



Nr. înreg DRS 25 / 16.05.2022

OFERTĂ TEHNICĂ SI FINANCIARĂ

privind achiziția contractului

**„Servicii de evaluare active proprietatea CITY
INSURANCE SA”**

MARTIE 2022

Către: **SOCIETATEA COMERCIALA CITY INSURANCE SA**

În atenția Conducerii

Spre știință: CITR filiala Cluj SPRL

Stimați Domni,
Strimate Doamne,

Avem plăcerea să transmitem oferta noastră tehnică și financiară privind contractarea „**Servicii de evaluare active imobilizate și active circulante aflate în patrimoniul CITY INSURANCE SA**”.

DARIAN DRS SA, fondată în 1990, este începând cu anul 1994 membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - Certificat ANEVAR nr. 0027 - lucrările elaborate fiind în conformitate cu Standardele de evaluare adoptate în România (SEV). DARIAN DRS S.A. a fost auditată de SGS și a obținut certificarea în domeniul calității conform ISO 9001:2008, încă din anul 2003, recertificat în 2014 și certificarea sistemului de management al securității informațiilor ISO/IEC 27001:2013.

Darian este principalul jucător pe piața evaluării din România, oferind serviciile sale la scară națională prin intermediul celor 11 birouri proprii deschise în București, Cluj, Timișoara, Constanța, Brașov, Galați, Craiova, Oradea, Suceava, Târgu Mureș, Alba Iulia. Comunicarea între aceste birouri și colaboratori se face prin intermediul unei rețele de date private ce permite realizarea în timp real a solicitărilor clienților.

Serviciile DARIAN acoperă următoarele domenii de bază: evaluare de proprietăți imobiliare, evaluare de afaceri, evaluare de mașini și echipamente, evaluare de active financiare, evaluare de active necorporale. Destinațiile pentru care întocmim rapoarte de evaluare sunt raportări financiare, vânzare-cumpărare, asocieri, fuziuni, achiziții, lichidări, insolvențe, informarea clientului, garanții bancare - inclusiv portofolii. Serviciile furnizate mai includ și elaborarea de planuri de afaceri, întocmirea și evaluarea proiectelor pentru finanțare din fonduri europene, studii de fezabilitate, servicii de consultanță financiară și în management.

În al 30-lea an de existență, Darian a evaluat afaceri și patrimonii pentru un număr de peste 10.000 de clienți societăți comerciale, însumând peste 500.000 de active de natura proprietăților imobiliare, mijloace fixe sau bunuri mobile. Peste 20 miliarde EURO este valoarea actualizată a afacerilor, proprietăților imobiliare, mijloacelor fixe și bunurilor evaluate din 1993 până în prezent de către Darian.

Activitatea și aria extinsă în domeniul evaluării ne-a permis să acumulăm informații privind starea și evoluția piețelor imobiliare specifice în diferite zone geografice precum și din alte domenii și să furnizăm informații utile clienților și instituțiilor financiare cu care colaborăm.

Societățile pentru care am realizat activități de consultanță au fost de toate dimensiunile, activând în diverse sectoare de activitate. Aceasta ne-a permis să dobândim o foarte bună cunoaștere a realității economice românești în ansamblu.

Avem o vastă experiență în domeniul evaluării de afaceri, evaluării de proprietăți imobiliare și bunuri mobile. În portofoliul nostru intră instituții publice, bănci, companii românești și internaționale, dintre care amintim: E.ON, ELECTRICA, ENGIE, AGRICOVER, AZOMURES, AIRBUS, ROMGAZ, ARCELOR MITTAL STEEL, RENAULT, LAFARGE, MILENIUM BCP, LASSELSBERGER, CARGILL INTERNATIONAL, SAAB MILLER,

TABCO CAMPOFRIO, ANTIBIOTICE SA, TERAPIA SA, BROKER SA, BEGA GRUP, BURSA ROMÂNĂ DE MĂRFURI, AKER, DAMEN, KVAERNER IMGB, ZELAKERAMIKA, HEIDELBERG ROMANIA, MECHEL C TURZII, LUKOIL DOWNSTREAM, DAIMLER CHRYSLER, KOYO, FRIESLAND ROMÂNIA, HALEWOOD INTERNATIONAL, NEWTON STOCK INV. CEHIA, LEK PHARMATECH, WORLD TRADE CENTER, STYLMEX GROUP OLANDA, SABAINVESTMENTS (OVERSEAS) LTD, ELECTROLUX, AUTOMOBILE CRAIOVA, ARDAF, APDF Giurgiu, APDM Galati, etc.

Echipa DARIAN este formată din peste 35 de evaluatori cu experiență, membri titulari și membri acreditați ai ANEVAR (MAA) în domeniul evaluării proprietăților imobiliare, a bunurilor mobile și a afacerilor, absolvenți ai cursurilor de pregătire profesională continuă în domeniul Standardelor de Evaluare (SEV) și a celor de raportare financiară (IFRS). Coordonatorii echipei sunt evaluatori cu experiență de peste 15 ani și membri ai unor asociații profesionale internaționale de prestigiu.

Totodată, în cadrul echipei există consultanți absolvenți ai cursurilor de evaluatori mașini și echipamente ale ASA – American Society of Appraisers. De asemenea, o parte din membri echipei sunt lectori și autori ai cursurilor și seminariilor de pregătire profesională organizate de către ANEVAR.

Firma DARIAN DRS S.A. are încheiată o asigurare colectivă de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A (la nivelul de 1.000.000 euro pentru firmă).

1 ANALIZA OBIECTIVELOR

Tematica lucrării

Subiect Raport:

- **stabilirea valorii de piață a activelor imobilizate**
- **stabilirea valorii în situația unei vânzări forțate**

CITY INSURANCE SA deține în proprietate:

- ⇒ proprietati imobiliare
- ⇒ bunuri mobile
- ⇒ imobilizari necorporale si financiare
- ⇒ creante

Tipul valorii și baza de evaluare: Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Valoarea de piață - așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Scop:

Determinarea *valorii de piață* a activelor în cadrul procedurii de faliment

Etapele procesului de evaluare:

Având în vedere cerințele proiectului se va întocmi un raport de evaluare conform cerințelor beneficiarului.

Etapele parcurse vor fi următoarele:

- Identificarea proprietatii implicata în evaluare.
- Identificarea drepturilor de proprietate care sunt evaluate.
- Utilizarile intentionate ale evaluarii (destinatarii evaluarii).
- Definitia tipului de valoare cerut (baza de evaluare, standard de valoare).
- Data evaluarii (la care este valabila valoarea estimata) si data raportului de evaluare.
- Colectarea si analiza datelor si a informatiilor relevante.
- Centralizarea si analiza datelor si informatiilor.
- Aplicarea abordarilor, metodelor, tehnicilor sau procedurilor de evaluare adecvate.
- Formularea concluziilor asupra valorii.
- Elaborarea raportului de evaluare.

Livrabile:

- ⇒ 1 raport de evaluare în scopul stabilirii valorilor de piață ale activelor din patrimoniul societății

2 DESCRIEREA DETALIATĂ A PROGRAMULUI ȘI A METODELOR PROPUSE

Etapele proiectului: cca 25 zile lucrătoare până la predarea rapoartelor de evaluare finale, calculate de la data la care au fost obținute toate informațiile solicitate și au inspectate bunurile care fac obiectul evaluării.

Timpul alocat fiecărei etape: este prezentat mai jos și este exprimat în zile lucrătoare. Menționăm că îndeplinirea acestui grafic propus depinde foarte mult de suportul pe care evaluatorul îl va primi de la beneficiar, respectiv de îndeplinirea corectă și la timp a responsabilităților propuse prin prezenta ofertă tehnică.

Roluri și responsabilități ale echipelor de lucru (furnizor și beneficiar) pe etape;

Având în vedere volumul ridicat de muncă pe care îl presupune realizarea acestui proiect, procesul de evaluare va fi defalcat în mai multe etape, după cum urmează:

Etapa 1 (date necesare):

- Activitatea desfășurată:
 - completarea chestionarelor cu informațiile tehnice necesare - informații specifice tipului de valoare estimat
- Roluri și responsabilități ale echipelor de lucru:
 - Furnizor - transmiterea chestionarului tehnic, solicitarea de informații suplimentare/ clarificări dacă este cazul
 - Beneficiar - completare chestionar tehnic, furnizarea de informații suplimentare/clarificări dacă este cazul
- Durată estimată:
 - **5 zile** lucrătoare pentru completarea chestionarelor tehnice

Etapa 2 (analiza date intrare):

- Activitate desfășurată:
 - culegerea și verificarea informațiilor solicitate prin chestionar
 - analizarea datelor tehnice completate de către beneficiar, observarea elementelor incorecte sau insuficiente și retransmiterea lor spre a fi completate.
- Roluri și responsabilități ale echipelor de lucru:
 - furnizor și beneficiar, comunicarea, clarificarea și transmiterea informațiilor de ambele părți
- Durata estimată: **2 zile** lucrătoare

Etapa 3 (inspecții):

- Activitate desfășurată:
 - stabilirea eșantionelor de active inspectate: cu focus pe activele importante. Stabilirea criteriilor de selecție a eșantionului reprezentativ și/ sau a acelor active ce necesită identificare în teren corelat cu tipul valorii de estimat.
 - Stabilirea echipelor de lucru, pentru fiecare locație, cu menționarea reprezentanților desemnați din partea evaluatorului, respectiv a clientului; stabilirea orarelor de inspecție în teren; înștiințarea internă a reprezentanților desemnați;

- Identificarea în teren a eșantionului reprezentativ, verificarea informațiilor primite în chestionar cu situația fizică regăsită pe amplasament, identificarea elementelor specifice corelat cu tipul de valoare estimat (caracteristici constructive în cazul Valorii Impozabile)
- În această etapă pot rezulta solicitări de informații suplimentare și/sau formularea unor ipoteze de lucru corelat cu eventualele diferențe între situația din teren și cea completată în chestionarul tehnic; dacă e cazul, se prezintă situațiile speciale de care trebuie ținut cont (de exemplu abateri de la Standarde sau alte devieri necesare/justificate).
- Roluri și responsabilități ale echipelor de lucru:
 - furnizor și beneficiar, comunicarea, clarificarea și transmiterea informațiilor de ambele părți, alocarea de personal suficient și calificat pentru inspectarea mijloacelor fixe eșantion, realizarea deplasărilor pentru inspectarea acestora.
- Durata estimată: **3 zile** lucrătoare

Etapa 4 (estimare valori):

- Activitate desfășurată:
 - evaluarea propriu-zisă;
 - selectarea metodologiilor de calcul corelat cu tipul valorii evaluate și cu specificul activelor;
 - aplicarea metodelor de evaluare adecvate;
 - solicitarea/verificarea de informații suplimentare/primite în etapa anterioară;
 - această etapă se va finaliza cu un centralizator al valorilor estimate, ce va fi trimis beneficiarului spre analiză;
 - în această etapă se completează Termenii de referință ai evaluării, dacă este cazul, cu ipoteze speciale, cu elemente particulare ce țin de metodologia de evaluare, de natura informațiilor și datelor de intrare ce stau la baza fundamentării opiniei evaluatorului.
- Roluri și responsabilități ale echipelor de lucru:
 - furnizor și beneficiar: comunicarea, clarificarea și transmiterea informațiilor de ambele părți
 - furnizor: predarea fișierelor cu valori estimate
- Durata estimată: **18 zile** lucrătoare

Etapa 5 (raport evaluare):

- Activitate desfășurată:
 - redactarea raportului de evaluare,
 - listarea și predarea raportului de evaluare în format fizic
- Roluri și responsabilități ale echipelor de lucru:
 - furnizor și beneficiar, comunicarea, clarificarea și transmiterea observațiilor/ răspunsurilor de ambele părți și/sau completare/actualizare de informații de intrare
 - furnizor: transmiterea rapoartelor de evaluare livrabile, finale, în format fizic
- Durata estimată: **4 zile** lucrătoare
- Punctul de demarare pentru aceasta etapă:
 - transmiterea rezultatelor obținute, analiza observațiilor și a comentariilor de ambele părți

Observație: Orice întârziere din vina Beneficiarului va atrage după sine amânarea cu aceeași durată de timp a termenului stabilit a termenului de realizare a contractului

3 DESCRIEREA METODELOR ȘI A INSTRUMENTELOR DE LUCRU UTILIZATE

Standarde de evaluare utilizate

Evaluarea se va efectua în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).
- Misiunea de evaluare este condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), raport de evaluare se va întocmi cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
- Corelat cu subiectul evaluării și cu tipul valorii, procesul de evaluare va ține cont și de prevederile:

Standardelor pentru active (bunuri imobile și bunuri mobile, active necorporale):

SEV 210 – Active necorporale (IVS 210)

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)

GEV 630 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor

Generalități.

Metodologia de evaluare va fi stabilită în funcție de particularitățile activului de evaluat, tipul valorii, recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, a ghidurilor de lucru și a metodologiilor recomandate de ANEVAR.

Rapoartele de evaluare se elaborează în limba română și vor respecta cerințele de raportare conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, pentru fiecare tip de valoare estimată.

Premise suplimentare

Se consideră că:

- ⇒ Clientul, în calitate de cunoscător al patrimoniului, va pune la dispoziția evaluatorului toate informațiile de descriere cadastrală/ tehnico funcțională/ structurale/ operaționale/ potențial de generare plus valoare/ durate de viață economică etc. a activelor ce fac obiectul evaluării
- ⇒ va completa în timp util și cu profesionalism chestionarele înaintate de evaluator, legate de datele de mai sus și de alte elemente specifice cunoscute de client ca și bun cunoscător al patrimoniului și istoricul evoluției acestuia
- ⇒ va colabora prin personal corespunzător în susținerea culegerii datelor și informațiilor necesare
- ⇒ va informa evaluatorul privind situații particulare: demontări/dezafectări/decontaminări sau alte aspecte care ar implica o analiză cu influență valorică imediată
- ⇒ întârzierile cu privire la asigurarea datelor de lucru conduc la decalarea datei de finalizare (care pornește de la premisa unei bune și imediate fructificări ale chestionarelor solicitate)

Prezentăm în continuare, selectiv, fără a ne limita la aceste mențiuni, câteva considerente tehnice, privind metodologia și procesul de evaluare. În fapt metodologia de evaluare se va completa consistent cu tipologia activelor indentificate în teren, a informațiilor tipo-dimensionale, operaționale și de utilizare a activelor subiect, în baza recomandărilor Standardelor de evaluare a bunurilor 2016.

Abordări în evaluare

A. Abordarea prin costuri

Se va utiliza **metoda costului de înlocuire net**, care are la baza estimarea valorii prin deprecierea valorii de înlocuire (de nou).

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze **fizice, functionale sau externe**.

Estimarea deprecierei se va efectua prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ⇒ **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adaugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)
- ⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi

B. Abordarea prin comparația vânzărilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cel ce trebuie evaluat. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unui bun este în relație directă cu prețurile unor bunuri competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între bunuri și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața specifică, reflectate în mass-media sau alte surse de informare

C. Abordarea pe baza de venit

Esenta acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Principial, pentru aplicarea metodei capitalizării veniturilor, în cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- ✓ determinarea marimii profitului net anual reproductibil (pe baza chiriei)
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator pe baza informațiilor de piață.

În estimarea valorii finale propuse evaluatorul va respecta principiile și criteriile prevăzute de metodologia specifică (valoarea este o predicție, este subiectivă, este o comparație și este bazată pe adecvare, precizie și cantitatea de informații).

4 EXPERIENȚA GENERALĂ A FIRMEI

“Noi creștem odată cu prosperitatea clienților noștri, clădind împreună un mediu profesionist într-o piață concurențială. Păstrarea încrederii acestora în serviciile oferite este obiectivul nostru strategic”

DARIAN DRS, fondată în 1990, este începând cu anul 1994 membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) – Certificat ANEVAR nr. 0027 - lucrările elaborate fiind în conformitate cu Standardele Internaționale de evaluare (IVS) adoptate în România. DARIAN DRS S.A. a fost auditată de SGS și a obținut certificarea în domeniul calității conform **ISO 9001:2008**, încă din anul 2003, recertificat în 2014 și certificarea sistemului de management al securității informațiilor **ISO/IEC 27001:2013**.

Începând cu anul 2000, activitatea noastră se desfășoară pe plan național și este orientată în principal spre evaluare (afaceri, elemente intangibile, proprietăți imobiliare, mașini și echipamente, evaluări pentru raportări financiare, fuziuni, achiziții asistență și training în domeniul evaluării), consultanță în decizii investiționale și management (proiecte de finanțare, planuri de afaceri, restructurare de societăți comerciale și regii).

În momentul de față echipa DARIAN este formată din peste 40 de evaluatori cu experiență, membri titulari și membri acreditați ai ANEVAR (MAA) în domeniul evaluării proprietăților imobiliare, a bunurilor mobile și a afacerilor, absolvenți ai cursurilor de pregătire profesională continuă în domeniul Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) și a celor de raportare financiară (IFRS).

În anii care au trecut DARIAN și-a creat o bună reputație prin:

- profesionalism,
- promptitudine,
- flexibilitate,
- experiență,
- abordare inovativă,

fiind în permanență la dispoziția clienților.

Firma DARIAN DRS S.A. are încheiată o asigurare colectivă de răspundere profesională la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A. (la nivelul de 1.000.000 euro pentru firmă).

Servicii Oferite

Firma noastră oferă o gamă largă de servicii care pot fi grupate în două categorii:

- A. EVALUARE
- B. CONSULTANȚĂ

A. EVALUARE

A1. Evaluare de afaceri

A2. Evaluare, finanțare de proprietăți imobiliare (industriale, comerciale, agricole, rezidențiale și speciale)

A3. Evaluare de echipamente și bunuri mobile

A4. Evaluare de active financiare

Aceste evaluări pot avea ca destinație

- vânzare sau achiziții de acțiuni (părți sociale), delistare, listare pe piețe de capital ;
- divizări, fuziuni, achiziții sau lichidări de societăți comerciale;
- raportari financiare, conform standardelor internaționale de contabilitate (IFRS);
- garantare de credite, inclusiv credit ipotecar;
- evaluare de elemente intangibile (know-how, software, mărci și licențe etc.)
- vânzare sau cumpărare de proprietăți imobiliare sau echipamente și bunuri mobile;
- asigurări, declararea valorii bunurilor în vamă;
- aport în natură pentru majorare de capital;
- finanțare și cofinanțare (în natură) în cadrul unor programe de investiții;
- estimarea costurilor necesare unor modernizări sau schimbări de destinație (proprietăți imobiliare)

Fundamentul evaluărilor îl constituie analiza fundamentală a ramurilor economice sau a evoluției pieței imobiliare specifice și a factorilor care o influențează, permițând clienților noștri să obțină o vedere de ansamblu asupra valorii și potențialului societăților sau a proprietăților imobiliare pe care le conduc sau administrează.

B. CONSULTANȚĂ

B1. Consultanță financiară

- întocmire planuri de afaceri pentru lansarea de activități sau produse noi;
- întocmire documentații și studii de fezabilitate pentru acordare de credite sau finanțare;
- întocmire planuri de finanțare a afacerilor sau pentru dezvoltare de proprietăți imobiliare;
- elaborare de proiecte pentru obținerea de finanțare de la fonduri de investiții, programe europene de finanțare (rambursabile sau nerambursabile), programe de dezvoltare locală sau regională;
- consultanță în management financiar;
- consultanță de plasament.

B2. Consultanță în management

- Studii de restructurare și studii de fezabilitate pentru societăți și regiile autonome, strategii de modernizare, privatizare, analiză diagnostic;
- Studii de divizare sau fuziune, lichidare sau aport de capital;
- Asistență privind închirierea, vânzarea sau cumpărarea de proprietăți imobiliare;
- Elaborare strategii și proceduri de investiții, asocieri, participări la majorare de capital social pentru societăți închise.

Activitatea Desfășurată

Intrând în al 26-lea an de existență, Darian a evaluat afaceri și patrimoniul pentru un număr de peste 10.000 de clienți societăți comerciale, însumând peste 500.000 de active de natura proprietăților imobiliare, mijloace fixe sau bunuri mobile. Aproximativ 20 miliarde EURO este valoarea actualizată a afacerilor, proprietăților imobiliare, mijloacelor fixe și bunurilor evaluate din 1993 până în prezent de către Darian.

Activitatea și aria extinsă în domeniul evaluării ne-a permis să acumulăm informații privind starea și evoluția piețelor imobiliare specifice în diferite zone geografice precum și din alte domenii și să furnizăm informații utile clienților și instituțiilor financiare cu care colaborăm.

Societățile pentru care am realizat activități de consultanță au fost de toate dimensiunile, activând în diverse sectoare de activitate. Aceasta ne-a permis să dobândim o foarte bună cunoaștere a realității economice românești în ansamblu.

Calitatea, abordarea și finalizarea cu succes a lucrărilor au recomandat firma noastră ca și consultant pentru un număr mare de instituții publice și guvernamentale, bănci, instituții financiare, sau clienți privați din România și străinătate. În conformitate cu legislația și ca urmare a experienței acumulate în mediul economic românesc, Darian poate asigura consultanța de plasament pentru optimizarea structurii capitalului, prin analizarea valorilor mobiliare, selectarea portofoliului și identificarea unor potențiale opțiuni de finanțare

Specialiștii nostri

Pentru DARIAN DRS cel mai pretios activ este echipa tânără, stabilă, cu experiența de peste 15 ani în domeniul de activitate. Componentii echipei au studii post-universitare în management și domenii conexe, sunt membri acreditați ANEVAR, fiind specializați în evaluări de afaceri, de proprietăți imobiliare, echipamente și bunuri mobile, active financiare, consultanța de plasament, iar o parte sunt profesori la cursurile de calificare în domeniul evaluării organizate de instituții specializate. Ca o garanție a calității serviciilor prestate, aceștia au o preocupare permanentă pentru ridicarea nivelului profesional, fiind angrenați în programe de pregătire continuă, iar o parte susțin cursuri postuniversitare cu profil de evaluare pe lângă universități de prestigiu

Experiența îndelungată a muncii în aceeași echipă a creat o sinergie care, adăugată la competența și la cunoașterea mediului economic românesc cât și a celor mai noi dezvoltări ale profesiei pe plan internațional, precum și acoperirea teritorială națională, ne conferă dinamism și posibilitatea de a oferi clienților acele soluții care le permit să își atingă obiectivele propuse.

Pentru a asigura realizarea unor lucrări de calitate DARIAN DRS aplică cele mai noi standarde, metode și metodologii adoptate sau elaborate de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) precum și prevederile actelor normative cu implicație în domeniul evaluării.

DARIAN DRS SA este membru corporativ ANEVAR din anul 1994, iar personalul său deține poziții importante în cadrul structurii organizatorice a acestei asociații.

Cincisprezece persoane din personalul angajat al firmei sunt evaluatori membri acreditați ai ANEVAR, în domeniul evaluării proprietăților imobiliare, doi fiind și în domeniul evaluării afacerilor. Acreditarea este un prim pas în procesul de certificare europeană a evaluatorilor și reprezintă o etapă superioară a pregătirii specifice. Titlatura de membru acreditat poate fi obținută de către evaluatori (cu experiența de minim trei ani și cu pregătirea continuă efectuată) în urma unui examen complex organizat o dată pe an de către ANEVAR.

Unul dintre angajații firmei fiind specializat pe toate cele trei secțiuni ale ANEVAR, finalizând 6 module de cursuri de «evaluare bunuri mobile și echipamente» susținute de ANEVAR și ASA – American Society of Appraisers.

Clienți

- ❖ TERAPIA S.A.
- ❖ ANTIBIOTICE SA
- ❖ TERAPIA HOLDING S.A.
- ❖ PHARMAPHARM
- ❖ PHARMAPLANT BIOGALENICA
- ❖ PROMEDIC
- ❖ LEK PHARMATECH
- ❖ ARMEDICA
- ❖ SANEVIT
- ❖ RA MEDICAL
- ❖ AESCULAP

- ❖ PHARM EXPERT
- ❖ DELTA PHARM
- ❖ SIDERCA S.A. CALARASI
- ❖ ROMENERGO S.A.
- ❖ TEHNOFRIG S.A.
- ❖ CUG S.A. Cluj
- ❖ ARMATURA S.A. Cluj
- ❖ TERMOROM S.A. Cluj
- ❖ SINTEROM S.A. Cluj
- ❖ FORTPRES-CUG S.A. Cluj
- ❖ METALURGICA S.A. Aiud
- ❖ COMELF S.A. Bistrita
- ❖ ARIO S.A. Bistrita
- ❖ RAAL S.A. Bistrita
- ❖ SIDERURGICA S.A. Hunedoara
- ❖ TALC DOLOMITA S.A. Hunedoara

- ❖ SIDERMET S.A. CALAN
- ❖ CUGIR S.A. Cugir
- ❖ COMBINATUL SIDERURGIC RESITA
- ❖ BICAPA S.A. Târnaveni
- ❖ NICOVALA S.A. Sighisoara
- ❖ KVAERNER IMGB
- ❖ ASTRA VAGOANE CALATORI SA Arad
- ❖ ASTRA VAGOANE MARFA SA Arad
- ❖ DACIA-GROUPE RENAULT Pitesti
- ❖ ISPAT SIDEX SA Galati

- ❖ FORTUS S.A. Iasi
- ❖ TERMOELECTRICA S.A.
- ❖ SNP PETROM
- ❖ AURORA S.A. Satu Mare
- ❖ DACIA S.A. Satu Mare
- ❖ GRIVCOCONSULT S.A. Bucuresti

- ❖ DAIMLER CHRYSLER Germania
- ❖ NEWTON STOCK INV. Cehia

- ❖ Ancorad Oltenia S.A. Craiova
- ❖ SANEX S.A.
- ❖ IMCOP Cluj
- ❖ A.C.I. S.A. Cluj
- ❖ AGECOM S.A. Baia Mare
- ❖ REFRABAZ S.A. Dej
- ❖ DRUMURI și PODURI MURES
- ❖ CITADIN PREST S.A. Târgu-Mures
- ❖ CONSTRUCTII Holding Mures
- ❖ SOROCAM S.A. Bucuresti
- ❖ HIIDROCONSTRUCTIA SA Bucuresti

- ❖ GERMISARA SA Geoagiu
- ❖ STEJARUL S.A. Zalău
- ❖ COMPLEX DECEBAL Bistrita
- ❖ HOTEL CASTEL DRACULA
- ❖ Balneoclimaterica SOVATA S.A.
- ❖ URSUS Cluj
- ❖ CEREALCOM S.A. Deva
- ❖ MAESTRO S.A. Cluj
- ❖ COMCEREAL S.A. Cluj
- ❖ AGROINDUSTRIALA Cluj
- ❖ S.C.I.L. MURES S.A.
- ❖ CEREALCOM S.A. Arad
- ❖ DARIMEX AGROPRODEX SA Aad
- ❖ EUROPEAN DRINKS
- ❖ GALACTA S.A. Galati
- ❖ Agroindustrială TRAIAN Bacau

- ❖ PETROTRANS S.A. PLOIESTI
- ❖ PETROTEL LUKOIL Ploiesti
- ❖ GIURGIU NAV
- ❖ NAVLOMAR S.A. Bucuresti
- ❖ BIRKARDT Globatics Germania
- ❖ NAVIGATIE FLUVIALA DR TRS

- ❖ Administratia Porturilor Constanta
- ❖ AKER Tulcea
- ❖ SARMISMOB SA Deva

- ❖ DIANA FOREST Bacau
- ❖ CILDRO S.A. Dr. Turnu-Severin
- ❖ ERGOLEMN S.A. Satu Mare
- ❖ Sylvania FOREST S.A. Satu Mare
- ❖ KIRSCHBAUM Sibiu
- ❖ CEMA S.A. SIBIU

- ❖ MANITOBA TEX ARAD
- ❖ DIEBI SHOES Arad

- ❖ WERTHOLZ Germania
- ❖ PAN WORLD Traders U.S.A.
- ❖ SANTIERUL NAVAL DAMEN Galati
- ❖ PLASTEX S.A. TULCEA
- ❖ Primaria Municipiului Constanta
- ❖ RAEADPP Constanta
- ❖ COMCEREAL S.A. BACAU
- ❖ GASTROSTAR S.A. IASI
- ❖ A.L.D.P. IASI
- ❖ COZLA S.A. Piatra Neamt

- ❖ PERGODUR Int'l S.A. Neamt
- ❖ ZIMCA S.A. Piatra Neamt
- ❖ AZOCHIM S.A. Savinesti
- ❖ FAMOS S.A. SUCEAVA
- ❖ POLIROM S.A. ROMAN
- ❖ GlassPorcelain-Debelly Dorohoi
- ❖ CEREALCOM S.A. VASLUI
- ❖ BONOOR S.A. Botosani
- ❖ CONTEC S.A. Tecuci

- ❖ SIF Oltenia
- ❖ AUTOMOBILE CRAIOVA
- ❖ AVK-Electroputere S.A. Craiova
- ❖ GIST IMPORT-EXPORT Craiova
- ❖ RELOC Craiova

- ❖ REMARUL 16 Februarie S.A. Cluj
- ❖ TERAPIA S.A. Cluj Napoca
- ❖ MUCART S.A.
- ❖ CLUJANA S.A.
- ❖ Primaria Municipiului Cluj-Napoca
- ❖ MAFIR S.A. Cluj
- ❖ Regia RAPAPS Victoria Cluj
- ❖ APELE ROMANE R.A. Cluj
- ❖ TURISM TRANSILVANIA S.A.
- ❖ SEMROM Transilvania S.A.
- ❖ FELEACUL S.A. Cluj
- ❖ LEK PHARMATECH
- ❖ PHARMAFARM S.A. Cluj
- ❖ ALIMENTARA S.A. Cluj
- ❖ FORTUR CUG S.A. Cluj
- ❖ APOLODOR S.A. Cluj
- ❖ I.C.P.I.A.F. S.A. Cluj
- ❖ TEXTILE-INCALTAMINTE S.A.
- ❖ METALO-CHIMICE S.A. Cluj
- ❖ NAPOTEX S.A. Cluj
- ❖ ARTA CULINARA S.A. Cluj
- ❖ IMPRIMERIA ARDEALUL S.A.
- ❖ TRANSILVA S.A. Cluj-Napoca
- ❖ PETROAS S.A. Cluj

- ❖ CONPET S.A. PLOIESTI
- ❖ CONTRASIMEX S.A.
- ❖ LAFARGE ROMCIM
- ❖ RADEF "ROMANIAFILM"
- ❖ Directia Generala a Vamilor
- ❖ SERE BERCENI S.A.
- ❖ ICB GROUP S.A.
- ❖ ROYAL VEGAS Bucuresti
- ❖ LUXTEN LIGHTING SA Bucuresti
- ❖ TELEFERIC S.A.

- ❖ Evaluare de grup: ZELAKERAMIKA cu fabrici în Ungaria (Inker), Croatia (Zelakeramika) și România (Cesarom)
- ❖ TUBMANN Ltd Anglia
- ❖ HEIDELBERG CEMENT
- ❖ ULPIMEX S.A. Galati
- ❖ PLASTEX S.A. TULCEA
- ❖ GRANAT S.A. Constanta
- ❖ IUG CRAIOVA

- ❖ ARCTIC Gaiesti
- ❖ BERE-SPIRT S.A. Dr. Tr-Severin
- ❖ SOMESANA S.A. Satu Mare
- ❖ Primaria Municipiului Satu Mare
- ❖ UNIO S.A. Satu Mare

- ❖ METECOM S.A. Satu Mare
- ❖ SAMLEF S.A. Satu Mare
- ❖ COMINEX NEMETALIFERE S.A.
- ❖ RBG PHOENIX SA Baia Mare
- ❖ Avicola Pui Carne S.A. Baia Mare
- ❖ SOMES S.A. Dej
- ❖ URBANA S.A. Bistrita
- ❖ MOPAL S.A. Bistrita
- ❖ R.A. SARII- SALINA Ocna Dej
- ❖ NET BRINEL COMPUTERS
- ❖ ELECTROMURES S.A. Tg-Mures
- ❖ AZOMURES S.A. Târgu-Mures
- ❖ JIDVEI S.A. Jidvei
- ❖ Primaria mun. Miercurea-Ciuc
- ❖ DIGITAL 3 S.A. Odorheiu Secuiesc
- ❖ CARNE MURES S.A.
- ❖ ALCOMUR S.A. Târgu-Mures
- ❖ GEORGIA GROUP Tg. Mures
- ❖ DACIA S.A. Alba Iulia
- ❖ ALBAFRUCT S.A.
- ❖ ALBALACT S.A. Alba Iulia
- ❖ ALSTING S.A. Alba Iulia
- ❖ HABER Hateg
- ❖ VIROMET S.A. Victoria

- ❖ IZOMAC S.A. Turda
- ❖ Regia R.A.T.A.C.F.L. Turda
- ❖ Primaria Municipiului Turda
- ❖ Primaria Municipiului Deva
- ❖ REMPES SA Deva
- ❖ PIMEN S.A. Brasov
- ❖ SIF Banat Crisana Arad
- ❖ ARIS SA Arad
- ❖ SAFILAR & COTURNIX Arad
- ❖ Primaria Municipiului Oradea
- ❖ AUSTRIAN INVEST Oradea
- ❖ U.C.M. S.A. Resita
- ❖ C+C RESITA
- ❖ AGROBER BERZOVIA
- ❖ URBAN Lugoj
- ❖ ETA 2 U
- ❖ PROFI ROM FOOD
- ❖ VALROM Timisoara
- ❖ ROSADA Lugoj
- ❖ AGATEX Timisoara
- ❖ BERE – SPIRT Drobeta Turnu Severin
- ❖ ADEPLAST SA Ploiesti
- ❖ DAFORA SA Medias
- ❖ CONDMAG SA Brasov
- ❖ AMBIENT SA Sibiu
- ❖ NUTRIENTUL SA Salonta
- ❖ INDUSTRIA SARMEI S.A. TURDA
- ❖ I.S.C.T. S.A. Câmpia Turzii
- ❖ TURISM ARIESUL S.A.
- ❖ GRUPUL BEGA Timisoara
- ❖ ARTIMA RETAIL INVESTMENT
- ❖ INTERPORTO ROMANIA SA
- ❖ GRUPUL DE FIRME EUROHOLDING Timisoara
- ❖ I.M.P. ROMANIA INDUSTRIAL CO Timisoara
- ❖ MONLANDYS Timisoara
- ❖ LUXTEN LIGHTING SA Bucuresti, Sucursala AEM Timisoara
- ❖ BARDEAU HOLDING ROMANIA Timisoara
- ❖ LASTING SYSTEM Timisoara
- ❖ Grupul de firme LIPOPLAST Timisoara
- ❖ PESOTIM Timisoara
- ❖ FRANCK Timisoara
- ❖ BELCAR BELA DETA Timisoara
- ❖ PRIMARIA Municipiului Timisoara
- ❖ NESTLE ROMANIA Sucursala Timisoara
- ❖ SOLECTRON ROMANIA
- ❖ CORTEZ Timisoara
- ❖ AUTO –OVAROM Timisoara
- ❖ AGROTORVIS Timisoara
- ❖ PETROM SA Sucursala Timisoara, Sucursala Suplac
- ❖ ATCLASSIB SA Sibiu

Experiența în evaluarea DOMENIILOR CONEXE

Experiența evaluare pentru privatizare

O parte numeroasă din evaluările de companii realizate de către DARIAN a avut ca scop **evaluarea pentru privatizare**, dintre care amintim: TERMOELECTRICA S.A., ATHENEE PALACE, ELCEN - ELECTROCENTRALE S.A., U.C.M. S.A. Reșița, SINTEROM S.A. Cluj, TEHNOFRIG S.A. Cluj, COMELF S.A. Bistrița, TALC DOLOMITĂ S.A. Hunedoara, FORTPRES-CUG S.A. Cluj, GIURGIU NAV, AVK–Electroputere S.A. Craiova, REMARUL 16 Februarie S.A., ALBALACT S.A., FELEACUL S.A., RADEF “ROMANIAFILM”, A.L.D.P. IASI, ADP Constanța, A.C.I. S.A., ANCORAD OLTENIA S.A., TRANSILVANIA CONSTRUCTII, AGECOM S.A., ERGOLEMN S.A., CLUJANA S.A., SOMEȘ S.A. Dej, GASTROSTAR S.A. IASI, TEXTILE-INCALTAMINTE S.A., METALO-CHIMICE S.A., NAPOTEX S.A. Cluj, AURORA S.A. Satu Mare, DACIA S.A. Satu Mare, BALNEOCLIMATERICA SOVATA S.A. etc.

Experiența în evaluarea de clădiri și utilaje

Am realizat evaluări de clădiri și utilaje atât în cadrul lucrărilor de evaluare de societăți comerciale (a căror patrimoniu include clădiri, utilaje și terenuri) cât și în cadrul lucrărilor de evaluare de proprietăți imobiliare și de active de natură proprietăților imobiliare.

Astfel, evaluările de clădiri și utilaje au fost foarte diverse, cuprinzând toate tipurile de clădiri: clădiri industriale de diferite tipuri, spații comerciale (inclusiv spații de depozitare), hoteluri, clădiri specifice domeniului agricol

(silozuri, depozite, magazine, etc.), clădiri administrative, clădiri rezidențiale (case, vile, etc.), construcții aparținând bazelor sportive, parcurilor, bazelor de tratament, clădiri speciale. Numărul **clădirilor și construcțiilor speciale** evaluate până în anul 2009 însumează peste **100.000 de obiective**.

De asemenea, utilajele și echipamentele evaluate se înscriu într-o gamă mare. Acestea cuprind echipamente specifice diferitelor industrii în domeniul cărora am evaluat (construcții de mașini, metalurgie, siderurgie, construcții și materiale de construcții, termoficare, producere de energie electrică, industria ușoară, agricultura, prelucrarea lemnului, comerț, etc.), precum și dotări specifice activităților administrative, mijloace de transport, birotică, tehnica de calcul, etc. Până în 2017 am realizat evaluări pentru peste **2.500.000 echipamente**.

Experiența evaluare pentru clienți internaționali

În portofoliul nostru de clienți există un număr semnificativ de **clienți internaționali sau companii românești în care acționarii sunt investitori străini**, dintre care amintim: MITTAL STEEL, RENAULT, LAFARGE, MILENIUM BANK, LASSELSBERGER, CARGILL INTERNATIONAL, SAAB MILLER, TABCO CAMPOFRIO, AKER, DAMEN, KVAERNER IMGB, ZELAKERAMIKA, HEIDELBERG CEMENT, MECHEL C TURZII, LUKOIL DOWNSTREAM, DAIMLER CHRYSLER, KOYO Alexandria, FRIESLAND România, HALEWOOD INTERNATIONAL, NEWTON STOCK INV. Cehia, LEK PHARMATECH, WORLD TRADE CENTER, STYLMEX GROUP Olanda, SABA INVESTMENTS (Overseas) Ltd, ELECTROLUX, EUROBRICK INTERNATIONAL, MOL ROMANIA, REWE ROMANIA, HELLA ROMANIA, CONTINENTAL AUTOMOTIVE, APCAROM, FRO AIR LIQUID, etc.

Experiența evaluare în cadrul procedurilor de insolvență

- ❖ LEONARDO SA
- ❖ AMBIENT SA
- ❖ DAFORA SA
- ❖ CONDMAG SA
- ❖ VITAL&HEYL SRL
- ❖ TERMoeLECTRICA SA
- ❖ POLISANO
- ❖ CET GOVORA SA
- ❖ COVA GHERA&CO SRL
- ❖ UCMR SA
- ❖ NIMB SA
- ❖ BILBOR SA
- ❖ VILCARD SRL
- ❖ TIM SA
- ❖ ADM FARM SA
- ❖ UMR SA
- ❖ CARPATICA ASIG SA
- ❖ UPETROM 1 MAI SA
- ❖ VILCART SRL
- ❖ NUTRIMOLD SA
- ❖ C+C SA
- ❖ INTREPRINDERE MONTAJ INSTALATII SA
- ❖ ENERGO SA
- ❖ REGIA AUTONOMA PENTRU ACTIVITATI NUCLEARE (RAAN)
- ❖ CESIRO SA Sighisoara
- ❖ COMPLEXUL ENERGETIC HUNEDOARA

- ❖ CERTASIG SA
- ❖ ASTRA SA
- ❖ HIDROCONSTRUCTIA SA
- ❖ SOCIETATEA DE CONSTRUCTII NAPOCA SA

5 COMPONENTA ECHIPEI DE CONSULTANȚĂ

Ec. Ciprian Codău, partener

- Expert-Evaluator autorizat ANEVAR
- Consultant Darian DRS, biroul Timisoara
- evaluari bunuri mobile, membru titular
- evaluari de intreprinderi, membru titular
- evaluari proprietati imobiliare, membru acreditat

Ec. Alexandru Staicu, manager

- Expert-Evaluator, Membru titular ANEVAR
- Consultant Darian DRS, biroul Bucuresti
- evaluari bunuri mobile
- evaluari proprietati imobiliare

Ec. Bogdan Toma

- Expert-Evaluator, Membru titular ANEVAR
- Consultant Darian DRS, biroul Bucuresti
- evaluari proprietati imobiliare

Ec. Mircea Popa

- Expert-Evaluator, Membru titular ANEVAR
- Consultant Darian DRS, biroul Bucuresti
- evaluari proprietati imobiliare
- evaluari intreprinderi

Colectivul de evaluatori, selectați dintre cei angajați în cadrul DARIAN, a fost gândit astfel încât să fie atinse acoperitor toate domeniile impuse de lucrare, existând posibilitatea de mărire a efortului acolo unde este necesar, sau de schimbare a unor membri.

De asemenea, este luată în calcul și o marjă de risc al unor evenimente neprevăzute.

În cazul în care este necesar (puțin probabil) se poate apela la un surplus de personal, disponibil în firmă.

PROPUNERE FINANCIARĂ

Către: CITR Filiala Cluj SPRL, în calitate de lichidator judiciar al CITY INSURANCE SA – în faliment

În atenția: D-nului Radu Manu

Ref : Propunere financiară evaluare

Stimate domn,

Vă mulțumim pentru alegerea companiei noastre în vederea furnizării de servicii de evaluare.

DARIAN DRS, fondată în 1990, este începând cu anul 1994 membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) – Certificat ANEVAR nr. F07/0044 - lucrările elaborate fiind în conformitate cu Standardele Internaționale de evaluare (IVS) adoptate în România.

Darian DRS este singura companie românească din domeniul consultanței și evaluării, unde a fost implementat un Sistem de Management de Securitate a Informației certificat. Această certificare este o urmare firească a atenției pe care Darian DRS o acordă confidențialității datelor și a fost acordată de Societatea Română pentru Asigurarea Calității (SRAC). O companie acreditată conform ISO 27001 reprezintă o dovadă solidă și imparțială a responsabilității asumate privind managementul securității informației. De asemenea, o certificare ISO 27001 reprezintă o garanție că sunt implementate cele mai adecvate măsuri de control, fiind reduse semnificativ riscurile asociate.

De altfel, certificarea ISO 27001 vine după ce Darian DRS, este, de peste 11 ani, acreditat conform standardului ISO 9001 – Managementul Calității și în cazul acestui standard am fost prima companie românească din domeniul consultanței și evaluării care avea implementat și care era certificată pe un Sistem de Management al Calității.

Darian DRS este prima companie din România acreditată la nivel corporativ de cea mai mare asociație de Real Estate din lume – RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Oferta se referă la prestarea serviciilor de evaluare și întocmirea raportului de evaluare a bunurilor de natură imobiliară și a bunurilor mobile ce alcătuiesc patrimoniul debitoarei City Insurance SA – în faliment.

Propunerea financiară:

- **19.400 EURO EXCLUSIV TVA**

- Oferta acoperă toate etapele evaluării și se bazează pe faptul că vor fi puse la dispoziția evaluatorului toate informațiile necesare pentru o documentare adecvată

- Termenul de finalizare propus este de 25 zile lucratoare cu condiția punerii la dispoziție a tuturor documentelor și informațiilor necesare evaluării, respectiv a facilitării inspecțiilor;

- Termenii de plată presupun un avans de 20% din valoarea totală la semnarea contractului, 30% din valoarea totală la finalizarea inspecțiilor și plata finală (restul de 50%) la predarea lucrării.

- Termenul de realizare al lucrării poate fi stabilit de comun acord, în funcție de cerințele specifice. Așteptăm cu interes răspunsul dumneavoastră referitor la oferta prezentată și ne afirmăm disponibilitatea pentru negocierea tuturor clauzelor legate de ofertă și contract, astfel încât demararea și implicit realizarea proiectului să fie realizată în termenul cel mai scurt.

Cu stimă,

Ciprian Codău,
Partener
DARIAN DRS

Departament Consultanță Evaluare și Finanțări
m: 0729 885403, email: ciprian.codau@darian.ro

