

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

Nr. inreg: 2Of220315/28.03.2022

In atentie,

Valeriu-Radu Manu

CITR Filiala Cluj S.P.R.L.

CITR
INTRARE/IEȘIRE
Nr. 3969 Data: 29.03.2022

OFERTA TEHICO-FINANCIARA DE EVALUARE Amenajarile din spatiile inchiriate de catre 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 a a activelor apartinand Societatea de Asigurare-Reasigurare City Insurance S.A." si a amenajarilor din spatiile inchiriate de catre "Societatea de Asigurare-Reasigurare City Insurance S.A.", conform listei receptionate, conform listei receptionate.

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: 9.000 (nouamii) EUR + TVA

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 **15 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, județul Cluj

P.L.: București, 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 veniturii (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 masinilor, echipamentelor si instalatiilor

Conform GME 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor, bunurile mobile reprezinta o categorie larga de bunuri. Acestea includ elemente corporale si necorporale care nu reprezinta proprietate imobiliara. O categorie importanta a bunurilor mobile o reprezinta masinile, echipamentele si instalatiile.

Abordarea prin piata este utilizata in mod obisnuit pentru clasele de masini, echipamente si instalatii care sunt omogene, de exemplu, autovehiculele si anumite tipuri de echipamente de birou sau utilaje industriale, deoarece exista date suficiente privind vanzarile recente ale unor active similare. Totusi, multe tipuri de masini, echipamente si instalatii sunt specializate si nu exista informatii disponibile privind vanzarile unor astfel de elemente, ceea ce impune utilizarea fie a abordarii prin venit, fie a abordarii prin cost.

Abordarea prin venit poate fi utilizata pentru evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor atunci cand pot fi identificate fluxurile de numerar specifice activului sau unui grup de active complementare, de exemplu, daca un grup de active formeaza o linie de fabricatie si realizeaza un produs vandabil. Totusi, unele fluxuri de numerar pot fi atribuite activelor necorporale si poate fi dificila separarea lor de cele atribuite masinilor, echipamentelor si instalatiilor. In mod normal, utilizarea abordarii prin venit nu este practica pentru multe masini, echipamente si instalatii individuale.

Abordarea prin cost se aplica in general in evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor individuale care sunt specializate. Aceasta se realizeaza prin calcularea costului de inlocuire net al activului.

Evaluarea activelor necorporale

Conform SEV 210 Active necorporale, *“C1. **Un activ necorporal** este un activ nemonetar care se manifesta prin proprietatile lui economice. El nu are substanta fizica, dar acorda drepturi si beneficii economice proprietarului acestuia.”*

Conform SEV 210, *“C11. **Fondul comercial** reprezinta orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o intreprindere, participatie la capitalul unei intreprinderi sau din utilizarea unui grup de active care nu sunt separabile.”*

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

Conform SEV 200, "C16. Pentru evaluarea activelor necorporale pot fi aplicate toate **cele trei abordari principale in evaluare.**"

- Abordarea prin piata – determina valoarea unui activ necorporal prin referinta la cererile sau ofertele care implica active identice sau similare. Natura eterogena a activelor necorporale ingreuneaza utilizarea abordarii prin piata pentru estimarea valorii unui activ necorporal. Cu toate acestea, pot fi obtinute informatii despre ratele de evaluare pentru o clasa de active necorporale similare.
- Abordarea prin venit – determina valoarea unui activ necorporal prin referinta la valoarea actualizata a veniturii, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de cheltuieli generate de activul necorporal. Principalele metode utilizate sunt:
 - Metoda evitarii platii redeventei;
 - Metoda profiturilor suplimentare
 - Metoda beneficiilor economice excedentare.
- Abordarea prin cost – determina valoarea unui activ necorporal prin estimarea costului de inlocuire fie al unui activ similar, fie al unui activ cu potential de servicii similar sau cu utilitate similara. Aceasta abordare este utilizata in special in cazul activelor necorporale generate intern, care nu au fluxuri identificabile de venit.

Evaluarea garantiilor

Valoarea activelor asupra carora sunt constituite sarcini va fi prezentat separat.

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 masinilor, echipamentelor si instalatiilor;
- Evaluarea imobilizarilor necorporale;
- Evaluarea garantiilor;
- Concluzii;

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 Sarnei 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.

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

