

# **RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA**

**EXPERT TEHNIC JUDICIAR:** Mircea Diudea

**SPECIALITATEA:** Autovehicule, circulatie rutiera

**LEGITIMATIE:** nr. 3720072015, seria 85869526062015

Expertiza a fost efectuata in baza Conventiei Civile numarul 2 din 25.01.2020 incheiata cu Comuna Sanpaul, cu sediul in localitatea Sanpaul, numarul 195, judetul Cluj.

## **2.Obiectivul expertizei**

2.1. Stabilirea valorii de circulatie a buldoexcavatorului, marca FAI KOMATSU, serie sasiu 8913895, an fabricatie 1997.

### 3. Continutul expertizei

#### 3.1. Stabilirea valorii de circulatie a buldoexcavatorului, marca FAI KOMATSU, serie sasiu 8913895, an fabricatie 1997.

In vederea efectuarii expertizei buldoexcavatorului, marca FAI KOMATSU si a stabilirii valorii de circulatie, expertul s-a deplasat la locul de adapostire a utilajului unde acesta a fost identificat.(Foto 1,2,3)



Foto 1-Vedere ansamblu fata dreapta

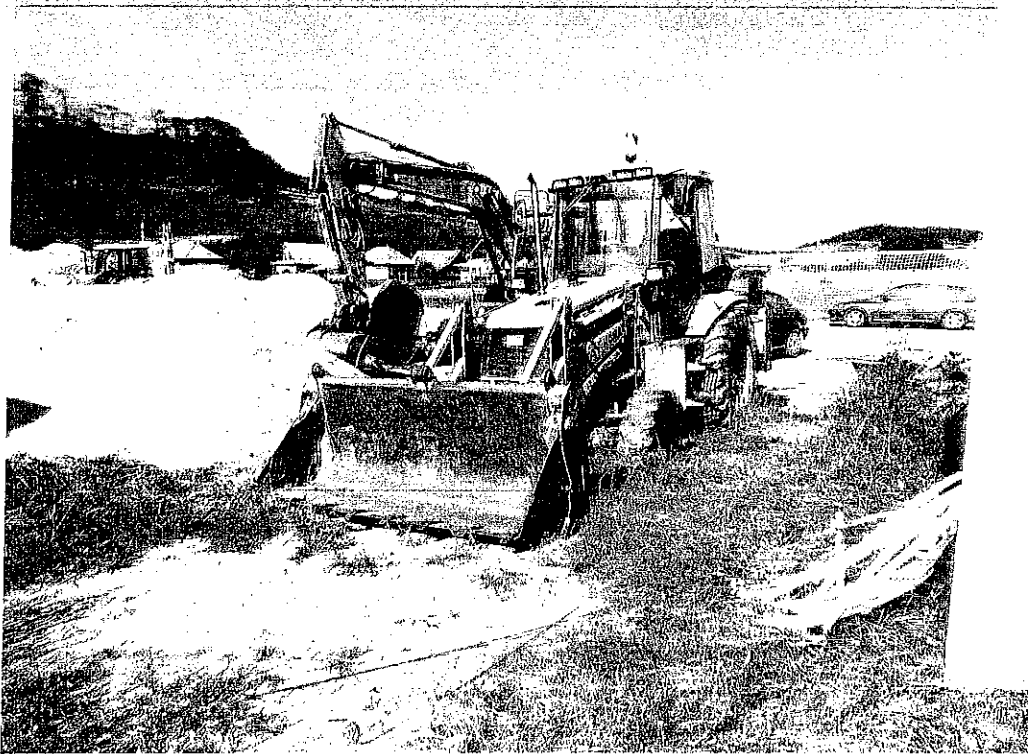


Foto 2-Vedere ansamblu fata stanga



Foto 3-Vedere ansamblu spate



Foto 4- Serie sasiu Buldoexcavator FAI KOMATSU

Caracteristicile constructive ale utilajului evaluat sunt prezentate in tabelul urmator:

Buldoexcavator FAI KOMATSU	
CATEGORIA	UTILAJ MIXT
MARCA	KOMATSU
TIP	FAI
NUMAR DE IDENTIFICARE	8913895
COMBUSTIBIL	MOTORINA
AN FABRICATIE	1997
NUMARUL de ORE DE FUNCTIONARE	14392

La momentul expertizarii utilajului acesta era complet nefunctional, nefiind pornit de o perioada de aproximativ 3 ani de zile. Neutilizarea utilajului in aceasta perioada de timp s-a datorat, conform declaratiilor reprezentantului proprietarului, defectiunilor majore al utilajului.

Utilajul prezinta defectiuni majore de functionare la sistemul de antrenare a cupei spate, unul dintre cilindrii hidraulici fiind rupt (Foto 5,6)



Foto 5-Ax cilindru hidraulic rupt

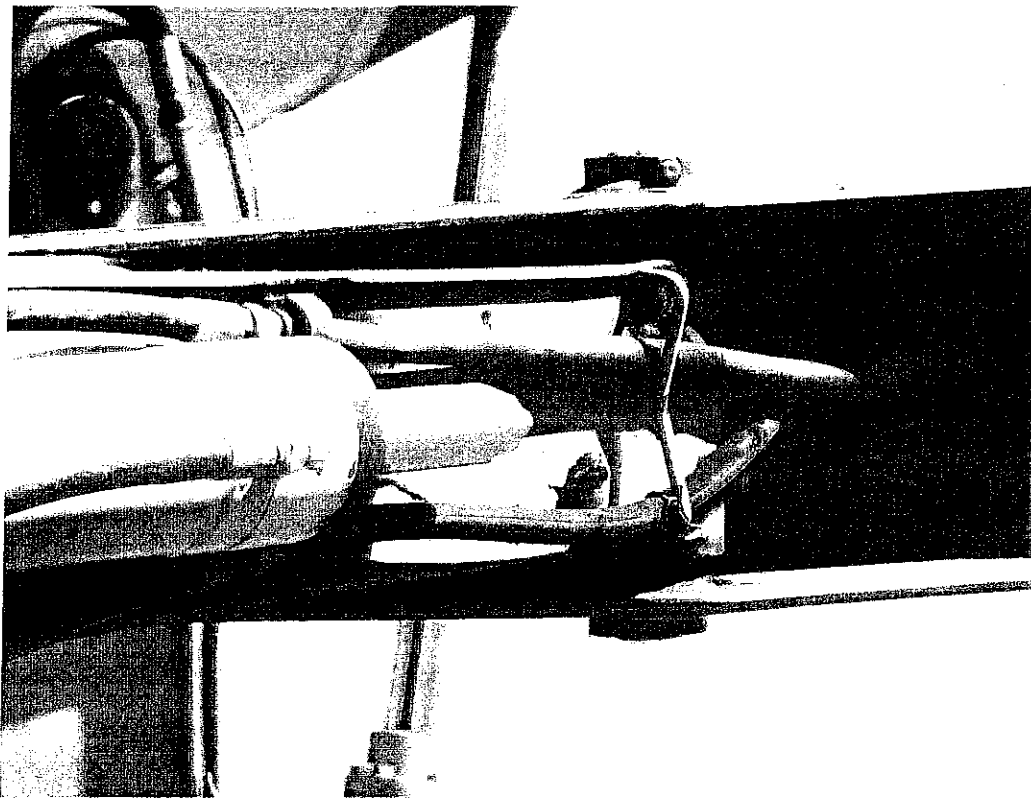


Foto 6 – Detaliu ax cilindric hidraulic rupt

Utilajul prezinta scurgeri majore de ulei de la cutia de viteze a acestuia, nivelul pierderilor de ulei indicand si o posibila uzura majora a elementelor de frictiune ale cutiei de viteze automate ale utilajului.

Utilajul prezinta zone de rugina extinsa fiind necesare si lucrari de tinichiderie si vopsitorie in vederea readucerii acestuia la o stare normala de functionare atat din punct de vedere tehnic cat si estetic.

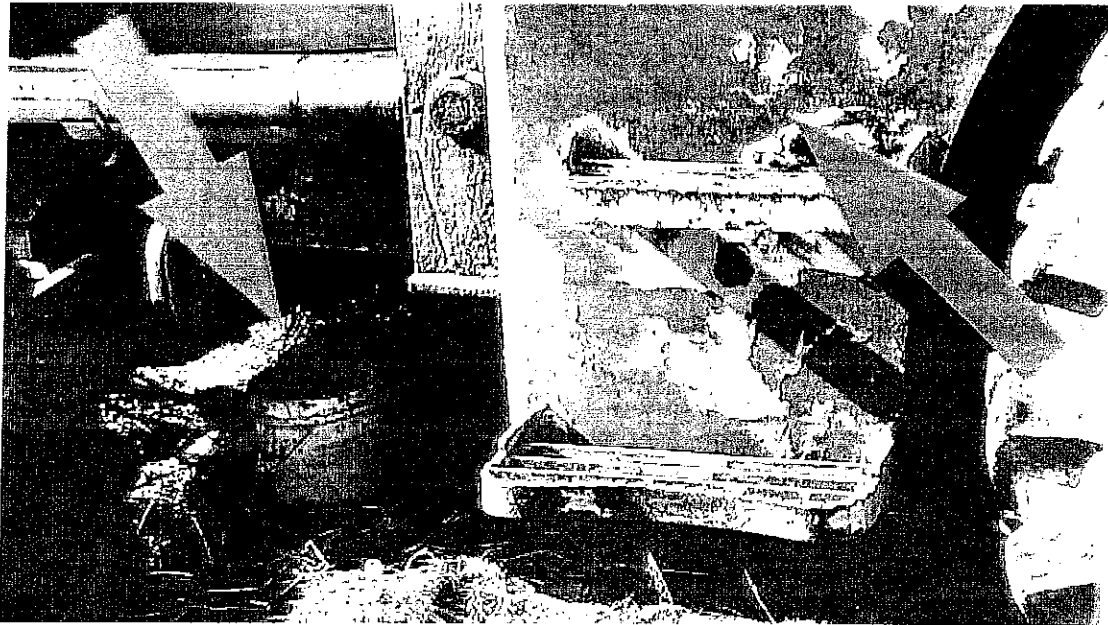


Foto 7 –Detaliu stare degradare utilaj

Starea anvelopelor este una proasta acestea prezentand atat o uzura pronuntata cat si urme de taiere, sfasiere in partile laterale ale acestora.

In vederea repunerii in functiune a utilajului este nevoie si de inlocuirea altor repere precum si a consumabilelor de baza ale motorului (ulei, filtru aer, filtru ulei, acumulator, etc).

In vederea readucerii intr-o minima stare de functionare este nevoie de inlocuirea cilindrului hidraulic rupt, valoarea de piata a unui cilindru second hand fiind de aproximativ 2000 eur.

Brat telescopic pase sle , komatsu wb

• Cautati si pretul de vanzare

2.000 EUR

Presi utilaje industriale si de constructii

De la un pret de vanzare de  
1.000 EUR  
Pretul este de 1.000 EUR

De la un pret de vanzare de  
1.000 EUR  
Pretul este de 1.000 EUR

De la un pret de vanzare de  
1.000 EUR  
Pretul este de 1.000 EUR

În vederea estimării costurilor privind repararea cutiei de viteze expertul a contactat o unitate de specialitate care nu a putut efectua un deviz antecalcul privind repararea sau înlocuirea acesteia fără demontarea de pe utilaj. În urma discuțiilor purtate s-a concluzionat că pentru demontarea și remedierea cutiei de viteze costurile minimale ar fi în valoare de 7000 ron.

Pentru readucerea utilajului, din punct de vedere estetic, precum și pentru a preveni degradarea completă a acestuia este nevoie de lucrări de tinichigerie, vopsitorie ale caror costuri au fost estimate la aproximativ 1500 ron.

În vederea punerii în funcțiune a motorului este nevoie de o revizie a tuturor echipamentelor precum și înlocuirea consumabilelor acestuia, lucrări a caror valoare se ridică la aproximativ 3500 ron.

Fata de cele prezentate mai sus rezulta un cost minim de repunere în funcțiune a utilajului în valoare de 22500 ron.

Valoarea este un concept care se referă la relația monetară dintre bunurile și serviciile destinate cumpărării/vânzării și cei care le cumpără/vând. Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie care arată cât prețuiesc bunurile și serviciile la un moment dat, în concordanță cu o anumită definiție a valorii.

Conceptul economic de valoare reflectă în fapt imaginea pe care o are piața despre beneficiile viitoare care îi revin celui care posedă proprietatea la data efectivă a evaluării.

Valoarea de circulație reprezintă suma estimată pentru un bun care ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător decis, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Metodele de evaluare aplicate pentru estimarea valorii de circulație sunt :

- Metoda costurilor
- Metoda capitalizării venitului
- Metoda comparației

**Metoda costurilor.** Valoarea determinată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului, potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

Acest lucru este adecvat atunci când sunt îndeplinite următoarele condiții :

- ✓ bunul satisface o cerere economică prin utilitatea pe care o oferă;

- ✓ bunul are durată de utilizare rămasă;
- ✓ continuarea utilizării prezente este practică;
- ✓ utilizarea alternativă nu ar fi fezabilă.

Abordarea prin cost este acea abordare care estimează valoarea prin determinarea costului prezent al unui activ, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională, economică.

În cazul în care ea nu poate fi aplicată, deci suntem nevoiți să aplicăm alte procedee, cum ar fi metoda comparației.

**Metoda capitalizării veniturilor.** Din punct de vedere conceptual, metodele de evaluare bazate pe venit sunt în deplină concordanță cu definiția contabilă a activelor, respectiv că acestea trebuie să genereze beneficii viitoare pentru proprietarul lor.

Metodele de randament reprezintă un mijloc important de evaluare, care asigură atât calitatea cât și credibilitatea evaluării, mai ales dacă sunt folosite împreună cu celelalte metode de evaluare. Metodele de randament sunt metode de măsurare a valorii prezente (actualizate) a beneficiilor viitoare anticipate obținute din exploatarea (posesia) bunului.

Conceptul principal este actualizarea legată de relația valorii banilor cu momentul apariției lor (plăți sau încasări).

**Metoda comparației** constă în analiza unor tranzacții recente (sau a unor prețuri de ofertă) de bunuri similare sau comparabile cu subiectul. Dacă bunurile tranzacționate nu sunt identice cu subiectul atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor se corectează în sensul egalizării caracteristicilor lor cu caracteristicile bunului subiect.

Procedura constă în esență, în culegerea de date de tranzacționare sau de ofertă de bunuri similare, analiza comparabilității lor cu subiectul, determinarea unității de comparație adecvate, analiza și ajustarea datelor și aplicarea rezultatelor la subiect.

Metoda presupune că un cumpărător informat nu ar plăti mai mult pe un bun decât costul de achiziționa un bun comparabil cu aceeași utilitate.

Metoda comparației directe este adecvată când există o piața activă cu un număr suficient de tranzacții de bunuri comparabile și care ar putea fi eventual confirmate din surse independente.



Metoda comparației directe nu este adecvată pentru bunuri unicat. Chiar și pentru bunuri obișnuite, o piață inactivă cu un număr redus de tranzacții indică uneori o lipsă de cerere și o depreciere economică.

În aplicarea metodei comparației directe se parcurg etapele: cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții similare; verificarea informațiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor; alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare criteriu; compararea bunurilor similare (comparabile) cu bunul mobil evaluat și ajustarea prețului de vânzare a fiecărui bun mobil comparabil; analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori.

Elementele de comparație sunt acele caracteristici ale bunului mobil care stau la baza diferențelor de preț de tranzacționare.

Unele din elementele importante ar putea fi următoarele: vechimea efectivă; starea tehnică; accesorii; producătorul; calitatea să fie echivalentă cu subiectul, altfel tranzacția trebuie scoasă din analiză; data tranzacției - trebuie să fie cât posibil recentă (aproape de data efectivă a evaluării):

Compararea prin similitudine sau corelare estimează valoarea prin analiza tranzacțiilor unor bunuri similare (dar nu identice) pe baza unor elemente de comparație care măsoară utilitatea. Tehnica de comparare implică mai multe corecții și are la bază principiul contribuției - diferența între valorile elementelor de comparație are, ca efect, diferența de preț.

Utilajul care face obiectul acestui raport a fost evaluat pe baza metodei comparației.

Un element important în stabilirea valorii utilajului îl reprezintă nivelul de dotare și numărul de ore de funcționare.

Datele pentru Buldoexcavatorul FAI KOMATSU supus evaluării și pentru cele 4 comparabile sunt prezentate sub forma tabelară mai jos, iar ofertele pentru cele patru comparabile sunt anexate prezentului raport (Anexa1).

criterii	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret (Eur)		11000	10000	10000	8000
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie		-7%	-7%	-7%	-7%
Valoare corectata		10120	9300	9300	7440
Tara de provenienta	ROMANIA	ROMANIA	ROMANIA	ROMANIA	ROMANIA
Corectie		0	0	0	0
Valoare corectata		10120	9300	9300	7440

Anul de fabricatie	1997	1997	1995	1997	1997
Corectie		0%	2%	0%	0%
Valoare corectata		10120	9486	9300	7440
Stare intretinere	Proasta	Medie	Medie	Medie	Medie
Corectie		-4677	-4677	-4677	-4677
Valoare corectata		5453	4809	4623	2763
Ore functionare	14392	6000	-	4000	-
Corectie		-10%	-15%	-12%	-15%
Valoare corectata		4899	4087	4068	2348
Nivel dotare		similar	similar	similar	similar
Corectie cu nivel dotare optionale		0%	0%	0%	0%
Valoare corectata		4899	4087	4068	2348
Corectie bruta		17%	24%	19%	22%

Corectia de 4677 eur aplicata, datorita starii de intretinere proasta a utilajului, o reprezinta costurile minimale de reparare si repunere in functiune a utilajului prezentate anterior la un curs mediu de 4.81 ron/ eur.

Valoare adoptata este Comparabila 1 (Valoarea cu cele mai mici corectii).

In aceste conditii expertul apreciaza ca valoarea Buldoexcavator FAI KOMATSU la data intocmirii prezentului raport este de 4899 eur adica 23.594.01 Ron.( 1 eur = 4.8167 ron)

### Arhiva Curs Bnr

Curs valutar (Asp. Anal. / BDR) raportat la data de 11 martie 2020

Simbol

Denumire

11.03.2020

EUR

EUR

4.8167

100

In concluzie, expertul apreciaza ca valoarea de circulatie a Buldoexcavatorului marca FAI KOMATSU, la data de 11.03.2020 este de 23.594.01 Ron.

Cluj-Napoca

Expert tehnic auto, circulatie rutiera

11.03.2020

Ing. Mircea Diudea

## Comparabila 1

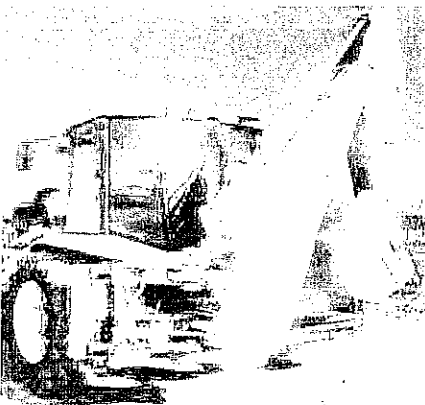
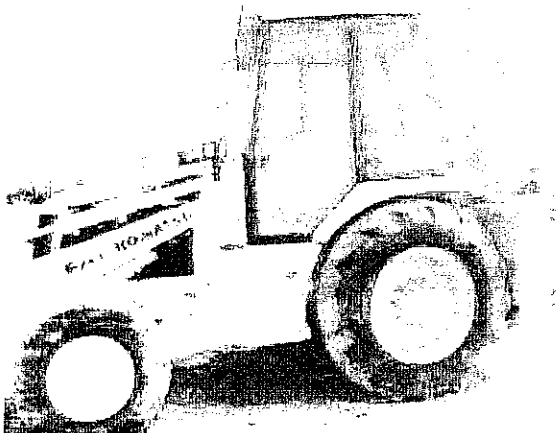
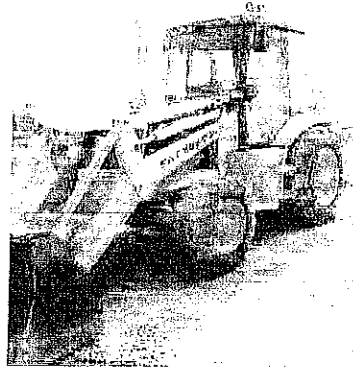
<http://www.anunturiutilajconstructii.ro/anunturiutilajconstructii.php?id=11183>

### Vanzare Buldoexcavatoare - Buldoexcavator rigid

Tipul anuntului :	Vanzare
Categorie :	Buldoexcavatoare
Tip :	Buldoexcavator rigid
Marca :	Komatsu
Model :	Fa1 komatsu 1997
Stare utilaj :	Egna
An de fabricatie :	1997
Ore functionare :	6000
Motor :	Diesel
Termen livrare :	pe stor
Pret ( tva inclus ) :	11.000 EUR

#### Detalii echipament:

buldoexcavator komatsu-fa1 1997  
an fabric 1997  
6000 ore functionare  
in stare perfecta de functionare



## Comparabila 2

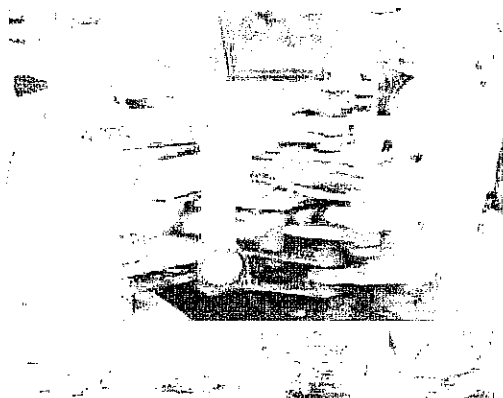
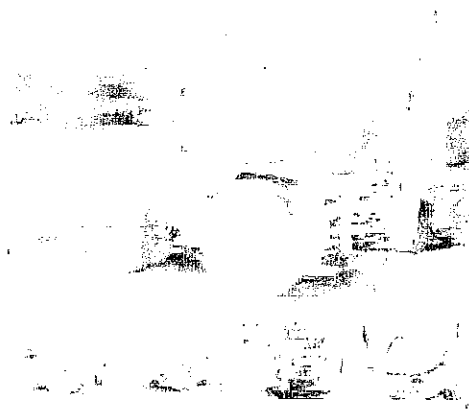
<http://www.anuntur.ro/antilec-onstrucii-ro/antur/igipulie-construcii-pulie-2011-11-11/>

vanzare Budoexcavatoare - Budoexcavator rigid

Tipul anuntului : Vanzare  
Categorie : Budoexcavatoare  
Tip : Budoexcavator rigid  
Marca : Komatsu  
Model :  
Stare utilaj : Buna  
An de fabricatie : 1995  
Motor : Diesel  
Termen livrare : pe stoc  
Preț (iva inclus) : 10.000 EUR

### Detalii echipament:

pentru mai multe informatii: 0729141997

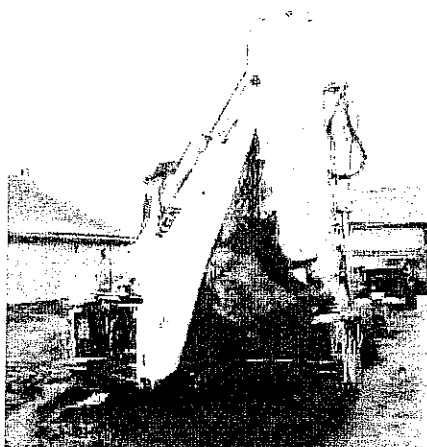
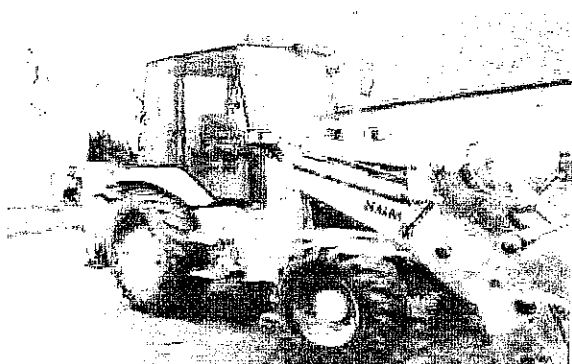
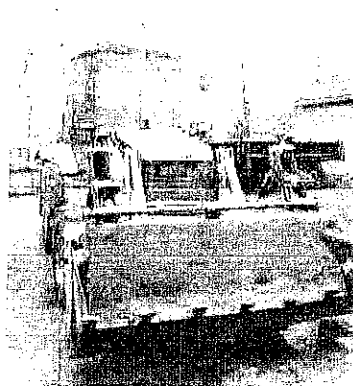


## Comparabila 3

<http://www.anunturidutilajeleconstrucii.ro/anunturi/manijerconstrucii.php?rid=36874>

Vanzare Buldoexcavatoare - Alte modele

Tipul anuntului : Vanzare  
Categorie : Echipament de lucru  
Tip : Alte modele  
Marca : FAI  
Model : fa-890  
Stare utilaj : Foarte buna  
An de fabricatie : 1997  
Ore functionare : 4000  
Motor : Diesel  
Termen livrare : 30 zile  
Pret ( tva inclus ) : 10.000 EUR



## Comparabila 4

<http://www.anunturandiale-constructii.ro/anunturigaufite-venta-rucle-primari-39734>

vanzare Buldoexcavatoare - Buldoexcavator rigid

Tipul anuntului :	VANZARE
Categorie :	Buldoexcavatoare
Tip :	Buldoexcavator rigid
Marca :	Komatsu
Model :	WB97R
Stare utilaj :	Buna
An de fabricatie :	1997
Motor :	Diesel
Termen livrare :	pe stoc
Pret (iva inclus) :	8.000 EUR

### Detalii echipament

echipament standard, stare buna, pe stoc, la mica distanta de

