

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Municipiul Cluj-Napoca, strada Aviator Dârjan, nr. 3A, judetul Cluj

P.L.: Bucuresti, sector 1, strada Zeletin, nr. 18-20, et. 2, ap. 13

Capital social: 200 RON



Business Valuation & Advisory

INTRARE  
9028  
DATA  
17.05.2022

Nr. inreg: 2Of2200506/17.05.2022

In atentie,

Valeriu-Radu Manu

CITR Filiala Cluj S.P.R.L.

## OFERTA TEHICO-FINANCIARA DE EVALUARE

### Active apartinand Societatea de Asigurare-Reasigurare City Insurance S.A. ( in faliment)

In conformitate cu solicitarea d-voastra, va comunicam oferta privind conditiile de elaborare a raportului de evaluare care are ca scop informarea creditorilor companiei "Societatea de Asigurare-Reasigurare City Insurance S.A." cu privire la valoarea de piata si de lichidare a activelor apartinand Societatea de Asigurare-Reasigurare City Insurance S.A.", conform informatiilor primite in corespondenta electronica.

APWIN S.R.L. este membru corporativ ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Rezultatul evaluarii va fi livrat sub forma unui raport de evaluare. Evaluarea va fi efectuata respectand Standardele de Evaluare Bunurilor, editia 2020.

#### **Tarif propus: 14.000 (paisprezecemii) EUR + TVA, defalcata astfel:**

- **5.000 euro (cincimii) EUR + TVA** evaluarea participatiilor apartinand Societatea de Asigurare-Reasigurare City Insurance S.A la P.A.I.D S.A.;
- **9.000 euro (nouamii) EUR + TVA** restul activelor ( conform listelor primite).

#### **Modalitate de plata:**

- 50% etapa 1 - la momentul semnarii contractului;
- 50% etapa 2 - la predarea sintezei raportului de evaluare (pdf.), inainte de livrarea variantei finale .

#### **Termeni solicitare informatii si predare:**

- Termenul de predare a Raportului preliminar de evaluare este de **25 zile** lucratoare de la data semnarii contractului, plata facturii aferente etapei 1 si primirea tuturor documentelor si informatiilor necesare evaluării prevazute in *Chestionarul de evaluare* si efectuării inspectiei.
- Termenul de primire a observatiilor asupra *Raportului preliminar de evaluare* de catre Prestator de la Beneficiar este de **2 zile** lucratoare.
- Termenul de predare a *Raportului de evaluare final* este de **2 zile** lucratoare de la data primirii observatiilor asupra acestuia de catre Prestator de la Beneficiar.

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediul social: Municipiul Cluj-Napoca, strada Aviator Dârjan, nr. 3A, judetul Cluj

P.L.: Bucuresti, sector 1, strada Zeletin, nr. 18-20, et. 2, ap. 13

Capital social: 200 RON

---

# APWIN

Business Valuation & Advisory

## Informatii necesare evaluarii:

- Balanta de verificare si listele detaliate cu activele companiei (in format excel) care sa cuprinda in principal: denumire, nr. inventar, simbol cont, data intrarii in contabilitate, valoare contabila de intrare, valoare contabila ramasa, caracteristici tehnice;
- Documente care atesta dreptul de proprietate asupra activelor;
- Extrase de Carte Funciara valabile;
- Plan de amplasament, memoriul tehnic, schita constructiilor, precum si alte informatii considerate relevante.
- Alte informatii/documente necesare evaluarii, stabilite de comun acord cu clientul

Cu stimă,

**Mihai Stelian Gabor**

Leader APWIN S.R.L.

Membru titular ANEVAR - EPI, EI



## Procedura de evaluare

### Tipul de valoare estimata

Tipul de valoare estimata este adecvat scopului prezentei evaluari si este descris in SEV 100 Cadrul General:

- *“29. Valoarea de piata este 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.”*

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, valoarea de lichidare este definită astfel:

- *“80.1 Valoarea de lichidare reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite: (a) vânzare ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing sau (b) vânzare forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing. Evaluatorul trebuie să prezinte ipoteza pe care se sprijină valoarea.”*

### Evaluarea proprietatilor imobiliare

**Cea mai buna utilizare** a unui teren liber sau a unei proprietati construite trebuie sa fie permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si maxim productiva.

**Tehnicile de evaluare a terenului liber** sunt: comparatia directa, tehnicile alternative (alocarea si extractia) si tehnicile de capitalizare a venitului (reziduala, capitalizarea rentei funciare, parcelarea).

**Abordarea prin cost** reprezinta procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului.

- Este aplicabila atunci cand proprietatea imobiliara include: constructii noi sau relativ nou construite; constructii mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; constructii aflate in faza de proiect; constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata.

**Abordarea prin piata** reprezinta procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

- Este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/ sau oferte recente credibile.

**Abordarea prin venit** reprezinta procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza

capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare.

- Este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei.

## Evaluarea stocurilor

**Activele curente** sunt formate din stocuri, creante si active de trezorerie. Ponderea acestora in activele totale ale companiei este deseori ridicata. In mod normal, activele curente sunt inregistrate in contabilitate la niveluri apropiate de valorile de piata, datorita lichiditatii caracteristice. In anumite cazuri pot exista insa diferente semnificative intre valorile contabile si valorile de piata ale acestora, fapt care influenteaza valoarea de piata a intreprinderii. Intrucat Standardele de evaluare ANEVAR 2014 nu fac referire directa la evaluarea activelor curente, au fost preluate anumite indrumari in acest sens din cadrul Standardelor Internationale de Raportare Financiara (IFRS).

Conform IAS 2 **Stocuri**, „9. *Stocurile trebuie evaluate la valoarea cea mai mica dintre cost si valoarea realizabila neta*” **Costul** stocurilor cuprinde toate costurile aferente achizitiei si prelucrarii, precum si alte costuri suportate pentru a aduce stocurile in forma si in locul in care se gasesc in prezent. **Valoarea realizabila neta** reprezinta pretul de vanzare estimat, ce ar putea fi obtinut pe parcursul desfasurarii normale a activitatii, mai putin costurile estimate pentru finalizarea bunului si costurile estimate necesare vanzarii. Aceasta definitie se refera la suma neta pe care o entitate se asteapta sa o realizeze din vanzarea de stocuri pe parcursul desfasurarii normale a activitatii.

Costul stocurilor poate sa fie nerecuperabil, daca stocurile au suferit deteriorari, au fost uzate moral, integral sau partial, preturile lor de vanzare s-au diminuat sau au crescut costurile estimate pentru finalizare sau costurile estimate a fi suportate pentru a efectua vanzarea. Practica diminuarii valorii stocurilor sub cost, pana la valoarea realizabila neta, este consecventa principiului conform caruia activele nu trebuie reflectate in bilant la o valoare mai mare decat valoarea care se poate obtine prin utilizarea sau vanzarea lor.

## Evaluarea creantelor

Creanta reprezinta dreptul creditorului de a pretinde de la debitor să dea, să facă sau să nu facă ceva. Creantele sunt incluse in categoria activelor circulante, avand o lichiditate relativ ridicata. Acestea sunt evaluate pornind de la valoarea contabila care poate suferi corectii pentru a reflecta riscul unor clienti incerti. Sansele de recuperare a creantelor sunt considerate mai mici in cazul:

- creantelor a caror data scadenta este depasita cu o perioada semnificativa de timp;
- creantelor fata de companii radiate sau persoane fizice decedate;
- creantelor fata de companii aflate in faliment sau in insolventa;
- creante fata de companii sau persoane fizice fata de care exista litigii in curs;
- creantelor fata de companii sau persoane fizice a caror situatie financiara este precara:

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Municipiul Cluj-Napoca, strada Aviator Dârjan, nr. 3A, judetul Cluj

P.L.: Bucuresti, sector 1, strada Zeletin, nr. 18-20, et. 2, ap. 13

Capital social: 200 RON

---

**APWIN**

Business Valuation & Advisory

- situatia financiara va fi analizata in detaliu in functie de pragul de semnificatie stabilit in evaluarea creantelor.

### **Evaluarea lichiditatilor si a cheltuielilor in avans**

Activele inscrise in contabilitate in **clasa 5** sunt formate in principal din soldul conturilor bancare si numerarul din casa. La acestea se adauga sumele in curs de decontare, avansurile de trezorerie si alte valori. In ceea ce priveste disponibilitatile, se considera ca sunt inregistrate in contabilitate la nivelul preturilor de pe piata.

**Cheltuielile in avans** reprezinta sume achitate in avans de catre companie pentru servicii ce urmeaza a fi prestate in viitor pentru aceasta. Astfel valoarea cheltuielilor in avans depinde de ipoteza in care este realizata evaluarea (continuarea sau incetarea activitatii companiei). Utilitatea acestora in viitor este astfel elementul care influenteaza valoarea.

---

## Structura raportului de evaluare

### 1. Rezultatele evaluarii

- Prezentarea rezultatelor obtinute in urma abordarilor utilizate;

### 2. Termenii de referinta ai evaluarii

- Identificarea si competenta evaluatorului, identificarea clientului si alti utilizatori desemnati, scopul evaluarii, identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii, tipul valorii, data evaluarii, documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii, natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea, ipoteze si ipoteze speciale, restrictii de utilizare, difuzare sau publicare, declararea conformitatii evaluarii cu SEV, descrierea raportului;

### 3. Prezentarea datelor

- Descrierea activelor evaluate;

### 4. Analiza datelor si concluzii

- Evaluarea proprietatilor imobiliare;
- Evaluarea stocurilor;
- Evaluarea creantelor;
- Evaluarea lichiditatilor si cheltuielilor in avans;

### 5. Anexe

- Listele detaliate ale activelor evaluate;
- Fotografii si oferte comparabile din piata;
- Documente care atesta dreptul de proprietate asupra activelor;
- Alte informatii oficiale sau publice disponibile pe piata.

## Experienta evaluatorului

APWIN S.R.L. este o companie specializata in evaluari de afaceri, proprietati imobiliare, echipamente, stocuri sau branduri. Proiectele companiei acopera domenii variate: metalurgie, constructii, textile, HORECA, retail sau media. Evaluările sunt utilizate pentru scopuri diverse: tranzactii, obtinere de finantare, delistare, raportare contabila sau impozitare.

	Evaluarea companiei care detine magazinele Diverta sau a anumitor active ale companiei pentru informarea creditorilor sau pentru garantarea imprumutului (2011 - 2016)
	Evaluarea grupului Adevarul Holding din domeniul media pentru informarea creditorilor (2013)
	Evaluarea uzinelor metalurgice COS Targoviste, Ductil Steel Buzau si Otelu Rosu, Industria Sarmei Campia Turzii si Laminorul Braila pentru informarea creditorilor, respectiv a actionarilor (2013 - 2015)
	Evaluarea de portofolii de proprietati imobiliare (rezidentiale, comerciale, hoteluri si industriale) pentru garantarea imprumutului persoanelor fizice sau juridice catre OTP (2014 - 2017)
	Evaluarea companiei producatoare de sticla Vitrometan, infiintata in anul 1922 in Medias, judetul Sibiu pentru delistarea de pe Rasdaq (2015)
	Evaluarea anumitor filiale din cadrul CITR Group in vederea vanzarii (2015 - 2016)
	Estimarea valorii de piata a chiriei lunare pentru Vigohotel Ploiesti (2016)
	Evaluarea partilor sociale detinute de Jolidon la alte companii din domeniul industriei textile sau investitiilor imobiliare in vederea vanzarii (2016)
	Evaluarea activelor companiei Straco specializata in constructia de drumuri si poduri pentru informarea creditorilor (2016 - 2017)
	Evaluarea proprietatilor imobiliare si echipamentelor Agrolis din domeniul productiei si procesarii de carne de pasare pentru informarea creditorilor (2016 - 2017)
	Evaluarea mijloacelor de transport, a utilajelor si a echipamentelor agricole, apartinand Interagro S.R.L., pentru informarea clientului si a utilizatorului desemnat in vederea utilizarii in procedura de insolventa (2017)
	Evaluarea activelor (terenuri, constructii, echipamente si utilaje specifice industriei de prelucrare a otelului), pentru informarea creditorilor companiei INTFOR S.A. (2017)
	Evaluarea portofoliului de proprietati imobiliare pentru Deutsche Bank (2017)
	Evaluarea activelor apartinand companiilor din grupul Transenergo (2018)
	Evaluarea proprietatilor imobiliare in vederea stabilirii valorii impozabile in vederea impozitarii, in vederea garantarii imprumutului si a raportarii financiare (2017-2018)

APWIN S.R.L. are relatii stranse de colaborare cu banci, auditori, administratori judiciari sau consultanti imobiliari.

