

RAPORT DE EVALUARE

BUNURI MOBILE

Client:

**COMPANIA MUNICIPALA
TEHNOLOGIA INFORMATIEI
BUCURESTI SA**

Utilizator:

**AGENTIA DE REORGANIZARE
JUDICIARA IPURL**

Nr. Raport:

C22BV02092R01/05.05.2022

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, Business Valuation SRL.

Managing Partner
Cristian G. Danciu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
CERTIFICARE.....	4
.....	4
CAP.1 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
1.1 - IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	5
1.2 - IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
1.3 - SCOPUL EVALUĂRII.....	5
1.4 - IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE	6
1.5 - TIPUL VALORII.....	6
1.6 - DATA EVALUĂRII.....	7
1.7 - DESCRIEREA RAPORTULUI.....	7
1.8 - DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	7
1.9 - NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR.....	7
1.10 - IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
1.11 - RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
1.12 - DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	10
1.13 - LIMITĂRI ALE EVALUĂRII.....	10
CAP.2 - PREZENTARE DATE.....	11
2.1 - DESCRIEREA BUNURILOR EVALUATE	11
2.2 - ANALIZA PIEȚEI.....	12
Piața auto second-hand.....	12
Piața echipamentelor și a mobilierului de birou second-hand	13
CAP.3 - EVALUARE	14
3.1 - ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	14
3.2 - ABORDĂRI FOLOSITE ÎN EVALUARE.....	14
3.3 - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – Metoda Comparăției Vânzărilor	14
3.4 - ABORDAREA PRIN COST – METODA INDEXĂRII – Alte mijloace fixe & Obiecte de inventar	15
3.5 - PREȚ, COST, VALOARE	18
3.6 - VALORI RECOMANDATE	18
ANEXE	

SINTEZA EVALUĂRII

Client	Persoană juridică COMPANIA MUNICIPALĂ TEHNOLOGIA INFORMAȚIEI BUCUREȘTI SA
Adresa client	Str. Negustori, 23-25, Et 4, sector 2, București
Destinatar raport	COMPANIA MUNICIPALĂ TEHNOLOGIA INFORMAȚIEI BUCUREȘTI SA
Utilizatori	COMPANIA MUNICIPALĂ TEHNOLOGIA INFORMAȚIEI BUCUREȘTI SA AGENȚIA DE REORGANIZARE JUDICIARĂ IPURL

Active evaluate (Obiectul evaluării)	<p>BUNURI MOBILE</p> <p>1. Autovehicule Dacia Dokker – B 117 CMT Dacia Logan – B 118 CMT Dacia Logan – B 119 CMT</p> <p>2. Alte mijloace fixe și obiecte de inventar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Birotică (stații de lucru desktop și laptop, smart phones, reportofon, multifuncționale laser, imprimante, memorii, stații radio, trusă rețelistică, aspirator toner, mașină îndosariat, distrugător documente) • Electrocasnice (frigider, aspirator, cuptor microunde) • Echipeamente testare pentru electricieni / kit-uri testare diverse (analizor calitate energie, aparat masura izolatie, aparat masura rezistenta de contact, aparat măsură tensiune de pas și de atingere, tester instalație joasă tensiune, aparat măsurat prize pământ, multimetru masurare marimi electrice diverse, multitester de joasă tensiune, tester LAN detector, tester fibră, cameră termoviziune) • Scule pentru electricieni (clești ampermetrice, cheie dinamometric etc) • Scule de uz general (polizor unghiular, ciocan rotopercurtor, trusă burghie, set șurubelnițe, ciocan, mașină găurit, scări, schelă mobilă etc) • Mobilier (birouri, rol box-uri, scaune, fotolii birou, dulapuri metalice)
--	--

Proprietar	COMPANIA MUNICIPALĂ TEHNOLOGIA INFORMAȚIEI BUCUREȘTI SA Adresa: Str. Negustori, 23-25, Et 4, sector 2, București ORC: J40 /13070 /2017 CUI: 37992048
-------------------	--

Scopul evaluării	Vânzare în procedura insolvenței
Tipul valorii	Valoare de piață
Data evaluării	21.04.2022
Curs de schimb RON/EUR la data evaluării	1 EUR = 4,9441 RON
Data inspectiei	22.02.2022
Data întocmirii raportului	05.05.2022

VALORI DE PIAȚĂ OBTINUTE

Valori de piata obtinute – obiectul evaluarii	
BUNURI MOBILE	
1. Autovehicule	
Dacia Dokker – B 117 CMT	
Dacia Logan – B 118 CMT	
Dacia Logan – B 119 CMT	
2. Alte mijloace fixe și obiecte de inventar	
<ul style="list-style-type: none"> • Birotică • Echipamente testare pentru electricieni / kit-uri testare diverse • Scule pentru electricieni • Scule de uz general • Mobilier 	
1. Abordare prin piață	Metoda comparațiilor directe - fara taxe incluse Autovehicule 18.730 EURO (echivalent 92.603 LEI)
2. Abordare prin cost	Metoda indexării – fara taxe incluse Alte mijloace fixe – 17.052 EURO (echivalent 84.307 LEI) Obiecte de inventar – 6.475 EURO (echivalent 32.011 LEI)

VALORI RECOMANDATE

Bunuri evaluate	Abordare	Valoare de piata totala	Valoare de piata totala
		fara taxe (RON)	TVA inclus (RON)
Autovehicule	Piata	92.603	110.198
Alte mijloace fixe	Cost	84.307	100.325
Obiecte de inventar	Cost	32.011	38.093
TOTAL		208.921	248.616

Data evaluării:

21.04.2022

Curs de schimb RON/EURO la data evaluării:

4,9441 RON/EURO

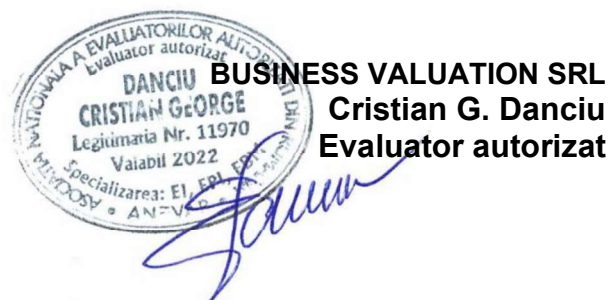
Data inspecției:

22.02.2022

Data elaborării raportului de evaluare

05.05.2022

Valorile prezentate nu tin cont de TVA



CERTIFICARE

Referitoare la datele și opiniile prezentate în raportul de evaluare pentru proprietățile imobiliare descrise la obiectul evaluării.

Referitoare la datele și opiniile prezentate în raportul de evaluare pentru activele care sunt descrise la obiectul evaluării.

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 și Codul de Etică al Evaluatorului, oferind o perspectivă obiectivă și imparțială asupra proprietății evaluate;
- Evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are niciun interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Onorariul pentru această evaluare nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului sau a unui utilizator desemnat de obținere a unui rezultat predeterminat sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, fiind membru titular ANEVAR;
- Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- Nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului;
- La elaborarea prezentului raport de evaluare s-au respectat principiile etice fundamentale: integritate, obiectivitate, independența, imparțialitate, confidențialitate, competențe profesionale și comportament profesional.
- Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit poate fi însoțită de verificarea acestuia în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare în vigoare.



BUSINESS VALUATION SRL
Cristian G. Danciu
Evaluator autorizat

CAP.1 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 - IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Evaluator autorizat	Cristian-George Danciu
Legitimație ANEVAR evaluator	11970
Firma Membru Corporativ ANEVAR - Autorizație nr. 0549	BUSINESS VALUATION SRL - Nr. de înregistrare în Registrul Comerțului: J40/730/2016 - Cod fiscal: RO 35462630 - Sediul: Sos.Vitan-Bârzești, nr.7D, bl.4, sc.B, ap.541, Sector 4, București
Date contact evaluator	Șos. Vitan-Bârzești nr.7D, bl.4, sc.B, ap.541, sector 4, Bucuresti 0741.195.830 cristi.danciu@business-valuation.ro
Domenii de competență evaluator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluări de bunuri imobile (proprietăți imobiliare) ▪ Evaluări de bunuri mobile ▪ Evaluări de întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale

1.2 - IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Client	Persoană juridică COMPANIA MUNICIPALĂ TEHNOLOGIA INFORMAȚIEI BUCUREȘTI SA
Adresa client	Str. Negustori, 23-25, Et 4, sector 2, București
Destinatar raport	COMPANIA MUNICIPALĂ TEHNOLOGIA INFORMAȚIEI BUCUREȘTI SA
Utilizatori	COMPANIA MUNICIPALĂ TEHNOLOGIA INFORMAȚIEI BUCUREȘTI SA AGENȚIA DE REORGANIZARE JUDICIARĂ IPURL

1.3 - SCOPUL EVALUĂRII

Vânzare în procedura insolvenței

Ținând cont de faptul că **scopul evaluării determină tipul valorii**, se impune ca **evaluarea să NU fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri** decât cel menționat în raport.

1.4 - IDENTIFICAREA BUNURILOR EVALUATE

Bunurile evaluate sunt de natura mijloacelor fixe și a obiectelor de inventar și se încadrează în 2 categorii, în funcție de metodologia de evaluare:

1. AUTOVEHICULE

Nr.crt.	Marca	Model	Nr. inmatriculare	Nr. identificare
1	DACIA	DOKKER	B 117 CMT	UU18SDPJ558511861
2	DACIA	LOGAN	B 118 CMT	UU14SDKH459432526
3	DACIA	LOGAN	B 119 CMT	UU14SDKH459432544

2. MIJLOACE FIXE ȘI OBIECTE DE INVENTAR

- **Birotică** (stații de lucru desktop și laptop, smart phones, reportofon, multifuncționale laser, imprimante, memorii, stații radio, trusă rețelistică, aspirator toner, mașină îndosariat, distrugător documente)
- **Electrocasnice** (frigider, aspirator, cuptor microunde)
- **Echipeamente testare pentru electricieni / kit-uri testare diverse** (analizor calitate energie, aparat masura izolație, aparat masura rezistența de contact, aparat măsură tensiune de pas și de atingere, tester instalație joasă tensiune, aparat măsurat prize pământ, multimetru măsurare marimi electrice diverse, multitestere de joasă tensiune, tester LAN detector, tester fibră, cameră termoviziune)
- **Scule pentru electricieni** (clești ampermetrici, cheie dinamometrică etc)
- **Scule de uz general** (polizor unghiular, ciocan rotopercutor, trusă burghie, set șurubelnițe, ciocan, mașină găurit, scări, scelă mobilă)
- **Mobilier** (birouri, rol box-uri, scaune, fotolii birou, dulapuri metalice)

Identificarea exactă a bunurilor evaluate se regăsește în Anexe.

1.5 - TIPUL VALORII

Tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Tipul valorii descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, cum ar fi natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților, măsura în care activul este expus pe piață. Valoarea estimată în acest raport de evaluare este **valoarea de piață**.

Definiția valorii de piață este prezentată mai jos, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2021, adaptate specificului pieței din România, potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.6 - DATA EVALUĂRII

Data evaluării poate fi diferită de data publicării raportului de evaluare sau de data la care se fac investigațiile ori se finalizează. Atunci când este cazul, aceste date se precizează în mod distinct.

Data evaluării:	21.04.2022
Curs de schimb RON/EURO la data evaluării:	4,9441 RON/EURO
Data inspecției	22.02.2022
Data elaborării raportului de evaluare	05.05.2022

1.7 - DESCRIEREA RAPORTULUI

Evaluarea cuprinde metodologia estimării valorii de piață a activelor supuse evaluării într-un singur raport, prezentat Clientului în formă tipărită.

Raportul de evaluare cuprinde 18 pagini, la care se adaugă următoarele anexe:

- Anexa A - Fișe de calcul
- Anexa B - Comparabile
- Anexa C - Fotografii
- Anexa D - Documente

1.8 - DOCUMENTAREA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

Evaluatorul a realizat inspecția activelor supuse evaluării, a studiat articole privind evoluția pieței imobiliare de profil și a analizat prețurile ofertelor la proprietăți comparabile pe site-uri de profil.

Amplourea investigațiilor:

Evaluatorul a inspectat bunurile în data de 22.02.2022, ocazie cu care a făcut fotografii.

Pentru prezenta misiune de evaluare, au fost preluate informații de la utilizatorul raportului, au fost analizate documentele existente.

Nu s-au realizat investigații privind eventuale defecte care nu sunt aparente.

Utilizatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru autenticitatea și exactitatea documentelor și informațiilor prezentate.

Bibliografie:

- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022
- Evaluarea mașinilor și echipamentelor - ASA - ANEVAR 2004

1.9 - NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspecția activelor, ocazie în care au fost puse la dispoziția evaluatorului actele care atestă dreptul de proprietate.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Surse de informații:

- Clientul raportului de evaluare - pentru informațiile legate de activele evaluate (situație juridică, istoric, date tehnice etc.), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.
- Informații de piață.
- Baza de date a evaluatorului.

1.10 - IPOTEZE GENERALE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- ⇒ Evaluatorul a examinat documentele puse la dispoziție de beneficiar.
- ⇒ Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspecția bunurilor mobile evaluate.
- ⇒ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.
- ⇒ Acest raport are menirea de a estima o valoare a bunurilor identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din listele de inventar furnizate de client.
- ⇒ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).
- ⇒ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al bunurilor.
- ⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, dar nu contestă că ar putea exista și alte informații sau documente de care nu avea cunoștință.
- ⇒ Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.
- ⇒ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ⇒ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ⇒ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse, care să afecteze bunurile evaluate;
- ⇒ S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii mașinilor și echipamentelor.
- ⇒ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se modifică, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile evaluate.

⇒ Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de bunul ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

⇒ Evaluatorul subliniază că valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției evaluatorului.

⇒ Evident, proprietarul sau un potențial cumpărător pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând orice altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau orice altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

⇒ Evaluatorul nu are niciun interes – prezent sau viitor – cu privire la bunul evaluat sau la părțile interesate în tranzacție.

⇒ Informația furnizată de terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

⇒ În evaluarea activelor, evaluatorul a ținut cont de durata de viață economică, și nu de durata normală de funcționare a acestora, după cum este exprimată în Catalogului Mijloacelor Fixe și folosită în scopul amortizărilor contabile.

⇒ Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale:

⇒ Se evaluează dreptul de proprietate în ipoteza negrevat de sarcini și deplin transferabil

⇒ În contextul adâncirii recesiunii economice globale, pe fondul războiului din Ucraina și a crizei energetice, previziunile făcute pot fi invalidate.

⇒ Evaluarea s-a făcut pe baza situațiilor contabile și a informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de client. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că bunurile sunt în patrimoniul clientului și se regăsesc în structura, starea fizică și cantitatea prezentată. Evaluatorul nu a realizat inventarul bunurilor evaluate, iar inspecția a fost realizată prin sondaj, pe bază de eșantioane, pentru fiecare categorie de bunuri mobile evaluate.

⇒ Bunurile mobile au fost evaluate în ipoteza specială ca au un grad de uzură fizică normal pentru vârsta lor cronologică și utilizarea specifică. *Pentru bunurile mobile deteriorate sau avariate, beneficiarul a furnizat informații suplimentare.*

⇒ Având în vedere volumul bunurilor evaluate, raportul este sintetic, rezumativ.

1.11 - RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților. Clientul și/sau alți utilizatori se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât acela pentru care a fost solicitat.
- Clientul și utilizatorul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât acela pentru care a fost solicitat.
- Prezentul raport de evaluare se adresează doar clientului și altor utilizatori desemnați și specificați în raport.
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate față de utilizatori neautorizați și nici față de orice altă utilizare care nu a fost avută în vedere.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul meu scris prealabil.
- Nu ne asumăm nicio obligație în a oferi în continuare consultanță sau pentru a depune mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru pierderi cauzate oricărei persoane, care acționează sau se abține a acționa, în baza informațiilor furnizate în prezentul raport de evaluare, indiferent dacă o astfel de pierdere este cauzată de neglijență sau de o altă cauză.
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat decât ca întreg. Nu ne asumăm nicio responsabilitate pentru orice modificare neautorizată adusă raportului de evaluare. Raportul de evaluare este valid doar dacă poartă semnătura în original.
- Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare.

1.12 - DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

În redactarea lucrării, evaluatorul a respectat STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022.

Standardele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 300 Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
- GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor

1.13 - LIMITĂRI ALE EVALUĂRII

▪ În calitate de evaluatori, trebuie să ținem cont de toate elementele pe care le putem extrage din piață, în așa fel încât să emitem o părere profesională. Când ne referim la piață, înțelegem toate piețele, plecând de la piața imobiliară, până la piața auto și piețele financiare.

▪ Atunci când abordăm incertitudinea în evaluare, una dintre principalele probleme este aceea că valoarea nu reprezintă un fapt, ci estimarea celei mai probabile valori dintr-un interval de rezultate posibile, pe baza ipotezelor formulate în procesul de evaluare.

▪ Analiza pieței este o etapă importantă a activității de evaluare, pentru că acordă o atenție specială principiilor fundamentale ale evaluării: cererea și oferta, anticiparea, schimbarea, substituția, contribuția, condițiile externe și echilibrul pieței.

▪ Răspunsul statelor la pandemia cauzată de COVID-19 ne arată că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent. Tranzacțiile încheiate pe perioada pandemiei, nu vor reflecta aceleași condiții de piață după trecerea pandemiei, iar percepția participanților la piață poate fi influențată de incertitudinea cauzată de criza sanitară. Mai mult, pe fondul crizei carburanților, tranzacțiile cu auto second hand au înregistrat scăderi semnificative.

▪ Pe fondul pandemiei și, mai nou, al războiului de la granițele României, între Rusia și Ucraina, piețele se confruntă cu un viitor nesigur, iar acest fapt are consecințe asupra valorii estimate în condițiile actuale. De asemenea, aplicarea criteriilor anterioare crizei sanitare și a crizei de securitate în regiunea Europei de Sud-Est, duce la o estimare a valorii în ipoteza că piața va reveni la un nivel anterior acestor crize. Ori acest lucru este imposibil de prognozat.

▪ În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care evoluția COVID-19 și conflictul armat de la granițele României l-ar putea avea, vă recomandăm să monitorizați evaluarea bunurilor sub incidența revizuirii periodice a acestora.

CAP.2 - PREZENTARE DATE

2.1- DESCRIEREA BUNURILOR EVALUATE

BUNURI MOBILE – MIJLOACE FIXE & OBIECTE DE INVENTAR

Bunurile mobile evaluate sunt de tipul mijloacelor fixe și al obiectelor de inventar și se împart în 2 categorii, ținând cont de metodologia de evaluare utilizată:

1. AUTOVEHICULE

Nr.crt.	Marca	Model	Nr. inmatriculare	Nr. identificare
1	DACIA	DOKKER	B 117 CMT	UU18SDPJ558511861
2	DACIA	LOGAN	B 118 CMT	UU14SDKH459432526
3	DACIA	LOGAN	B 119 CMT	UU14SDKH459432544

Autovehiculele evaluate fac parte din parcul auto al debitoarei și sunt funcționale.

În fișele de calcul se regăsesc datele de identificare și caracteristicile bunurilor evaluate.

2. MIJLOACE FIXE ȘI OBIECTE DE INVENTAR

- **Birotică** (stații de lucru desktop și laptop, smart phones, reportofon, multifuncționale laser, imprimante, memorii, stații radio, trusă rețelistică, aspirator toner, mașină îndosariat, distrugător documente)
- **Electrocasnice** (frigider, aspirator, cuptor microunde)
- **Echiptamente testare pentru electricieni / kit-uri testare diverse** (analizor calitate energie, aparat masura izolație, aparat masura rezistența de contact, aparat măsură tensiune de pas și de atingere, tester instalație joasă tensiune, aparat măsurat prize pământ, multimetru masurare marimi electrice diverse, multitester de joasă tensiune, tester LAN detector, tester fibră, cameră termoviziune)
- **Scule pentru electricieni** (clești ampermetrici, cheie dinamometrică,
- **Scule de uz general** (polizor unghiular, ciocan rotopercutor, trusă burghie, set șurubelnițe, ciocan, mașină găurit, scări, schelă mobilă)
- **Mobilier** (birouri, rol box-uri, scaune, fotolii birou, dulapuri metalice)

Situația bunurilor evaluate se regăsește în anexe.

Cu ocazia inspecției, au fost preluate informații cu privire la toate bunurile evaluate și au fost realizate fotografii.

În fișele de calcul se regăsesc datele de identificare, caracteristicile bunurilor evaluate, precum și observații cu privire la starea acestora.

Lista cuprinde bunuri funcționale și bunuri nefuncționale.

Conform observațiilor directe ale evaluatorului și al discuțiilor purtate cu reprezentanții beneficiarului, toate bunurile evaluate sunt folosite.

Lista completă a activelor evaluate se regăsește în **Anexă**, atașată prezentului raport.

Drept de proprietate

COMPANIA MUNICIPALĂ TEHNOLOGIA INFORMAȚIEI BUCUREȘTI SA

2.2 ANALIZA PIETEI

2.2.1. CONTEXT ECONOMIC GENERAL

Evoluția economiei europene și, implicit, a României, stă încă sub semnul incertitudinii, în contextul războiului din Ucraina și al crizei de securitate din regiune, dar și pe fondul impactului economic al pandemiei provocate de SARS-COV2. Incertitudinile cauzate de criza de securitate, suprapusă peste criza economică generată de criza sanitară fără precedent, ridică semne mari de întrebare privind relansarea economică.

Riscurile legate de previziuni rămân încă ridicate. Acestea sunt legate în principal de evoluția conflictului dintre Rusia și Ucraina, de stabilitatea din regiune, dar și de criza energetică ce a venit la pachet odată cu încheierea plafonării prețurilor la electricitate și gaze, și a fost adâncită odată cu sancțiunile economice impuse Rusiei, principalul furnizor de energie și gaze din Europa, ca urmare a agresiunii împotriva Ucrainei.

Deși România este într-o situație oarecum privilegiată în privința acoperirii necesarului de electricitate și gaze din surse proprii, totuși sancțiunile impuse Rusiei se resimt în prețurile crescătoare de pe bursele de energie și gaze, care generează o inflație din ce în ce mai mare și mai greu de suportat. Majorarea prețurilor, creșterea galopantă a inflației și reducerea consumului sunt principalii factori care îngreunează redresarea economică.

2.2.2. PIAȚA SPECIFICĂ

În general, se consideră că piața este spațiul economic în cadrul caruia se desfășoară schimburile (actele de vânzare-cumpărare) de bunuri și servicii, locul unde se întâlnesc purtătorii cererii cu purtătorii ofertei.

Rolul pieței poate fi formulat prin următoarele funcții:

- prin intermediul pieței, agenții economici își exprimă intențiile de vânzare și cumpărare;
- prin piața se realizează comunicarea între producție și consum;
- prin intermediul pieței se constituie mecanismul de alocare a resurselor pentru satisfacerea nevoilor virtual nelimitate;
- pe piața se stabilește prețul de vânzare-cumpărare și cantitatea care este tranzacționată.

Ținând cont de contextul economic menționat, comportamentul piețelor este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni afacerilor pe care le gestionează.

Pentru bunurile mobile evaluate, piața specifică este piața bunurilor second-hand (auto, birotică, mobilier, echipamente și scule specializate electricieni și de uz general).

2.2.2. PIAȚA BUNURILOR SECOND-HAND

Piața auto second-hand

OFERTA

Pe fondul crizei carburanților și al crizei de securitate din regiune, declanșate de războiul din Ucraina, se constată o creștere a ofertei și o ieftinire a mașinilor rulate.

În luna martie 2022, autoturismele la mâna a doua se vindeau cu prețuri mai mici cu 1.000 până la 1.500 de euro, pe site-urile de specialitate. Vânzătorii preferă să vândă mai ieftin și să obțină lichidități, în loc să țină la preț și să rămână cu mijloace de transport care vor avea o cerere din ce în ce mai mică.

Cele mai mari reduceri de prețuri s-au înregistrat la vehiculele care au motoare de capacitate mare și care consumă mai mult carburant, generând costuri de exploatare mai mari.

CEREREA

Scumpirea mașinilor noi și criza economică pe care o traversăm păstrează încă la un nivel rezonabil cererea de mașini second-hand în stare bună și cu motoare de capacitate mică sau medie. Cumpărătorii caută să-și optimizeze consumul – prin achiziții de mașini cu motoare mai economice sau prin achiziții de mașini hibrid sau electrice.

În ce privește achizițiile de auto second-hand, dacă în ianuarie 2021 au fost înmatriculate 32.366 de unități, în ianuarie 2022, volumul a scăzut la 24.342 de unități (-24,8%). Ceea ce înseamnă că raportul mașini noi/mașini SH este de 2,6.

Top 5 mărci de autoturisme SH înmatriculate în ianuarie 2022 este condus de Volkswagen, cu 5,838 unități. Locurile doi și trei sunt ocupate de Audi și BMW, cu 2,511 unități, respectiv, 2,465 unități. Pe poziția a patra se află Mercedes, cu 1,517 unități, iar pe a cincea, Ford, cu 1,509 unități.

PREVIZIUNI

Semnalele din piață sunt mixte.

Pe de-o parte, în contextul crizelor multiple pe care le traversăm, se simte o reticență necuantificată a clienților în a-și cheltui banii pe autoturisme noi.

Pe de altă parte, criza carburanților conduce la achiziții mai atente de pe piața second hand, pentru optimizarea consumului și scăderea costurilor de exploatare.

Totuși, nevoia de autonomie și de mobilitate continuă să fie un factor determinant pentru alimentarea cererii de vehicule second-hand.

Surse:

Ziarul Financiar
Newsweek
Playtech
Evenimentul Zilei

Piața echipamentelor și a mobilierului de birou second-hand

Bunurile mobile evaluate sunt scule specializate pentru electricieni, alături de scule de uz general, piese de mobilier și echipamente birotică.

Oferta - mai mare decât cererea

Cererea - aceste tipuri de bunuri sunt solicitate de persoane juridice specializate în furnizarea de servicii de mentenanță IT&C / electricieni și de persoane juridice care dețin sedii de birouri.

Echilibrul pieței

Piața din care fac parte bunurile evaluate este reprezentată de echipamente și scule specializate pentru intervenții din sfera IT&C, alături de echipamente birotică și piese de mobilier de uz general pentru birouri.

Vorbim de o piață a cumpărătorului - în care achizițiile se fac în funcție de nevoile curente.

CAP.3 - EVALUARE

3.1 - ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Practica evaluării utilizează trei abordări diferite pentru estimarea valorii de piață:

- abordarea prin cost.
- abordarea prin comparația vanzarilor (comparații directe)
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Abordarea prin cost. În cadrul abordării prin cost, evaluatorul estimează mai întâi costul de înlocuire al bunului evaluat, din care face deduceri pentru pierderea de valoare cauzată de toate formele depreciării.

Abordarea prin piață este o abordare comparativa a valorii care ia în considerare vânzările similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație.

În general, activul evaluat este comparat cu vânzările de active similare, tranzacționate pe o piață deschisă, putând fi luate în considerare și oferte de vânzare.

În **abordarea prin venit** valoarea activelor se estimează prin convertirea în valoare a unei forme de venit generată de activul respectiv. Abordarea prin venit reflectă principiul anticipării și substituției.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, estimarea oricărui tip de valoare - de piață sau din afara pieței - cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul abordare în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

3.2- ABORDĂRI FOLOSITE ÎN EVALUARE

Pentru bunurile ce fac obiectul evaluării au fost folosite:

1. *Abordarea prin piață – Metoda comparației vânzărilor*
2. *Abordarea prin cost – Metoda indexării*

3.3 - ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – Metoda Comparației Vânzărilor

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței, respectiv estimarea valorii în acest caz se face prin analiza pieței pentru a găsi active similare, comparate apoi cu cele de evaluat. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unui activ este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor active competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între active și condițiile de tranzacționare.

Metoda este o abordare globală, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața specifică a echipamentelor studiate. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu active similare sau asimilabile efectuate.

În cazul de față, ținând cont de tipul bunurilor mobile subiect, arealul de analiză a fost extins la nivel național. Din studiul efectuat, s-au reținut o serie de informații care au stat la baza formării opiniei finale a evaluatorului, depreciările estimate de evaluator ducând la o încadrare a rezultatelor în interiorul unei plaje de cotații cunoscute.

Abordarea prin comparația vânzărilor caută a indica valoarea prin analiza vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) a bunurilor asemănătoare (comparabile) cu bunul mobil subiect.

Dat fiind că tranzacțiile comparabile nu sunt identice cu cea de evaluat, prețurile de vânzare ale comparabilelor sunt ajustate, pentru a egala caracteristicile bunului mobil evaluat.

Procedura de bază este colectarea de date în privința vânzărilor și ofertelor de bunuri mobile asemănătoare, determinarea gradului de comparabilitate cu bunul mobil în cauză, stabilirea elementelor potrivite de comparație, colectarea și sistematizarea informațiilor, analizarea și ajustarea informațiilor, precum și aplicarea rezultatelor subiectului.

Abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai sigură atunci când există o piață activă, care furnizează un număr suficient de vânzări de bunuri comparabile, care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informație verificabilă”). O piață activă este aceea care deține tranzacții independente reale, ce au loc prin prisma condițiilor de piață liberă.

Abordarea prin comparația vânzărilor nu este fezabilă atunci când bunul mobil în cauză este unic sau dacă nu există o piață activă pentru acel bun mobil. O piață inactivă sau una unde există un număr limitat de vânzări ce pot fi comparate cu bunul de evaluat indică, adesea, o lipsă a cererii și existența deprecierei economice.

Tehnicile de comparație utilizate au fost „Identificarea (potrivirea) directă” și „Asimilarea”:

- **Tehnica identificării directe** stabilește valoarea în baza unei identificări directe a subiectului în cauză cu un activ identic sau comparabil. În cadrul acestei tehnici, corecțiile sunt limitate doar la elementele de comparație principale care diferențiază prețurile pe piață (marcă/tip, anul fabricației și stare tehnică).
- **Tehnica asimilării** stabilește valoarea pe baza analizei bunurilor asemănătoare (dar nu identice), utilizând câteva unități de măsură (capacitate, putere etc.) ca bază de comparație.

Grilele de calcul se regăsesc în **Anexele 1-4**.

3.4 - ABORDAREA PRIN COST – METODA INDEXĂRII – Alte mijloace fixe & Obiecte de inventar

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

1. - Stabilirea valorii de înlocuire, costului de înlocuire brut (conform definiției: Valoarea de înlocuire este valoarea în stare nedepreciată a unui mijloc fix, la locul de utilizare, pregătit a fi pus în funcțiune.

Costul de înlocuire brut pentru bunurile supuse evaluării poate fi determinat prin una din următoarele metode:

- metoda identificării, care constă în stabilirea identității activelor cu unele care au pret de producție sau de livrare

- **metoda asimilării** care constă în compararea activelor care se evaluează cu altele care au pret de producție sau de livrare și care au parametri funcționali apropiați;

- metoda corelării care se folosește ca mai sus în cazul când parametri funcționali sunt diferiți;

- **metoda indicilor de actualizare (indexării).**

Costul de înlocuire brut (CIB) pentru bunurile mobile s-a determinat prin metoda indexării.

Indexarea este o metoda de estimare a costului de reproducție (de nou) al unui activ în care un indice, un factor de indexare sau un coeficient de indexare se aplică costului istoric al unei proprietăți pentru a transforma costul cunoscut într-un indiciu al costului curent. Mai simplu spus, indexarea reflectă mișcarea prețului în timp.

Costul istoric reprezintă costul unui activ la momentul când a fost pus pentru prima dată în funcțiune de către primul proprietar.

Indexarea presupune ca un indice sau un coeficient de indexare să fie aplicat costului istoric al unui activ.

Un indice este un "număr utilizat pentru cuantificarea modificărilor de prețuri, salarii, ocupare, producție etc și prezintă modificarea față de un standard arbitrar, reprezentând nivelul la un anumit moment inițial.

În mod curent indicii utilizați de evaluatori sunt seturi de numere care cuantifică modificările înregistrate într-o perioadă de timp de costurile activelor, materialelor sau forței de muncă.

Formula de estimare a costului curent de reproducție (de nou) este următoarea:

$$\mathbf{CIN = CI \times IA}$$

unde:

CIB = cost de înlocuire brut (de nou)

CI = cost istoric

IA = indice de actualizare (calculat pe baza indicelui preturilor de consum IPC – sursa Institutul National de Statistica

*Acolo unde nu a existat valoare de achiziție și data PIF, Costul de înlocuire brut (CIB) s-a determinat prin **metoda asimilării** - asimilarea cu bunuri cu utilizare similară.*

2. - Estimarea Costului de înlocuire depreciat (costul de înlocuire net)

Costul de înlocuire net (CIN) (valoarea de piață) a fost calculat cu relația:

$$\mathbf{CIN = CIB \times (1-UFiz/100) \times (1-DF/100) \times (1-DE/100)}$$

CIN = costul de înlocuire net

UFiz = uzura fizică

DF = depreciere funcțională

DE = depreciere economică (externă)

Conceptul de **depreciere** în evaluare este total diferit de noțiunea contabilă de amortizare. Astfel, deprecierea în evaluare este o diferență de valoare dintre un activ mai vechi existent și un activ mai nou ipotetic, luat ca standard de comparație. Deprecierea în evaluare cuantifică o inferioritate a valorii, deducerea deprecierei din costul noului activ substituit ipotetic trebuind să reprezinte o cuantificare, exprimată în termeni monetari, a tuturor dezavantajelor activului vechi existent (probabilitatea unei durate de viață mai mici, cheltuieli anuale mai mari pentru exploatare și întreținere etc).

Cele trei tipuri sau cauze recunoscute, în mod tradițional, ale deprecierei sunt: *uzura fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică.*

Uzura (deteriorarea) fizică reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viață utile, cauzate de utilizare, deteriorare, expunere la diverși factori de mediu, constrângeri fizice și altele asemănătoare.

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unui activ, cauzată de ineficiențe și neadecvări ale activului, când este comparat cu un activ mai eficient sau cu un înlocuitor mai puțin costisitor și construit cu tehnologie modernă. Simptomele care indică prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare excedentare, supradimensionarea activului, inadecvarea, supracapacitatea, lipsa de utilitate sau alte condiții asemănătoare.

Deprecierea economică (denumită și depreciere externă) reprezintă pierderea în valoare sau utilitate inițială a unui activ, cauzată de factori externi față de activul evaluat, cum ar fi: costul majorat al materiilor prime, al forței de muncă sau utilităților (fără a fi compensate prin creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produs; concurență sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate majorate ale dobânzii; alți factori similari.

Estimarea depreciierilor:

o UZURA FIZICĂ - Analiză vârstă – durată de viață

Uzura fizică s-a calculat folosind metoda vârstă–durată de viață economică (utilă). Uzura fizică, potrivit metodologiei, a fost calculată considerând că toate reparațiile și lucrările de întreținere necesare au fost executate la timp.

Vârsta cronologică reprezintă numărul de luni/ani care au trecut de la data punerii inițiale în funcțiune. Aceasta este fundamentală pentru analiza vârstă–durată de viață, aplicată pentru estimarea deteriorării fizice a bunurilor evaluate.

Durata de viață economică (utilă) este perioada de timp în care un bun poate fi în mod rezonabil considerat că îndeplinește funcția pentru care a fost proiectat. Astfel, durata de viață utilă reprezintă "perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate".

Duratele de viață economică s-au estimat ținând cont de durata medie de exploatare în condiții optime de funcționare a activelor evaluate.

o DEPRECIEREA FUNCȚIONALĂ

Evaluatorul a considerat că anumiți factori, cum ar fi ineficiențe și neadecvări ale activelor evaluate, reprezintă o expresie a deprecierei funcționale - estimate la 50% pentru o parte din echipamentele supuse evaluării.

o DEPRECIEREA ECONOMICĂ – estimată la 30% dat fiind contextul economic general.

*Fișa de calcul pentru bunurile mobile (mijloace fixe și obiecte de inventar) evaluate se află în **Anexele 5 și 6**, atașate prezentului raport.*

3.5 - PREȚ, COST, VALOARE

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie: (a) fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb; (b) fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării. O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

3.6 - VALORI RECOMANDATE

Bunuri evaluate	Abordare	Valoare de piata totala	Valoare de piata totala
		fara taxe (RON)	TVA inclus (RON)
Autovehicule	Piata	92.603	110.198
Alte mijloace fixe	Cost	84.307	100.325
Obiecte de inventar	Cost	32.011	38.093
TOTAL		208.921	248.616

Data evaluării:

Curs de schimb RON/EURO la data evaluării:

Data inspecției

Data elaborării raportului de evaluare

21.04.2022

4,9441 RON/EURO

22.02.2022

05.05.2022



DANCIU BUSINESS VALUATION SRL
Cristian G. Danciu
Evaluator autorizat