea prin piață poate fi cea mai sigură dacă există informații multiple, asimilabile și transparente.

Abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai sigură atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de bunuri mobile comparabile

care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”).

Elemente de comparație utilizate în analiza de comparare sunt următoarele:

Drepturi de proprietate; Condiții de finanțare; Condiții de vânzare (motivația părților); Condiții ale pieței (data vânzării);

An fabricație/ Generație; Starea tehnică generală; Caracteristici de bază;

Analiza comparativa se bazează pe asemănările și diferențele între bunuri și condițiile de tranzacționare.

Din studiul efectuat, s-au reținut o serie de informații care au stat la baza formării opiniei finale a evaluatorului.

A se vedea și capitolul analiza de piață.

Metoda este o abordare globală urmărind raportul cerere-oferta pe piața specifică a bunului mobil studiat. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu active similare sau asimilabile efectuate.

#### **4.4 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului**

Abordările aplicate pentru estimarea valorii de piață au fost corelate cu scopul evaluării și tipul bunului. Pornind de la informațiile avute la dispoziție, evaluatorul a aplicat metode din cadrul abordării prin piață. Abordarea prin cost nu a fost aplicată, date fiind indisponibilitatea informațiilor referitoare la bunuri similar noi și a dificultății estimării depreciilor care afectează bunurile

În urma aplicării metodelor din cadrul abordărilor menționate mai sus au rezultat următoarele:

Nr. crt.	Marca	Tip	Nr. Identificare	Nr. Registru	An fabricatie	Ore functionar e	Valoare de piata - piata	
							EUR	LEI
1	CASE	580-K-4x4	JJH0046329	M1CA230011131HO	1997	10.186	7.200 €	35.466 lei
<b>TOTAL</b>							<b>7.200 €</b>	<b>35.466 lei</b>

Având în vedere analiza prezentată anterior, coroborată cu scopul evaluării precum și celelalte aspecte menționate în cadrul prezentului raport referitoare la subiectul supus evaluării, caracteristicile pieței specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a bunului supuse evaluării, la data evaluării, este cea obținută în **abordarea prin piață**:

Nr. crt.	Marca	Tip	Nr. Identificare	Nr. Registru	An fabricatie	Ore functionar e	Valoare de piata - piata	
							EUR	LEI
1	CASE	580-K-4x4	JJH0046329	M1CA230011131HO	1997	10.186	7.200 €	35.466 lei
<b>TOTAL</b>							<b>7.200 €</b>	<b>35.466 lei</b>



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

- ✓ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ valoarea estimată ține seama de scopul prezentei evaluări;
- ✓ valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării, pe parcursul creditării acumulându-se, însă, deprecieri suplimentare;
- ✓ costurile de dispunere pe un alt amplasament nu influențează valoarea opinată;
- ✓ valoarea este o predicție;
- ✓ valoarea este subiectivă;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea nu conține T.V.A.;

## 5 ANEXE

In cele ce urmează sunt prezentate anexe cu detalierea calculelor efectuate.  
Abordarea prin piață

Nr. crt.	Element de comparatie	Tip ajustare	Utilajul subiect subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3	
			Buldoexcavator Case, 580K	Buldoexcavator Case, 580K	Buldoexcavator Case, 580K	Buldoexcavator Case, 580K	
1	Preț solicitat (fara TVA)			9.648 €	12.610 €	8.600 €	
	ajustare pentru oferta	%		-5%	-15%	-5%	
		abs		-482 €	-1.892 €	-430 €	
2	Drepturi de proprietate / absolut / intergral			similare	similare	similare	
	ajustare pentru Drepturi de proprietate	%		0,0%	0,0%	0,0%	
		abs		0 €	0 €	0 €	
3	Condiții de finanțare / cash			similare	similare	similare	
	ajustare pentru finanțare	%		0,0%	0,0%	0,0%	
		abs		0 €	0 €	0 €	
4	Condiții de vânzare (motivația părților) / normale		normale	similare	similare	similare	
	ajustare pentru condiții de vânzare	%		0,0%	0,0%	0,0%	
		abs		0 €	0 €	0 €	
5	Condiții ale pieței (data vânzării) / curente		la data evaluării	similare	similare	similare	
	ajustare pentru condiții ale pieței	%		0,0%	0,0%	0,0%	
		abs		0 €	0 €	0 €	
6	Anul de fabricație		1997	1993	1995	1992	
	ajustare pentru anul de fabricație	%		15,0%	0,0%	25,0%	
		abs		1.375 €	0 €	2.043 €	
7	Starea tehnica		Defect	buna	buna	buna	
	ajustare pentru starea tehnica	%		0%	0%	0%	
		abs		-3.500 €	-3.500 €	-3.500 €	
8	Ore functionare		10186	similar	similar	similar	
	ajustare pentru ore functionare	%		0,0%	0,0%	0,0%	
		abs		0 €	0 €	0 €	
9	Dotari peste standard		normale	similar	similar	similar	
	ajustare pentru dotari peste standard	%		0%	0%	0,0%	
		abs		0 €	0 €	0 €	
Valoare de piata estimata				7.000 €	7.200 €	6.700 €	
ajustare totala				%	50,5%	27,8%	64,4%
				abs	4.875 €	3.500 €	5.543 €
Interval valoare piata bun mobil analizat (fara TVA)				7.000 €	7.200 €	6.700 €	

Comparabile utilizate:

C1: <https://machineryline.ro/-/vanzare/buldoexcavatoare/CASE-580SK--21072119095699429600>

Buldoexcavator CASE 580SK

☆ Adaugă la preferințe    ⚖ Comparare    📄 PDF    ⏪ Participă    ⚙ Plângere:

9.648 EUR

44.000 PLN  
≈ 47.520 RON

Luată legătura cu vânzătorul

Marca: CASE  
Modelul: 580SK  
Tip: buldoexcavator  
Anul: 1993  
Locul de amplasare: Polonia  
Chelmiec  
Data publicării: mai mult de o lună  
Machineryline ID: RB26328



Contactează vânzătorul

**Polmas**  
Polonia  
9 ani pe Autoline

+48 692 249 837

+48 511 91... [Arată](#)

[Mai multe informații](#)

Puneți o întrebare vânzătorului

Nume

Companie

Telefon

E-mail

C2: <https://machineryline.ro/-/vanzare/buldoexcavatoare/CASE-580-K-TURBO-KOPARKO-LADOWARKA-590-JCB-3CX-CAT-432-428-VOLVO-BL--21080210510885957200>

Buldoexcavator CASE 580 K TURBO KOPARKO-LADOWARKA | 590  
JCB 3CX CAT 432 428 VOLVO BL

☆ Adaugă la preferințe    ⚖ Comparare    📄 PDF    ⏪ Participă    ⚙ Plângere:

12.610 EUR

Preț net

57.500 PLN  
≈ 62 100 RON

15 510,30 EUR

Preț cu TVA inclusă

Luată legătura cu vânzătorul

Marca: CASE  
Modelul: 580 K TURBO  
KOPARKO-  
LADOWARKA | 590  
JCB 3CX CAT 432 428  
VOLVO BL  
Tip: buldoexcavator  
Anul: 1995  
Locul de amplasare: Polonia  
Milicz  
Data publicării: aug 02, 2021  
Machineryline ID: EV26400



Contactează vânzătorul

**kmrent.pl** **KM MASZYNY BU...**  
Polonia  
8 ani pe Autoline

+48 661 195 148

+48 537 00... [Arată](#)

+48 537 00... [Arată](#)

[Mai multe informații](#)

Puneți o întrebare vânzătorului

Nume

Companie

Telefon

E-mail

De exemplu: Bună ziua

[Nu interesează acum! Dvs.](#)

C3: <https://machineryline.ro/-/vanzare/buldoexcavatoare/CASE-580-K-Turbo-4-x-4---21072317315674973300>

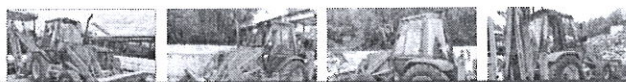
Buldoexcavator CASE 580 K Turbo | 4 x 4 |

☆ Adaugă la preferințe    ⚖ Comparare    📄 PDF    ↶ Participă    ⌚ Plângere

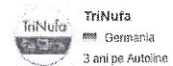
**8.600 EUR**    ~ 42.369 RON  
Preț net  
**10.234 EUR**  
Preț cu TVA încasată

Luati legătura cu vânzătorul

Marca: CASE  
Modelul: 580 K Turbo | 4 x 4 |  
Tip: buldoexcavator  
Anul: 1992  
Prima înmatriculare: 1992  
Durată de funcționare: 9532 m/h  
Locul de amplasare: Germania  
Eschenburg -  
Hirzenhain  
Data publicării: Iul 28, 2021  
Machineryline ID: ZE26345



Contactează vânzătorul



+49 2773 7080499  
+49 176 604... Arăta

Mai multe informații

Puneți o întrebare vânzătorului

Nume

Companie

Telefon

E-mail

De exemplu: Bună ziua,  
Mă interesează anunțul Dvs.  
Vă rog frumos să luați legătura cu mine.