

1. Metodologia de lucru și etapele de desfășurare a inspecțiilor

Etapetele parcurse în vederea realizării lucrării de evaluare vor fi următoarele:

1.1. Etapa de inițiere a lucrării și solicitarea informațiilor preliminare

Primul pas după semnarea contractului va consta în inițierea procesului de colectare a informațiilor necesare realizării lucrării, respectiv:

- solicitarea bazei de mijloace fixe, stocuri, bunuri și alte active aflate în patrimoniul entității – obiectul evaluării;
- solicitarea listei activelor incluse în obiectul misiunii, cu evidențiere distinctă a categoriilor relevante pentru lucrare, respectiv: vehicule, clădiri în curs de execuție, alte active, obiecte de mică valoare și scurtă durată, mașini, utilaje și instalații de transmisie, materiale, clădiri și construcții speciale, precum și orice alte active incluse în caietul de sarcini;
- înaintarea unui chestionar ce cuprinde informațiile necesare pentru realizarea lucrării, în termen de maximum **10 zile lucrătoare** de la data primirii bazei de date privind activele;
- solicitarea persoanelor de contact și a echipei de lucru desemnate de către achizitor, imediat după primirea chestionarului completat.

Se va urmări dacă beneficiarul deține deja, sub o anumită formă, datele solicitate, iar chestionarul va fi adaptat în consecință, astfel încât personalul acestuia să nu depună eforturi inutile. În acest sens, se va avea în vedere faptul că relevanța o are conținutul informației, iar nu forma acesteia, care poate fi adaptată situației concrete.

Bazele de date, precum și informațiile cantitative și calitative vor fi solicitate și prelucrate în fișiere compatibile Excel, urmând a fi utilizate ca atare în cadrul analizei și retransmise beneficiarului în forma electronică solicitată.

În funcție de structura patrimoniului și de cerințele documentației de atribuire, în această etapă vor fi solicitate și informații suplimentare privind încadrarea contabilă și tehnică a activelor, gradul de utilizare, starea fizică, existența unor bunuri scoase temporar din funcțiune, bunuri în conservare, bunuri neutilizate, active în curs de execuție, materiale fără mișcare sau cu mișcare lentă, precum și orice alte elemente relevante pentru definirea corectă a obiectului evaluării.

1.2. Etapa de analiză preliminară a documentelor și informațiilor primite

Următoarea etapă, după preluarea informațiilor preliminare furnizate de beneficiar, este analiza documentelor și a informațiilor primite, durata estimată fiind de **5 zile lucrătoare** de la primirea chestionarului completat și a documentelor solicitate.

Această etapă poate fi suprapusă parțial (pentru câștig de timp) peste etapele din amonte și avalul ei.

În cadrul acestei etape se vor realiza, fără a se limita la acestea, următoarele activități:

- verificarea consistenței și coerenței bazelor de date primite;
- corelarea informațiilor contabile cu cele tehnice, operaționale și juridice, după caz;
- analiza încadrării activelor pe categorii relevante pentru scopul evaluării;
- identificarea și delimitarea activelor ce urmează a fi inspectate;
- gruparea activelor pe amplasamente, secții, subdiviziuni, depozite, baze tehnice, puncte de lucru sau alte unități funcționale;
- identificarea eventualelor lipsuri de informații, neconcordanțe sau neclarități care necesită clarificări ulterioare;
- analiza structurii patrimoniului pe clase de active și stabilirea modului de abordare pentru fiecare categorie în parte.

Această etapă are un rol esențial în buna organizare a lucrării, întrucât permite evaluatorului să stabilească încă din faza preliminară structura portofoliului de active, repartiția acestora în teren, particularitățile funcționale și tehnice, precum și eventualele aspecte contabile sau juridice care pot influența procesul de evaluare.

Tot în această etapă vor fi identificate eventualele diferențe dintre modul de evidențiere scriptică a activelor și situația faptică existentă în teren sau în exploatare, astfel încât faza de inspecție să poată fi planificată în mod eficient și complet.

În cazul activelor cu natură diferită – de exemplu vehicule, utilaje, construcții speciale, active în curs de execuție, materiale sau obiecte de mică valoare și scurtă durată – se va urmări delimitarea clară a subcategoriilor și a particularităților specifice fiecăreia, pentru a permite selectarea metodologiei adecvate de investigare și evaluare.

1.3. Etapa de inspecție în teren a activelor evaluate

Odată intrați în posesia datelor solicitate, se va proceda la inspecția activelor evaluate (investigațiile evaluatorului în teren), perioada de execuție fiind estimată la **30 zile lucrătoare**.

Inspecția se va desfășura de către echipa evaluatorului, împreună cu echipa de lucru desemnată de către beneficiar, prin deplasări în teren la amplasamentele unde sunt situate activele incluse în obiectul evaluării, precum și, după caz, la locurile unde se află vehiculele, utilajele, stocurile, materialele sau alte bunuri supuse evaluării.

Durata acestei etape a fost estimată având în vedere volumul activelor, diversitatea categoriilor de bunuri supuse evaluării, distribuția geografică a amplasamentelor, caracterul specializat al unei părți importante din active, precum și necesitatea realizării unei documentări corespunzătoare, atât sub aspect tehnic, cât și sub aspect fotografic și funcțional.

1.3.1. Metodologia de selecție a activelor pentru inspecție

Metoda de selecție a activelor pentru realizarea inspecției va avea la bază următoarele criterii:

- o primă sortare în funcție de codul de clasificare, natura activului și categoria contabilă;

- sortarea activelor aferente fiecărui cod de clasificare în funcție de valoarea de inventar, în ordine descrescătoare, pentru stabilirea priorităților;
- identificarea activelor relevante pentru obiectul misiunii, respectiv a categoriilor și subcategoriilor prevăzute în caietul de sarcini;
- organizarea inspecțiilor în funcție de amplasamentul geografic, accesibilitate, distribuirea teritorială a activelor și particularitățile de exploatare ale acestora.

Având în vedere caracterul eterogen al patrimoniului, se va urmări optimizarea deplasărilor și acoperirea integrală a categoriilor relevante. În măsura în care, pe parcursul analizei preliminare sau al inspecțiilor, vor fi identificate active suplimentare relevante pentru obiectul misiunii, acestea vor fi integrate în programul de lucru și analizate în mod corespunzător.

Pentru categoriile de active cu volum mare și dispersie semnificativă, programarea inspecțiilor va ține cont de importanța economică a activelor, de starea tehnică aparentă, de localizarea acestora și de relevanța lor pentru concluzia asupra valorii.

1.3.2. Active supuse inspecției

Vor fi supuse inspecției, în mod prioritar și, după caz, integral:

- vehicule;
- clădiri;
- construcții speciale;
- clădiri în curs de execuție;
- mașini, utilaje și instalații de transmisie;
- alte active corporale;
- obiecte de mică valoare și scurtă durată;
- materiale;
- alte active, în măsura în care acestea sunt incluse în obiectul evaluării;
- precum și orice alte bunuri, categorii de active, subcategorii sau componente patrimoniale incluse în caietul de sarcini.

În funcție de structura efectivă a patrimoniului supus evaluării, această listă poate include și alte categorii de bunuri aflate în exploatare, în conservare, în curs de execuție, în stoc, în reparație sau neutilizate temporar, în măsura în care acestea sunt relevante pentru scopul lucrării și pentru concluzia asupra valorii.

În cazul construcțiilor și al construcțiilor speciale, inspecția va urmări inclusiv identificarea amplasamentului, funcțiunii, caracteristicilor constructive, stării tehnice aparente, gradului de utilizare și eventualelor lucrări de modernizare sau extindere.

În cazul vehiculelor, al mașinilor, utilajelor și instalațiilor de transmisie, se vor urmări, după caz, date privind identificarea bunului, funcțiunea, vechimea, gradul de uzură, starea tehnică aparentă, utilizarea curentă, disponibilitatea componentelor și nivelul de operabilitate.

În cazul clădirilor în curs de execuție, se va avea în vedere stadiul fizic de realizare, natura lucrărilor executate, documentele tehnice disponibile, cheltuielile efectuate, precum și eventualele implicații ale suspendării, continuării sau modificării investiției.

În cazul materialelor, al obiectelor de mică valoare și scurtă durată și al altor active similare, se va urmări identificarea acestora în gestiune, destinația economică, gradul de utilizabilitate, starea fizică și eventualele elemente care pot influența valoarea acestora.

1.3.3. Desfășurarea inspecției

În cadrul inspecției se vor realiza:

- identificarea activelor în teren și/sau în locațiile de depozitare ori exploatare și corelarea acestora cu evidențele contabile;
- analiza caracteristicilor tehnico-constructive sau funcționale, după caz;
- verificarea funcțiunii actuale și a modului de utilizare;
- analiza amplasamentului și a accesului, pentru bunurile imobile și construcții;
- evaluarea stării tehnice aparente;
- identificarea gradului de utilizare, a eventualelor neutilizări parțiale sau totale și a elementelor de uzură fizică, funcțională sau externă;
- documentarea fotografică;
- clarificarea punctuală a eventualelor neconcordanțe dintre evidențele scriptice și situația din teren.

Data inspecției va fi stabilită de comun acord, iar componența echipei evaluatorului va fi comunicată beneficiarului anterior începerii deplasărilor.

În timpul și imediat după inspecție se vor putea solicita informații suplimentare, precum și completarea unor date care necesită o analiză mai aprofundată decât cea posibilă la nivelul chestionarului inițial. Aceste solicitări vor viza în special situațiile speciale, atipice sau insuficient documentate și vor fi soluționate punctual, prin informații concrete furnizate de beneficiar.

1.4. Informațiile minime și documentele necesare

Informațiile minime și documentele necesare pentru realizarea lucrării se referă la:

a) informații contabile:

- listele de inventar care să cuprindă număr de inventar, denumire, cod de clasificare, localizare, valori de inventar, valori contabile nete, anul punerii în funcțiune, după caz;
- evidențierea modernizărilor, extinderilor, reparațiilor capitale sau a altor investiții ulterioare care pot influența starea și valoarea activelor;
- informații privind amortizarea contabilă și, după caz, duratele de utilizare estimate;
- pentru materiale și alte bunuri similare, informații privind cantitățile, valorile de evidență, rotația, vechimea în stoc și gradul de utilizabilitate;
- pentru obiectele de mică valoare și scurtă durată, informații privind natura acestora, gradul de utilizare și regimul de evidență.

b) informații tehnice:

- informații legate de caracteristicile tehnico-constructive sau funcționale;

- cantități și dimensiuni relevante (suprafețe, lungimi, capacități, puteri, parametri tehnici etc.);
- destinația funcțională a fiecărui activ;
- dotările și instalațiile aferente;
- date privind anul construirii/fabricării și eventualele intervenții semnificative ulterioare;
- pentru activele în curs de execuție, informații privind stadiul fizic și valoric al lucrărilor.

c) documente:

- pentru terenuri, clădiri și construcții speciale se vor solicita, după caz, planuri de amplasament și de situație;
- pentru o parte dintre clădiri și construcții se vor solicita planuri, relevee sau alte documentații tehnice disponibile;
- pentru vehicule, mașini, utilaje și instalații se vor solicita documente de identificare, fișe tehnice, cărți de identitate, documente de proveniență sau alte documente relevante, după caz;
- pentru activele în curs de execuție se vor solicita documente tehnice, situații de lucrări, devize, contracte sau alte documente relevante;
- pentru materiale și alte bunuri similare se vor solicita liste de gestiune, fișe de magazie, rapoarte de mișcare sau alte documente justificative;
- orice alte documente considerate utile pentru identificarea, delimitarea și analiza activelor supuse evaluării.

1.5. Analiza pieței specifice

În paralel, un colectiv distinct va demara acțiunea de completare, actualizare și adaptare a analizei pieței specifice.

Pe baza datelor noi din teren, a informațiilor furnizate prin chestionarele inițiale și suplimentare, precum și a surselor publice și profesionale relevante, se vor face precizările suplimentare și se vor dezvolta segmentele și elementele de importanță care caracterizează activele supuse evaluării.

Analiza pieței va urmări, în principal:

- piața bunurilor imobile, acolo unde este relevantă;
 - piața vehiculelor, mașinilor, utilajelor și instalațiilor, acolo unde există repere de piață comparabile;
 - existența sau inexistența unor repere de piață pentru categoriile de active analizate;
 - surse de cost relevante pentru clădiri, construcții speciale, utilaje, instalații și alte active corporale;
 - factorii externi de piață care pot influența valoarea activelor;
 - particularitățile amplasamentului, utilizării, stării tehnice și gradului de specializare;
 - nivelul de lichiditate și de tranzacționare al diferitelor clase de active;
 - eventualele influențe asupra valorii generate de uzura morală, depășirea tehnologică, lipsa utilizării sau modificările intervenite în cererea de piață.
-

1.6. Etapele ulterioare inspecției

După finalizarea inspecțiilor și a completării bazei informaționale, urmează etapele de lucru propriu-zise, respectiv:

- prelucrarea și centralizarea datelor primite;
- analiza informațiilor relevante din perspectivă contabilă, tehnică, juridică și de piață;
- identificarea activelor și a categoriilor de bunuri evaluate;
- stabilirea scopului evaluării, a bazei de evaluare și a ipotezelor relevante;
- selectarea și aplicarea abordărilor, metodelor și tehnicilor adecvate, în funcție de natura activelor;
- formularea concluziilor asupra valorii;
- elaborarea raportului/rapoartelor de evaluare.

Rezultatele evaluării vor fi prezentate într-o formă structurată, pe categorii de active și, după caz, pe subcategorii, poziții de inventar, amplasamente, secții sau alte grupe relevante pentru beneficiar și pentru cerințele caietului de sarcini.

2. Structura raportului de evaluare

Raportul de evaluare va fi întocmit într-o structură adecvată naturii activelor, scopului evaluării, prevederilor standardelor aplicabile și cerințelor caietului de sarcini și va cuprinde, după caz, următoarele secțiuni principale:

Partea întâi – Introducere

- cuprinsul raportului;
- rezumatul principalelor concluzii;
- prezentarea generală a lucrării.

Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării

- identificarea evaluatorului și competența acestuia;
- identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați;
- scopul evaluării;
- identificarea activelor supuse evaluării;
- activele și categoriile de bunuri evaluate;
- tipul valorii;
- data evaluării;
- documentarea necesară pentru efectuarea evaluării;
- natura și sursa informațiilor utilizate;
- ipoteze și ipoteze speciale semnificative;
- restricții de utilizare, difuzare sau publicare;
- declarația de conformitate.

Partea a treia – Prezentarea datelor

- generalități;
- prezentarea activelor;
- descrierea amplasamentelor, după caz;
- descrierea activelor supuse evaluării;
- prezentarea situației tehnice și funcționale.

Partea a patra – Analiza pieței specifice

- analiza cererii;
- analiza ofertei;
- analiza echilibrului pieței;
- concluzii privind relevanța reperelor de piață.

Partea a cincea – Evaluarea

- analiza activelor pe categorii;
- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost;
- analiza depreciierilor;
- reconcilierea rezultatelor.

Partea a șasea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

- analiza rezultatelor;
- concluzia asupra valorii.

Anexe

- anexa rezultatelor evaluării;
- anexe de calcul;
- prezentarea detaliată a activelor evaluate;
- material fotografic;
- documente puse la dispoziție de beneficiar;
- alte informații considerate relevante.

Tipul, dimensiunea și conținutul raportului de evaluare vor varia în funcție de tipul activelor, cerințele legale și natura și complexitatea procesului de evaluare. Analizând cerințele lucrării, precizăm că vor fi acoperite toate elementele relevante solicitate prin documentația de atribuire.

3. Metodologie de lucru și abordări în evaluare

Analizând natura activelor care fac obiectul misiunii, apreciem că acestea pot cuprinde clase de active cu caracteristici economice și tehnice foarte diferite, respectiv bunuri imobile, vehicule, mașini, utilaje și instalații de transmisie, active în curs de execuție, materiale, obiecte de mică valoare și scurtă durată, alte active corporale și orice alte bunuri incluse în caietul de sarcini.

În consecință, abordările în evaluare vor fi selectate în funcție de natura fiecărui activ, de disponibilitatea datelor de piață, de gradul de specializare, de starea tehnică și de scopul evaluării.

3.1. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost va avea un rol principal în evaluarea acelor active pentru care nu există suficiente repere de piață comparabile sau pentru care caracterul specializat ori stadiul de execuție impune utilizarea unei astfel de metodologii.

Aceasta presupune:

- estimarea costului de înlocuire sau, după caz, a costului de reproducere a activului la data evaluării;
- deducerea tuturor formelor relevante de depreciere:
 - depreciere fizică;
 - depreciere funcțională;
 - depreciere externă/economică, dacă este cazul și dacă scopul evaluării o impune.

Abordarea prin cost poate fi relevantă, în special, pentru clădiri și construcții speciale, pentru active specializate, pentru mașini și instalații cu grad ridicat de specificitate, pentru activele în curs de execuție și pentru alte bunuri pentru care reperele directe de piață sunt limitate sau inexistente.

3.2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață va fi aplicată acolo unde există suficiente informații de piață credibile și comparabile, în special pentru:

- vehicule;
- anumite categorii de mașini, utilaje și echipamente pentru care există piață activă;
- clădiri sau alte bunuri pentru care pot fi identificate repere de piață relevante;
- alte active pentru care există tranzacții, oferte sau repere indirecte suficiente.

Metoda utilizată va fi, de regulă, metoda comparațiilor directe, cu ajustările care se impun în funcție de caracteristicile tehnice, starea bunului, vechime, utilizare, localizare și alți factori relevanți.

3.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit va fi utilizată doar în măsura în care activul sau proprietatea generează ori poate genera venituri identificabile și există date suficiente pentru fundamentarea unei astfel de abordări.

Aplicabilitatea acestei abordări va fi analizată de la caz la caz, în funcție de natura bunului, de utilizarea sa economică și de scopul lucrării, având în vedere că pentru o parte importantă a activelor incluse în obiectul evaluării o asemenea abordare poate avea o relevanță limitată.

3.4. Analiza depreciierilor

În situațiile în care se utilizează abordarea prin cost, deprecierea va fi analizată distinct, pe componente, respectiv:

- depreciere fizică, generată de uzura efectivă, starea tehnică și vechimea activului;
- depreciere funcțională, generată de neadecvări de proiectare, capacitate, tehnologie sau utilizare;
- depreciere externă/economică, generată de factori externi bunului, inclusiv condiții de piață, cerere, amplasare sau alte influențe economice.

În cazul activelor mobile, al echipamentelor, al materialelor sau al bunurilor cu durată scurtă de utilizare, analiza deprecierei va fi adaptată naturii și particularităților fiecărei categorii, astfel încât concluzia asupra valorii să reflecte cât mai fidel utilitatea economică rămasă și poziționarea lor față de reperele de piață sau de cost.

4. Programul estimativ de realizare a lucrării

Calendarul concret va fi corelat cu volumul efectiv al activelor, dispersia acestora în teritoriu și promptitudinea cu care vor fi furnizate informațiile de către beneficiar. Cu titlu orientativ, propunem următorul grafic:

- **Etapa 1 – Solicitarea informațiilor și transmiterea chestionarului:** imediat după semnarea contractului;
- **Etapa 2 – Primirea și analiza preliminară a bazei de active și a documentelor:** 5 zile lucrătoare de la primirea setului minim de informații;
- **Etapa 3 – Planificarea și desfășurarea inspecțiilor în teren:** 30 zile lucrătoare;
- **Etapa 4 – Solicitarea și clarificarea informațiilor suplimentare:** în paralel cu inspecțiile și imediat după finalizarea acestora;
- **Etapa 5 – Analiza de piață, prelucrarea datelor, aplicarea metodelor de evaluare și elaborarea concluziilor:** 30 zile lucrătoare;
- **Etapa 6 – Predarea variantei draft a raportului:** conform calendarului agreat cu beneficiarul;
- **Etapa 7 – Predarea raportului final:** după integrarea observațiilor beneficiarului, în termenul contractual.

În urma analizei documentației de atribuire, confirmăm că, prin metodologia propusă și prin documentele livrate, vor fi acoperite toate cerințele relevante ale caietului de sarcini.

General Director
“Moldauiding” SRL
Doctor in economie, Auditor

Pavel BODAREV