



# Importanța EVALUĂRII activelor

 în parteneriat cu  <b>CONFERINȚA CODUL INSOLVENȚEI</b> 15.02.2023, World Trade Center		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Insolvența sistemică</b> – realități și soluții pentru redresare;</li> <li>• <b>Cadrul legal</b> – legislația europeană, provocări și oportunități;</li> <li>• Concordatul preventiv și acordul de restructurare – <b>probleme practice și soluții</b>;</li> <li>• Responsabilitatea managerială – unul dintre mecanismele de prevenție a <b>dificultății financiare</b> a companiei;</li> <li>• Rolul <b>băncilor</b> și al programelor de stat (de tipul <b>IMM Invest</b>) în finanțarea-punte a companiilor mari și IMM-urilor aflate în dificultate;</li> <li>• <b>Facilitățile fiscale</b> ca metode de redresare. Eșalonarea și ștergerea datoriilor bugetare;</li> <li>• Falimentul ca metodă de asanare a economiei și de reintroducere a <b>activelor viabile în circuitul economic</b>;</li> <li>• <b>Importanța evaluării activelor</b> în procesul de restructurare;</li> <li>• Insolvența <b>persoanelor fizice</b>;</li> <li>• Soarta insolvențelor statului gestionate de <b>AAAS</b>;</li> <li>• Atingerea <b>obiectivelor climatice</b> – cap de linie pentru activitatea multor firme, în condițiile în care 50% din <b>activele lor sunt afectate</b> de acest scop.</li> </ul>	<b>SEV 310</b> <i>Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului</i> <b>GEV 520</b> <i>Evaluarea pentru garantarea împrumutului</i>	
	<b>SEV 430</b> <i>Evaluări pentru raportarea financiară</i>	
	<b>SEV 233</b> <i>Proprietatea în curs de construire</i>	
	<b>SEV 340</b> <i>Evaluarea IMOB și eficiența energetică</i>	
	<b>SEV 100</b> <i>Cadrul general (IVS Cadrul general)</i> <b>SEV 101</b> <i>Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</i> <b>SEV 102</b> <i>Documentare și conformare (IVS 102)</i> <b>SEV 103</b> <i>Raportare (IVS 103)</i> <b>SEV 104</b> <i>Tipuri ale valorii (IVS 104)</i> <b>SEV 105</b> <i>Abordări și metode de evaluare</i>	
	<b>Standarde GENERALE</b>	<b>Standarde pentru ACTIVE</b>




 în parteneriat cu 
**CONFERINȚA  
CODUL INSOLVENȚEI**  
 15.02.2023, World Trade Center

- ✓ CUNOSCĂTORI ai
  - mediului de afaceri și
  - piețelor specifice
- ✓ STANDARDE
- ✓ BUNE PRACTICI
- ✓ PROFESIONISTI
- ✓ PARTENERI OBIECTIVI
- ✓ IPOTEZE & PREMISE
- ✓ RAȚIONAMENTE
- ✓ ALTERNATIVE
- ✓ SCENARII



**VIDEOCONFERINȚA  
CODUL INSOLVENȚEI**  
 LIVE pe  
www.bursa.ro  
Facebook  
Instagram  
 Euro +359 1 8100 201 ext.1010

Codul insolvenței 2021  
- a VIII-a ediție -  
[detalii eveniment](#)



**CONFERINȚA BURSA  
CODUL INSOLVENȚEI**  
 27 februarie 2020 - Ediția a VII-a

Codul insolvenței 2020  
- a VII-a ediție -  
[detalii eveniment](#)



**CONFERINȚA BURSA  
CODUL INSOLVENȚEI**  
 21 februarie 2019 - Ediția a VI-a

Codul insolvenței 2019  
- a VI-a ediție -  
[detalii eveniment](#)



**CONFERINȚA BURSA  
CODUL INSOLVENȚEI**  
 27 FEBRUARIE 2018 - EDIȚIA A V-A

Codul insolvenței 2018  
- a V-a ediție -  
[detalii eveniment](#)



**CONFERINȚA BURSA  
CODUL INSOLVENȚEI**  
 21 FEBRUARIE 2017 - EDIȚIA A IV-A

Codul insolvenței 2017  
- a IV-a ediție -

- |  |   |
|--|---|
|   | <b>Adrian Vascu</b><br>Senior Partner, Veridio<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• "Trebuie schimbată maniera de înțelegere a Directivei privind cadrele de restructurare preventivă"</li> </ul>  |
|   | <b>Sorin Adrian Petre</b><br>Președinte, ANEVAR<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• "Avem standarde de evaluare bine dezvoltate în România"</li> </ul>  |
|   | <b>Sorin Petre</b><br>Președinte, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• "Evaluarea bunurilor - necesară atât la deschiderea insolvenței, cât și pe parcursul acesteia"</li> </ul> |
|   | <b>Sorin PETRE</b> , Prim-vicepreședinte, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR):<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• "Evaluarea este utilă pe tot parcursul procesului de insolvență"</li> </ul>                      |
|    | <b>Adrian VASCU</b> , Senior Partner, VERIDIO:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• "Evaluatorii - să participe, alături de UNPIR, la discuțiile pentru schimbarea legislației"</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ADRIAN VASCU, VERIDIO</b><br/>"Expertiza notarială este o sursă «otrăvită» pentru evaluarea unui bun"</li> </ul> |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DANIEL MANAȚE, ANEVAR</b><br/>"Premisa continuării activității este alternativa de dorit"</li> </ul>             |   |



## SEV vin în sprijinul părților, evaluatorului și publicului larg

SEV nu dau soluțiile fiecărei spețe în parte.

Fiecare **ACTIV** și **ENTITATE** trebuie analizat(ă/e) individual

- Raționamentul profesional și Abilitățile evaluatorului
- Opinia este rațională, obiectivă și echitabilă
- Înțelegere istoric, context și previziuni
- ...

coroborat cu

- Înțelegerea ipotezelor și opiniilor și agrearea soluțiilor
- Fructificarea legală și echitabilă a rapoartelor
- Deciziile creditorilor pot urmări interese individuale
- ...

## COMPETENTE de DOBÂNDIT

*”Pentru maturizare, evaluatorul pentru GARANTARE ÎMPRUMUT trebuie obligatoriu să treacă prin faza EVALUĂRII pentru INSOLVENȚĂ și în special pentru LICHIDARE”*

- Fructificare, nu .... informare (realitatea, nu presupunerea)
- Ipoteze clare și realizabile privind tranzacția
- Aspecte restrictive (interese individuale, divergente)
- Apariția fenomenelor perturbatoare (predictibile sau nu)
- Interdependențe
- Influențe intrare/ieșire (amonte aval)
- Activul conducător
- Limitări reale
- Piețe și participanți
- Expunere și termene de valorificare
- Documentarea tehnică, economică și de altă natură
- Valoarea de piață...Alte tipuri de valori.
- Șamd.

## COMPETENTE DE BAZĂ

Deținerea de suficiente cunoștințe, abilități și experiență necesare efectuării unei anumite misiuni de evaluare

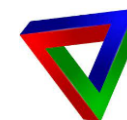
- Înțelegerea utilității raportului
  - cum se fructifică
  - ce relevanță are pentru părți
  - ce influențe în cadrul procedurii
  - necesarul de ancorare realitate
  - ...
- Abilități de comunicare cu părțile implicate
  - culegere date
  - înțelegere speță
  - Stare, motive, soluții, perspective, piețe active sau nu
  - ...
- Putere de sinteză și analiză a ipotezelor de lucru
  - de preluarea informațiilor de la practician
  - de analiză a comenzii și instrucțiunilor de lucru
  - de transmitere (dialog prealabil) a relevanței ipotezelor
  - de prezentare Influenței ipoteze asupra valorii
  - ...

## ALTE COMPETENTE

- Competențe legate de:
  - piață specifică <sup>SEV & CED</sup>
  - piața amonte și aval-interdependențe
  - activ și localizarea lui <sup>SEV & CED</sup>
  - interdependență între active (activul conducător, activul de susținere cu utilități și accesibilitate, șamd.)
  - Înțelegerea corectă a deprecierilor activului și desprinderea de managementul defectuos sau de utilizarea improprie
  - depreciere: temporară vs. continuă
  - Utilizarea curentă utilizări anterioare
  - Analiza alternativelor de reutilizare a activului
  - Analiza reconversie (rezonabilă, fundamentată), "cost -termen - efect"
  - Cunoașterea reacție și motivațiilor cumpărătorului (Uneori atipice și sau speculative pe o piață liberă)
  - Înțelegerea și cuantificarea eventual supraoferte temporare și a accentuării pieței cumpărătorilor ("cei care fac legea")
  - ...

## ÎNSPRE COMPETENTE

- Sinteze și Propuneri de la INPPI:
  - ...
- Pregătire internă ANEVAR:
  - ...
- Participări Activități Comune:
  - ...
- Cunoașterea așteptărilor fiecărei părți:
  - ...
- Selectie= Ieftin, Repede și Bine= :
  - ...



## ASTEPTĂRI

- în COLABORAREA "practician insolvență" & "evaluator autorizat":

- Comunicare bidirecțională:

- ...

- Definirea din timp și fidelă a Termenilor de referință ai **RE**:

- ...

- Sprijin în DOCUMENTAREA inițială, inspecție:

- ...

- Colaborarea transparentă la IPOTEZE/PREMISE:

- ...

- Respectarea încadrării în SEV și evitarea devierilor:

- ...

- Informare/Transmitere aspecte fiscale și juridice relevante:

- ...

- Prezumat: competența și autoritatea furnizorilor de date solicitate de **Eval**:

- ...

- ALTELE propun să cerem fiecare opinii de la persoane implicate în "colaborare"

- ...





## Active necesare exploatării și active din afara exploatării

### REORGANIZARE

În scopul și în limitele necesare acoperirii cheltuielilor de procedura, oricând pe parcursul procedurii, în lipsa de lichidități în patrimoniul debitorului, **administratorul / lichidatorul judiciar va identifica bunuri valorificabile libere de sarcini, care nu sunt esențiale pentru reorganizare, și va proceda la valorificarea de urgență la minim valoarea de lichidare a acestora, stabilită de un evaluator autorizat**

### SEV

Este important să se înțeleagă **natura activelor și datoriilor întreprinderii și să se determine ce elemente sunt necesare pentru a fi utilizate în procesul de generare a venitului și ce elemente sunt redundante sau excedentare pentru întreprindere, la data evaluării.**

## Premisele valorii (Utilizarea presupusă)

- descriu condițiile în care este utilizat un *activ* sau o datorie.
- diferite tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

### Cele mai uzuale:

- **CMBU**-se va detalia noțiunea
- utilizarea curentă existentă
- vânzarea ordonată
- vânzarea forțată.

**CMBU a unui activ**, evaluat ca fiind **de sine stătător**, **poate să difere** de **CMBU a sa ca parte** a unui **grup** de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția celui activ la valoarea totală a grupului de active.

### Utilizarea curentă


- se presupune a fi CMBU dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea
- poate să fie totodată CMBU, deși nu este obligatoriu.


<b><u>CMBU</u></b>	
Valoarea de piață a unui activ va reflecta <b>cea mai bună utilizare</b> a sa Poate fi <ul style="list-style-type: none"> <li>• continuarea utilizării curente sau</li> <li>• o altă utilizare.</li> </ul>	<b>CMBU</b> utilizarea unui activ care <ol style="list-style-type: none"> <li>1. îi maximizează potențialul și care este</li> <li>2. posibilă fizic,</li> <li>3. permisă legal și</li> <li>4. fezabilă financiar</li> </ol>
Utilizarea pe care <b>un participant de pe piață</b> ar intenționa să o dea unui activ atunci când stabilește <b>prețul pe care ar fi dispus să îl ofere</b> .	
Noțiuni ce pot fi extrapolate/extinse	
Teren în exces	nu este necesar pentru a <b>deservi /susține utilizarea</b> existentă <ul style="list-style-type: none"> <li>• poate fi sau nu aceeași cu CMBU a parcelei construite</li> <li>• are potențialul de a fi vândut separat și</li> <li>• trebuie evaluat ca activ individual</li> </ul>
Teren în surplus	<b>la momentul evaluării, nu este necesar susținerii</b> utilizării existente <ul style="list-style-type: none"> <li>• nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual.</li> <li>• nu se poate determina CMBU individuală și</li> <li>• <b>ar putea (sau nu) să contribuie</b> la valoarea parcelei amenajate.</li> </ul>

## TIPURI ALE VALORII definite în SEV:

1. Val. de piață (...), 2. Chiria de piață (...)
3. Val. echitabilă (...)
4. Val. de investiție/subiectivă (...)
5. Val. sinergiei (...) și
- 6. Val. de lichidare (...)**



 Suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în mod individual.

 *Ar trebui* să ia în considerare costurile necesare aducerii *activelor* în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor

 Se poate determina în **două premise de evaluare** diferite

- **vânzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing
- **vânzarea forțată** cu o **perioadă limitată** pentru activitatea de **marketing**

## SCOPURI ANTERIOARE- repere pentru CREDITORI & DEBITORI TIP VALOARE si IPOTEZE ADECVATE

GARANTARE  
BĂNCI & ANAF

RAPORTARE

PRET  
TRANSFER

TRANZACȚIE

## RAPORTUL DE EVALUARE

Componentă obiectivă interdependentă cu și de date/premise  
 "Q EVAL"

Document anexă **Cererii de Confirmare a Acordului de restructurare**

- **raportul de evaluare** a activelor din patrimoniul debitorului avut în vedere la întocmirea acordului de restructurare

**Acordul de restructurare** conține obligatoriu și :

- **componenta patrimoniului debitorului**, defalcat pe mase patrimoniale unde este cazul, **respectiv activele și pasivele și valoarea acestora** la data întocmirii acordului;
- **analiza situației economice a debitorului**, ... precum și o descriere a cauzelor și **nivelul dificultăților debitorului** la momentul întocmirii acordului
- expunere de motive care **explică de ce acordul de restructurare are perspective rezonabile** de a preveni insolvența debitorului și de a asigura viabilitatea afacerii, inclusiv **premisele necesare pentru reușita lui**






- măsurile de restructurare propuse sau o combinație a acestora , ...:
- ✓ restructurarea operațională a activităților desfășurate de debitor;
- ✓ schimbarea componenței, a condițiilor sau a structurii activelor sau pasivelor debitorului;
- ✓ valorificarea unor active ale debitorului;
- ✓ valorificarea întreprinderii ca ansamblu independent;
- ✓ fuziunea sau divizarea debitorului, în condițiile legii;
- ✓ modificarea structurii capitalului social.. majorarea corespunzătoare a capitalului social;
- ✓ simularea distribuirilor de care ar beneficia creditorii afectați în cazul scenariului următoarei alternative optime, scenariu care poate fi chiar falimentul, realizată pe baza unui raport de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat cu cel mult 6 luni anterior datei deschiderii procedurii, a activelor existente în patrimoniul debitorului și prezentarea comparativa a acestor distribuiri cu cele prevăzute a se realiza prin acordul de restructurare
- ✓ testul creditorului privat (analiza comparativă a gradului de îndeplinire...în cadrul unei proceduri de prevenire a insolvenței sau reorganizare, comparativ cu o procedură de faliment) care are la bază un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și se raportează inclusiv la durata unei proceduri de faliment comparativ cu programul de plăți propus **OBIECTUL UNEI ALTE PREZENTĂRI.**



## Opinie evaluator în IPOTEZE și PREMISE

Documentare prealabilă & operativă	  
Documentare pe parcurs & transparentă	
Definite clară premise/ipoteze	
Raționament	
Soluții	
Concluzii	
Opinii Punctual sau Plajă	

## Opinie evaluator FRUCTIFICARE

COMANDĂ	  
RAPORT	
FRUCTIFICARE	
<b>ÎNLĂTURARE NECLARITĂȚI</b> în scopul unui <b>RAPORT CORESPUNZĂTOR SCOPULUI</b>	
<b>CHESTIONARE DESPRE "PERCEPȚIA FIECĂREI PĂRȚI"</b>	

## Normalitate =

### Alinierea la bune practici și standarde

Rolul activ al practicienilor în insolvență

Aportul al utilizarea SEV

## Anormalitate =

### ”Elaborare/Verificare” pe baza altor repere (în afara standardelor)

Decizii corecte ale unor valori pe standarde ”atacate” în instanță;

Tranșate/ cântărite după

- Valori/opinii...după niciun fel de standarde
- Pseudo evaluări=”Formule Magice”, ”GRILL NOT ” & ”V<sup>CIRC</sup>”
- Fără înțelegerea ipoteze de lucru
- Fără asumare și posibilitate de folosire a instrumentului verificării

## Normalitate =

### Sustinere și înțelegere standarde



## Anormalitate (în lipsa respectării standardelor) = Exemple aberante

- **injustete, pierdere de timp/amânare, inducere în eroare, ....**

**CONFUZIE** între tip valoare și premisa ei. Ex.: Considerarea

- **apriori a Valorii de Lichidare ca fiind în premisa "vânzării forțate"**
- **automată vânzărilor de pe o piață inactivă sau în declin ca fiind "vânzări forțate"**

**SEV=Vânzarea forțată** reflectă, de regulă, prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp,
- activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției,
- atât cumpărătorul, cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză,
- vânzătorul este constrâns să vândă,
- cumpărătorul are o motivație tipică,
- ambele părți acționează în interesul propriu,
- nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață
- plata se va face în numerar.

**SEV= „vânzare forțată”** reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu este un tip al valorii distinct.

**ALTE ERORI** POT FACE OBIECTUL UNEI ALTE PREZENTĂRI...SEMINAR

- **Lipsă analizei premisei evaluării, sau neexplicarea ei**
- **Nedefinirea de "Ipoteze și (mai ale de) ipoteze speciale" utilizate**

- "Vânzarea în rate" comparată/asimilată "vânzării cash"
- Ipoteza montat/demontat neluată în calcul (fără diferențieri)
- Indexare cu IPC, deși piața specifică și/sau indicele de costul arată cu totul altceva;
- "Vânzarea "la pachet" (în bloc) strict "suma aritmetică" de componente
- "Investiția în curs" "asimilată valoric" cu "costul investițional";
- Terenul în surplus "neidentificat", tratat (unitar valoric și ca utilitate) ca și terenul în exploatare
- "Grila notarilor " considerată "reper de piață"
- Clădiri demolabile .... cu valoare pozitivă (aport uzură 95%....)
- Echipamente uzate cu valori sub materiale recuperabile
- Valori de lichidare "calculate liniar proporțional" total nerațional (ex. Teren agricol ≡ Teren de dezvoltare, Industrial ≡ Rezidențial, șamd...)
- Valori istorice (vechi) calculate pe informații de la date ulterioare;
- Lipsa analizei de fiscalitate (date intrare vs. opinie) aplicată speței
- Confuzie "teren extravilan" cu "teren agricol" (lipsa analizei CMBU și... alte situații)
- Confuzie "valoare de piață" cu altele " de investiție/subiectivă", "de sinergie"...
- Lipsa analizei interdependențelor dintre active
- (din păcate...) **Exemplele pot continua**

## NORMALITATE

**Pentru evaluatorii autorizați există instrumentele VE-SEV & CED**

## În continuitate... spre ediția X



Evaluări anterioare, alte scopuri

Evaluări în cadrul procedurilor specifice

- deschidere & colaborare
- creștere competență și relevanță
- contribuție:
  - +++ normalitate (economic & social)

- standarde
- competență
- etică
- pregătire continuă
- activi în mediul de afaceri



**RADU TIMBUȘ**  
Președinte 2022-2023

EPI<sup>MAA</sup>, EBM, EI,  
VE

