

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediul social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON

APWIN

Business Valuation & Advisory

Nr. inreg: 2Of1610039/ 26.10.2016

In atentie,
Alexandru Saidufis
EURO INSOL SPRLS

OFERTA EVALUARE

Active apartinand S.C. RHS COMPANY 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 S.C. RHS COMPANY S.A. cu privire la valoarea de piata in ipoteza continuitatii activitatii si in ipoteza vanzarii fortate a activelor apartinand S.C. RHS COMPANY S.A., conform listelor primite cu activele companiei.

APWIN 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 ANEVAR (SEV).

Tarif propus: 9,000 (nouamii) EUR + TVA

Modalitate de plata:

- 50% avans - la momentul semnarii contractului;
- 50% - la predarea raportului de evaluare final.

Termen de predare:

- Raport de evaluare preliminar - 15 zile lucratoare de la data incasarii avansului, primirii tuturor documentelor necesare evaluarii si efectuarii inspectiei;
- Raport de evaluare final - 3 zile lucratoare de la data primirii observatiilor asupra Raportului de evaluare preliminar.

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;
- Prezentarea companiei (istoric, capital social, servicii/ produse oferite, tarife, marje, clienti, furnizori, concurenti, angajati, previziuni privind activitatea viitoare) si a pietei specifice domeniului de activitate (cerere, oferta, echilibru, previziuni).

Cu stimă,

Mihai Stelian Gabor

Leader S.C. 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.”*
- *“52. Termenul de **“vanzare fortata”** se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata. Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii va depinde de natura presiunii exercitate asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa dispuna de o perioada de marketing adecvata. De asemenea, ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist, cu exceptia cazului cand se cunosc natura si motivul constrangerilor asupra vanzatorului. Pretul pe care un vanzator il va accepta in cadrul unei vanzari fortate va reflecta mai degraba situatia lui speciala decat pe cea a vanzatorului ipotetic hotarat din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau orice alte tipuri ale valorii definite in acest standard. O “vanzare fortata” reprezinta o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.”*

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 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."

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 titlurilor de participare

Titlurile de participare reprezinta titluri de coproprietate (actiuni sau parti sociale) la alte societati comerciale, achizitionate in scop investitional sau pe termne mediu/lung, mai mare de un an.

Abordarea prin piata

- Evaluarea participatiilor in **societati cotate** are la baza analiza indicatorilor bursieri si a multiplilor (ratelor de piata). Acest tip de abordare trebuie corelata atat cu lichiditatea si volatilitatea titlurilor emise de societatile comparabile, cat si cu structura existenta a actionariatului in aceste firme.
- Evaluarea unei participatii la o **intreprindere necotata**, pe baza multiplilor obtinuti de la societati comparabile cotate, permite completarea plajei obtinute prin abordarile bazate pe venit si pe active cu valori care sunt mai aproape de sentimentul de piata, existent pentru intreprinderi comparabile.

Abordarea bazata pe venit este recomandata in special in ipoteza de evaluare a unei intreprinderi ce va continua sa functioneze si in perioada previzionata, sursa valorii intreprinderii constituind-o activitatile de exploatare, la data evaluarii. Aceasta valoare include contributiile tuturor categoriilor de active de exploatare: teren, constructii, utilaje, echipamente, stocuri, creante. Continuarea activitatii presupune, in mod obligatoriu, si contributia activelor necorporale la valoarea intreprinderii.

Abordarea prin active este recomandata in situatiile in care aceasta reprezinta o uzanta a pietei, acceptata de participantii la tranzactii. O alta recomandare de aplicare a metodei ANC apare in situatia in care continuarea activitatii intreprinderii duce la o valoare inferioara celei ce s-ar putea obtine din valorificarea activelor. Activul net de lichidare se aplica in cazul participatiilor la intreprinderi aflate in proces de lichidare sau reorganizare judiciara. Totodata, poate fi o metoda adecvata daca valoarea rezultata din abordarea prin venituri este inferioara activului net corectat.

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;

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON

APWIN

Business Valuation & Advisory

- 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;
- 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.

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 titlurilor de participare;
- Evaluarea stocurilor;
- Evaluarea creantelor;
- Evaluarea lichiditatilor si cheltuielilor in avans;
- 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.

Cod fiscal: RO26798845

Nr. Reg. Com: J12/621/2010

Sediu social: Cluj Napoca, Aleea Samuel Pataki, Nr.1, Ap. 1

PL: Bucuresti, Str. Turturelelor, Nr.11A, Bloc C

Capital social: 200 RON

APWIN

Business Valuation & Advisory

Prezentarea evaluatorului

Compania este specializata in evaluari de afaceri, branduri, imobiliare si echipamente. Ofera sprijin si consultanta in finantare, management si tranzactii.

Compania a realizat rapoarte de evaluare pentru afaceri sau anumite tipuri de active, cum ar fi: proprietati imobiliare, echipamente, stocuri, creante, necorporale. Proiectele companiei acopera domenii variate, cum ar fi: metalurgie, constructii, design interior, transport, retail, media. In continuare sunt prezentati clientii si colaboratorii principali.

