

Nr. 063/2020



## RAPORT DE EVALUARE

### BUNURI MOBILE – echipamente

**Proprietar : ROMSTRATE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective**

**Cod unic de înregistrare:** 6141165 (RO)

**Nr. ORC:** J52/423/1994

#### Utilizatori desemnati :

- **ROMSTRATE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective**
- **administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor numiti în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU**

**Evaluator : QUANTUM EVALUARI S.R.L.**  
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

noiembrie 2020

**Catre:**

**ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective  
prin administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA  
BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL

**•Adunarea Creditorilor numiti în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul  
Tribunalului GIURGIU**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru  
bunurile mobile, echipamente, din patrimoniul debitoarei **ROMSTRADE SRL – în  
insolvență, in insolvency, en procedure collective,**

**cu localizare in Adunatii Copaceni , jud. Giurgiu**

Conform contractului nr. 18/2017, si a actelor aditionale 1,2,3 si 4, incheiate intre evaluator  
si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza  
documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata  
specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea  
nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse. In  
elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra  
proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile estimate sant valabile la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu  
conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a  
dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

**Administrator,**  
**ec. ALIC DELI MARIA**



# 1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare.....	pg.4
I. Termenii de referinta ai evaluarii .....	pg.5
1. Identificarea și competența evaluatorului .....	pg.5
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați.....	pg.5
3. Scopul evaluării .....	pg.5
4. Identificarea activelor sau a datoriei supuse evaluării .....	pg.5
5. Tipul valorii.....	pg.6
6. Data evaluării .....	pg.6
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării .....	pg.6
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	pg.6
9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	pg.6
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	pg.7
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	pg.8
12. Descrierea raportului .....	pg.8
II. Prezentarea datelor .....	pg.8
1. Identificarea bunurilor subiect. Descrierea juridică .....	pg.8
2. Date despre amplasare.....	pg.8
3. Descrierea bunurilor.....	pg.9
4. Aspecte privind utilizarea.....	pg.13
III. Analiza pieței bunurilor subiect.....	pg.13
1. Definirea pieței specifice.....	pg.13
2. Cererea potențială și efectivă.....	pg.14
3. Oferta concurențială.....	pg.14
4. Echilibrul pieței.....	pg.15
IV. Analiza datelor.....	pg.15
1. Abordarea prin piață .....	pg.15
2. Abordarea prin venit.....	pg.32
3. Abordare prin cost .....	pg.32
V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	pg.32
VI. Anexe raport.....	pg.35

# **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Evaluator	QUANTUM EVALUARI SRL																																																
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284, valabila 2020)																																																
Asigurare	50.000 EUR/polita cu valabilitate 01.01.2020 – 31.12.2020																																																
Bunuri evaluate	<table><tr><th>Nr. inv.</th><th>DENUMIRE</th><th>Nr. utilaj</th></tr><tr><td>A1395</td><td>Excavator pe senile Volvo EW160</td><td>U0541</td></tr><tr><td>A1790</td><td>CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS</td><td>U0159</td></tr><tr><td>A2324</td><td>Concasor Granulator HP 100M</td><td>U0172</td></tr><tr><td>A1586</td><td>Statie sortare mob 5070038 Kleeman</td><td>U0149</td></tr><tr><td>A710</td><td>COMPACTOR PNEURI HAMM HD 15014900 KG</td><td>U 0277</td></tr><tr><td>A604</td><td>FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000</td><td>U 0127</td></tr><tr><td>A115</td><td>FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000</td><td>U 0104</td></tr><tr><td></td><td>Compactor Asfalt</td><td>U 0206</td></tr><tr><td>A1931</td><td>FREZA WIRTGEN W 50 Latime lucru:500 mm</td><td>U 0163</td></tr><tr><td>A116/A1031</td><td>RECICLATOR WIRTGEN WR4200</td><td>U0110</td></tr><tr><td>A117</td><td>FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm</td><td>U0107</td></tr><tr><td>A169</td><td>FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm</td><td>U0106</td></tr><tr><td>A48</td><td>FREZA WIRTGEN W1900 Latime lucru:2000 mm</td><td>U0108</td></tr><tr><td></td><td>Reciclator WR4200</td><td>U0145</td></tr></table>				Nr. inv.	DENUMIRE	Nr. utilaj	A1395	Excavator pe senile Volvo EW160	U0541	A1790	CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS	U0159	A2324	Concasor Granulator HP 100M	U0172	A1586	Statie sortare mob 5070038 Kleeman	U0149	A710	COMPACTOR PNEURI HAMM HD 15014900 KG	U 0277	A604	FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0127	A115	FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0104		Compactor Asfalt	U 0206	A1931	FREZA WIRTGEN W 50 Latime lucru:500 mm	U 0163	A116/A1031	RECICLATOR WIRTGEN WR4200	U0110	A117	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0107	A169	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0106	A48	FREZA WIRTGEN W1900 Latime lucru:2000 mm	U0108		Reciclator WR4200	U0145
Nr. inv.	DENUMIRE	Nr. utilaj																																															
A1395	Excavator pe senile Volvo EW160	U0541																																															
A1790	CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS	U0159																																															
A2324	Concasor Granulator HP 100M	U0172																																															
A1586	Statie sortare mob 5070038 Kleeman	U0149																																															
A710	COMPACTOR PNEURI HAMM HD 15014900 KG	U 0277																																															
A604	FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0127																																															
A115	FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0104																																															
	Compactor Asfalt	U 0206																																															
A1931	FREZA WIRTGEN W 50 Latime lucru:500 mm	U 0163																																															
A116/A1031	RECICLATOR WIRTGEN WR4200	U0110																																															
A117	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0107																																															
A169	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0106																																															
A48	FREZA WIRTGEN W1900 Latime lucru:2000 mm	U0108																																															
	Reciclator WR4200	U0145																																															
Proprietar	PJ: <b>ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective</b> <b>Sediul social</b> : comuna Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu <b>Sediul administrativ</b> : str.Buzesti, nr. 71, Sector 1, Bucuresti																																																
Utilizatori desemnati	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective</b></li><li>• <b>administrator judiciar</b> Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL</li><li>•<b>Adunarea Creditorilor</b> în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU</li></ul>																																																
Data inspectiei	Iunie 2020																																																
Data evaluarii	20.11.2020																																																
Curs de schimb	1 EURO = 4,873 LEI, afișat BNR la data de 20.11.2020																																																
Scopul evaluarii	Pentru informarea utilizatorilor desemnati , <b>privind valoarea de piata a activelor mentionate in Contractul de prestari servicii nr. 18/2017, inclusiv in actele aditionale subsecvente</b>																																																
Tipul valorii	Valoarea de piata , definita : <i>"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"</i>																																																
Ipoteze sau conditii legate de drepturile evaluate	bunurile s-au evaluat in acceptiunea drepturilor de proprietate depline, integrale, negrevate de sarcini si obligatii																																																
Valori de piata estimate - lei, fara TVA	<table><tr><th>Nr. inv.</th><th>DENUMIRE</th><th>Nr. utilaj</th><th>Val. Piata lei</th></tr><tr><td>A1395</td><td>Excavator pe senile Volvo EW160</td><td>U0541</td><td>23.400</td></tr><tr><td>A1790</td><td>CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS</td><td>U0159</td><td>316.800</td></tr></table>				Nr. inv.	DENUMIRE	Nr. utilaj	Val. Piata lei	A1395	Excavator pe senile Volvo EW160	U0541	23.400	A1790	CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS	U0159	316.800																																	
Nr. inv.	DENUMIRE	Nr. utilaj	Val. Piata lei																																														
A1395	Excavator pe senile Volvo EW160	U0541	23.400																																														
A1790	CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS	U0159	316.800																																														

A2324	Concasor Granulator HP 100M	U0172	<b>106.500</b>	
A1586	Statie sortare mob 5070038 Kleeman	U0149	<b>96.100</b>	
A710	COMPACTOR PNEURI HAMM HD 15014900 KG	U0277	<b>15.300</b>	
A604	FINISOR ASFALT VOGEL S 2100 Latime lucru grinda:2000	U0127	<b>311.500</b>	
A115	FINISOR ASFALT VOGEL S 2100 Latime lucru grinda:2000	U0104	<b>85.100</b>	
	Compactor Asphalt	U0206	<b>18.900</b>	
A1931	FREZA WIRTGEN W 50 Latime lucru:500 mm	U0163	<b>4.900</b>	
A116/A1031	RECICLATOR WIRTGEN WR4200	U0110	<b>471.700</b>	
A117	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0107	<b>253.200</b>	
A169	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0106	<b>287.500</b>	
A48	FREZA WIRTGEN W1900 Latime lucru:2000 mm	U0108	<b>245.700</b>	
	Reciclator WR4200	U0145	<b>969.700</b>	
	TOTAL		<b>3.206.300</b>	



*[Handwritten signature]*



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL, Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2020.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile mobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

### 2. Identificarea clientului și a oricoror alți utilizatori desemnați

Client PJ: **ROMSTRAD SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective** prin **Administrator judiciar** Consorțiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCUREȘTI și DASCAL INSOLVENCY SPRL

**Utilizatori desemnați :**

**Administrator judiciar și creditorii în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU**

### 3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata Pentru informarea utilizatorilor desemnati , **privind valoarea de piata a activelor mentionate in Contractul de prestari servicii nr. 18/2017, inclusiv in actele aditionale subsecvente, potrivit prevederilor din Legea 85/2006 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa.**  
**Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.**

### 4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

**Obiectul evaluarii este constituit din urmatoarele echipamente :**

Nr. inv.	DENUMIRE	Nr. utilaj	Data achiz.	Valoare achiz.
A1395	Excavator pe senile Volvo EW160	U0541	23.10.2008	86.736
A1790	CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS	U0159	28.05.2010	2.405.400
A2324	Concasor Granulator HP 100M	U0172	01.08.2011	410.350
A1586	Statie sortare mob 5070038 Kleeman	U0149	28.07.2009	1.105.000
A710	COMPACTOR PNEURI HAMM HD 15014900 KG	U 0277	28.08.2007	272.904
A604	FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0127	04.04.2007	1.066.500
A115	FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0104	28.02.2003	891.250
	Compactor Asfalt	U 0206	08.07.2003	289.075
A1931	FREZA WIRTGEN W 50 Latime lucru:500 mm	U 0163	11.04.2011	205.730
A116/A1031	RECICLATOR WIRTGEN WR4200	U0110	28.02.2003	5.761.842
A117	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0107	28.02.2003	2.319.745
A169	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0106	08.07.2003	2.440.125
A48	FREZA WIRTGEN W1900 Latime lucru:2000 mm	U0108	29.08.2002	1.654.845
	Reciclator WR4200	U0145	26.09.2008	7.442.600

**Drepturi de proprietate – ROMSTRADE SRL – în insolvență, in insolvency, en procedure collective**

### 5.Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"*.  
Valorile estimate nu vor contine TVA.

### 6.Data evaluarii:

**Data inspectiei:** 03.06.2020. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinela Plesa, legitimatia 15275, in prezenta reprezentantului desemnat de catre administratorul judiciar.

**Data evaluarii:** 20.11.2020

**Data finalizarii raportului:** Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 25.11.2020 .

### 7.Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantul proprietarului bunurilor analizate, impreuna cu informatii culese din piata specifica si la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

#### **8.Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea**

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, starea functionala si tehnica a activelor, preturile si datele de achizitionare, au fost furnizate de catre client prin reprezentatii sai delegati la inspectie.
- informatiile referitoare la datele de piata s-au preluat din mass-media, site-uri de publicitate specializate cu acoperire internationala ;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

#### **9. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative**

##### **Ipoteze semnificative :**

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

##### **Aspectele juridice:**

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate analizate au fost considerate depline, valabile si marketabile. Bunurile mobile au fost evaluate si considerate ca fiind libere de sarcini.

##### **Aspecte fizice si tehnice:**

- Bunurile mobile declarate cu defectiuni si/sau nefunctionale au fost evaluate, fiecare, in ipoteza in care functionalitatea , starea tehnica, au fost considerate conform cu informatiile prezentate de reprezentantii clientului , clientul a dorit estimarea valorilor in aceste ipoteze.
- Evaluarea s-a facut in ipoteza in care starea bunurilor nu s-a modificat intre data evaluarii si data inspectiei, ipoteza confirmata de catre client.

##### **Caracteristici:**

- nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului delegat la inspectie ;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea bunurilor si caracteristicile lor fizico-tehnice;

##### **Mediu:**

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.

- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca bunurile sant contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

**Metodologie:**

- scopul prezentei evaluari , starea bunurilor , a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

**Consultanta viitoare:**

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

**Alte date:**

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

**Ipoteze speciale semnificative:**

- nu este cazul

## **10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului. Neachitarea valorii integrale a onorariului mentionat in contractul de prestari servicii ce are ca obiect prezentul raport de evaluare, exonereaza pe evaluator de orice obligatie sau raspundere privind raportul de evaluare si duce la interdictia beneficiarului si a oricaror utilizatori desemnati de utilizare a raportului.

## **11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR, editia 2020 :

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare

SEV103 – Raportare

SEV104 – Tipuri ale valorii

SEV105 – Abordari si metode de evaluare

SEV300 – Masini, echipamente si instalatii

GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor ,instalatiilor si stocurilor.

## 12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe de calcul, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunurilor evaluate, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

## II PREZENTAREA DATELOR

### 1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

- lista inventar bunuri , cu locatia in Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu transmisa de catre administratorul judiciar;
- facturi de achizitie echipamente.

### 2. Date despre amplasarea bunurilor mobile evaluate

**Bunurile evaluate se aflau la data inspectiei in incinta debitoarei din Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu.**



### 3. DESCRIEREA BUNURILOR

Inspecția bunurilor supuse evaluării, a fost efectuată în 3 iunie 2020, personal de către evaluator Marinel Plesa, legitimația 15275, în prezența reprezentantului delegat al proprietarului, respectiv dl. Emil Muresan.

Cu ocazia inspecției, din informațiile culese cu sprijinul reprezentantului proprietarului și a altor persoane prezente (personal tehnic al proprietarului), au fost preluate date cu privire la deprecierile fizice, funcționale și externe ce se pot aloca bunurilor evaluate.

**Bunuri mobile – cont 2131 – 14 pozitii inventar – utilaje terasiere si pentru constructii drumuri**

**Acest tip de bunuri sunt de obicei expuse la vanzare de catre proprietari utilizatori si dealeri, in cantitati mici, fara asigurarea transportului, fiind bunuri echipamente si utilaje din industria constructiilor, constructii de drumuri si amenajarea terenurilor.**

**Deprecierile fizice** ce apar la acest tip de bunuri sunt legate de uzura normala in timp datorata expunerii la factorii de mediu si a uzurii in exploatare, dar se pot aloca si **deprecieri semnificative functionale si economice**, datorita faptului ca bunurile pot fi descompletate, precum si din motive legate de vechimea modelului, de amplasarea in locatii izolate si/sau de starea pietii specifice.

**In acest moment bunurile evaluate sunt, sau erau functionale la data opririi activitatii, descompletate si/sau nefunctionale** avand uzuri fizice mari la componentele prezente datorita exploatarei si expunerii la factorii de mediu pe durata scursa de la oprirea activitatii (5 – 6 ani)

#### **Excavator Volvo EW160**



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani, starea motorului neprecizata, bateria de acumulatori este defecta, lipsesc unele elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si electrice, prezinta elemente de caroserie deteriorate. Sistemul de rulare la roțile prezente este cu uzura 100%.

Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala, opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale.

## CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea motorului neprecizata, bateria de acumulatori este defecta, lipsesc unele elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si electrice, prezinta elemente de caroserie deteriorate. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

## Concasor Granulator HP 100M





Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data opririi activitatii utilajul era in stare de functionare, nu se cunosc eventuale lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

#### **Statie sortare mobila 5070038 Kleeman**



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data opririi activitatii utilajul era in stare de functionare, nu se cunosc eventuale lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

## COMPACTOR PNEURI HAMM HD 150 - 14900 KG



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data opirii activitatii utilajul era in stare de functionare, din informatii primite se releva faptul ca exista lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare. Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

## FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data opririi activitatii utilajul era in stare de functionare, nu se cunosc eventuale lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

### **FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000**



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data opririi activitatii utilajul era in stare de functionare, din informatii primite se releva faptul ca exista lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

## Compactor Asphalt



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data opirii activitatii utilajul era in stare de functionare, din informatii primite se releva faptul ca exista lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare. Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

## FREZA WIRTGEN W 50 Latime lucru:500 mm.



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data oprii activitatii utilajul era in stare de functionare, din informatii primite si conform constatarilor se releva faptul ca exista lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

### **RECICLATOR WIRTGEN WR4200**



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data oprii activitatii utilajul era in stare de functionare, din informatii primite si conform constatarilor se releva faptul ca exista lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

### **FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm**



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data opririi activitatii utilajul era in stare de functionare, nu se cunosc eventuale lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

### **FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm**



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data opririi activitatii utilajul era in stare de functionare, nu se cunosc eventuale lipsuri de elemente de la sistemele

mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

#### **FREZA WIRTGEN W1900 Latime lucru:2000 mm**



Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data oprii activitatii utilajul era in stare de functionare, nu se cunosc eventuale lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

#### **RECICLATOR WR4200**





Conform informatiilor primite de la reprezentantul proprietarului utilajul a fost utilizat pana in urma cu cativa ani , starea de functionare neprecizata, la data opririi activitatii utilajul era in stare de functionare, nu se cunosc eventuale lipsuri de elemente de la sistemele mecanice, hidraulice si/sau electrice. Reprezentantul proprietarului nu a putut furniza informatii privind numarul de ore de functionare.

Avand in vedere informatiile privind starea tehnica si functionala , opinia evaluatorului este ca utilajul are vandabilitate ca atare doar dupa efectuarea unei revizii generale

#### 4.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Bunurile mobile evaluate nu au utilizare alternativa, in afara de utilizarea normala pentru care au fost create.

### III ANALIZA PIETII

**Piata se defineste 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.

**delimitarea pietei bunurilor subiect:** piata bunurilor mobile utilaje si echipamente pentru constructii – construire si reparare drumuri, de tip second hand . Datorita deschiderii granitelor si dezvoltarii comunicarii se pot comanda bunuri similare in afara oricaror limite de spatiu geopolitic sau administrativ, existand entitati specializate in achizitionarea lor de la extern si comercializarea lor pe piata nationala.

Particularitățile specifice tipului de bunuri analizate, expuse anterior, au elementele ce caracterizează tranzacțiile de pe piață :

- categoria bunurilor cu posibilități de utilizare/conversie pentru alt subdomeniu din industria specifica – **nu este cazul, bunurile nu pot fi utilizate/reconvertite pentru alte subdomenii de utilizare;**
- frecventa tranzacționarii pe piață, dinamica modificarii tehnologiei, existenta de oferte de vânzare în regim forțat, care ar trebui corectate ca atare – **frecventa tranzactionarilor este mica, îndeosebi la echipamentele cu tehnologie inechita, pentru acestea trebuind a fi luate în calcul deprecieri suplimentare celor fizice , importante;**
- Suplimentar uzurii fizice, deprecierea economică și funcțională reprezintă și percepția actuală (negativa) a pieței in contextul economic nefavorabil;
- Expunerea pe piață a mai multor astfel de bunuri si echipamente conduce și implică (așa cum practica pieței arată) **practicarea unor discount-uri de multe ori semnificative;**

- Dinamica tehnologica in domeniu specific – datorita utilizarii tehnologiilor noi , **piata produselor analizate se reduce la piata specifica a echipamentelor achizitionate pentru utilizarea ca atare (pondere mare din total piata), achizitionarea pentru demontare si asigurarea pieselor de schimb (pondere redusa din total piata), achizitionarea de catre persoane private sau colectionari – hobby(pondere foarte mica, respectiv, nula din total piata).**

### **analiza cererii**

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 unor produse competitive (ca și bun finit al operațiilor desfășurate).

**Aceste tipuri de echipamente, second hand, aflate in stare tehnica medie, mai slaba, si/sau neprecizata , sunt solicitate pe piață de către utilizatorii în domeniul specific, firme de constructii de dimensiuni medii si mari, in parte pentru completarea flotelor, sau inlocuirea nefunctionalelor, etc., si preponderent pentru asigurarea de componente , gen cabina, elemente de structuri sasiu, elemente mecanice de actionare si de uzura si hidraulice , etc., dar cererea este slab reprezentata si in scadere, sporadica si dificil de identificat, majoritatea utilizatorilor indreptandu-se catre bunuri noi si/sau bunuri reconditionate total**

### **analiza ofertei competitive**

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

□ **Oferta de bunuri noi** efectuată de producători, în general la comenzi lansate de solicitant efectuate pe baza unor produse standard (echipamente și dotări) sau adaptate cerințelor clientului – **in cazul de fata, produsele noi de acest tip sunt construite conform noilor tehnologii in domeniu, cu grade de poluare si consumuri mai mici, pentru bunurile evaluate existand unele compatibilitati de utilizare si functionare cu alte echipamente sau bunuri ce se produc si utilizeaza in prezent, dar numai ca si piese de schimb.**

**In concluzie, bunurile noi, de aceeasi natura si utilizare cu bunurile evaluate constituie oferta concurentiala puternica pentru bunurile analizate.**

□ **Oferta de bunuri second-hand** efectuată de deținătorii de bunuri similare cu reorientare, restrângere sau închidere a activității, în general cu probleme financiare: Bunurile sunt, în general puternic depreciate.

În general sunt sisteme învechite și la care nu se pune de regula problema unor revizii sau reparații capitale, recondiționări sau alte astfel de operațiuni care ar crește semnificativ durata rămasă de utilizare, pe motiv de incompatibilitate.

De regula expunerile la vanzare se fac fara marketing adecvat

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

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

### **echilibrul pietei**

În general aceste bunuri **se tranzacționează direct**, nu sunt supuse unor re tehnologizări importante pe componente de flux, ci doar eventual reparatii cu inlocuiri de componente defecte, îndepărtându-se pe cât posibil uzurile fizice și deprecierile apărute pe parcurs și percepute de piața specifică.

Se constată că astfel de bunuri **sunt slab tranzacționate pe piață**, existând totuși informații preluate de la entități ce organizează vânzări de tip executare silită, lichidatori, etc. privind tranzacțiile cu bunuri second hand de acest tip.

Majoritatea ofertelor și tranzacțiilor cu echipamente similare noi se realizează la nivel național.

Există puține entități specializate care preiau astfel de bunuri la prețuri mici (uneori modice, apropiate de valoarea deșeurilor rezultate prin casare) efectuând lucrări de reparații și modificări astfel încât să poată fi înlăturate uzurile fizice semnificative și deprecierile funcționale aferente.

Aceste societăți sunt cunoscute pe piață și ca și speculanți ai unor oferte „sub piață” (de la lichidări, dezafectări, închideri de capacități, șamd.) - influența lor în echilibru pietii fiind totuși slabă.

## **IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii bunurilor mobile analizate, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de bun, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

### **ABORDARE PRIN PIATA:**

**O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.**

Pentru bunurile care sunt omogene, așa cum sunt parte din bunurile subiect, în mod obișnuit, este utilizată abordarea prin piață, deoarece există date suficiente privind vânzările recente sau ofertele de vânzare ale unor active similare; evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin :

- metoda identificării directe, în cadrul căreia estimarea valorii se efectuează în urma unui studiu de piață ce are ca scop identificarea de repere identice cu bunul evaluat; se compară proprietatea subiect cu proprietăți similare, ale căror prețuri se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparată cu repere tranzacționate recent, sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată și verificată. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile pot fi ajustate. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață.

**Prin această tehnică de evaluare nu pot fi evaluate bunurile subiect, pe piață nu s-au identificat destule tranzacții sau oferte de utilaje fără declararea funcționalității, descompletate sau epave rezultate din accidente .** Detinatorii de utilaje de acest tip preferă să utilizeze piesele de schimb ce mai sunt în diferite stadii de funcționare, până la

momentul in care valorile obtinabile la casare depasesc valorile eventualelor piese, in asa fel incat se ajunge la casare si predarea la fier vechi a carcaselor, sasiuri, bene, etc.

### 3 Abordarea prin venit

**O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.**

**Abordare prin venit:** in general se foloseste pentru evaluarea echipamentelor atunci cand exista posibilitati de a fi identificate fluxurile de numerar specifice activului, sau unui grup de active complementare, de exemplu, daca un grup de active formeaza o flota auto și realizeaza un serviciu vandabil. Totusi, in mod curent utilizarea abordarii prin venit nu este practicata pentru multe mașini, echipamente și instalatii individuale, **iar in prezenta analiza nu s-a utilizat, motivul principal fiind starea functionala a bunurilor de evaluat.**

### 4. Abordarea prin cost

**O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.**

**Abordare prin cost:** este o practica in mod deosebit pentru bunuri care sunt **specializate sau cu piata redusa**; tipul costului curent adecvat pentru formularea unei indicatii asupra valorii unui bun mobil similar este costul de inlocuire. Se estimeaza costul unui inlocuitor al activului subiect ca fiind un echivalent modern cu aceeași functionalitate. Pentru estimarea valorii, se fac apoi deduceri pentru tot ce reflecta deprecierea fizica, functionala și economica fata de reperul subiect, cand acesta se compara cu un substituent care ar putea fi achizitionat la costul de inlocuire.

Ajustarile costului de nou se fac pentru urmatoarele tipuri ale deprecierei: fizica, functionala, economica, sau forme agregate ale acestora.

Punctul de plecare sau baza metodei costului este fie **costul de reproductie brut**, fie **costul de inlocuire brut**.

**Aceasta abordare se poate aplica doar in cazul in care bunurile au vandabilitate ca atare, respectiv mai au durata utila, mai pot functiona.**

Nr. Inv.	DENUMIRE	Nr. Utilaj	Val. Achiz. Lei	Data achiz.	Curs la PIF	Val in/ rec - euro	Varsta ef.	DN	Depr. Fiz	Depr. Fiz	CIB-Dfiz.	DR( Df. +Dec.)	CIN(val. Piata) euro	Val. Piata lei
A1395	Excavator Volvo EW160	U0541	86.736	23.10.2008	3,614	24.000	8	12	0,67	16.000	8.000	0,4	4800	<b>23.400</b>
A1790	CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS	U0159	2.405.400	28.05.2010	4,162	577.902	6,5	8	0,81	469.545	108.357	0,4	65014	<b>316.800</b>
A2324	Concasor Granulator HP 100M	U0172	410.350	01.08.2011	4,225	97.133	5	8	0,63	60.708	36.425	0,4	21855	<b>106.500</b>
A1586	Statie sortare mob 5070038 Kleeman	U0149	1.105.000	28.07.2009	4,201	263.020	7	8	0,9	230.143	32.878	0,4	19727	<b>96.100</b>
A710	COMPACTOR PNEURI HAMM HD 150 14900 KG	U 0277	272.904	28.08.2007	3,249	83.986	7,5	8	0,94	78.737	5.249	0,4	3149	<b>15.300</b>
A604	FINISOR ASFALT VOGEL'S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0127	1.066.500	04.04.2007	3,337	319.570	4	6	0,6667	213.046	106.523	0,4	63914	<b>311.500</b>
A115	FINISOR ASFALT VOGEL'S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0104	891.250	28.02.2003	3,572	249.524	5,3	6	0,8833	220.413	29.111	0,4	17467	<b>85.100</b>
	Compactor Asphalt	U 0206	289.075	08.07.2003	3,723	77.654	11	12	0,9167	71.183	6.471	0,4	3883	<b>18.900</b>
A1931	FREZA WIRTGEN W 50 Latime lucru:500 mm	U 0163	205.730	11.04.2011	4,108	50.075	5,8	6	0,9667	48.406	1.669	0,4	1002	<b>4.900</b>
A116/ A1031	RECICLATOR WIRTGEN WR4200	U0110	5.761.842	28.02.2003	3,572	1.613.148	10,8	12	0,9	1.451.833	161.315	0,4	96789	<b>471.700</b>
A117	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0107	2.319.745	28.02.2003	3,572	649.461	5,2	6	0,8667	562.866	86.595	0,4	51957	<b>253.200</b>
A169	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0106	2.440.125	08.07.2003	3,723	655.489	5,1	6	0,85	557.166	98.323	0,4	58994	<b>287.500</b>
A48	FREZA WIRTGEN W1900 Latime lucru:2000 mm	U0108	1.654.845	29.08.2002	3,283	504.126	5	6	0,8333	420.105	84.021	0,4	50413	<b>245.700</b>
	Reciclator WR4200	U0145	7.442.600	26.09.2008	3,74	1.990.000	10	12	0,8333	1.658.333	331.667	0,4	199000	<b>969.700</b>
			26.352.102			7.155.089							657962	<b>3.206.300</b>

## **V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR**

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele:

### **Adecvarea**

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

### **Precizia**

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

### **Cantitatea si calitatea informatiilor**

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesara și sunt în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață estimata prin abordarea prin cost pentru bunurile ce prezinta vandabilitate , indeplineste criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa.

**VALORI ESTIMATE ( fara TVA) :**

Nr. inv.	DENUMIRE	Nr. utilaj	Val. Plata lei
A1395	Excavator pe senile Volvo EW160	U0541	<b>23.400</b>
A1790	CONCASOR MOBIL TIP KLEEMANN MR 100 ZS	U0159	<b>316.800</b>
A2324	Concasor Granulator HP 100M	U0172	<b>106.500</b>
A1586	Statie sortare mob 5070038 Kleeman	U0149	<b>96.100</b>
A710	COMPACTOR PNEURI HAMM HD 15014900 KG	U 0277	<b>15.300</b>
A604	FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0127	<b>311.500</b>
A115	FINISOR ASFALT VOGELE S 2100 Latime lucru grinda:2000	U 0104	<b>85.100</b>
	Compactor Asphalt	U 0206	<b>18.900</b>
A1931	FREZA WIRTGEN W 50 Latime lucru:500 mm	U 0163	<b>4.900</b>
A116/A1031	RECICLATOR WIRTGEN WR4200	U0110	<b>471.700</b>
A117	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0107	<b>253.200</b>
A169	FREZA WIRTGEN W2200 Latime lucru:2200 mm	U0106	<b>287.500</b>
A48	FREZA WIRTGEN W1900 Latime lucru:2000 mm	U0108	<b>245.700</b>
	Reciclator WR4200	U0145	<b>969.700</b>
	TOTAL		<b>3.206.300</b>

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

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei noiembrie 2020;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- **valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției, fara asigurare de perioada de garantie, manipularea si transportul in sarcina cumparatorilor, tranzactia va fi de tipul „vazut- placut”;**
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,873 lei / Euro;
- **valorile exprimate în prezentul raport de evaluare sant exprimate in lei si nu conțin TVA.**

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

