

1. Metodologia de lucru și etapele de desfășurare a inspecțiilor

Etapile propuse pentru realizarea lucrării de evaluare sunt următoarele:

1. Etapa de inițiere a lucrării și solicitarea informațiilor preliminare

Imediat după semnarea contractului, echipa evaluatorului va iniția procesul de colectare a informațiilor necesare prin:

- solicitarea bazei mijloacelor fixe aflate în patrimoniul entității, reprezentând obiectul evaluării;
- solicitarea listei activelor ce fac obiectul misiunii, cu evidențiere distinctă a clădirilor și construcțiilor aferente activităților de exploatare, întreținere, revizie, reparație și deservire a trenurilor, vagoanelor și locomotivelor;
- transmiterea unui chestionar de informații care va include datele tehnice, juridice, contabile și operaționale necesare realizării lucrării, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la primirea bazei de active;
- solicitarea desemnării persoanelor de contact din partea beneficiarului, precum și a echipei de lucru care va asigura suportul pe parcursul derulării inspecțiilor și al clarificărilor ulterioare.

Chestionarul de informații va fi adaptat formei în care beneficiarul deține deja datele, astfel încât să se evite solicitările inutile de reformatare sau dublare a muncii administrative. Accentul va fi pus pe conținutul informației și pe utilitatea acesteia pentru evaluare, nu pe o formă rigidă de prezentare.

Bazele de date și informațiile cantitative și calitative vor fi solicitate și prelucrate în fișiere compatibile Excel, urmând a fi utilizate ca atare în analiza și centralizarea informațiilor, precum și retransmise beneficiarului în formatul agreed.

2. Etapa de analiză preliminară a documentelor și informațiilor primite

După preluarea informațiilor preliminare furnizate de beneficiar, se va proceda la analiza documentelor și a bazei de date puse la dispoziție. Durata estimată pentru această etapă este de **5 zile lucrătoare** de la primirea completă a chestionarului și a documentelor solicitate.

Această etapă va include, fără a se limita la:

- verificarea coerenței listelor de mijloace fixe;
- analiza încadrării activelor pe categorii relevante pentru scopul evaluării;
- identificarea activelor care fac obiectul inspecției;
- gruparea activelor pe localități, depouri, remize, ateliere, puncte de întreținere, stații și alte amplasamente feroviare;
- identificarea eventualelor lipsuri de informații sau necorelări între datele contabile, tehnice și din teren.

Această etapă poate fi suprapusă parțial cu etapele din amonte și aval, pentru eficientizarea calendarului de execuție.

3. Etapa de inspecție în teren a activelor evaluate

După intrarea în posesia datelor solicitate, se va proceda la inspecția activelor evaluate, respectiv la investigațiile în teren efectuate de evaluator. Durata estimată pentru această etapă este de **20 zile lucrătoare**, urmând ca programul efectiv al deplasărilor să fie stabilit de comun acord cu beneficiarul, în funcție de dispersia geografică a activelor și de accesibilitatea locațiilor.

Inspecția se va desfășura de către echipa evaluatorului, împreună cu reprezentanții desemnați de beneficiar, prin deplasări la amplasamentele unde sunt situate activele incluse în obiectul evaluării.

3.1. Principii de selecție și organizare a inspecțiilor

Având în vedere specificul patrimoniului feroviar și faptul că obiectul evaluării îl constituie în mod expres **clădirile aferente deservirii trenurilor, vagoanelor și locomotivelor**, metodologia de selecție și organizare a inspecțiilor va avea la bază următoarele principii:

- identificarea și selectarea activelor pe baza codului de clasificare și/sau a denumirii contabile;
- sortarea activelor în funcție de natura lor funcțională și de relevanța pentru obiectul evaluării;
- prioritizarea activelor în funcție de valoarea de inventar, importanța funcțională în exploatarea feroviară și distribuirea geografică;
- inspectarea integrală a categoriilor de clădiri care intră direct în obiectul misiunii.

3.2. Categoriile de active care vor fi supuse inspecției

Vor fi supuse inspecției, cu prioritate și, după caz, integral, următoarele categorii de active:

- depouri de locomotive;
- remize;
- hale de întreținere și reparații pentru locomotive;
- hale și ateliere de întreținere și reparații pentru vagoane;
- ateliere mecanice, electrice, electromecanice și de revizie;
- clădiri destinate spălării, verificării, diagnosticării și deservirii materialului rulant;
- clădiri și construcții aferente instalațiilor tehnologice necesare exploatarea și întreținerii parcului rulant;
- magazine tehnice, depozite de piese, materiale și consumabile aferente activităților de reparații și mentenanță;
- clădiri administrative direct aferente bazelor de întreținere, depourilor sau atelierelor, în măsura în care fac parte din aceeași unitate funcțională;
- platforme, construcții auxiliare și alte amenajări care deservesc nemijlocit clădirile de exploatare și întreținere;

- terenurile aferente activelor inspectate, în măsura în care acestea sunt relevante pentru identificarea, delimitarea și analiza proprietății;
- precum și orice alte active imobiliare, construcții speciale, amenajări, instalații fixe, bunuri accesorii sau componente funcționale care fac parte din obiectul sarcinii și care contribuie la exploatarea, întreținerea, repararea, revizia sau deservirea activității feroviare, conform listei de active puse la dispoziție de beneficiar și cerințelor caietului de sarcini.

3.3. Mod de desfășurare a inspecției

Inspecția se va realiza prin:

- identificarea activului în teren și corelarea acestuia cu poziția din registrul mijloacelor fixe;
- verificarea funcțiunii actuale a clădirii;
- analiza amplasamentului și a accesului feroviar/rutier;
- observarea caracteristicilor constructive și funcționale;
- evaluarea stării tehnice aparente;
- identificarea gradului de utilizare, a eventualelor neutilizări parțiale sau totale și a elementelor de uzură fizică, funcțională sau externă;
- realizarea documentării fotografice;
- clarificarea punctuală, împreună cu reprezentanții beneficiarului, a eventualelor neconcordanțe între 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 inspecției și imediat după aceasta, evaluatorul poate solicita informații suplimentare sau completarea unor date care necesită o analiză mai aprofundată decât cea posibilă la nivelul chestionarului inițial. Aceste solicitări vor viza cu precădere cazurile speciale sau atipice și vor fi soluționate punctual.

2. Metodologie de lucru și abordări în evaluare

Analizând natura activelor care fac obiectul misiunii, apreciem că o parte importantă a acestora reprezintă **clădiri și construcții cu caracter specializat**, destinate activităților de exploatare, întreținere și reparație a materialului rulant feroviar. Astfel de active sunt, în general, tranzacționate rar în mod individual și, în multe cazuri, nu beneficiază de o piață activă comparabilă.

Totodată, având în vedere regimul juridic specific al unor bunuri imobile utilizate de întreprinderea feroviară, metodologia de evaluare va avea în vedere nu doar estimarea valorii activelor imobiliare propriu-zise, ci și, după caz, **analiza și evaluarea dreptului de folosință** acordat de stat pentru bunurile imobile aferente activității desfășurate de beneficiar. În acest sens, vor fi analizate documentele juridice puse la dispoziție de beneficiar, natura dreptului conferit, durata, limitările, condițiile de exercitare și măsura în care acest drept influențează baza de evaluare, drepturile evaluate și concluzia asupra valorii. Evaluarea se va realiza în

funcție de scopul lucrării, de prevederile contractuale și de cadrul juridic aplicabil, cu reflectarea distinctă în raport a ipotezelor și limitărilor relevante.

În consecință, abordările în evaluare vor fi selectate în funcție de natura fiecărui activ, de disponibilitatea datelor de piață, de regimul juridic al bunului și de scopul evaluării.

a) Abordarea prin cost

Abordarea prin cost va avea un rol principal în evaluarea activelor specializate, respectiv a clădirilor și construcțiilor pentru care nu există suficiente repere de piață comparabile.

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.

În cazul clădirilor de tip depou, hală de reparații, atelier specializat, remiză sau altă construcție tehnologică feroviară, metoda costului de înlocuire net este, de regulă, cea mai adecvată, deoarece reflectă cel mai bine utilitatea activului în raport cu funcția sa actuală.

b) Abordarea prin piață

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

- terenuri;
- clădiri administrative;
- spații auxiliare sau alte proprietăți nespecializate;
- active pentru care există tranzacții sau oferte relevante;
- precum și, după caz, pentru analiza drepturilor reale sau a drepturilor de folosință, în măsura în care există date de piață ori repere indirecte care permit fundamentarea unei concluzii de evaluare.

Metoda utilizată va fi, de regulă, metoda comparațiilor directe.

c) 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.

În cazul activelor specializate din infrastructura de mentenanță feroviară, această abordare va avea, în general, o aplicabilitate limitată, dar poate fi analizată pentru anumite categorii de proprietăți sau pentru anumite drepturi patrimoniale, inclusiv dreptul de folosință, dacă natura acestora și scopul evaluării justifică o astfel de abordare.

3. Programul estimativ de realizare a inspecțiilor și 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:** 20 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 și elaborarea evaluării:** 25 zile lucrătoare;
- **Etapa 6 – Predarea variantei draft a raportului:** conform calendarului agreed;
- **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.

Director General
al „Mol auditing” S.R.L
Auditor

Pavel Bodarev