

# **PLAN DE REORGANIZARE**

S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L., Prejmer – Braşov



Administrator judiciar



**Întocmit de :**

***S.C. Bauvest Comserv S.R.L. Prejmer – Braşov,***

Prin administrator special

***-IUNIE 2014-***

# **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

## **Cuprins**

|  |           |
|--|-----------|
| Cuprins .....  | 2         |
| Lista de tabele.....   | 4         |
| Lista de figuri .....  | 5         |
| <b>1. Preambul.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1.1 Justificarea legala.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1.2 Autorul si durata planului de reorganizare.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1.3 Scopul planului de reorganizare .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1.4 Rezumatul planului de reorganizare. Conditii si masuri .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2. Necesitatea procedurii reorganizarii.....</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1 Aspectul economic.....   | 9         |
| 2.2 Avantajele reorganizarii .....   | 9         |
| 2.2.1 Premisele reorganizarii Societatii.....  | 9         |
| 2.2.2 Avantaje generale fata de procedura falimentului .....   | 10        |
| 2.2.3 Comparatia avantajelor reorganizarii în raport cu valoarea de lichidare a Societatii în caz de faliment..... | 11        |
| 2.2.4 Scopul Planului si necesitatea procedurii reorganizarii.....   | 12        |
| <b>3. Prezentarea Societatii.....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1 Date de identificare.....  | 13        |
| 3.2 Obiectul de activitate.....  | 13        |
| 3.3 Scurt istoric al Societatii.....   | 13        |
| <b>4. Starea societatii la data propunerii planului.....</b>   | <b>14</b> |
| 4.1 Structura actuala a actionariatului si a managementului societatii.....  | 14        |
| 4.2 Activitatea desfasurata în perioada de insolventa.....   | 14        |
| 4.3 Prezentarea activului societatii .....   | 15        |
| 4.3.1 Inventarierea patrimoniului.....   | 15        |
| 4.4 Prezentarea pasivului Societatii .....   | 15        |
| <b>5. Piata.....</b>   | <b>16</b> |
| 5.1 Consideratii generale despre pietele imobiliare .....  | 16        |
| 5.2 Situatia existenta a pietei imobiliare din România.....  | 17        |
| 5.3 Situatia prognozata a pietei imobiliare din România.....   | 18        |
| 5.4 Segmente ale pietei în care activeaza Societatea.....  | 18        |

## ***S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE***

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>6. Analiza situatiei economico-financiare .....</b>   | <b>18</b> |
| 6.1 Analiza patrimoniului Societatii.....  | 18        |
| 6.1.1 Situatia activelor imobilizate si evolutia acestora.....   | 19        |
| 6.3 Analiza SWOT .....   | 29        |
| <b>7. Strategia de reorganizare.....</b>   | <b>30</b> |
| 7.1 Organizarea activitatii Societatii si identificarea posibilitatilor de reorganizare sau de valorificare a activelor..... | 30        |
| 7.1.1 Închirierea spatiilor comerciale.....  | 30        |
| 7.1.2 Vânzari de active.....   | 30        |
| 7.2 Masurile de reorganizare judiciara.....  | 30        |
| 7.2.1 Durata de implementare a planului .....  | 31        |
| 7.2.2 Mecanismul reorganizarii .....   | 31        |
| 7.3 Masurile specifice de reorganizare a activitatii.....  | 34        |
| 7.3.1 Masuri privind recuperarea creantelor.....   | 34        |
| 7.3.2 Alte masuri .....  | 34        |
| 7.4 Prezentarea previziunilor privind fluxul financiar.....  | 35        |
| 7.5 Previziuni privind bugetul de venituri si cheltuieli pe perioada planului de reorganizare .....                          | 36        |
| <b>8. Distribuirii .....</b>   | <b>37</b> |
| 8.1 Tabelul definitiv de creante .....   | 37        |
| 8.2 Distribuirii.....  | 38        |
| 8.2.1 Distribuirii catre creditorii garantati, prevazuti la art. 100 alin. 3 lit. a) .....                                   | 38        |
| 8.2.2 Distribuirii catre creditorii bugetari, prevazuti la art. 100 alin. 3 lit. c) .....                                    | 38        |
| 8.2.3 Distribuirii catre creditorii chirografari, prevazuti la art. 100 alin. 3 lit. e) .....                                | 38        |
| 8.3 Tratatamentul creantelor.....  | 39        |
| 8.3.1 Categoriile de creanta care nu sunt defavorizate prin plan.....  | 39        |
| 8.3.2 Tratatamentul corect si echitabil al creantelor .....  | 39        |
| 8.4 Programul de plata a creantelor .....  | 40        |
| 8.5 Prezentarea comparativa a sumelor estimate a fi obtinute în procedura falimentului .....                                 | 41        |
| 8.6 Plata retributiei administratorului judiciar.....  | 42        |
| <b>9. Controlul implementarii planului.....</b>  | <b>42</b> |
| <b>10. Descarcarea de obligatii si de raspundere a debitorului.....</b>  | <b>44</b> |
| <b>11. Concluzii .....</b>   | <b>44</b> |

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

---

|  |    |
|--|----|
| Anexe.....                                     | 45 |
| Anexa 1 Tabelul definitiv de creante .....     | 45 |
| Anexa 2 Plan amplasament și delimitare.....    | 50 |
| Anexa 3 Graficul de eşalonare al plăților..... | 51 |
| Anexa 4 Rapoarte de evaluare.....              | 52 |

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

### **P R E A M B U L**

#### **A. JUSTIFICAREA LEGALĂ**

Reglementarea legală care stă la baza întocmirii prezentului Plan de Reorganizare este Legea 85/2006 privind procedura insolvenței. Legea consacră problematicii reorganizării două secțiuni distincte, respectiv Secțiunea a V-a (Planul), și Secțiunea a VI-a (Reorganizarea).

Prin prisma acestor prevederi legale se oferă șansa debitorului față de care s-a deschis procedura prevăzută de legea mai sus menționată să-și continue viața comercială, reorganizându-și activitatea pe baza unui plan de reorganizare care, conform art.95(1) : „... va indica perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului, și va cuprinde măsuri concordante cu ordinea publică(...)”

Facem mețiunea faptului că societatea debitoare nu a fost subiect al procedurii instituite de prevederile Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, de la înființarea acesteia și până în prezent. Nici Societatea și niciun membru al organelor sale de conducere nu au făcut obiectul unei condamnări definitive pentru niciuna dintre infracțiunile expres prevăzute de art. 94, alin. 4 al Legii privind procedura insolvenței. Prin urmare, din acest punct de vedere, condițiile legale prevăzute de lege pentru propunerea unui plan de reorganizare sunt întrunite.

#### **B. AUTORUL PLANULUI SI DURATA ACESTUIA**

Planul de reorganizare al S.C. "BAUVEST COMSERV" S.R.L. Prejmer – Brașov, este depus de către debitorul S.C. Bauvest Comserv S.R.L, prin administratorul său special, în persoana d-lui Bălășcan Eduard Laurian.

În vederea acoperirii într-o cât mai mare măsură a pasivului societății debitoare, se propune implementarea planului de reorganizare pe durata maximă prevăzută de art. 95, alin. 3 din Legea nr. 85/2006, și anume **3 (trei)** ani de la data confirmării acestuia de către judecătorul sindic. De asemenea, pe toată durata reorganizării, activitatea societății debitoare va fi condusă de către administratorul special al acesteia, în persoana d-lui Bălășcan Eduard Laurian, care își va păstra dreptul de administrare, sub supravegherea administratorului judiciar.

În eventualitatea în care, nu se vor găsi condiții optime pentru derularea componentelor mecanismului prezentului plan de reorganizare, în concordanță cu prevederile Legii nr. 85/2006, cu acordul a două treimi (2/3) din creditorii aflați în sold după trecerea a cel puțin 18 luni, se va putea analiza oportunitatea prelungiri planului de reorganizare cu încă 12 luni.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

### **C. SCOPUL PLANULUI**

Scopul principal al planului de reorganizare coincide cu scopul Legii 85/2006 modificate, statuat fără echivoc de art.2 din Legea nr. 85/2006, și anume **acoperirea pasivului debitorului în insolvență**. De asemenea, prezentul plan urmărește asigurarea pentru creditorii societății debitoare a unui nivel al recuperării creanțelor superior celui de care aceștia ar beneficia în cazul procedurii falimentului.

Astfel, principală modalitate de realizare a acestui scop, în concepția legii, este reorganizarea debitorului și menținerea societății în viața comercială, cu oate consecințele sociale și economice care decurg din aceasta. În atare situație, este relevantă funcția economică a procedurii instituite de Legea nr. 85/2006, respectiv necesitatea salvării societății aflate în insolvență, prin reorganizare, inclusiv restructurare economică. Și numai în subsidiar, în eventualitatea unui eșec al planului de reorganizare sau a lipsei de viabilitate a debitoarei, recurgerea la procedura falimentului pentru satisfacerea creanțelor.

Reorganizarea prin continuarea activității debitorului presupune efectuarea unor modificări structurale în activitatea curentă a societății aflate în dificultate, menținându-se obiectul de activitate, dar aliniindu-se modului de desfășurare a activității la o nouă strategie, conformă cu resursele existente și cu cele care urmează a fi atrase, toate aceste strategii aplicate fiind menite să facă activitatea de bază a societății profitabilă.

Planul de reorganizare, potrivit spiritului Legii 85/2006, trebuie să satisfacă scopul reorganizării *lato sensu*, anume menținerea debitoarei în viața comercială și socială, cu efectul menținerii serviciilor și produselor debitorului pe piață.

Totodata, reorganizarea înseamnă protejarea intereselor creditorilor, care au o șansă în plus la realizarea creanțelor lor. Aceasta pentru că, în concepția modernă a legii, este mult mai probabilă o afacere funcțională care să producă resursele necesare acoperirii pasivului, decât o lichidare a averii debitoarei aflate în faliment. Argumentele care pledează în favoarea acoperirii pasivului societății debitoare prin reorganizarea activității acesteia sunt accentuate cu atât mai mult în actualul context economic caracterizat printr-o acută criză de lichidități și scăderea semnificativă a cererii pentru achiziția de bunuri imobile cu caracter industrial.

În acest context economic, încercarea de acoperire a pasivului societății debitoare prin lichidarea bunurilor din patrimoniul acesteia va necesita un interval de valorificare destul de ridicat generat de inexistența unei cereri susținute pentru active imobiliare de tip industrial sau cu destinație potențială preponderent de ordin industrial – comercial cum sunt majoritatea activelor societății.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Prezentul plan își propune să acționeze pentru modificarea structurală a societății pe mai multe planuri: economic, organizatoric, managerial, financiar și social, având ca scop principal, plata pasivului S.C. Bauvest Comserv S.R.L., și relansarea viabilă a activității economice a societății debitoare.

NOTA :

Deschiderea procedurii de insolvență a debitoarei S.C. "Bauvest Comserv" S.R.L. s-a produs în urma Sentinței comerciale nr. 314/CC din 27.09.2012, pronunțată de Tribunalul Brașov - Secția a II – a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, la cererea debitorului S.C. Bauvest Comserv S.R.L. Prejmer –Brașov.

Conceptual, reorganizarea înseamnă trasarea unor obiective realiste ce trebuie atinse în orizontul de timp planificat, sub aspectul angajării unor noi contracte, al îmbunătățirii calității și a cantității produselor și serviciilor pe care societatea le oferă. Planul de reorganizare constituie o adevărată strategie de redresare, bazată pe adoptarea unei politici corespunzătoare de management, marketing, organizatoric și structural, toate menite să transforme societatea, din una aflată în dificultate financiară, într-un competitor viabil, generator de plus valoare și beneficii.

### **D. Rezumatul planului de reorganizare. Condiții și măsuri**

În temeiul art. 94, alin.1, lit. B din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, prezentul Plan de reorganizare este propus de către administratorul special al societății debitoare S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. (în insolvență) . Destinatarii acestui Plan de reorganizare sunt judecătorul sindic și creditorii înscrși în tabelul definitiv de creanțe.

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare a activității societății debitoare, în conformitate cu prevederile art. 94, alin. 1, lit. B din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, au fost îndeplinite, după cum urmează :

- Societatea debitoare, odată cu introducerea cererii de deschidere a procedurii insolvenței, și-a manifestat în mod expres și inechivoc intenția de reorganizare a activității;
- Posibilitatea de reorganizare a activității societății a fost exprimată și de către administratorul judiciar al societății debitoare, în cauză Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L., cu ocazia depunerii "Raportului asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență". De asemenea, în cadrul primei adunări a creditorilor, societatea debitoare a reinserat dorința sa de reorganizare a activității, administratorul judiciar apreciind, așa cum rezultă și din Raportul asupra cauzelor, că un

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

asemenea plan este în măsură să redreseze, din punct de vedere economic și cu toate consecințele economice pe care le implică, societatea debitoare.

Prezentul plan, prevede ca metodă de reorganizare, continuarea activității curente, în vederea acoperirii pasivului societății debitoare într-o manieră completă, la aceasta adăugându-se eforturile societății de a valorifica o parte din bunurile aflate în patrimoniul societății debitoare, precum și recuperarea creanțelor pe care societatea debitoare le are de încasat, de către administratorul judiciar.

Continuarea activității curente se va efectua sub stricta supraveghere a creditorilor și a administratorului judiciar, care prin intermediul rapoartelor financiare, vor cunoaște permanent evoluția societății și vor avea astfel posibilitatea de a lua măsuri în timp real, pentru ameliorarea eventualelor abateri de la cursul normal al acestuia.

Planul cuprinde în principal o restructurare financiară a societății debitoare prin valorificarea activelor pe care societatea le deține, astfel cum vom detalia, pe larg, în cursul prezentului plan, precum și din distribuirea sumelor încasate din recuperările de creanțe și chirii aferente spațiilor pe care societate le deține și care, în primă fază nu vor fi valorificate.

Perspectivile de redresare ale societății debitoare sunt raportate la posibilitățile și specificul activității desfășurate, la mijloacele financiare disponibile sau care pot fi mobilizate, precum și la cererea pieței față de oferta de produse pe care societatea debitoare le poate furniza.

Termenul de executare a Planului de reorganizare, este de 3 ani de la data confirmării acestuia, cu posibilitatea de prelungire, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Planul menționează despăgubirile ce urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, comparativ cu valoarea estimată care ar putea fi primită prin distribuirea cuvenită în caz de faliment.

Categoriile propuse pentru a vota planul de reorganizare, potrivit art. 100, alin. 3, sunt :

- Creanțe garantate,
- Creanțe salariale,
- Creanțe bugetare,
- Creanțe chirografare.



## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

### **2. Necesitatea procedurii reorganizării**

#### **2.1. Aspectul economic**

În plan economic, procedura reorganizării este un mecanism care permite comerciantului aflat în stare precară din punct de vedere financiar, să se redreseze și să-și continue activitatea comercială.

Reorganizarea S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. Prejmer înseamnă pentru comunitatea economică din Prejmer și pentru județul Brașov :

- Menținerea unui important contribuabil la bugetul local și de stat ;
- Locuri de muncă ;
- Rulaj prin băncile locale ;
- Continuarea colaborării comerciale cu furnizorii tradiționali, atât cei din servicii, cât și de produse, în interes economic reciproc.

#### **2.2. Avantajele reorganizării**

##### **2.2.1 Premizele reorganizării societății debitoare**

Principalele premize de la care pleacă reorganizarea S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. Prejmer sunt următoarele :

- Continuarea activității economice ;
- Baza materială disponibilă societății debitoare oferă posibilitatea acesteia de a-și desfășura în continuare activitatea ;

Demararea procedurii de reorganizare a societății debitoare, încheierea unor noi contracte de închiriere, precum și valorificarea terenurilor aflate în patrimoniul acesteia, vor crea posibilitatea de generare a unui flux de numerar suplimentar ce va permite o valorificare mai bună a activelor, și cel mai important, efectuarea de distribuiri către creditorii societății.

În caz contrar, vânzarea, în acest moment a întregului patrimoniu al societății debitoare – în eventualitatea declanșării procedurii falimentului – ar reduce substanțial șanșele de recuperare a creanțelor pentru creditorii garantați, nemaivorbind de restul categoriilor de creanțe, având ca rezultat imediat înstrăinarea patrimoniului societății debitoare la o valoare inferioară față de valoarea sa reală.

Votarea planului și demararea procedurii reorganizării, sunt măsuri menite, prin finalitatea lor, să satisfacă interesele tuturor creditorilor, atât garantați, cât și ale celorlalte categorii de creditori, precum și

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

satisfacerea intereselor debitoarei de a-și continua activitatea, cu toate consecințele economice și sociale aferente.

### *2.2.2 Avantaje generale față de procedura falimentului :*

Comparativ cu situația unei eventuale proceduri a falimentului, avantajele generale pe care le prezintă reorganizarea sunt:

- falimentul unei societăți situează debitoarea și creditorii pe poziții antagonice, primii urmărind recuperarea integrală a creanțelor împotriva averii debitorului, iar acesta din urmă menținerea întreprinderii în viața comercială; dacă în cazul falimentului interesele creditorilor exclud posibilitatea salvării intereselor debitorului, a cărui avere este vândută (lichidată) în întregime, în cazul reorganizării cele două deziderate se cumulează, debitorul continuându-și activitatea, cu consecința creșterii sale economice, iar creditorii profită de pe urma maximizării valorii averii și a lichidităților suplimentare obținute, realizându-și în acest fel creanțele într-o proporție superioară decât ceea ce s-ar realiza în ipoteza falimentului.

-facând o comparație între gradul de satisfacere a creanțelor în cadrul celor două proceduri, arătăm că în ambele cazuri există un patrimoniu vandabil destinat plății pasivului, dar că în procedura reorganizării, la lichiditățile obținute din eventuala vânzare a bunurilor din patrimoniul debitoarei care nu sunt necesare reușitei planului se adaugă profitul substanțial rezultat din continuarea activității debitoarei, toate destinate plății pasivului.

### *Procesul de reorganizare comporta și alte avantaje:*

- continuând activitatea, crește considerabil gradul de vandabilitate al bunurilor unei societăți „active”, față de situația valorificării patrimoniului unei societăți „moarte”, nefuncționale (patrimoniu care, nefolosit, este supus degradării inevitabile până la momentul înstrăinării);

- de asemenea, continuarea activității mărește considerabil șansele ca activul societății să fie vândut ca un ansamblu în stare de funcționare (ca afacere), chiar în eventualitatea nedorită a deschiderii procedurii de faliment;

- Societatea are costuri fixe semnificative (utilități, salarii, impozite, taxe locale etc), cheltuieli care nu pot fi amortizate decât prin desfășurarea activității de baza, precum și din obținerea de venituri și valorificări ale bunurilor dispensabile activităților pe care societatea urmează a le desfășura. Toate aceste cheltuieli, în cazul nefericit al falimentului societății, ar urma să fie plătite prioritar din valoarea bunurilor vândute, conform art 121 pct. 1 din Legea nr. 85/2006 (ca și cheltuieli de conservare și administrare), împietând asupra valorii obținute din vânzare, și diminuând în mod direct gradul de satisfacere a creanțelor creditorilor.

## S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE

### 2.2.3 Comparația avantajelor reorganizării în raport cu valoarea de lichidare a societății în caz de faliment :

Raportându-ne, în estimarea valorii de lichidare a activului S.C. Bauvest Comserv S.R.L. Prejmer., la valoarea de evaluare a patrimoniului societății debitoare, se poate desprinde concluzia că implementarea cu succes a planului de reorganizare a societății debitoare, va asigura acoperirea creanțelor creditorilor într-o măsură mult mai ridicată.

Având în vedere starea actuală a pieței de imobiliare din România și incertitudinile mari legate de viitorul pe termen scurt și mediu, estimăm că interesul pentru activele societății, vândut ca bun întreg imobiliar cum se află la momentul depunerii prezentului plan, va fi redus și prin urmare, prețurile obținute într-o lichidare rapidă ar putea fi semnificativ sub valorile de lichidare din Raportul de evaluare.

În evaluările pe care societate le pune la dispoziția creditorilor se evidențiază valoarea de piață a activelor societății debitoare.

În acest sens menționăm faptul că valoarea de piață „este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valorificarea activelor societății debitoare într-o procedură de faliment se realizează în condiții speciale care nu permit obținerea în schimbul activelor societății debitoare a valorii de piață a acestora. Pentru corecta evaluare a valorii ce urmează a se obține în procedura de lichidare a activelor societății debitoare valoarea de lichidare definită ca „suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară specificată în definiția valorii de piață”

Conform GN 6 – Evaluarea întreprinderii 5.7.1.1., „În lichidari, valoarea multor active necorporale (de exemplu fondul comercial) tinde spre zero, iar valoarea tuturor activelor corporale reflectă circumstanțele lichidării. Și cheltuielile asociate cu lichidarea (comisioane pentru vânzări, onorarii, impozite și taxe, alte costuri de închidere, cheltuielile administrative pe timpul încetării activității și pierderea de valoare a stocurilor) sunt calculate și deduse din valoarea estimată a întreprinderii.”

Valoarea de lichidare a activului Societății debitoare nu a fost evaluată în conformitate cu standardele internaționale de evaluare însă considerăm că valoarea de vânzare rapidă a activelor fără a beneficia de un program de marketing specific se prezintă la 60% din valoarea de piață :

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>V lichidare = 1.620.000 lei</b> |
|------------------------------------|

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Se poate desprinde concluzia că, în ipoteza deschiderii procedurii falimentului față de societatea debitoare valoarea pe care creditorii acesteia o vor obtine în urma lichidării patrimoniului acesteia este de aproximativ **1.620.000 lei**.

Valoarea de lichidare obținută în urma valorificării activelor în situația falimentului, de **1.620,000 lei**, nu va putea fi distribuită integral creditorilor înscriși în tabelul definitiv de creanțe.

Diferența efectivă rămasă de distribuit creditorilor înscriși la masa credală actuală, în cazul falimentului este în cuantum de **492.401,08 lei**.

Totodată, menționăm faptul că, totalul distribuțiilor ce urmează a se efectua prin programul de plăți propus prin prezentul plan sunt în cuantum de **2.112.401,08 lei**, este superioară sumelor achitate în ipoteza falimentului **1.620.000 lei**.

În plus, trebuie să ținem cont de faptul că valoarea de **1.620.000 lei** obținabilă în cazul valorificării activelor în situația de faliment, este o valoare estimată pentru situația lichidării tuturor bunurilor din patrimoniu, fără însă să ține cont de costurile de administrare a lichidării și de perioada de realizare a acestor tranzacții – factorul timp putând influența în mod semnificativ procesul de plată a creanțelor.

### ***2.2.4 Scopul Planului și necesitatea procedurii reorganizării***

Scopul principal al planului de reorganizare este de maximizarea recuperării creanțelor creditorilor. Așa cum a fost indicat în Raportul asupra cauzelor și împrejurărilor apariției stării de insolvență, administratorul judiciar consideră ca Societatea este reorganizabilă, iar activitatea principală o va constitui: închirierea și/sau vânzarea spațiilor comerciale aflate în proprietatea sa și închirierea spațiilor industriale.

Pe parcursul unei lungi perioade de observație (datorată în special complexității procedurii) administratorul judiciar a analizat în detaliu posibilitățile de valorificare a activelor debitoare în vederea maximizării recuperării pentru clasele de creditori garantați. Cum activitatea de bază a societății fusese oprită înainte sau imediat după declanșarea procedurii de insolvență, cu reducerea la minim a resurselor umane și financiare necesare activității, singura posibilitate de valorificare a activelor era închirierea sau vânzarea proprietăților.

Astfel administratorul judiciar a investigat pe parcursul perioadei de observație posibilitățile de valorificare cu toți operatorii prezenți pe piață. Au fost de asemenea contactate principalele agenții imobiliare care intermediaza tranzacții de închiriere sau vânzare pentru acest tip de active și au fost informate despre proprietăți și despre disponibilitatea de a discuta potențiale tranzacții cu cei interesați.

Interesul pieței pentru activele societății a fost extrem de redus pe de o parte din cauza conjuncturii economico-financiare care a frânat puternic noile investiții pe acest segment și, pe de altă parte, din cauza concurenței puternice din locațiile unde se situează activele societății.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Având în vedere situația pieței, demersurile Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L. au continuat dar nu au fost materializate în oferte, până la acest moment.

Tocmai din acest motiv, urmare a consultării între administratorul special al societății debitoare și reprezentanții administratorului judiciar, s-a hotărât efectuarea unor lucrări de parcelare a terenului aflat în patrimoniul societății debitoare, în vederea împărțirii în 9 parcele a câte 1.000 de mp fiecare, cu drum de acces aferent acestora, lucrare care în prezent se află în stadiu de finalizare, urmând ca acestea să fie vândute cumpărătorilor interesați de construirea unor locuințe.

Restul terenului (aproximativ 16.000 de mp), pe care se află construite o hală industrială și spații de birou, urmează a fi închiriate ori vândute. În măsura în care ultima posibilitate, respectiv vânzarea terenului cu construcțiile aferente s-ar putea realiza într-un viitor mai îndepărtat, cea mai fezabilă soluție, cel puțin în prima perioadă a planului de reorganizare, ar fi închirierea acestora, generându-se astfel un excedent de lichidități ce pot acoperi obligațiile asumate de către societatea debitoare prin graficul de eșalonare.

### **3. Prezentarea societății :**

#### **3.1 Date de identificare:**

Cod Unic de Înregistrare: 8690640.

Nr. de ordine în Registrul Comerțului: J08/975/1996

Societatea este platitoare de T.V.A.

#### **3.2 Obiectul de activitate:**

Obiectul principal de activitate al Societății:

*Fabricarea de scaune și elemente de mobilier și comercializarea acestora – cod CAEN 3109.*

#### **3.3 Scurt istoric al societății:**

Societatea comercială Bauvest Comserv S.R.L. Prejmer este persoana juridică, înființată în anul 1996, având forma juridică de societate cu răspundere limitată. Aceasta își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu prezentul act constitutiv și este înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J08/975/1996.

Bauvest Comserv S.R.L. Prejmer este o companie cu capital integral privat, cu experiență în domeniul fabricării și comercializării obiectelor de mobilier, fiind înființată în anul 1996 cu scopul de dezvoltare continuă.

Datorită dezvoltării societății, capitalul social a ajuns într-un timp scurt la valoarea de 10.000 lei concomitent cu investiții în dezvoltarea activității societății precum și extinderea comercializării produselor fabricate de societate pe alte piețe de desfacere decât cele din Brașov.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Începând din anul 2010, odată cu resimțirea mai acută a efectelor criza financiare din Europa și din România, societatea a început să intre în declin din punct de vedere financiar.

Datoriile la banci și la partenerii de afaceri nu au putut fi platite, ajungând în cele din urmă la declanșarea procedurii insolvenței la data de 27 septembrie 2012 .

Sediul social al societății este: loc. Prejmer, str. DJ 112, nr. 1045A, jud. Brașov.

### **4. Starea societății la data propunerii planului**

#### **4.1 Structura actuală a acționariatului și a managementului societății :**

În prezent S.C. Bauvest Comserv S.R.L. are un asociat unic, în persoana d-nei Neagu Ioana, ce deține 100 % din părțile sociale ale societății.

Societatea este în insolvență de la data de 27 septembrie 2012 fiind sub supravegherea ADMINISTRATORUL JUDICIAR - Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L. și având desemnat ca administrator special pe dl. Bălășcan Eduard Laurian.

#### **4.2 Activitatea desfășurată în perioada de insolvență :**

În perioada de insolvență S.C. Bauvest Comserv S.R.L. a încercat să se redreseze găsind noi modalități de dezvoltare.

În aceasta perioadă societatea a avut următoarele obiective strategice:

- recuperarea datoriilor de la partenerii de afaceri;
- diminuarea pierderilor – cu luare de măsuri acolo unde este cazul (exemplu: disponibilizarea unor angajati ale căror sarcini de serviciu nu se mai justificau);
- asocierea cu alte companii pentru dezvoltarea unor proiecte comune care sa aducă profit societății;
- folosirea tuturor mijloacelor proprii pentru a aduce profit.

## S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE

### 4.3 Prezentarea activului societății.

#### 4.3.1 Inventarierea patrimoniului.

Tabelul 4-1: Inventarierea patrimoniului societății :

| Nr.  | Denumirea bunului  | Valoare de inventar [LEI] | Valoare raport evaluare [LEI] |
|--|--|---------------------------|-------------------------------|
| <b>TERENURI</b>  |  |                           |                               |
| 1.   | <b>TEREN PREJMER 15.000 MP</b>   | 120.938,00                | 608.800,00                    |
| <b>CONSTRUCȚII</b>   |  |                           |                               |
| 1.   | <b>CONSTRUCȚII</b>   | 1.423.433,00              | 1.988.000,00                  |
| <b>INSTALAȚII TEHNICE ȘI MIJLOACE DE TRANSPORT</b>   |  |                           |                               |
| 1.   | <b>ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE,<br/>UTILAJE ȘI INSTALAȚII DE LUCRU</b>   | 4.664,00                  | -                             |
| 2.   | <b>MIJLOACE DE TRANSPORT</b>   | 280.155,00                | -                             |
| <b>MOBILIER, APARATURĂ BIROTICĂ, ECHIPAMENTE DE PROTECȚIE A VALORILOR UMANE ȘI ALTE ACTIVE<br/>CORPORALE</b> |  |                           |                               |
| 1.   | <b>MOBILIER, APARATURĂ<br/>BIROTICĂ, ECHIPAMENTE DE<br/>PROTECȚIE A VALORILOR UMANE<br/>ȘI ALTE ACTIVE CORPORALE</b> | 7.380,00                  | -                             |

### 4.4 Prezentarea pasivului societății:

Principalele categorii de creanțe înscrise în tabelul definitiv sunt:

1. creanțele salariale – în cuantum de: 15.657,00 lei;
2. creanțele garantate – în cuantum de: 827.989,30 lei;
3. creanțele bugetare – în cuantum de : 67.719,00 lei;
4. creanțele chirografare – în cuantum de : 1.201.035,78 lei.

Totalul pasivului, astfel cum acesta figureaza înscris în tabelul definitiv de creanțe, este de: 2.112.401,08 lei.

Situația creditorilor înscrși în tabelul definitiv de creanțe este prezentat în Anexa 1 a prezentului plan de reorganizare și este următoarea:

1. creanțele salariale – art. 100, alin. 3, lit. b) – în cuantum de: 15.657,00 lei;
2. creanțele garantate – art. 100, alin. 3, lit. a) – în cuantum de: 827.989,30 lei;
3. creanțele bugetare – art. 100, alin. 3, lit. c) – în cuantum de 67.719,00 lei;

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

4. creanțele chirografare – art. 100, alin. 3, lit. e) – în cuantum de 1.201.035,78 lei.

### **5. Piața**

#### **5.1 Considerații generale despre piețele imobiliare :**

În teoria macro-economica, datorită numărului mare de vânzători și a volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având ponderi limitate la rolul lor („*level playing field*”). Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei.

Imposibilitatea participanților de pe piață de a influența semnificativ prețul de tranzacționare și dependența evoluției pieței de cerere reprezintă rezultatul faptului că averea imobiliară a unei țări este puternic divizată, iar marea majoritate a populației participă la aceasta piață fie în calitate de (*potențiali*) vânzători, fie în calitate de (*potențiali*) cumpărători, sau ambele. Aceasta caracteristică extremă, unică pieței imobiliare, o face să se apropie suficient de mult de modelul concurenței perfecte fără a îndeplini unele dintre condițiile consacrate de teoria economică, și anume: bunurile imobiliare nu sunt omogene, iar asimetriile informaționale creează un avantaj important vânzătorilor.

Spre deosebire de piața de capital, care este și ea considerată ca apropiindu-se de concurența perfectă, piața imobiliară nu poate fi influențată de mari investitori instituționali, având un caracter competitiv net superior în plan agregat. În plus, practica a dovedit faptul că nici măcar statul, atunci când participă la piața ca vânzător sau cumpărător, nu are resurse suficiente pentru a influența decisiv prețurile. Statul are în schimb, instrumente coercitive cu influența indirectă cum ar fi politica fiscală sau cea de reglementare a regimului proprietăților, precum și instrumente de natură monetară cu impact asupra cererii (de exemplu: influența asupra dobânzilor pe termen scurt și controlul masei monetare), dar posibilitățile de utilizare a acestora sunt, într-o societate democratică cu un sistem de economie de piață, limitate.

Din punct de vedere al definiției geografice, piețele imobiliare au un puternic caracter local, dar pentru a putea înțelege mai bine sursa acestei caracteristici trebuie cunoscută mai precis proporția pe care o au consumatorii și investitorii (categoriile care pot fi considerate distincte din punct de vedere al scopului urmărit și nu neapărat al comportamentului pe piața care este de multe ori similar așa cum am arătat mai sus) în totalul cererii.

Astfel, dacă pentru un investitor elementele esențiale care determina substituibilitatea între două bunuri imobiliare sunt randamentul chiriei și potențialul de creștere a prețurilor, pentru un consumator elementele care contează cel mai mult pot fi diferite. O persoană care achiziționează o proprietate pentru a



## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

locui în ea are, în general, următoarele puncte de reper: apropierea față de locul de muncă și față de familie/prieteni; calitatea proprietății; calitatea zonei; accesul la mijloacele de transport în comun; precum și alte elemente determinate de necesitățile personale legate de confort și accesibilitate. Cu excepția calității proprietății care se referă la suprafață, compartimentare, finisaje, an de construcție etc., toate celelalte elemente sunt exogene și țin de un singur factor : localizarea. Aceasta este importantă atât pentru consumatori, cât și pentru investitori, din motivele invocate mai sus, la care se adaugă încă unul important: lichiditatea.

Este cunoscut faptul că lichiditatea variază în funcție de zona (de exemplu: zonele centrale ale marilor orașe sunt mai lichide decât periferiile), iar acest lucru contează pentru că cel care cumpără este dispus să ofere un pret mai bun (liquidity premium) dacă știe că există o piață pentru acel activ.

Piața pentru investitori este conectată puternic la piața consumatorilor, datorită faptului că aceștia din urmă reprezintă de fapt motorul randamentelor pe care le obțin cei care investesc.

Astfel, există în mod evident un grad puternic de corelare între nivelul de substituibilitate a proprietăților valabil pentru investitori și cel valabil pentru consumatori. Caracterul local incontestabil al pieței nu se datorează exclusiv motivațiilor de natură subiectivă. Un alt element esențial este ponderea pe care o are prețul în determinarea gradului de substituibilitate. Astfel, este greu de afirmat că o locuință în valoare de 1 000 000 de euro este substituibilă cu una în valoare de 100 000 de euro, chiar dacă cele două proprietăți îndeplinesc aceeași funcție, având, poate, chiar aceeași suprafață (în acest caz, diferența între cele două prețuri nu poate fi data decât de zonă). Astfel, o caracteristică a pieței imobiliare care ține de dimensiunea pieței produsului este determinată de poziționarea geografică. În cazul pieței imobiliare se poate afirma că dimensiunea geografică, mai precis locația, influențează (indirect, prin preț) în mod decisiv definirea pieței produsului, determinând gradul de substituibilitate al proprietăților într-un mod mult mai complex decât în cazul altor bunuri și/sau servicii.

### ***5.2 Situația existentă a pieței imobiliare din România:***

La nivel macroeconomic, guvernele României din ultimii ani s-au focusat, nu în mica măsură la îndemnul unor instituții financiare internaționale, în principal pe stabilitate, în detrimentul unor eventuale măsuri menite să stimuleze creșterea. Rezultatul predictibil al acestor politici este un mediu economic relativ stabil, care în ultima perioadă a dat semne de ușoară creștere economică 4-5 ani.

România a făcut progrese notabile în reducerea cheltuielilor bugetare și a deficitului extern.

Deși perspectiva macroeconomică a României este, ca și cea a regiunii, nu foarte optimistă, piața imobiliară din România ar trebui să evolueze mai bine comparativ cu alte piețe din Europa de Sud-Est. Totuși, chiriile relative mici crează o presiune asupra valorii de vânzare a proprietăților imobiliare care se reflectă în

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

„randamente ale pieței de 10,25%, cele mai mari din regiunea Europei Centrale și de Est”, după cum se arată într-un recent raport al Erste Group cu privire la piața imobiliară din România.

### **5.3 Situația prognozată a pieței imobiliare din România:**

Principalele trenduri ale pieței sunt:

- O corecție de câteva procente a prețurilor la apartamentele vechi. Dacă programul Prima Casa se va încheia, numărul de tranzacții va fi mai mic, urmând ca prețurile să scadă și mai mult. Aceasta va împinge în jos nivelul general al prețurilor și în sus volumul total al tranzacțiilor (prin înmulțirea tranzacțiilor sub-prime);
- Rezidențiale noi, în special de tip „prime”, își vor menține în general prețul. Acesta este influențat în primul rând de dotări și de amplasament. Într-un complex rezidențial nou, există un efect sinergetic între spațiile rezidențiale și cele de retail;
- Spațiile de retail sunt așteptate să aibă o evoluție linear-ascendentă;

### **5.4 Segmente ale pieței în care activează societatea:**

S.C. Bauvest Comserv S.R.L. Prejmer, activează în principal în piața de producție și comercializare a mobilierului, însă în ultima perioadă, anterioară deschiderii procedurii insolvenței, conducerea societății a încercat obținerea de venituri suplimentare prin activitatea de închiriere a spațiului pe care aceasta îl deține în Loc. Prejmer, fapt ce s-a dovedit a fi rentabil, astfel încât o mare parte din planul de reorganizare al societății se bazează pe acest aspect, restul fiind reprezentat de vânzarea terenului parcat, așa cum vom arăta în cele ce urmează.

## **6. Analiza situației economico-financiare a societății debitoare**

### **6.1 Analiza patrimoniului societății :**

Ne vom referi, în cele ce urmează, la situația societății la momentul premergător intrării în insolvență, respectiv, la analiza situației financiare a societății în baza bilanței de verificare contabilă aferentă lunii august 2012.

Pentru a reflecta o imagine cât mai clară asupra activității acesteia în ultimii cinci ani, analiza efectuată acoperă situația patrimoniului debitoare, ratele de structura ale activului și capitalurilor proprii și datoriile societății.

| <b>DENUMIREA INDICATORILOR</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2011</b> | <b>31.08.2012</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVE IMOBILIZATE             | 1.820.194         | 1.639.590         | 1.449.758         | 1.375.647         |
| Stocuri                        | 1.123.053         | 571.339           | 47.654            | 6.129             |

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

|                                |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Creanțe                        | 1.086.070        | 1.092.202        | 1.274.583        | 1.194.200        |
| Disponibilități bănești        | 2.811            | 1.860            | 58.028           | 43.762           |
| <b>TOTAL ACTIVE CIRCULANTE</b> | <b>2.211.934</b> | <b>1.665.401</b> | <b>1.380.265</b> | <b>1.244.091</b> |
| Cheltuieli în avans            | 7.460            | 2.731            | 239.835          | 67.485           |
| <b>TOTAL ACTIV</b>             | <b>4.039.588</b> | <b>3.307.722</b> | <b>3.069.858</b> | <b>2.687.223</b> |

*\*Sursa : evidențele contabile ale societății debitoare*

Activul unei societăți reprezintă orice obiect (activ tangibil) sau creanță (activ intangibil) care se poate evalua pecuniar și care este în proprietatea persoanei juridice. Activul societății oferă imaginea existenței materiale a capitalului, cuprinzând:

- (1) activele imobilizate și
- (2) activele circulante.

Structura activelor societății este evidențiată în tabelul de mai jos:

| Indicator           | 31.12.2009       | 31.12.2010       | 31.12.2011       | 31.08.2012       |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ACTIVE IMOBILIZATE  | 1.820.194        | 1.639.590        | 1.449.758        | 1.375.647        |
| ACTIVE CIRCULANTE   | 2.211.934        | 1.665.401        | 1.380.265        | 1.244.091        |
| Cheltuieli în avans | 7.460            | 2.731            | 239.835          | 67.485           |
| <b>TOTAL ACTIV</b>  | <b>4.039.588</b> | <b>3.307.722</b> | <b>3.069.858</b> | <b>2.687.223</b> |

*\*Sursa : evidențele contabile ale societății debitoare*

### **6.1.1 Situația activelor imobilizate și evoluția acestora:**

Activele imobilizate, din punct de vedere al activității economice, reprezintă bunurile și valorile destinate să servească o perioadă îndelungată activitatea societății, fără a se consuma la prima utilizare.

Contabilitatea activelor imobilizate se ține pe următoarele categorii:

- (a) imobilizări necorporale;
- (b) imobilizări corporale;
- (c) imobilizări financiare.

*Din analiza evoluției valorilor nete a activelor imobilizate (valori de intrare minus amortizări) pe parcursul perioadei se observă modificări ale acestora. De exemplu, se observă o scădere majoră a valorii nete a activelor imobilizate în anul 2010 (1.639.590 lei) față de anul 2009 (1.820.194 lei) ca urmare a cedărilor de active din patrimoniu.*

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

- *Activele circulante sunt privite ca a doua componentă importantă în structura activului bilanțier, iar prin natura lor, reprezintă cea mai scurtă cale spre obținerea unor lichidități pe termen scurt.*

*Activele circulante sunt recunoscute în contabilitate atunci când:*

- sunt achiziționate sau produse pentru consum propriu sau în scopul comercializării și se așteaptă a fi realizate în termen de 12 luni;
- sunt reprezentate de creanțe aferente ciclului de exploatare;
- sunt reprezentate de numerar sau echivalente de numerar a căror utilizare nu este restricționată.

Activele circulante identificate la societatea debitoare sunt: stocuri, creanțe neîncasate și disponibilități bănești. Evoluția acestora este una descrescătoare în intervalul decembrie 2009 ÷ august 2012. Astfel, în anul 2009, activele circulante înregistrau valoarea de 2.211.934 lei, iar în august 2012 valoarea de 1.244.091 lei datorită, în principal, reducerii volumului stocurilor.

- **Stocurile** sunt, de regulă, active circulante deținute de societate:

- sub formă de materii prime, materiale și alte consumabile ce urmează a fi folosite în procesul de producție,
- pentru a fi vândute pe parcursul desfășurării normale a activității,
- în curs de producție.

*Conform bilanței de verificare la 31.08.2012, în contabilitatea debitoare figurau stocuri în valoare de 6.129 lei, formată din mărfuri.*

- **Creanțele** reprezintă anumite drepturi bănești față de terți, adică sume neîncasate rezultate în urma livrării bunurilor și/sau serviciilor prestate către diverși parteneri cu care societatea în cauză a desfășurat relații comerciale.

Urmărind cifrele din Anexa nr. 1 se observă că pe parcursul perioadei creanțele au avut o evoluție oscilantă, ajungând la 31.08.2012 la o valoare de **1.194.200 lei**.

Conform bilanței de verificare de la data deschiderii procedurii de insolvență, cuantumul creanțelor neîncasate la 31.08.2012 este format din următoarele elemente:

- **Clienți neîncasați:** **1.151.064 lei**

## S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE

|  |            |
|--|------------|
| • Impozit profit:                      | 249 lei    |
| • Debitori diverși:                    | 5.443 lei  |
| • Decont.din oper. in curs de clarif.: | 5.010 lei  |
| • Furnizori debitori:                  | 20.898 lei |
| • Alte impozite și taxe buget:         | 11.536 lei |

În totalul creanțelor, ponderea cea mai importantă o au creanțele comerciale, adică cca. 96%.

Dificultatea încasării creanțelor societății a dus la însemnate imobilizări monetare, care au afectat echilibrul financiar pe termen scurt al societății. Evoluția acestui indicator poate fi explicată și prin dificultățile financiare cu care se confruntă segmentul de piață cărui i se adresează societatea debitoare generată de scăderea înregistrată ca urmare a crizei economice ce a afectat economia mondială începând cu anul 2008.

În concluzie, dificultatea încasării creanțelor a reprezentat o problemă extrem de importantă cu care s-a confruntat debitoarea și care a contribuit totodată la instalarea stării de insolvență.

- Disponibilitățile bănești sunt valori economice care îmbracă forma sau îndeplinesc funcția de bani.

Urmărind cifrele din Anexa nr. 1 se poate observa că acestea urmează o traiectorie fluctuantă, la 31.08.2012 figurând cu un sold de 43.762 lei.

În ceea ce privește structura *disponibilităților bănești* ale debitoarei, acestea sunt alcătuite din valoarea disponibilului existent în conturile bancare și a disponibilităților de trezorerie existente în casierie.

În concluzie, comparând nivelul disponibilităților bănești cu cel al datoriiilor, se poate spune că societatea debitoare a avut resursele necesare plății parțiale a datoriiilor scadente ale societății.

- Analiza capitalurilor proprii și datoriiilor societății debitoare

• *Capitalurile proprii* reprezintă totalitatea surselor de finanțare stabile, aflate la dispoziția persoanelor juridice, după deducerea tuturor datoriiilor. Sunt incluse în categoria mai amplă a capitalurilor permanente, exprimând numai pasivul intern al întreprinderii.

Capitalurile proprii cuprind, conform normelor contabile românești, în pasivul bilanțier: aporturile de capital, primele legate de capital, diferențele din reevaluare, rezervele, rezultatul reportat, rezultatul exercițiului, repartizarea profitului, fondurile, subvențiile pentru investiții, provizioanele reglementate.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

În ceea ce privește evoluția elementelor componente ale acestui indicator pentru societatea debitoare analizată, se observă că:

- valoarea capitalului social de 10.000 lei a rămas constantă și este constituit dintr-un număr de 10 părți sociale cu o valoare de 1.000,00 lei/parte socială, deținute în totalitate de *asociatul unic*;
- rezervele legale constituite erau în sumă de 2.000 lei; societatea a constituit și alte rezerve în cuantum de 8.506 lei;
- rezultatul reportat reflectă profit reportat.
- rezultatul exercițiului se concretizează în profit pe parcursul perioadei 2009-2011.

Comparând evoluția datoriilor cu variația capitalurilor proprii, constatăm că are loc o diminuare a datoriilor în paralel cu o diminuare a capitalurilor proprii, rezultând o situație favorabilă pentru societate.

- *Capitalurile permanente* sunt formate din capitalurile proprii la care se adaugă datoriile pe termen mediu și lung. Datoriile pe termen mediu și lung au o evoluție descendentă pe parcursul celor trei ani analizați.

La data intrării în procedura insolvenței, societatea debitoare înregistra datorii pe termen lung în cuantum de 252.266 lei, alcătuite din:

- *credite bancare pe termen lung,*
- *alte împrumuturi și datorii asimilate.*

- *Datoriile* sunt obligații actuale ale unității, ca urmare a unor evenimente trecute și prin decontarea cărora se așteaptă să rezulte o ieșire de resurse generatoare de beneficii economice.

*Datoriile* totale și asimilate înregistrate în contabilitatea debitoarei au scăzut, ajungând la data de 31.08.2012 la valoarea de 2.733.755 lei.

Datoriile acumulate de societatea debitoare la finele lunii **august 2012** erau constituite astfel:

- credite bancare pe termen lung: 248.979 lei,
- credite bancare pe termen scurt: 300.000 lei,
- datorii comerciale (furnizori și clienți creditori): 2.072.104 lei,
- obligații neachitate către bug. de stat, bug. asigurări soc., bug.local: 94.643 lei,

## S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE

- drepturi de personal neridicate 14.697 lei,

- alte împrumuturi și datorii asimilate: 3.948 lei.

### - Analiza echilibrului financiar al societății

Pentru stabilirea unui diagnostic asupra situației financiare și a rentabilității unei societăți, este necesară o analiză detaliată a bilanțului contabil. Astfel, a fost realizată o analiză funcțională a contului de profit și pierdere, a situației patrimoniului, iar în cele ce urmează vom face o analiză financiară care să reflecte solvabilitatea, lichiditatea și riscul de faliment al societății.

Efectuarea acestei analize presupune construcția, analiza și interpretarea câtorva indicatori economici, după cum urmează:

- *Fondul de rulment (FR)* este partea din capitalul permanent care depășește valoarea immobilizărilor nete și este destinată finanțării activelor circulante. Acest surplus este destinat să acopere într-o anumită proporție nevoia de fond de rulment. În funcție de măsura în care se realizează acest lucru, se conturează o anumită stare de echilibru financiar.

Fondul de rulment propriu are valori negative, rezultate ce exprimă fondul de rulment străin sau împrumutat, adică gradul de îndatorare pe termen lung pentru finanțarea nevoilor pe termen scurt.

Evoluția fondului de rulment net este descendentă și înregistrează deasemeni valori negative, ceea ce înseamnă că transformarea activelor circulante în lichidități nu acoperă datoriile pe termen scurt. Această stare reflectă o stare de dezechilibru financiar.

Analiza fondului de rulment trebuie completată cu studiul unui alt agregat important al bilanțului și anume necesarul de fond de rulment.

- *Necesarul de fond de rulment (NFR)* reprezintă partea din activele circulante ce trebuie finanțate din surse stabile permanente; indicatorul are valori negative din ce în ce mai ridicate în perioada analizată - acest lucru se întâmplă ca urmare a creșterii datoriilor pe termen scurt peste nivelul activelor circulante.

- *Trezoreria netă (TN)* reflectă fidel echilibrul financiar al firmelor prin compararea fondului de rulment cu necesarul de fond de rulment și înregistrează valori pozitive pe întreaga perioadă analizată. Aceasta se datorează faptului că societatea a încheiat exercițiile financiare printr-un surplus monetar.

- Indicatorul privind *gradul de îndatorare* are o valoare peste limita normală, care este în jur de 50%; valoarea de la 31.12.2009 a fost de aproximativ 75%, crescând și ajungând la 31.08.2012 la o valoare de cca.

## S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE

**102%.** Din aceste valori rezultă că au existat probleme în ceea ce privește susținerea activității societății, fondurile proprii devenind treptat insuficiente.

- Indicatorul privind *lichiditatea generală globală* reflectă capacitatea activelor curente disponibile de a se transforma în disponibilități bănești care să acopere datoriile scadente ale firmei. Valoarea acestui indicator este peste limita normală de **1,30**, pornind de la o valoare de **1,07** (anul 2009) și ajungând la o valoare de **0,53** (31.08.2012). Din această situație reiese faptul că societatea dispune de un excedent de lichiditate generală pentru a acoperi datoriile scadente ale firmei. Valorile peste limită ale indicatorului de lichiditate reflectă capacitatea de transformare a activelor curente în disponibilități bănești necesare plății datoriilor.

- Indicatorul privind *solvabilitatea globală* arată posibilitatea acoperirii datoriilor totale ale societății din active; valoarea normală pentru acest indicator trebuie să fie supraunitară și cât mai aproape de **2,00**. Rezultatele obținute se situează sub limita minimă, pornind de la valoarea de **1,34** (anul 2009) și ajungând până la valoarea de **0,98** (31.08.2012).

Valorile obținute pentru acești indicatori confirmă faptul că, la finele perioadei analizate, societatea debitoare a avut o situație critică în termeni de solvabilitate, lichiditate și risc.

- Analiza rezultatelor financiare în evoluție pe parcursul perioadei analizate

### Analiza performanțelor pe baza contului de profit și pierdere

- *Rezultatul din exploatare*

*În ceea ce privește analiza rezultatului activității de exploatare, se poate observa evoluția descrescătoare a acestuia, rezultatul din exploatare se concretizează în pierdere pe tot parcursul perioadei analizate.*

Veniturile de exploatare sunt formate, în principal, din venituri din: vânzarea produselor finite, din lucrări executate și servicii prestate, venituri din chirii, venituri din activități diverse și din alte venituri de exploatare.

Evoluția veniturilor de exploatare spre finalul perioadei analizate este una de descreștere, astfel veniturile din exploatare au scăzut de la 5.532.454 lei în anul 2009 până la 2.352.496 în anul 2011, iar la data deschiderii procedurii insolvenței se înregistrau venituri de doar 88.987 lei.

Cheltuielile de exploatare reprezintă totalul cheltuielilor generate de desfășurarea activității societății debitoare. Cheltuielile de exploatare dețin o pondere importantă în totalul cheltuielilor, reprezentând majoritatea cheltuieli generate de desfășurarea activității societății debitoare. Acest indicator înregistrează o evoluție descrescătoare pe parcursul perioadei analizate. La sfârșitul anului 2011 cheltuielile



## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

de exploatare însumau 2.644.710 lei, din care cca. 53% reprezintă cheltuielile cu materiile prime și materialele, 19% reprezintă cheltuieli privind prestațiile externe, cca. 14% reprezintă cheltuieli privind mărfurile, cca. 9% cheltuieli legate de personal, 5% reprezintă cheltuieli cu utilitățile și amortizările.

*Din analiza evoluției rezultatelor din exploatare se constată că în perioada analizată s-au înregistrat valori negative, situația înrăutățindu-se de la un an la altul.*

Analiza performanțelor înregistrate la nivel de exploatare se poate urmări și cu ajutorul indicatorului cifra de afaceri.

*Cifra de afaceri* reprezintă suma veniturilor aferente bunurilor livrate, lucrărilor executate, serviciilor prestate, precum și a altor venituri din exploatare, mai puțin rabaturile, remizele și alte reduceri acordate clienților.

Cifra de afaceri netă în cazul de față are o evoluție nefavorabilă, evidențiind reducerea volumului veniturilor obținute din activitatea de bază a societății debitoare, ca urmare, putem spune că la finele perioadei analizate activitatea de bază desfășurată de societate a devenit nerentabilă.

- *Rezultatul financiar*

Din evoluția contului de profit și pierdere se poate observa faptul că în perioada supusă analizei societatea a înregistrat rezultate negative în activitate financiară. Veniturile financiare au fost formate din venituri din diferențe de curs valutar, venituri din dobanzi bancare, venituri din sconturi obținute, iar cheltuielile financiare au fost constituite din cheltuieli cu dobanzile bancare, cheltuieli privind sconturile acordate și cheltuieli cu diferențe de curs valutar.

- *Rezultatul extraordinar*

Rezultatul extraordinar sintetizează rezultatul concretizat în profit sau pierdere a unor operații de gestiune sau capital cu caracter excepțional.

În cazul studiat, nu s-au înregistrat operațiuni cu caracter excepțional.

- *Rezultatul net*

*Rezultatul exercițiului* se definește ca diferență între veniturile obținute în cursul unui exercițiu și cheltuielile ocazionate pentru obținerea acestor venituri.

În ceea ce privește *rezultatul net al exercițiului* observăm că în perioada analizată s-au înregistrat valori în sfera negativului.

## S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE

Rezultatele nete astfel obținute, au înregistrat următoarele valori:

\* la 31.12.2009, de 35.365 lei – profitul din exploatare a fost de 345.710 lei, iar rezultatul financiar în sumă de – 302.724 lei,

\* la 31.12.2010, de – 428.847 lei – pierderea din exploatare a fost de – 167.217 lei, iar rezultatul financiar în sumă de – 253.087 lei,

\* la 31.12.2011, de – 382.671 lei – pierderea din exploatare a fost de – 292.214 lei, iar rezultatul financiar în sumă de – 90.457 lei,

\* la 31.08.2012, de – 239.165 lei – pierderea din exploatare a fost de – 235.448 lei, iar rezultatul financiar în sumă de – 3.717 lei.

*În concluzie, se poate spune că pe parcursul perioadei rezultatele curente indică valoric o scădere a performanțelor financiare ale societății, datorată în principal diminuării înregistrate din activitatea de exploatare, dar și pierderilor obținute din activitatea financiară. Concretizarea rezultatului activității în pierdere denotă faptul că societatea se confruntă cu o degradare economică și o lipsă de rentabilitate pe perioada analizată.*

### Analiza modificării resurselor și datorilor societății

Din analiza comparativă statică, grafică și dinamică a datelor pe care le deținem (Anexele 1÷ 3) putem observa:

\* o reducere a activelor imobilizate :

| 31.12.2009                    | 31.08.2012                    |
|-------------------------------|-------------------------------|
| valoare netă de 1.820.194 Ron | valoare netă de 1.375.647 Ron |

\* o reducere a stocurilor :

| 31.12.2009    | 31.08.2012 |
|---------------|------------|
| 1.123.053 Ron | 6.129 Ron  |

\* o majorare a creanțelor :

| 31.12.2009 | 31.08.2012 |
|------------|------------|
|------------|------------|

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

|               |               |
|---------------|---------------|
| 1.086.070 Ron | 1.194.200 Ron |
|---------------|---------------|

\* o majorare a numerarului și a echivalentelor de numerar :

|            |            |
|------------|------------|
| 31.12.2009 | 31.08.2012 |
| 2.811 Ron  | 43.762 Ron |

\* o diminuare a datoriilor totale ale societății :

|               |               |
|---------------|---------------|
| 31.12.2009    | 31.08.2012    |
| 3.015.485 Ron | 2.733.755 Ron |

Referitor la resursele societății se observă următoarele:

- *valoarea netă* a imobilizărilor are o evoluție descendentă, iar în baza documentelor de care dispunem putem presupune că acest lucru se datorează atât înregistrării amortizărilor aferente cât și cedărilor de active, casărilor;
- *rotația stocurilor*, care exprimă numărul de înlocuiri (teoretice) ale stocurilor cu ajutorul cifrei de afaceri este peste limita normală de 6, ceea ce ne indică o situație pozitivă în această direcție;
- *rotația creanțelor*, care exprimă numărul încasărilor (teoretice) ale creanțelor în raport de cifra de afaceri are, valori în general sub limita normală de 6, ceea ce ne sugerează că au fost probleme majore privind capacitatea de încasare a facturilor;
- *rotația datoriilor curente*, care exprimă numărul plăților (teoretice) ale datoriilor curente din cifra de afaceri, are valori mai mici de limita minimă de 6, ceea ce ne sugerează probleme privind capacitatea de plată a facturilor, a datoriilor la buget, precum și a creditelor contractate cu atât mai mult cu cât plata cu întârziere și depășirea termenelor contractuale sunt purtătoare de majorări și penalități.

**Analiza riscului de faliment pe baza metodei scorurilor.**

Riscul de faliment reflectă situația economică dificilă a unui debitor care poate duce la incapacitatea de a-și onora obligațiile scadente.

Studiul riscului de faliment al fiecărui agent economic constituie o componentă importantă a analizei financiare de natură managerială care se realizează cu ajutorul unor metode specifice. Aceste metode permit o diagnosticare preventivă a dificultăților economico-financiare și pe această bază se poate interveni prin aplicarea unor măsuri cu efecte operative și strategice pentru redresare și consolidarea

## S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE

stării financiare, creșterea performanțelor și în consecință anularea riscului de faliment al agentului economic.

Prin urmare o altă metodă pe care o vom utiliza pentru a aprecia riscul de faliment al firmei este metoda „scoring”.

*Modelul Altman* a fost elaborat în anul 1968 în SUA, fiind prima funcție-scor care a permis anticiparea a 75 % din falimente cu 2 ani înaintea producerii lor.

Funcția-scor (Z) comportă 5 variabile (rate) și are următoarea expresie:

$$Z = 1,2R_1 + 1,4R_2 + 3,3R_3 + 0,6R_4 + 0,999R_5,$$

Vulnerabilitatea întreprinderii în funcție de scor se apreciază astfel:

| Valoarea scorului Z | Situația întreprinderii | Riscul de faliment (%) |
|---------------------|-------------------------|------------------------|
| $Z > 2,675$         | Bună - solvabilitate    | Redus - inexistent     |
| $1,81 < Z < 2,675$  | Preară - dificultate    | Nedeterminat           |
| $Z < 1,81$          | Grea - insolvabilitate  | Iminent - maxim        |

Pe baza conturilor anuale ale societății debitoare analizate au rezultat valorile din tabelul următor:

### Determinarea funcției- scor Z – model Altman

| Nr.crt | Denumirea variabilelor (ratelor)                           | An 2009      | An 2010      | An 2011      | An 2012      |
|--------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.     | $R_1 = \text{Activ circulant} / \text{Activ total}$        | 0,657        | 0,604        | 0,540        | 0,556        |
| 2.     | $R_2 = \text{Profit reinvestit (AF)} / \text{Activ total}$ | 0,012        | -0,182       | -0,175       | -0,125       |
| 3.     | $R_3 = \text{Profit brut} / \text{Activ total}$            | 0,035        | -0,419       | -0,411       | -0,294       |
| 4.     | $R_4 = \text{Capitaluri proprii} / \text{Datorii totale}$  | 0,204        | 0,132        | 0,040        | -0,010       |
| 5.     | $R_5 = \text{Cifra de afaceri} / \text{Activ total}$       | 1,198        | 1,551        | 0,672        | 0,021        |
| 6.     | <i>Funcția – scor Z</i>                                    | <b>2,106</b> | <b>1,686</b> | <b>0,666</b> | <b>0,148</b> |

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Potrivit rezultatelor obținute în urma calculelor efectuate conform modelului Altman se poate constata, teoretic, că în perioada analizată societatea debitoare a avut parte de o situație financiară dificilă, scorul Z se situează pe o pantă descrescătoare și înregistrează valori sub limita pragului de faliment.

Această analiza financiară, așa cum a fost prezentată ea de către administratorul judiciar, relevă dificultățile economice pe care societatea le-a avut anterior declanșării procedurii insolvenței, precum și demersurile efectuate de către aceasta în vederea redresării situației financiare, cauze de ordin social și economic, împiedicând societatea să realizeze aceste deziderate.

Concluziile administratorului judiciar relevă oportunitatea reală ca societatea să se redreseze financiar, și astfel să achite datoriile scadente pe care le are creditorilor săi, urmând ca ulterior îndeplinirii planului de reorganizare, aceasta să își continue activitatea și de ce nu să prospere.

În cele ce urmează, vom detalia strategia planului de reorganizare propus de către societatea debitoare.

### **6.3. Analiza SWOT**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Puncte tari</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- firma are reputatia unui producător de calitate, ale carui obiective sunt apreciate de clienti;</li><li>- dotarea firmei si expertiza acumulata a personalului plaseaza firma inaintea oricarui competitor existent pe piata din Romania în domeniul producției și comercializării de mobilier;</li><li>- posibilitatea extinderii în alte piețe, respectiv imobiliare, prin închirierea spațiului industrial alfat în loc. Prejmer, poate redesena politica de marketing și management a societății, în sens pozitiv.</li></ul>  |
| <b>Puncte slabe</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>-lipsa actuala a resurselor financiare face dificila atragerea de fonduri pentru activitatile cele mai rentabile, respectiv pentru continuarea activității de fabricare a mobilierului;</li><li>-activitatile de marketing si vânzari sunt insuficient dezvoltate, în sensul folosirii tehnologiilor moderne de comunicatii (prezenta firmei pe internet poate fi imbunatatita)</li><li>- arhitectura organizationala este de asemenea oarecum inechita, e o structura departamentala, firma ar putea beneficia de pe urma unei restructurari la o arhitectura organizationala pe baza de proces.</li></ul> |

## **7. Strategia de reorganizare**

### **7.1 Organizarea activității societății și identificarea posibilităților de reorganizare sau de valorificare a activelor**

Principalele activități vizate în perioada de reorganizare, care să asigure încasarea de venituri pentru plata curentelor și distribuirea aferentă creanțelor stabilite prin prezentul Plan sunt:

7.1.1 Închirierea spațiilor industriale;

7.1.2 Vânzari de active;

### **7.2 Masurile de reorganizare judiciară.**

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Măsurile de reorganizare judiciară prezentate în cuprinsul prezentei secțiuni au drept finalitate restructurarea financiară a afacerii derulate de către societate, astfel încât aceasta să permită generarea de beneficii pentru părțile implicate în procedura insolvenței aplicată societății.

În vederea asigurării reusitei planului de reorganizare, potrivit art.95 alin.6 din Legea 85/2006, planul va specifica măsuri adecvate pentru punerea în aplicare, precum măsurile enumerate cu caracter exemplificativ în cuprinsul textului normativ anterior menționat.

În acest sens, în scopul reusitei obiectivului de reorganizare al societății, prezentul plan de reorganizare va prevedea măsuri adecvate asigurării resurselor financiare necesare îndeplinirii acestuia și, în special, a resurselor financiare pentru efectuarea distribuțiilor asumate prin programul de plăți și, finalmente, acoperirea într-o cât mai mare pondere a creanțelor creditorilor societății.

Astfel, dintre măsurile adecvate reusitei planului, prevăzute de art.95 alin.6 din Lege, considerăm că se impune, raportat la activitatea societății, la specificul activelor existente în patrimoniul societății, precum și la perspectivele evoluției pieței pe care aceasta își desfășoară activitatea și resursele pe care societatea le poate genera în intervalul de aplicare a planului, implementarea următoarelor măsuri:

➤ Art. 95 alin. 6 lit. A – Păstrarea în întregime de către debitor a conducerii activității sale, cu supravegherea efectuată de către administratorul judiciar Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L.

Păstrarea dreptului de conducere a activității vine în completarea art.103 din Lege, care arată cu claritate faptul că, după confirmarea planului, debitorul va fi condus de către administratorul special. În acest sens, dintre articolele care se referă la administrarea societății debitoare amintim: art.3 pct.26, art.18, art. 47 s.a din Legea insolvenței.

Raportat la evoluția societății în perioada de observație, dar și la cea anterioară deschiderii procedurii, în primele două trimestre, se va proceda la o monitorizare strictă a producției prevăzute în cadrul planului de reorganizare.

➤ Art. 95 alin. 6 lit. B – Resursele financiare pentru susținerea realizării planului sunt cele obținute din activitatea curentă. Se va proceda la o finanțare din sursele interne ale societății, rezultate din utilizarea lichidităților obținute din vânzarea de active precum și din închirierea activelor și prestarile de servicii efectuate.

➤ Art. 95 alin. 6 lit. C – În prezentul plan menționăm ca prevedere expresă faptul că, după confirmarea planului, atât administratorul special, cât și administratorul judiciar, vor face demersuri în vederea expunerii pe piață a activelor societății, în vederea atragerii de investitori, cu una din următoarele finalități, fără a se limita la acestea:

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

- valorificarea business-ului, ceea ce presupune valorificarea afacerii împreună cu contractele în derulare,
- găsirea unui cumparator pentru acțiunile societății, care să procedeze la infuzii de capital de lucru și să preia derularea planului de reorganizare,
- valorificarea unor active.

În cadrul prezentului plan, aceste modalități sunt prevăzute la nivel de principiu, urmând ca, în funcție de negocierile concrete, să se procedeze la modificarea planului de reorganizare în conformitate cu oferta negociată.

- Art. 95 alin. 6 lit. H – Planul prevede, ca măsură de restructurare financiară a debitorului, reeșalonarea datoriilor pe o perioadă de trei ani, în conformitate cu cash-flow-ul și programul de plăți.

### **7.2.1 Durata de implementare a planului**

Conform art. 95 alin. 3 din Legea 85/2006, executarea planului de reorganizare se va întinde pe o perioadă de 3 ani. În situația în care nu se vor găsi condiții optime pentru valorificarea tuturor activelor preconizate a fi lichidate, în termen de 3 ani, cu acordul a doua treimi dintre creditorii aflați în sold, după 18 luni, se va analiza oportunitatea prelungirii planului cu încă 12 luni.

Această perioadă suplimentară are un dublu rol: pe de o parte, de a acorda timpul necesar finalizării unor tranzacții în cadrul activității de valorificare a activelor, iar pe de alta parte, de a putea beneficia de utilizarea profitului rezultat din activitatea de producție în vederea distribuțiilor.

### **7.2.2 Mecanismul reorganizării**

Strategia de reorganizare pornește de la premisa capacității debitoarei de a se transforma într-o societate solvabilă, precum și de la cea a avantajelor reorganizării față de o eventuală situație de faliment.

Atuurile Bauvest Comserv S.R.L. Prejmer. se referă în principal la:

- Posibilitatea de a valorifica patrimoniul societății la un preț cât mai mare, creând astfel o sursă de rambursare pentru datoriile acumulate în timpul procedurii și pentru cele înscrise la masa credală.

### **Activitatea de valorificare a activelor**

Valorificarea de active reprezintă singura soluție de achitare a creanțelor și menținerea societății în activitatea comercială.

Elementul esențial al procesului de valorificare a activelor este planificarea unui program de marketing adecvat, pornind de la analiza oportunităților de piață și vizând identificarea și selectarea potențialilor investitori în scopul de a crește valoarea activelor pentru ca sumele distribuite către creditorii garanți să fie net superioare celor prognozate.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Obiectul de activitate al S.C. Bauvest Comserv S.R.L. este fabricarea și comercializarea de mobilier, motiv pentru care societatea a investit lichidități în amenajarea unui parc industrial, activitatea de producție fiind acum stopată, investiția realizată de către societatea debitoare fiind fezabilă unei alte societăți, fie prin încheierea unui contract de închiriere, fie prin vânzarea în bloc sau pe bucăți a parcului industrial.

În cele ce urmează sunt prezentate activele propuse a fi valorificate și valoarea de piață conform raportului de evaluare întocmit de S.C. Topograful S.R.L. Brașov.

| Nr           | Denumire  | Locație                 | Suprafață | Valoare [LEI]    |
|--------------|---|-------------------------|-----------|------------------|
| 1.           | Imobil teren  | Intravilan Loc. Prejmer | 14.228 mp | 608.800          |
| 2.           | Imobil construcție C1 (hală)                                | Intravilan Loc. Prejmer | 200 mp    | 154.800          |
| 3.           | Imobil construcție C1<br>(atelier)                          | Intravilan Loc. Prejmer | 191 mp    | 205.000          |
| 4.           | Imobil construcție C2<br>(magazie+birouri)                  | Intravilan Loc. Prejmer | 124 mp    | 131.500          |
| 5.           | Imobil construcție C3<br>(magazie cu structură<br>metalică) | Intravilan Loc. Prejmer | 163 mp    | 43.600           |
| 6.           | Imobil construcție C4 (hală<br>metalică)                    | Intravilan Loc. Prejmer | 1.534 mp  | 1.401.800        |
| <b>TOTAL</b> |   |                         |           | <b>2.597.000</b> |

În vederea realizării planului de reorganizare, anterior publicării și afișării tabelului definitive al creanțelor, societatea debitoare a demarat operațiunile de dezmembrare topografică în parcele a activelor sale.

Astfel, urmare a organizării de către administratorul judiciar a unei licitații în vederea desemnării unui expert topograf care să realizeze lucrările de dezmembrare, a fost desemnat câștigător dl. Expert Fătu Ioan.

Acesta a realizat lucrările de dezmembrare a activelor situate în loc. Prejmer, la momentul întocmirii prezentului plan de reorganizare acestea aflându-se în etapa emiterii de către Primăria loc. Prejmer a autorizației de dezlipire și lotizare.

Proiectul de lotizare, așa cum este el prezentat în Anexa ... a prezentului plan de reorganizare cuprinde împărțirea activului în 10 loturi după cum urmează :

- Lotul 1 – în suprafață de 2.771 mp – categoria de folosință – curți construcții;
- Lotul 2 – în suprafață de 6.127 mp – categoria de folosință – curți construcții;
- Lotul 3 – în suprafață de 1.049 mp – categoria de folosință – drum acces;
- Lotul 4 – în suprafață de 550 mp – categoria de folosință – curți construcții ;



## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

- Lotul 5 – în suprafață de 550 mp – categoria de folosință – curți construcții ;
- Lotul 6 – în suprafață de 550 mp – categoria de folosință – curți construcții ;
- Lotul 7 – în suprafață de 600 mp – categoria de folosință – curți construcții ;
- Lotul 8 – în suprafață de 620 mp – categoria de folosință – curți construcții ;
- Lotul 9 – în suprafață de 660 mp – categoria de folosință – curți construcții ;
- Lotul 10 – în suprafață de 740 mp – categoria de folosință – curți construcții ;

Strategia societății debitoare implică, în primă fază încheierea unor contracte de închiriere pentru loturile 1 și 2, având în vedere specificitatea construcțiilor edificate pe acestea, respective hale industrial, pretabile unor societăți ce desfășoară activități ce implică depozitare și producție, operațiuni care ar genera lichidități în vederea realizării campaniei de marketing pentru vânzarea loturilor 3-10.

Societatea debitoare nu exclude posibilitatea vânzării directe a activelor din lotul 1 și 2, în eventualitatea găsirii unor potențiali cumpărători., însă pentru sustenabilitatea planului de reorganizare și respectarea graficului de eșalonare a creanțelor, închirierea acestora pare a fi cea mai fezabilă soluție.

Având în vedere faptul că lotizarea nu a fost deocamdată finalizată, întocmirea unui raport de evaluare nu este momentan posibilă.

Cert este faptul că, având în vedere evaluarea despre care am făcut vorbire în cadrul prezentului plan, și care situează valoarea de piață a întregului active, la suma de 581.900 de Euro, respectiv 2.597.000 lei, valoare care este arhisuficientă pentru îndeplinirea tuturor creditorilor în proporție maximală, putem presupune fără echivoc faptul că, odată finalizată operațiunea de dezmembrare și lotizare (și aici ne referim la etapa finală a întabulării fiecărui lot) prețul activului / activelor va crește, având în vedere extinderea potențialilor cumpărători, din piața relativ restrânsă a producătorilor ce au nevoie de un spațiu industrial (cum este situația de față) la potențiali cumpărători persoane fizice, ce ar fi interesate de achiziționarea loturilor 3-10 în vederea construirii de locuințe, planul de lotizare fiind realizat în asemenea manieră încât să permită o separare completă prin drumul de acces reprezentat de lotul 3, de zona de producție reprezentată de loturile 1 și 2.

Campania de marketing este o sumă de acțiuni care au ca unic scop vânzarea integrală, în termenii stabiliți, a unui imobil. Aceste acțiuni presupun:

- market research – cercetare aprofundată a pieței (focus grup) pentru identificarea publicului țintă, realizarea și testarea conceptului de promovare;
- realizarea și gestionarea campaniei de marketing, pornind de la un buget minim, alocat din valoarea previzionată de vânzare a proiectului;
- implementarea și coordonarea campaniei de marketing.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Menționăm că transmiterea tuturor sau a unora dintre bunurile din averea debitorului către una ori mai multe persoane fizice sau juridice, constituite anterior ori ulterior confirmării planului de reorganizare, fără a fi prevăzută în mod expres prin plan, este una dintre operațiunile ce pot fi luate în considerare, în cazul în care părțile convin și cu acordul administratorului judiciar.

### **7.3 Măsurile specifice de reorganizare a activității :**

Planul de reorganizare se bazează pe următoarele 3 surse de finanțare, aflate la dispoziția companiei:

- recuperarea creanțelor existente;
- venituri rezultate în urma valorificării unor active;

În paralel cu desfășurarea activității curente, managementul Societății a luat, încă de la deschiderea procedurii de insolvență, măsuri pe linia eficientizării activității, măsuri ce vor continua a fi aplicate și realizate prin planul de reorganizare, după cum urmează:

#### **7.3.1 Măsuri privind recuperarea creanțelor :**

La data depunerii planului de reorganizare, societatea are de recuperat creanțe în suma de **1.151.064** lei. Pentru toți debitorii, au fost promovate acțiuni judiciare de recuperare a creanțelor (somatic de plată), în prealabil fiind inițiate proceduri de conciliere directă și, în cazul celor care au emis instrumente de plată fără acoperire, cereri de executare silită

#### **7.3.2 Alte măsuri**

Pe lângă măsurile de restructurare internă și de optimizare a managementului și a strategiei de marketing, reorganizarea societății se mai poate realiza cu succes și prin următoarele operațiuni:

- majorări de capital social ;
- colaborări cu parteneri strategici ;
- convertirea creanțelor în acțiuni ale societății ;
- infuzii de capital din partea unor investitori ;
- închirierea de părți din patrimoniu către terți.

#### **7.4 Prezentarea previziunilor privind fluxul financiar :**

Construcția bugetului de venituri și cheltuieli, prognoza fluxului de numerar și programul de plăți a fost realizat pornind de la activitatea debitoarei, constrângerile generate de piață. În întocmirea acestor situații s-a ținut cont de structura costurilor directe și a celor indirecte, creditele societății, precum și de datoriile generate în perioada de observație. Ca și modalitate de întocmire s-au parcurs pașii specifici acestei activități, fiind analizate:

- (1) capacitatea de producție ;
- (2) costurile materiilor prime ;
- (3) estimările producției ;

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

- (4) veniturile societății ;
- (5) cheltuielile directe și indirecte ;
- (6) creditele societății ;
- (7) datoriile din perioada de observație ;
- (8) bugetul de venituri și cheltuieli ;
- (9) prognoza fluxului de numerar cu evidențierea modului de distribuire a sumelor înscrise la masa credală.

Elementul de pornire este capacitatea pieței de a absorbi serviciile și produsele societății, pentru generarea de venituri. Proiecția corectă a Fluxului de numerar are o importanță deosebită în activitatea de reorganizare a societății, cu rolul de a asigura în mod concomitent:

- finanțarea activității curente;
- distribuiri către creditorii înscrși la masa credală;
- achitarea datoriilor în timpul procedurii

Fluxul de numerar este bazat pe activitatea curentă prevăzută în Bugetele de venituri și cheltuieli din perioada de reorganizare, fiind în aceasta prima etapă sursa principală de achitare a datoriilor atât cele înscrise la masa credală cât și cele cumulate în timpul procedurii. Principiul de întocmire a acestei proiecții a Fluxului de numerar pornește de la atingerea capacității de autofinanțare și stingerea datoriilor către creditorii în condițiile unei producții în creștere propuse în perioada de reorganizare.

Sursa de finanțare a activității curente prevăzută în Planul de reorganizare, este generată de continuarea activității societății, care va produce resursele necesare implementării măsurilor propuse în plan, precum și valorificarea de active.

Fluxul de numerar prezintă încasarile totale preconizate în perioada de trei ani, generate de activitatea curentă a societății, plățile aferente datoriilor din activitatea curentă și distribuirea sumelor către creditorii înscrși la masa credală din surplusul realizat de activitatea curentă.

Tabloul proiecției Fluxului de numerar pe cei trei ani aferenți perioadei de reorganizare este prevăzut în mod detaliat în graficul de eșalonare al plăților, pe situații trimestriale, evidențiind sumele ce vor fi încasate din activitatea curentă în fiecare perioadă, acoperirea cheltuielilor aferente activității curente și achitarea datoriilor către creditorii din excedentul de lichidități rezultat.

Fundamentarea Fluxului de numerar la S.C. Bauvest Comserv S.R.L. a avut în vedere continuitatea activității societății și activitatea de valorificare a unor active ale acesteia în vederea distribuirii de sume pentru creanțele prevăzute a fi stinse în cadrul subcap. 8.2 – Distribuiri, de mai jos.

Aceste activități au stat la baza întocmirii și fundamentării Bugetelor de venituri și cheltuieli din perioada de reorganizare.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Încasările au la baza activitatea realizată atât în perioada anterioară Planului de reorganizare, cât și din activitatea perioadei.

Plățile se referă în general la achitarea datoriilor ce vor fi generate pe parcursul celor trei ani de reorganizare, a datoriilor înregistrate de la deschiderea procedurii, cuprinzând plăți către furnizori, din perioada de observație, a salariilor și obligațiilor salariale către bugetul local, achitarea de taxe, dobânzi, precum și plata eșalonată a datoriilor către creditorii înscrși la masa credală.

În ce privește plata către creditorii înscrși în tabelul definitiv de creanțe, din valoarea totală de 2.112.401,08 lei, în Fluxul de încasări și plăți, la achitarea datoriilor către creditori s-a avut în vedere suma totală de 2.112.401,08 lei, cuprinzând creditorii garantati – cu suma de 827.989,30 lei, creditorii bugetari – cu suma de 67.719,00, creditorii chirografari – cu suma de 1.201.035,78 lei, creanțele salariale – cu suma de 15.657,00 precum și pasivul societății din perioada de reorganizare.

În planul de eșalonare al plăților sunt prezentate pe trimestre atât încasările cât și plățile din perioada de reorganizare.

### *7.5 Previziuni privind bugetul de venituri și cheltuieli pe perioada planului de reorganizare*

Bugetul de venituri și cheltuieli al debitoarei a fost întocmit pentru cei trei ani ai perioadei de organizare, anul 1 începând cu momentul aprobării planului.

Bugetul de venituri și cheltuieli este un document care fundamentează activitatea financiară și direcționează executarea acesteia pe o perioadă de gestiune determinată, a agenților economici. În același timp, Bugetul de Venituri și Cheltuieli constituie instrumentul de realizare a autonomiei financiare și reflectă toate resursele unei societăți și destinația lor cuprinzând informații previzionale în legătura cu producția și condițiile de realizare a producției.

Bugetul de Venituri și Cheltuieli se elaborează în corelare cu programul de producție, pentru a se asigura pe de o parte realizarea veniturilor și a celorlalte resurse necesare, iar pe de altă parte fundamentarea posibilităților de finanțare a cheltuielilor.

Putem spune că Bugetul de Venituri și Cheltuieli este un tablou care oglindește veniturile pe surse, cheltuielile și consumul după destinație, precum și alte aspecte privind activitatea generală a unei societăți.

Bugetele de Venituri și Cheltuieli la S.C. Bauvest Comserv S.R.L. în perioada de reorganizare au la baza întocmirii lor activitățile propuse în cadrul subcap. 7.1 – Organizarea activității societății și identificarea posibilităților de reorganizare sau de valorificare a activelor.

În cadrul Bugetului de Venituri și Cheltuieli, un capitol important este detinut de Previziunile de personal – Fond salarii, unde este evidențiat numărul de salariați care contribuie direct sau indirect la realizarea activităților, precum și cheltuielile cu aceștia, care constituie Fondul de salarii, principal indicator în analiza contului de profit și pierdere al societății pentru o perioadă de timp. Am avut în vedere în această perioadă

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

numarul de personal ca fiind constant, chiar daca s-a avut în vedere o restructurare de personal, începând cu declanșarea procedurii insolvenței.

La momentul întocmirii prezentului plan, societatea asigură minimul de angajați necesari protecției activului aflat în patrimonial societății.

În momentul înstrăinării activului, personalul angajat nu va mai fi util soceității debitoare, astfel încât cheltuielile ocazionate cu menținerea acestora nu se vor mai realiza, paza activului căzând în atribuțiile noului proprietar sau chiriaș după caz.

Pe ansamblu, realizarea indicatorilor din bugetele fiecărui an de reorganizare, măsurile ce vor fi întreprinse în acesta perioadă pentru creșterea producției și reducerea cheltuielilor, va permite realizarea unui Flux de numerar pozitiv, care sa acopere cheltuielile perioadei și achitarea datoriilor către creditorii, conform programului de plati.

### **8. Distribuiri**

#### **8.1 Tabelul definitiv de creanțe**

Așa cum prevede Legea nr. 85/2006, planul va indica „perspectivele de redresare” ale debitoarei, „măsurile concordante” propuse în acest sens, „tratamentul creanțelor” și „măsurile adecvate” pentru aplicarea planului.

În cadrul acestui capitol vom insista asupra „tratamentului creanțelor” în cadrul procedurii reorganizării societății.

În conformitate cu acest articol, planul de reorganizare va menționa categoriile de creanțe defavorizate prin plan și tratamentul acestora, quantumul despăgubirilor ce urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar fi primită prin distribuire în caz de faliment.

Valoarea pasivului înscris în tabelul definitiv de creanțe este în quantum de **2.112.401,08 lei**.

Tabelul definitiv cuprinde următoarele categorii de creanțe distincte:

1. creanțele salariale – art. 100, alin. 3, lit. b) – în quantum de: 15.657,00 lei;
2. creanțele garantate – art. 100, alin. 3, lit. a) – în quantum de: 827.989,30 lei;
3. creanțele bugetare – art. 100, alin. 3, lit. c) – în quantum de 67.719,00 lei;
4. creanțele chirografare – art. 100, alin. 3, lit. e) – în quantum de 1.201.035,78 lei.

În grupa creanțelor garantate, creanța cea mai mare o detine creditorul B.C.R. S.A., în quantum de 655.823,30 lei, fiind urmat de creditorul A.N.A.F. – Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov.

În categoria creanțelor bugetare, Primăria Comunei Prejmer deține un procent de 100% din grupa

În categoria creanțelor chirografare, S.C. Bauvest Grup S.R.L. detine peste 50% din totalul categoriei.

Tabelul definitiv depus este atașat în Anexa 1.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

### **8.2 Distribuiri**

#### **8.2.1 Distribuiri către creditorii garantați, prevazuti la art. 100 alin. 3 lit. a)**

Planul de reorganizare prevede, față de creditorii garantați (B.C.R. S.A. și D.G.R.F.P. Brașov), plata în integralitate a creanței înscrise în Tabelul de creditorilor. Plata se va face eșalonat potrivit planului de plăți anexat. Distribuiri către creditori se vor efectua în proporție de 100%, funcție de valorificările de active.

Totalul de distribuit către creditorii garantați și creditorii salariați este în cuantum de 100%.

#### **8.2.2 Distribuiri către creditorii bugetari, prevazuți la art. 100 alin. 3 lit. c)**

Raportat la posibilitățile de plată ale debitoarei, în baza cash-flow-ului previzionat, se constată faptul că societatea are capacitatea de a genera suficient excedent de numerar pentru a face distribuiri de sume către categoria creanțe bugetare.

Prin urmare, planul prevede acoperirea creanțelor bugetare (înscrise în tabel).

Menționăm că, în situația falimentului, această categorie de creditori nu va încasa suma totală datorată, având în vedere categoriile de creanțe ce vor fi îndeștulate anterior creanțelor bugetare.

Avantajul creditorilor bugetari, așa cum am mai aratat, față de faliment, constă în faptul că în reorganizare, societatea va fi un plătitor de sume importante către bugetul de stat și celelalte bugete cu titlu de creanțe curente.

#### **8.2.3 Distribuiri către creditorii chirografari, prevazuti la art. 100 alin. 3 lit. e)**

Raportat la posibilitățile de plată ale debitoarei, în baza cash-flow-ului previzionat întocmit conform producției previzionate pe perioada maximă admisă de lege de 3 ani de zile, se constată faptul că societatea are capacitatea de a genera suficient excedent de numerar pentru a face distribuiri de sume către categoria creanțelor chirografare.

Prin urmare, planul prevede acoperirea creanțelor chirografare (înscrise în tabel).

Menționăm că, în situația falimentului, există posibilitatea reală ca această categorie de creditori să încasese nicio sumă, având în vedere categoriile de creanțe ce vor fi îndeștulate anterior acestora.

### **8.3 Categoriile de creanță care nu sunt defavorizate prin plan**

Vis-a-vis de definiția dată de către legiuitor, creanțelor defavorizate la art. 3 a legii 85/2006 punctul 21 potrivit căreia „o categorie de creanțe defavorizate este prezumată a fi categoria de creanțe pentru care planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru oricare dintre creanțele categoriei respective:

a) o reducere a cuantumului creanței;

b) o reducere a garanțiilor sau a altor accesorii cum ar fi reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului;

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

c) valoarea actualizată cu dobândă de referință a BNR dacă nu este stabilit altfel prin contractul privind creanța respectivă sau prin legi speciale, este mai mică decât valoarea la care a fost înscris în tabelul definitiv de creanțe.

În situația noastră, niciuna dintre categoriile de creanțe înscrise în table, nu pot fi considerate ca fiind defavorizate.

### **8.3.1 Tratamentul corect și echitabil al creanțelor:**

Fiecare creanță va fi supusa unui tratament corect și echitabil. În conformitate cu art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, tratament corect și echitabil există atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) nici una dintre categoriile care resping planul și nici o creanță care respinge planul nu primesc mai puțin decât ar fi primit în cazul falimentului;

b) nici o categorie sau nici o creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;

c) în cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nici o categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezultă din ierarhia prevăzută la art. 100 alin. (3) din Legea nr. 85/2006, nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului.

De asemenea, în conformitate cu art. 96 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, planul stabilește același tratament pentru fiecare creanță din cadrul unei categorii distincte. Tratamentul corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Planul de reorganizare se apreciază în funcție de următoarele elemente de referință:

1. Tabelul definitiv de creanțe;

2. Programul de plăți prevăzut prin Planul de reorganizare;

3. „Raportul de evaluare a garanțiilor bancare și nebancale proprietatea S.C. Bauvest Comserv S.R.L. .

### **8.4 Programul de plată a creanțelor**

Potrivit dispozițiilor art. 3 pct.22 din Legea 85/2006 programul de plată al creanțelor este tabelul de creanțe menționat în planul de reorganizare care cuprinde cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor prin raportare la tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente planului de reorganizare și care cuprinde:

a) cuantumul sumelor datorate creditorilor conform tabelului definitiv de creanțe pe care debitorul se obligă să le plătească acestora ;

b) termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume ;

Programul de plată al creanțelor va fi detaliat în una din anexele care fac parte integrantă din prezentul plan.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Creanțele născute după data deschiderii procedurii de insolvență a societății, ca urmare a derulării activității curente a acesteia, urmează a fi achitate pe perioada implementării planului de reorganizare, în conformitate cu actele juridice care constituie izvorul acestor creanțe, în funcție de natura juridică a acestora.

Creanțele bugetare născute în cursul perioadei de reorganizare vor fi achitate în conformitate cu dispozițiile Codului fiscal și a actelor normative incidente.

Menționăm faptul că la elaborarea previziunilor cu privire la fluxurile de numerar ce vor fi generate de către societate ca urmare a implementării planului de reorganizare au fost avute în vedere și plățile efectuate pentru stingerea creanțelor născute după deschiderea procedurii de insolvență.

Programul de plata al creanțelor prevede plata eșalonată a creanțelor garantate începând cu trimestrul IV al primului an de reorganizare, în funcție de finalizarea vânzărilor de active.

Cu privire la creditele în valută programul de plăți prevede conform legii modul de eșalonare a acestora în echivalent lei.

Convorm prevederilor Codului fiscal, orice venit care nu este menționat la venituri neimpozabile, este considerat venit impozabil, pe cale de consecință, confirmarea planului de reorganizare va genera un venit suplimentar impozabil din reducerea creanțelor înscrise în tabelul de creanțe și care nu sunt prevazute în planul de distribuiri. Acest venit urmează a fi evidențiat în contabilitatea societății și cumulat la profitul/pierderea fiscală raportată înregistrată până în acel moment.

În fapt, fiind un debit curent născut în perioada de reorganizare, care va fi rezultatul unor calculi complexe, în conformitate cu prevederile normelor de aplicare a codului fiscal, având scadențe conform legii, planul de reorganizare nu tratează și evidențiază distinct impozitul pe profit generat de aceasta operațiune.

Prin prezentul plan de reorganizare, societatea își asumă achitarea în parte a creanțelor înscrise în tabelul definitiv de creanțe în cuantum total. Termenele de efectuare a plății creanțelor prevazute a fi achitate prin prezentul plan au fost stabilite lunar, Situația detaliată a creanțelor pe care societatea și le asumă a le achita fiecărui creditor și situația detaliată a distribuțiilor, pe cei 3 ani de implementare a planului, sunt prezentate în Anexa nr. 3 la prezentul plan de reorganizare.

*Nota: Menționăm că în cazul în care sumele încasate permit plata anticipată sau în cuantum mai mare decât prevederile programului de plăți, putem devansa termenele prevazute în cadrul graficului de eșalonare al plăților.*

### **8.5. Prezentarea comparativă a sumelor estimate a fi obținute în procedura falimentului**

În ipoteza în care față de societate se va dispune deschiderea procedurii falimentului, urmează ca activele acesteia să fie valorificate în cadrul procedurii de lichidare. Potrivit prevederilor art. 95 alin. 5 lit. d



## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

planul de reorganizare trebuie sa prevada „*ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment; valoarea estimativă se va calcula la data propunerii planului*”.

Având în vedere acest aspect s-a procedat la evaluarea patrimoniului societății de evaluator autorizati estimarii valorii de lichidare distribuirilor către creditorii pentru cazul intrării în faliment.

Valoarea pe care creditorii acesteia o vor obține în urma lichidării patrimoniului acesteia este de aproximativ 1.200.000 (echivalentul a 360.000 Euro), reprezentând 60 % din valoarea de piață a activului aparținând societății debitoare.

În ceea ce privește sumele pe care creditorii le-ar obține în ipoteza în care față de societate s-ar deschide procedura falimentului, se cuvine a se menționa faptul că aceasta valoare este influențată și de obligațiile de plata pe care societatea le-a înregistrat față de creditorii săi curenți în timpul perioadei de observație, creditorii care în ipoteza falimentului ar avea înscrise creanțele în categoria reglementată de art 123 pct. 3 din Legea 85/2006.

Valoarea acestor creanțe va influența în mod corespunzător contravaloarea distribuirilor față de creditorii ale caror creanțe se încadrează în categoria creanțelor bugetare sau chirigrafare (aflate pe punctele 4 respectiv 7, 8 ale art. 123 din lege).

La determinarea sumelor ce urmează a fi distribuite creditorilor în ipoteza falimentului trebuie avut în vedere pe lângă cuantificarea creanțelor ce vor constitui obiectul înscrierii în tabelul suplimentar de creanțe și faptul ca derularea procedurii de lichidare a patrimoniului societății va genera cheltuieli de procedura, efectuate cu conservarea patrimoniului acesteia, organizarea și efectuarea lichidării patrimoniului, retribuția administratorului judiciar, impozite datorate bugetului de stat ce vor diminua corespunzător contravaloarea distribuirilor ce vor fi efectuate creditorilor.

Valoarea acestor cheltuieli poate fi estimată la aproximativ între 15 și 18 % din valoarea bunurilor și se compune din: a) retribuția administratorului judiciar 10% din sumele efectiv distribuite creditorilor, b) contribuția datorată UNPIR în conformitate cu art. 4 din Legea 85/2006 (2% din valoarea bunurilor valorificate), c) cheltuieli pentru paza și conservarea bunurilor, publicitate în vederea valorificării acestora, cheltuieli cu demersurile de organizare a licitațiilor, taxe locale până la valorificare, alte taxe comisioane bancare și cheltuieli de procedura (aproximativ 2%).

Preconizând aceste cheltuieli la un procent de minim 15% ele s-ar ridica la un quantum estimativ de 390.000 lei,.

Raportat la cele de mai sus privitoare la cheltuielile de lichidare și datoriile din perioada de observație, algoritmul în funcție de care se face valoarea estimativă care ar fi primită de creditorii în caz de faliment trebuie să țină seama de faptul că distribuirea sumelor se face potrivit art 121 și 123 potrivit următoarelor priorități:

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

1. Art. 121 pct. 1 si 123 pct. 1 – suportarea cheltuielilor de procedură ;
2. Art. 121 pct. 2 – distribuire în favoarea creanțelor garantate ;
3. Art. 123 pct. 2 – distribuire în favoarea creanțelor salariale ;
4. Art. 123 pct. 3 – distribuire în favoarea creanțelor născute în perioada de observație ;
5. Art. 123 pct. 4 – distribuire în favoarea creanțelor bugetare ;
6. art. 123 pct.7 – distribuire în favoarea creanțelor chirografare.

### **8.6 Plata retribuției administratorului judiciar**

Retribuția administratorului judiciar are următoarea structură:

- Onorariu lunar aprobat de adunarea creditorilor, în valoare de 1.000 lei;
- Onorariu de succes în valoare de 10% din valoarea sumelor efectiv distribuite către creditorii prin planul de reorganizare.

Plata retribuției convenite administratorului judiciar va fi efectuată în termen de 5 zile de la data facturării, fiind o cheltuială de procedură, plătită din averea debitoare, având în vedere natura sa juridică și prioritatea conferită de Legea nr. 85/2006.

### **9. Controlul implementării planului**

În condițiile Secțiunii a VI-a din Legea 85/2006, aplicarea planului de către societatea debitoare este supravegheată de 3 autorități independente, care colaborează pentru punerea în practică a prevederilor din cuprinsul acestuia.

Judecatorul-sindic reprezintă „forul suprem”, sub conducerea căruia se derulează întreaga procedură.

Creditorii sunt „ochiul critic” al activității desfășurate în perioada de reorganizare. Interesul evident al acestora pentru îndeplinirea obiectivelor propuse prin plan (acoperirea pasivului) reprezintă un suport practic pentru activitatea administratorului judiciar, întrucât din coroborarea opiniilor divergente ale creditorilor se pot contura cu o mai mare claritate modalitățile de intervenție, în vederea corectării sau optimizării din mers a modului de lucru și de aplicare a planului.

Creditorii nu sunt numai beneficiarii procedurii ci, așa cum am mai arătat sunt și un organ de supraveghere a modului în care planul de reorganizare este dus la îndeplinire. Supravegherea exercitată de creditorii este o manifestare a contradictorialității ca element esențial în procedurile de drept comun.

Prezența creditorilor în cadrul desfășurării procedurii reorganizării se manifestă în genere prin intermediul prerogativelor prevăzute de legiuitor la:

- art. 105 din Legea 85/2006 „*daca debitorul nu se conformează planului sau desfășurarea activității aduce pierderi averii sale... comitetul creditorilor sau oricare dintre creditorii... poate solicita oricând judecatorului să aprobe intrarea în faliment în condițiile art. 107 și urm. „*

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

- *Art. 106 (1) din lege* „Debitorul, prin administratorul special, sau după caz administratorul judiciar va trebui să prezinte trimestrial rapoarte comitetului creditorilor asupra situației financiare a averii debitorului. Ulterior aprobării lor de către comitetul creditorului, rapoartele vor fi înregistrate la greștea tribunalului, iar debitorul, sau după caz administratorul judiciar va notifica acest fapt tuturor creditorilor, în vederea consultării rapoartelor.

Administratorul special va conduce activitatea debitoarei pe perioada reorganizării sub supravegherea administratorului judiciar.

În ceea ce privește **administratorul judiciar**, acesta este entitatea care are legătură directă cu latura palpabilă a activității debitoarei, exercitând un control riguros asupra derulării întregii proceduri, conducând din punct de vedere operațional societatea, și având posibilitatea și obligația legală de a interveni acolo unde constata că, din varii motive, s-a deviat de la punerea în practică a planului votat de creditorii.

De asemenea, administratorul judiciar, prin departamentele sale specializate, asigură debitoarei sprijinul logistic și factual pentru aplicarea strategiilor economice, juridice și de marketing optime.

Așa cum am mai arătat, controlul aplicării planului se face de către administratorul judiciar prin:

- Supravegherea tuturor actelor, operațiunilor și plăților efectuate de debitoare, cuprinse în registrul special prevăzut de art. 49 alin. 2 din lege;
- Informări și rapoarte periodice din partea debitoarei către administratorul judiciar;
- Întocmirea și prezentarea săptămânală de către conducerea debitoarei a previziunilor de încasări și plăți pentru săptămâna următoare;
- Sistemul de comunicare cu debitoarea prin intermediul notelor interne, și prin prezența unui reprezentant al administratorului judiciar la sediul acesteia ori de câte ori este necesar;
- Rapoartele financiare trimestriale, prezentate de către administratorul judiciar în conformitate cu disp. art. 106 din Legea 85/2006
- Supravegherea îndeplinirii, fără întârziere, a schimbărilor de structură prevăzute prin plan;
- Sesizarea judecătorului sindic cu orice problemă care necesită o soluționare din partea acestuia.

În concluzie, controlul strict al aplicării prezentului plan și monitorizarea permanentă a derulării acestuia, de către factorii menționați mai sus, constituie o garanție solidă a realizării obiectivelor pe care și le propune, respectiv plata pasivului și menținerea debitoarei în viața comercială.

### **10. Descarcarea de obligații și de răspundere a debitorului**

Potrivit art. 137 alin. 2 din Legea 85/2006, „la data confirmării unui plan de reorganizare debitorul este descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea planului și cea prevăzută în plan”.

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

Creanțele ce urmează a se naște pe parcursul implementării planului de reorganizare urmează a fi achitate în conformitate cu actele juridice din care acestea se nasc, potrivit prevederilor art. 64 alin. 6 din Legea 85/2006.

Prezentul plan de reorganizare a fost întocmit pe premisa că prima luna a planului va fi luna iulie 2014 iar ultima luna va fi iunie 2017.

În cazul în care se va confirma în luna iulie planul, se va mai acorda o luna de gratie suplimentară pentru plăți (august 2014), urmând ca ultimele două luni să fie comasate pentru luna mai 2017, toate celelalte distribuiri rămânând valabile.

### **11. Concluzii**

Apreciem faptul că scopul instituit de prevederile legii privind procedura insolvenței, și anume acoperirea pasivului societății, nu poate fi atins într-o mai mare măsură decât prin implementarea prezentului plan de reorganizare. Așa cum am prezentat și în cuprinsul Planului, falimentul societății nu reprezintă o alternativă viabilă în vederea acoperirii pasivului societății, cea mai mare parte a creditorilor acesteia urmând a beneficia de distribuiri de sume cu mult diminuate față de cele propuse a fi distribuite prin planul de reorganizare.

În ceea ce privește creditorii ce dețin creanțe garantate asupra societății, planul pe care înțelegem să-l propunem asigură acoperirea creanțelor acestor creditori într-un quantum mai ridicat decât ar fi acoperite acestea în cazul falimentului societății. Implementarea cu succes a prezentului plan va reda circuitului comercial o afacere viabilă a cărei activitate va putea fi dezvoltată în continuare de către un nou investitor, putând deveni un client al societăților bancare creditoare.

Planul de reorganizare pe care îl supunem atenției judecătorului-sindic și creditorilor societății cuprinde perspectivele de redresare ale acesteia în raport cu posibilitățile și specificul activității acesteia, indicând mijloacele financiare disponibile și evoluția cererii pe piață față de oferta serviciilor societății.

Prezentul plan de reorganizare propune achitarea creanțelor înscrise în tabelul definitiv de creanțe într-un quantum cel puțin egal cu cel care ar fi achitat creditorilor în caz de faliment, pentru anumite categorii de creanțe fiind prevăzute distribuiri superioare acestei valori (creditorilor ce dispun de garanții constituite asupra bunurilor societății li se vor distribui sume cu mult superioare celor obișnuite în ipoteza falimentului).

Având în vedere aceste considerente, Planul nu prevede alte despăgubiri ce urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită în caz de faliment. De menționat că niciuna dintre categorii nu va primi mai puțin decât ar fi primit în caz de faliment. Categoriile propuse pentru a vota prezentul plan de reorganizare sunt:

1. Creanțe salariale – Art. 100, alin. 3, lit. b)
2. Creanțele garantate – Art. 100, alin. 3, lit. a)

## **S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. – PLAN DE REORGANIZARE**

3. Creanțele bugetare – Art. 100 alin. 3, lit. c)
4. Creanțele chirografare stabilite conform art. 96 alin. 1 (Art. 100 alin. 3 lit. d)
5. Creanțele chirografare – Art. 100 alin. 3 lit. e)

*În concluzie, controlul strict al aplicării prezentului plan și monitorizarea permanentă a derularii acestuia, de catre factorii menționați în cuprinsul planului, constituie o garanție solidă a realizării obiectivelor pe care și le propune, respectiv plata pasivului asumat prin plan și menținerea afacerii S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L.. în viața comercială, motiv pentru care supunem votului Dvs. Prezentul plan de reorganizare.*

Administrator Special,  
**BĂLĂȘCAN EDUARD LAURIAN**

Notă:

- ✓ Având în vedere modificările legislative ce urmează să intervină în cadrul procedurii insolvenței, respectiv aplicarea noului cod de insolvență, în eventualitatea în care Adunarea creditorilor va fi convocată după publicarea acestuia în Monitorul Oficial, societatea debitoare va modifica corespunzător graficul de eșalonare și secțiune “perioada de implementare a planului” în conformitate cu prevederile Codului de insolvență.
- ✓ Pe toată perioada de aplicare a planului de reorganizare acesta poate fi modificat potrivit art. 101 alin 5 din Legea 85/2006, dacă condițiile în care a fost propus planul de reorganizare nu mai corespund ipotezelor de calcul și previziune sau au fost identificate alte modalități de stingere a creanțelor, surse de finanțare, modificările propuse ce vor fi aduse planului de reorganizare vor fi prezentate creditorilor cu respectarea condițiilor de vot și de confirmare prevazute de lege.

# S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. - PLAN DE REORGANIZARE

Anexa 1 – Tabel definitiv al creanțelor S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. Prejmer - Brașov

1891, Str. Aleea Nicolina Nr. 82  
Tel: 023224 38 64  
Fax: 023221 22 31  
iași@insolventa.ro  
www.insolventa.ro



REORGANIZARE  
LICHIDARE  
IAȘI S.P.R.L.

Nr. înregistrare RFO II 0120

Alesei U.N.P.I.R. Nr. 2A0180

C.I.F. RO 15047672

Operator de date cu caracter personal nr. 21469

Societate profesională de practică în insolvență

Dosar nr. 10063/62/2012

Debitor: S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. PREJMER - BRAȘOV

<< în insolvență >> << în insolvency >> << en procedure collective >>

Nr. de înreg. O.R.C. 308/975/1996

C.U.I. RO6690640

## TABEL DEFINITIV AL CREANȚELOR S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. PREJMER - BRAȘOV

intocmit la data de 21 mai 2014, în conformitate cu prevederile art. 3 alin. 17 coroborat cu art. 74 alin. 1 din

Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței și încheierii din data de 24.04.2014 pronunțată în dosarul nr. 10063/62/2012/a1

### I. CREANȚE GARANTATE (art. 121 alin. 1 pct. 2 din Legea nr. 85/2006)

| Nr. crt.         | Nume / Denumire  | Sediu / Domiciliu                                     | Creanță admisă definitiv - lei - | Caract. creanței admise definitiv | Observații   |
|------------------|--|---|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 1                | Banca Comercială Română S.A.                                       | București, B-dul Regina Elisabeta, nr. 5, Sector 3    | 655.823,30                       | ART. 121 ALIN. 1 PCT. 2           | Creanță admisă garantată sub rezerva evaluării bunurilor cf. art. 41 alin. 2 din Legea nr. 85/2006 |
| 2                | A.N.A.F. - Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov | Mun. Brașov, str. M. Kogălniceanu, nr. 7, jud. Brașov | 172.166,00                       | ART. 121 ALIN. 1 PCT. 2           | Creanță admisă garantată sub rezerva evaluării bunurilor cf. art. 41 alin. 2 din Legea nr. 85/2006 |
| <b>Subtotal:</b> |  |   | <b>827.989,30</b>                |                                   |  |

### II. CREANȚE IZVORĂTE DIN RAPORTUL DE MUNCĂ (art. 123 pct. 2 din Legea nr. 85/2006)

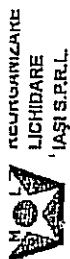
| Nr. crt.         | Nume / Denumire  | Sediu / Domiciliu | Creanță acceptată - lei - | Caract. creanței acceptate | Observații |
|------------------|--|-------------------|---------------------------|----------------------------|------------|
| 3                | CREANȚE IZVORATE DIN RAPORTUL DE MUNCĂ, CONFORM ANEXEI NR. 1 |                   | 15.657,00                 | ART. 123 PCT. 2            |            |
| <b>Subtotal:</b> |  |                   | <b>15.657,00</b>          |                            |            |

### III. CREANȚE BUGETARE (art. 123 pct. 4 din Legea nr. 85/2006)

| Nr. crt.         | Nume / Denumire          | Sediu / Domiciliu                        | Creanță acceptată - lei - | Caract. creanței acceptate | Observații |
|------------------|--------------------------|--|---------------------------|----------------------------|------------|
| 4                | Primăria Comunei Prejmer | Prejmer, str. Mare, nr. 565, jud. Brașov | 67.719,00                 | ART. 123 PCT. 4            |            |
| <b>Subtotal:</b> |                          |  | <b>67.719,00</b>          |                            |            |

Sediu Central Iași  
Filiale: București, Suceava, Bacău, Galați, Mureș Cluj, Timiș  
Sediul procesual alts: Vaslui, Botoșani, Neamț, Brașov, Satu Mare, Bihor, Miercurea Ciuc

# S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. - PLAN DE REORGANIZARE



REORGANIZARE  
LICHIDARE  
IAȘI S.R.L.



Nr. înregistrare RFO II 0120

Alestat U.N.P.I.R. Nr. 2A0180

C.I.F. RO 15047672

Operator de date cu caracter personal nr. 21469



Tel: 0232/24 38 64  
Fax: 0232/21 22 31  
iaei@insolventa.ro  
www.insolventa.ro

Societatea profesională de practică în insolvență

## IV. CREAMTE CHIROGRAFARE (art. 123 pct. 7 din Legea nr. 85/2006)

| Nr. crt. | Nume / Denumire                     | Sediu / Domiciliu   | Creatința acceptată / lei - | Caract. creanțelor acceptate | Observații                                     |
|----------|-------------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|--|
| 5        | S.C. BAUVEST GRUP S.R.L.            | Mun. Brașov, str. Calea București, nr. 249, Jud. Brașov   | 674.840,00                  | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 6        | S.C. SAS BERTON S.R.L.              | Mun. Timișoara, str. Chimiștilor, nr. 5-9, Jud. Timiș   | 161.850,47                  | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 7*       | MARCO GIANOTTI                      | Sediul procesual ales la Cabinet avocat Matei Petru din mun. Brașov, str. Pdlui Crețului, nr. 67, Jud. Brașov             | 156.717,05                  | ART. 123 PCT. 7              | 34.718,00 euro (1 euro=4,5140 lei, 27.09.2012) |
| 8        | S.C. ERGONETAL SYSTEMS S.R.L.       | Sediul procesual ales la Urban și Asociații, București, b-dul Preciziei, nr. 1, Precizia Business Center, et. 4, Sector 6 | 92.527,79                   | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 9        | S.C. EUROFOAM S.R.L.                | Sediul procesual ales la Cab av. Suciu&Asoc. Mun. Sibiu, str. emil Cioran, nr. 2, et. 4, Jud. Sibiu                       | 37.947,60                   | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 10       | S.C. MEDAX PLANT S.R.L.             | Sediul procesual ales la Urban și Asociații, b-dul Preciziei, nr. 1, et. 4, Precizia Business Center, Sector 6            | 19.806,45                   | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 11       | S.C. BITDEFENDER S.R.L.             | Mun. București, b-dul Preciziei, nr. 24, West Gate, Clădirea H2, et.1-2, Sector 6   | 19.507,00                   | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 12       | S.C. ANTARES ROMÂNIA S.R.L.         | Sediul ales la Cab. Cosmina Susa, Mun. Cluj-Napoca, str. Ioan Vldu, nr. 4, Jud. Cluj                                      | 12.838,50                   | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 13       | S.C. BCR LEASING IFN S.A.           | Mun. București, P-ța Alba Iulia, nr. 8, bloc. 17, Sector 3  | 8.717,02                    | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 14       | S.C. IVECO CAPITAL LEASING IFN S.A. | Sediul ales la Cab. Av. Dascăl Cătălin Andrei, București, str. Lucian Blaga, nr. 4, et.8, Sector 3                        | 6.776,31                    | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 15       | S.C. GAT LOGISTIC S.R.L.            | Mun. Oradea, str. Moldovei, nr. 64, bl. Q44, ap. 11, Jud. Bihor   | 3.079,66                    | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 16       | Asociația GSI România               | Mun. București, str. Mexic, nr. 13, Sector 1  | 1.498,39                    | ART. 123 PCT. 7              | -  |
| 17       | S.C. LAPROM TRADING S.R.L.          | Loc. Săcele, str. Avram Iancu, nr. 86, Jud. Brașov  | 1.340,94                    | ART. 123 PCT. 7              | -  |

Sediul Central Iași

Filiale: București, Suceava, Bacău, Galați, Mureș, Cluj, Timiș  
Sediul procesual ales: Vaslui, Botoșani, Neamț, Brașov, Satu Mare, Bihor, Miercurea Ciuc



LIChIDARE  
IAȘI S.P.R.L.

Nr. Înregistrare RFD II 0120

Aleazii U.N.P.I.R. Nr. 2A0180

C.I.F. RO 15047672

Operator de date cu caracter personal nr. 21469



IEI: 0232/24 38 B4  
Fax: 0232/21 22 31  
ias1@insolventa.ro  
www.insolventa.ro

Societate profesională de practici în insolvență

|                  |  |   |                 |                        |                               |
|------------------|--|---|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| 18               | S.C. ALCOM S.A.  | Mun. Brașov, str. C-tin Lacea, nr. 14, jud. Brașov  | 1.329,22        | ART. 123 PCT. 7        | -                             |
| 19               | S.C. HOLVER S.R.L.   | Mun. Brașov, str. Șoseaua Cristianului, nr. 46, jud. Brașov   | 1.259,18        | ART. 123 PCT. 7        | -                             |
| 20               | S.C. SIGSTRAT S.A.   | Loc. Sighetu Marmășel, str. Unirii, nr. 40, jud. Maramureș  | 1.000,00        | ART. 123 PCT. 7        | -                             |
| 21*              | NOWY STYL SP.ZO.O prin mandatar Coface România Credit Management Services S.R.L. | Sediul procesual ales la Coface România Credit Management Services S.R.L. din Mun. București, str. Calea Floreasca, nr. 39, et. 3, Sector 1 | 0,00            | -                      | lipsă documente justificative |
| <b>Subtotal:</b> |  |   | <b>3.588,40</b> | <b>ART. 123 PCT. 7</b> |                               |

\* Tabelul definitiv poate fi contestat în ceea ce privește creanțele Nowy Styl SP.ZO.O și Marco Gianotti

Administrator Judiciar,  
Management Reorganizare Lichidare Iași S.P.R.L.  
Asoclat coordonator, Mikielu Corneliu

Manager de caz,  
Consilier economist, Viasă Iulia



Sediul Central Iași  
Filiale: București, Suceava, Bacău, Galați, Mureș, Cluj, Timiș  
Sediul procesual ales: Vaslui, Botoșani, Neamț, Brașov, Satu Mare, Bihor, Miercurea Ciuc



# S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. - PLAN DE REORGANIZARE



MANAGEMENT  
REORGANIZARE  
LICHIDARE  
IASI S.P.R.L.



Asociatia U.I.P.I.R. Nr. 2A0100



C.I.F. RO 18047072



Operator de date cu cartier personal nr. 21463

Asp. S.R. AROB RO 0004 Nr. 02  
Tel: 0232/24 38 84  
Fax: 0232/21 22 31  
Info@insolventia.ro  
www.insolventia.ro

Nr. înregistrare RFO II 0120

Societate profesională de practicieni în insolvență

Dosar nr. 10063/62/2012  
Debitor: S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. PREJMER - BRAȘOV  
<< în insolvență >> << In Insolvency >> << en procedure collective >>  
Nr. de înreg. O.R.C. 308/975/1996  
C.U.I. RO6690640

ANEXA NR. 1 LA TABELUL DEFINITIV AL CREAŢELOR S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. PREJMER - BRAȘOV  
Întocmit la data de 21 mai 2014, în conformitate cu prevederile art. 3 alin. 17 coroborat cu art. 74 alin. 1 din  
Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței și încheierii din data de 24.04.2014 pronunțată în dosarul  
nr. 10063/62/2012/a1

## CREANȚE IZVORĂTE DIN RAPORTUL DE MUNCĂ (art. 123 pct. 2 din Legea nr. 85/2006)

| Nr. crt. | Nume / Denumire           | Creanța acceptată definitiv - lei - | Caract. creanței acceptate definitiv | Observații |
|----------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| 1        | KLEIN RAMONA              | 656,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 2        | PUȘCAȘU PETRA             | 662,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 3        | MĂRĂȘESCU MARIA           | 327,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 4        | BENȚĂ BOGDAN ADRIAN       | 245,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 5        | ȘANDRU CRINA ELENA        | 494,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 6        | SZOCS ANDREI              | 821,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 7        | ZACHARIAS FABIAN HANS     | 965,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 8        | ZACHARIAS DANIELA EUGENIA | 570,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 9        | DOINE AMALIA              | 1.024,00                            | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 10       | DESPU CRISTINA ELENA      | 465,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 11       | DESPU NECULAE             | 733,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 12       | DOGAR CLAUDIA CRISTINA    | 482,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 13       | MĂNĂȘTEREANU CORINA       | 827,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 14       | IRIMIE OVIDIU             | 964,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 15       | ZICMAN GHORGHITA          | 714,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 16       | POPA DAN                  | 749,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 17       | BLEJAN MARINELA           | 1.111,00                            | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 18       | CÂMPEAN EUJEN             | 493,00                              | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 19       | POPESCU PAUL              | 1.627,00                            | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
| 20       | BADEA MĂDĂLINA            | 1.728,00                            | ART. 123 PCT. 2                      | -          |
|          |                           | <b>15.657,00</b>                    |                                      |            |

Administrator judiciar,  
Management Reorganizare Lichidare Iasi S.P.R.L.  
Asociat coordonator, Mititelu Corneliu

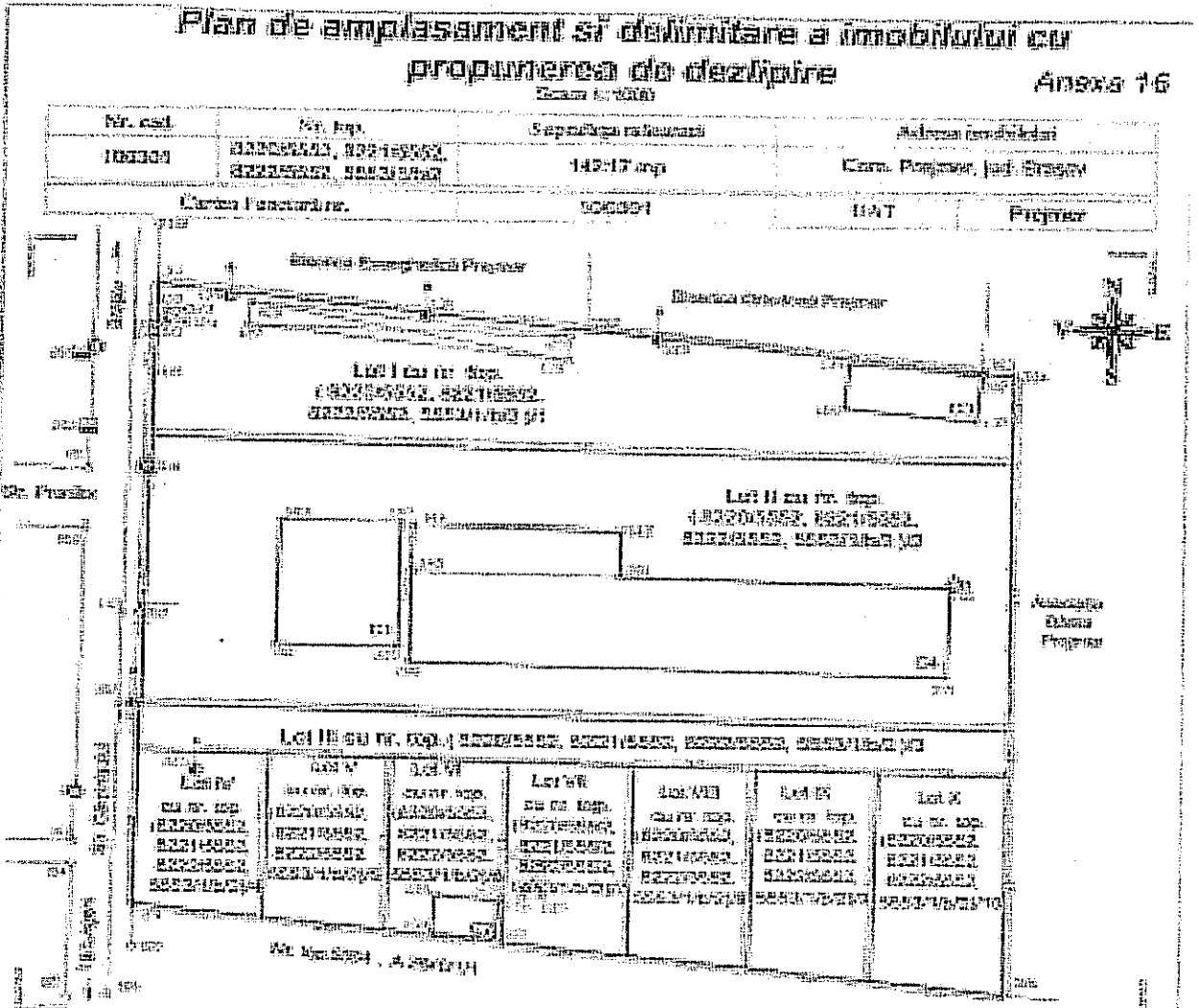


Manager de caz,  
Consilier economist, Vlasă Iulia

Sediu Central Iași  
Filiale: București, Suceava, Bacău, Galați, Mureș, Cluj, Timiș  
Sediul procesual ales: Vaslui, Botosani, Neamt, Brasov, Satu Mare, Bihor, Miercurea Ciuc

# S.C. BAUVEST COMSERV S.R.L. - PLAN DE REORGANIZARE

## Anexa 2 - Plan amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire



**Tabel cu rezervați pentru dezlipire în caz**

| Nr. ordine   | Nr. înregistrare   | Cămin Păstoraline |         |                | Cămin Păstalar   |                |       |            |         |
|--------------|--|-------------------|---------|----------------|------------------|----------------|-------|------------|---------|
|              |  | Suprafață (mp)    | Tipul   | Destinație     | Nr. înregistrare | Suprafață (mp) | Tipul | Destinație |         |
| 00000-1      | 181304A, 181304B, 181304C, 181304D, 181304E, 181304F, 181304G, 181304H, 181304I, 181304J, 181304K, 181304L, 181304M, 181304N, 181304O, 181304P, 181304Q, 181304R, 181304S, 181304T, 181304U, 181304V, 181304W, 181304X | 14217             | Cămin   | Cămin Păstalar | Lot IIIa         | 181304K        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304L        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304M        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304N        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304O        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304P        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304Q        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304R        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304S        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304T        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304U        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304V        | 1040  | Cămin      | Lot III |
|              |  |                   |         |                |                  | 181304W        | 1040  | Cămin      | Lot III |
| 181304X      | 1040   | Cămin             | Lot III |                |                  |                |       |            |         |
| <b>Total</b> |  | <b>14217</b>      |         |                |                  |                |       |            |         |



**S.C. TOPOGRAFUL S.R.L.**

*Mun. Brasov, B-dul. Grivitei, nr. 6, județul Brașov*

**Evaluări întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile**

**RAPORT DE EVALUARE**

**a proprietatii imobiliare compusa din:**

**4 CONSTRUCTII (C1 – birouri, atelier si hala; C2 – magazie; C3 –  
magazie; C4 – hala) SI TEREN**

**situata in com. Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A**

**inscris in CF 100301 Prejmer nr. cad. 100301**

**CREDITORI – GIANNOTTI MARCO SI SC 2G SRL**

**DEBITOR – SC BAUVEST COMSERV SRL**

**DESTINATAR – BIROUL EXECUTORULUI JUDECATORESC  
„TERMURE CALIN OVIDIU”**

**Dosare executionale nr.: 1084/2011 si 1175/2011**

**Valoarea estimata: 581.900 EUR, respectiv 2.597.000 RON**

**Data: 21.06.2012**

**Scrisoare de înaintare, referitor la:**

**Evaluare CONSTRUCTII SI TEREN,  
situata in com. Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A**

S.C. TOPOGRAFUL S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/3083/2005, având codul unic de înregistrare RO 18234098, reprezentată prin ing. PETRU SILVIU ROMULUS – administrator, a efectuat raportul de evaluare a proprietății imobiliare situate în com. Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A, aparținând lui SC BAUVEST COMSERV SRL.

**1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării**

**Obiectul** prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – CONSTRUCTII SI TEREN, identificata prin CF 100301 Prejmer nr. cad. 100301.

**Scopul evaluării** este estimarea *valorii de piață* a proprietății imobiliare menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare – ediția 2011, în vederea valorificării acestui imobil în cadrul procedurii de executare silită care face obiectul dosarelor executionale nr. 1084/2011 și 1175/2011 aflate pe rolul BIROULUI EXECUTORULUI JUDECATORESC „TERMURE CALIN OVIDIU”.

**Proprietarul imobilului** este SC BAUVEST COMSERV SRL.

**1.2. Data evaluării:** 21.06.2012

Data inspectării proprietății imobiliare: 21.06.2012.

**1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**

- Standarde Internaționale de evaluare (IVS 2011) privind evaluarea proprietăților imobiliare;
- Extras CF;
- Plan de încadrare în zonă
- Normativ P135/99 aprobat de MLPAT cu Ordinul 85/N/1999
- "Îndreptar tehnic" ed.Matrix Rom București, iunie 2012
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare;
- Cursul RON/EUR din 21.06.2012.

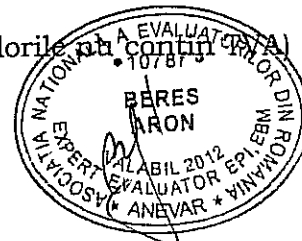
**1.4. Valoarea propusă**

Raportul de evaluare determină valoarea proprietății imobiliare ce este destinată tranzacționării. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

| VALOAREA DE PIAȚĂ A IMOBILULUI (metoda comparatiei si metoda cost) |                  |             |
|--|------------------|-------------|
| <b>VALOARE IMOBIL =</b>  | <b>2.597.000</b> | <b>RON</b>  |
| <b>VALOARE IMOBIL =</b>  | <b>581.900</b>   | <b>EURO</b> |
| <b>VALOAREA NU CONȚINE TVA</b>                                     |                  |             |

curs RON / EURO, 1 EURO = 4,4635 LEI din 21.06.2012 (valorile nu conțin TVA)



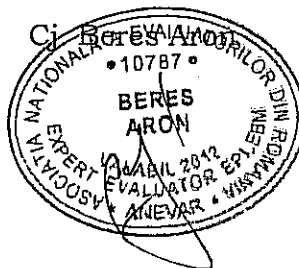
### 1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Data: 21.06.2012

Expert evaluator EPI, EBM



## C U P R I N S

Elemente introductive și sinteza lucrării  
Declarație de certificare

### **1. GENERALITĂȚI**

- 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
- 1.2 Scopul evaluării
- 1.3 Utilizarea evaluării
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării
- 1.5 Data inspecției
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Moneda raportului
- 1.8 Standardele aplicabile
- 1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
- 1.10 Ipoteze generale
- 1.11 Condiții limitative
- 1.12 Clauza de nepublicare
- 1.13 Responsabilitatea față de terți

### **2. PREZENTAREA DATELOR**

- 2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea proprietății imobiliare

### **3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

- 3.1 Definiția pieței și subpieței proprietății imobiliare
- 3.2 Analiza cererii
- 3.3 Analiza ofertei
- 3.4 Echilibrul pieței

### **4. METODE DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

- 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 4.2 Abordarea prin comparația vânzărilor
- 4.3 Abordarea pe bază de venit
- 4.4 Abordarea pe baza de cost

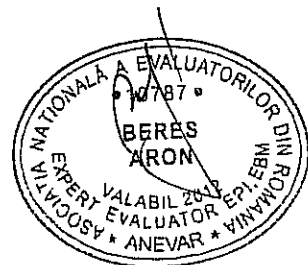
### **5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

- 5.1 Generalități
- 5.2 Cea mai bună utilizare
- 5.3 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor
- 5.4 Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor vânzărilor
- 5.5 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului
- 5.6 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

### **6. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**

#### **ANEXE**

- Anexa 1 – Adresa executor judecătoresc, convocatoare, dovada postei pentru primirea convocatoarelor, proces-verbal de situație
- Anexa 2 – Încheiere și extras CF
- Anexa 3 – Planuri
- Anexa 4 – Comparabile utilizate
- Anexa 5 – Poze ale imobilului evaluat



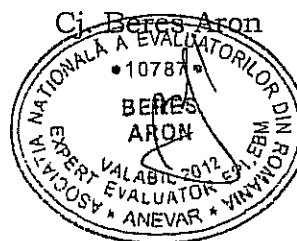
### Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.
- În prezent sunt membru titular ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Data: 21.06.2012

Expert evaluator EPI, EBM





## Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

### 1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – CONSTRUCTII SI TEREN. Proprietatea imobiliară susmenționată aparține lui SC BAUVEST COMSERV SRL.

### 1.2. Scopul evaluării

**Scopul evaluării** este estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea valorificării acestui imobil în cadrul procedurii de executare silită care face obiectul dosarelor executionale nr. 1084/2011 și 1175/2011 aflate pe rolul BIROULUI EXECUTORULUI JUDECĂTORESC „TERMURE CALIN OVIDIU”.

### 1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează BIROULUI EXECUTORULUI JUDECĂTORESC „TERMURE CALIN OVIDIU”, în calitate de **client** și **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

### 1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, ediția 2011, IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare, IVS 102 – Implementare, IVS 103 – Raportarea evaluării și IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și recomandările cuprinse în – IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

*Premisa evaluării este – utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca spațiu rezidențial.*

### 1.5. Data inspecției

Inspectia proprietății a fost realizată în 21.06.2012. **Inspectia a fost realizată din exteriorul proprietatii;** au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere) din exteriorul proprietatii.

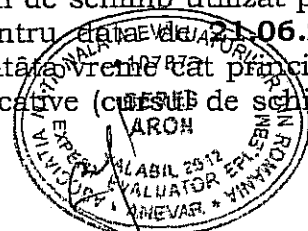
Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

### 1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 21.06.2012, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **21.06.2012.**

### 1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4635 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de **21.06.2012.** Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și



evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.) Valorile exprimate nu conțin TVA.

### 1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a *valorii de piață* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- IVS 101 – Valoarea de piață – tip de valoare
- IVS 102 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață
- IVS 103 – Raportarea evaluării

Cadrul legal pe baza căruia se realizează evaluarea proprietății imobiliare este dat de :

- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, ed. Matrix Rom, iunie 2012
- Normativ P135/99 aprobat de MLPAT cu Ordinul 85/N/1999.

*Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații)*

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea;
- inspecția proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

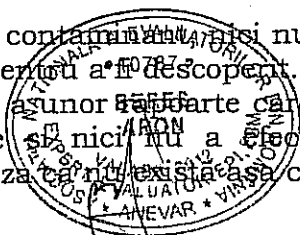
### 1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața județului Brașov informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Adresele de pe internet, publicații locale;
- Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

### 1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant și nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a îl descoperi.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau de anumite metode care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.



Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

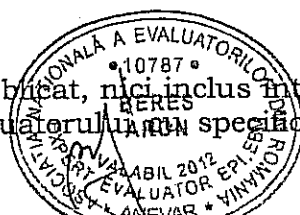
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatari normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- **Biroul executorului judecătoresc „TERMURE CALIN OVIDIU” ne-a desemnat ca evaluatori pentru stabilirea valorii de piață a imobilului care face obiectul prezentului raport de evaluare. Urmare a acestei adrese am transmis debitorilor (proprietarul imobilului) și creditorilor adrese prin care le aduceam la cunoștință numirea noastră precum și convocarea la adresa proprietății pentru data de 21.06.2012 ora 18:00-18:30 în vederea realizării inspecției. În data de 21.06.2012 ne-am prezentat la adresa imobilului, și am constatat că nu s-a prezentat nici debitorul nici creditorul. Inspecția s-a realizat din exteriorul proprietății deoarece nu ni s-a permis accesul. Suprafața desfășurată a construcțiilor a fost preluată din extrasul CF și din datele obținute la fața locului (regimul de înălțime al construcțiilor).**
- **Având în vedere situația prezentată mai sus evaluarea s-a realizat în următoarele ipoteze de lucru:**
  - **Construcțiile C1, C3 și C4 au regim de înălțime P; construcția C2 are regim de înălțime P+E;**
  - **Construcțiile se considera a fi edificate în următoarele perioade (conform date obținute de la fața locului și din foaia B a extrasului CF): C1, C2 și C3 1980 - 1990; C4 2008;**
  - **C1 și C2 au structura pe fundații continue din beton, compartimentări din cărămidă, planșeu beton, învelișuri țiglă metalică; C3 – structura metalică; C4 – hală din elemente prefabricate;**
  - **Tamplăria exterioară este din PVC cu geam termoizolant la C1, C2 și C4**
  - **Construcțiile C1, C2, C4 sunt racordate la următoarele utilități: apă, gaz, energie electrică; C3 este racordat doar la rețeaua de energie electrică;**
  - **Conform observațiilor exterioare, am plecat de la ipoteza că finisajele interioare sunt de nivel mediu pentru C1, C2 și C4, respectiv inferioare pentru C3;**
  - **Cu ocazia inspecției s-a constatat că pe terenul de mai sus se mai afla încă trei construcții, care nu figurează în actele de CF, respectiv: cabina poartă, copertina, magazie; pentru aceste construcții nu s-au întocmit calcule.**

#### 1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

#### 1.12. Clauza de nepublicare

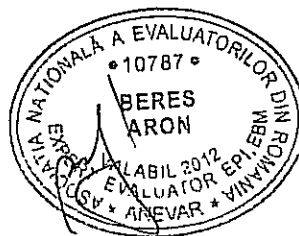
Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului. Prin semnarea



formeii și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

### **1.13. Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.



## Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

#### Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale. Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client. Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – CONSTRUCTII SI TEREN.

### 2.2. Situația juridică

Proprietatea imobiliară sus menționată aparține SC BAUVEST COMSERV SRL, conform CF 100301 Prejmer nr. cad. 100301.

Conform datelor inscrise in CF, imobilul este compus din:

- Teren in suprafata de 14228 mp (14217 mp din masuratori);
- C1 – birouri, atelier si hala avand o suprafata desfasurata de 391 mp (s-au luat in considerare 200 mp atelier si hala, respectiv 191 mp birouri);
- C2 – magazie (birouri) avand o suprafata desfasurata de 124 mp (regim de inaltime P+E);
- C3 - magazie avand o suprafata desfasurata de 163 mp;
- C4 – hala depozitare produse finite si materie prima compusa din: corp A hala de depozitare materie prima si corp B hala de depozitare produse finite.

### 2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă periferică a com. Prejmer – la iesirea spre com. Tarlungeni. Accesul la proprietate se realizeaza de pe DJ 112D.

*Unități edilitare:* rețea de energie electrică, apă, gaz metan, telefonie.

*Gradul de poluare* (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

*Tipul zonei de amplasare:*

- Cartier de case/ spatii industriale (la aprox 300 m se afla halele de la fostul IAS Prejmer)

În zonă se află:

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:*

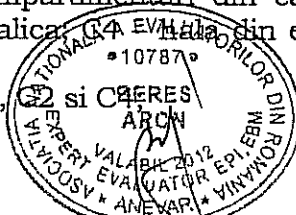
**Zona periferică, amplasare favorabilă pentru acest tip de proprietate, dotări și rețele edilitare bune. Ambient civilizată.**

### 2.4. Descrierea proprietății imobiliare

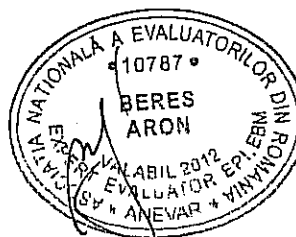
Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – CONSTRUCTII SI TEREN. Proprietatea imobiliară susmenționată aparține lui SC BAUVEST COMSERV SRL si este compusa din:

- Teren in suprafata de 14228 mp (14217 mp din masuratori);
- C1 – birouri, atelier si hala avand o suprafata desfasurata de 391 mp (200 mp atelier si hala, respectiv 191 mp birouri);
- C2 – magazie (birouri) avand o suprafata desfasurata de 124 mp (regim de inaltime P+E);
- C3 - magazie avand o suprafata desfasurata de 163 mp;
- C4 – hala depozitare produse finite si materie prima compusa din: corp A hala de depozitare materie prima si corp B hala de depozitare produse finite.

- Constructiile C1, C3 si C4 au regim de inaltime P; constructia C2 are regim de inaltime P+E;
- Constructiile se considera a fi edificate in urmatoarele perioade (conform date obtinute de la fata locului si din foaia B a extrasului CF): C1, C2 si C3 1980 - 1990; C4 2008;
- C1 si C2 au structura pe fundatii continue din beton, compartimentari din caramida, planseu beton, invelitoare tigla metalica; C3 – structura metalica, hala din elemente prefabricate;
- Tamplaria exterioara este din PVC cu geam termoizolant la C1, C2 si C3.



- Constructiile C1, C2, C4 sunt racordata la urmatoarele utilitati: apa, gaz, energie electrica; C3 este racordat doar la reseaua de energie electrica;
- Conform observatiilor exterioare, am plecat de la ipoteza ca finisajele interioare sunt de nivel mediu pentru C1, C2 si C4, respectiv inferioare pentru C3;
- Terenul este imprejmuit si are acces direct la DJ 112D.



### Capitolul 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediari.

Piața studiată este cea a proprietatilor industriale.

Natura zonei studiate este: com. Prejmer si comunele cu care se invecineaza.

#### 3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Având în vedere că spațiile de locuit sunt relativ puțin căutate, putem afirma că cererea este redusă mult și nu se întrevăd semne de revigorare apropiată a activității economice în zonă.

#### 3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de proprietăți similare este relativ mică, numărul fiind limitat datorită expectativei atât a vânzătorilor cât și a cumpărătorilor, expectativă care se datorează crizei economico-financiare.

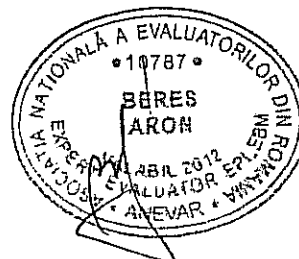
Preturile de vanzare pentru proprietati similare se situeaza intre un minim de 100.000 Euro si un maxim de 220.000 Euro, pretul fiind diferentiat in functie de dimensiunile constructiei, finisaje si suprafata de teren disponibila.

Preturile terenurilor sunt situate intr-un interval de 9 Euro/mp si 11 Euro/mp.

#### 3.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu piețele de bunuri, de valori imobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

În acest moment piața este în stagnare evidentă, numărul tranzacțiilor imobiliare fiind scăzut. În ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți imobiliare similare celei evaluate, și acestea sunt destul de reduse datorită factorilor enumerați mai sus.



## Capitolul 4 METODE DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 4.1. Date privind modul de realizare al evaluării

În prezenta lucrare se estimează „valoarea de piață”.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- pe bază de venit;
- pe baza de cost.

### 4.2. Abordarea prin comparația vânzătorilor

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

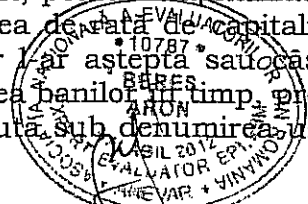
În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

### 4.3. Abordarea pe baza de venit

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de *rată de capitalizare*. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor ar aștepta să obțină sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală





de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc“ a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

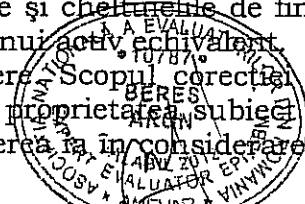
#### 4.4. Abordarea pe baza de cost

*Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii cerut*.

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern. Deprecierea se ia în considerare starea



fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de construcție a unei clădiri similare noi cu ajutorul "Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe", ed. Matrix Rom, iunie 2012;
2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienți de uzura fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții).

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcție ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de client;
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri segregate sînt calculate în *Îndreptarul tehnic*;
- se calculează valoarea unitară și totală a construcției similare noi;
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.

*Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierei cumulate.*

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Formula folosită este: Cost brut – Depreciere = Valoare

In acest caz :

**CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri (fizică + funcțională + externă)**

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabilește coeficienții de uzura fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții.

Conform anexei din Normativul P135/99, ponderea subsansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

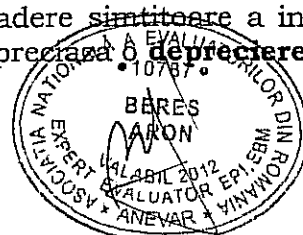
În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subsansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

*Deprecierea funcțională* este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului în construcția spațiilor industriale. Deprecierea funcțională este independentă de orice deteriorare fizică a proprietății.

Având în vedere că la data evaluării, construcțiile C1, C2 și C3 au o vechime considerabilă și au fost edificate conform normativelor vechi, evaluatorul apreciază o **depreciere funcțională de 10%**. Pentru C4 nu s-a aplicat nicio depreciere funcțională, deoarece a fost edificată recent, respectiv în 2008.

*Deprecierea externă* este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului. Factorii de bază în deprecierea economică sunt: cererea redusă, concurența acerbă, veniturile medii scăzute ale populației, etc..

Având în vedere că la momentul actual se constată o scădere simțitoare a interesului pentru vânzarea – cumpărarea spațiilor industriale, evaluatorul apreciază o **depreciere externă de 10%**.



## Capitolul 5 EVALUAREA IMOBILULUI

### 5.1. Generalități

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară – CONSTRUCTII SI TEREN.

### 5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit.

Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în exclusivitate
- imobilele existente în zonă sunt de natura rezidențială/industrială, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a imobilului **utilizarea actuală**.

### 5.3. Evaluarea imobilului prin metoda comparațiilor de piață

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zonă.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

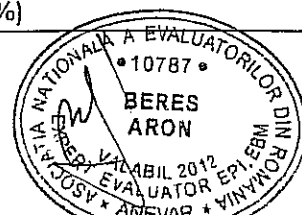
$$\text{valoarea proprietății evaluate} = \text{prețul proprietății comparabile} \pm \text{corecții}$$

Evaluarea prin metoda comparației directe s-a realizat numai pentru construcția hala (C4) și s-a efectuat conform tabelului următor.

| ELEMENT DE COMPARAȚIE                | subiect | PROPRIETĂȚILE COMPARABILE |                |               |
|--------------------------------------|---------|---------------------------|----------------|---------------|
|                                      |         | A                         | B              | C             |
| Preț de oferta/vanzare (EUR)         | ?       | 157.500                   | 220.000        | 100.000       |
| Tipul tranzacției                    |         | oferta                    | oferta         | oferta        |
| Corecție pentru tip tranzacție (-5%) |         | -7.875                    |                |               |
| <b>Preț corectat (EUR)</b>           |         | <b>149.625</b>            | <b>209.000</b> | <b>95.000</b> |

| <i>Drepturi de proprietate transmise</i>          | integral           | Integral              | Integral           | Integral              |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Corecție pentru dreptul de proprietate            |                    | 0%                    | 0%                 | 0%                    |
| <b>Preț corectat (EUR)</b>                        |                    | <b>149.625</b>        | <b>209.000</b>     | <b>95.000</b>         |
| <i>Condiții de finanțare</i>                      | La piață           | La piață              | La piață           | La piață              |
| Corecție pentru finanțare                         |                    | 0                     | 0                  | 0                     |
| <b>Preț corectat (EUR)</b>                        |                    | <b>149.625</b>        | <b>209.000</b>     | <b>95.000</b>         |
| <i>Condiții de piața</i>                          |                    | actual                | actual             | actual                |
| Corecție pentru condițiile pieței (cauze externe) |                    | -10%                  | -10%               | -10%                  |
| <b>Preț corectat (EUR)</b>                        |                    | <b>133.875</b>        | <b>187.000</b>     | <b>85.000</b>         |
| <i>Localizare</i>                                 | Prejmer            | Prejmer               | Prejmer            | Tarlungeni            |
| Corecție (%)                                      |                    | 0%                    | 0%                 | 5%                    |
| <b>Preț corectat (EUR)</b>                        |                    | <b>133.875</b>        | <b>187.000</b>     | <b>89.250</b>         |
| <i>Suprafata teren</i>                            | 0,00               | 3.873                 | 988                | 3.000                 |
| diferenta suprafata teren mp                      |                    | -3.873                | -988               | -3.000                |
| Corectie pentru teren                             |                    | -37.142               | -9.475             | -28.770               |
| <b>Pret corectat (EUR)</b>                        |                    | <b>96.733</b>         | <b>177.525</b>     | <b>60.480</b>         |
| <i>Vechime (ani)</i>                              | <b>4 ani</b>       | peste 25 de ani       | 3 ani              | peste 25 de ani       |
| Corectie pentru vechime (%)                       |                    | 21%                   | -1%                | 21%                   |
| Corectie pentru vechime (EURO)                    |                    | 20.314                | -1.775             | 12.701                |
| <b>Pret corectat (EUR)</b>                        |                    | <b>117.047</b>        | <b>175.750</b>     | <b>73.181</b>         |
| <i>Suprafata (mp)</i>                             | 1.534,00           | 780,00                | 828,00             | 910,00                |
| diferenta suprafata                               |                    | 754,00                | 706,00             | 624,00                |
| Corecție pt.dimensiunile constr. (EUR)            |                    | 113.145               | 149.854            | 50.181                |
| <b>Preț corectat (EUR)</b>                        |                    | <b>230.192</b>        | <b>325.604</b>     | <b>123.362</b>        |
| <i>Finisaje</i>                                   | medii              | inferioare            | medii              | inferioare            |
| Corecție (EURO)                                   |                    | 10%                   | 0%                 | 10%                   |
| <b>Pret corectat (EUR)</b>                        |                    | <b>245.942</b>        | <b>325.604</b>     | <b>133.362</b>        |
| <i>Alte diferentieri</i>                          | structura metalica | structura cadre beton | structura metalica | structura cadre beton |
| Corecție (EURO)                                   |                    | -5%                   | 0%                 | -5%                   |
| <b>Pret corectat (EUR)</b>                        |                    | <b>233.645</b>        | <b>325.604</b>     | <b>126.694</b>        |
| Corecție totală netă (EUR)                        |                    | 96.499                | 106.704            | 36.198                |
| Corecție totală netă (%)                          |                    | 61%                   | 49%                | 36%                   |
| Corecție totală brută (EUR)                       |                    | 216.458               | 193.004            | 122.738               |
| Corecție totală brută (%)                         |                    | 137%                  | 88%                | 123%                  |
| <b>VALOARE PROPUȘĂ (EURO) - rotunjit</b>          |                    | <b>325.600</b>        | <b>EURO</b>        |                       |
| <b>VALOARE PROPUȘĂ (RON) - rotunjit</b>           |                    | <b>1.453.000</b>      | <b>RON</b>         |                       |

\* pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta (%)



#### 5.4. Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin comparatia directa este metoda ce poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Comparatia directa este cea mai utilizata tehnică pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci când sunt disponibile vânzari comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vânzările si alte date pentru loturi de teren similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemănările si deosebirile între loturi.

Evaluatorul selectează date despre vânzările si inchirierile actuale, dar si oferte, baze de date, listinguri si opțiuni privind schimbul de proprietate, identifica asemănari si diferentieri in date, sorteaza informatiile functie de relevanta acestora, corecteaza preturile comparabilelor pentru a justifica diferentele fata de caracteristicile terenului de evaluat si formuleaza concluzii asupra celei mai rezonabile si probabile valori de piata a terenului evaluat.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vânzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparatie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se refera la marimea si forma sa, deschiderea la stradă, topografia, localizarea, privelistea precum si gradul de echipare cu utilități.

Daca preturile de vanzare s-au modificat rapid in ultimii ani si este disponibila o cantitate importanta de informatii de piata, comparabilele selectate pentru comparatie ar trebui să fie cât mai recente posibil.

Dimensiunea este, in general, un element de comparatie mai putin important fata de data si localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltari au o marime optima a amplasamentului; cu cat amplasamentul este mai mare cu atat valoarea terenului in exces scade accelerat.

Zonarea este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeasi zonare ca si proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Daca nu sunt disponibile suficiente vanzari in aceeasi categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat corectiile necesare.

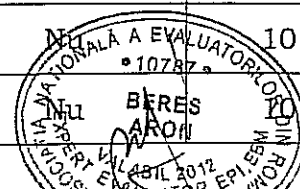
Pe lângă vânzările inregistrate, evaluatorii iau în considerare si ofertele de vânzare, ofertele de cumparare si tranzactiile nefinalizate. Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vânzările inregistrate si contractele semnate. In mod obisnuit, prețul de vânzare final este mai scazut decât oferta initiala de vânzare, dar mai ridicat decât oferta initiala de cumparare.

In general, corectii separate se fac pentru preturile de vanzare a comparabilelor pentru fiecare criteriu de comparatie. Amploarea fiecărei corectii este in functie de date. Loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare, deoarece dimensiunea optima a lotului este functie de utilizarea sa (500 – 1.000 mp pentru clădiri rezidențiale cu funcțiunea de locuință sau reprezentanță). Preturile unitare variaza, de asemenea, functie de data si localizare. Daca datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica marimea corectiilor necesare, evaluatorul trebuie sa adune si sa analizeze date comparabile suplimentare.

Premiza majoră a metodei comparațiilor directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive si comparabile.

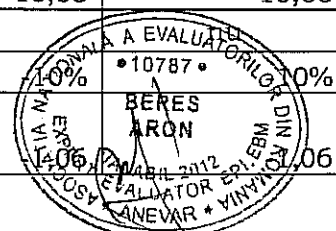
Pentru estimarea valorii terenului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare, la data evaluării existând câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

| Situarea terenului | Suprafața | Front stradal | Utilități    | Construcție pe teren | Preț Euro / mp |
|--------------------|-----------|---------------|--------------|----------------------|----------------|
| Prejmer            | 12.500 mp | 80 m          | Da           | Nu                   | 11             |
| Prejmer            | 25.000 mp | 65 m          | In apropiere |                      | 10             |
| Prejmer            | 10.000 mp | 28 m          | In apropiere |                      |                |



Terenul evaluat:

| Elemente de comparatie                       | Subiect              | Comparabila 1  | Comparabila 2                | Comparabila 3                 |
|--|----------------------|----------------|------------------------------|-------------------------------|
| Suprafata                                    | 14.228,00            | 12.500         | 25.000                       | 10.000                        |
| Pret (oferta/vanzare)<br>(EUR/mp)            |                      | 11,00          | 10,00                        | 10,00                         |
| <b>Drepturi de proprietate</b>               | integral             | integral       | integral                     | integral                      |
| Corectie procentuala (%)                     |                      | 0%             | 0%                           | 0%                            |
| Pret corectat                                |                      | 11             | 10                           | 10                            |
| <b>Conditii vanzare<br/>(-5% din oferta)</b> |                      | oferta         | oferta                       | oferta                        |
| Corectie procentuala (%)                     |                      | -5%            | -5%                          | -5%                           |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)               |                      | 0,55           | 0,50                         | 0,50                          |
| Pret corectat                                |                      | 10,45          | 9,50                         | 9,50                          |
| <b>Data vanzarii / ofertei</b>               | iunie 2012           | actual         | actual                       | actual                        |
| Corectie procentuala (%)                     |                      | 0%             | 0%                           | 0%                            |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)               |                      | 0,00           | 0,00                         | 0,00                          |
| Pret corectat                                |                      | 10,45          | 9,50                         | 9,50                          |
| <b>Localizare</b>                            | Prejmer - DJ<br>112D | Prejmer - DN10 | Prejmer - parc<br>industrial | Prejmer - str.<br>Ludwig Roth |
| Corectie procentuala (%)                     |                      | 0%             | 1%                           | 0%                            |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)               |                      | 0,00           | 0,10                         | 0,00                          |
| Pret corectat                                |                      | 10,45          | 9,60                         | 9,50                          |
| <b>Front stradal</b>                         | 108 m                | 80 m           | 65 m                         | 28 m                          |
| Corectie procentuala (%)                     |                      | 3%             | 5%                           | 8%                            |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)               |                      | 0,31           | 0,48                         | 0,76                          |
| Pret corectat                                |                      | 10,76          | 10,07                        | 10,26                         |
| <b>Destinatia (utilizarea<br/>terenului)</b> | industrial           | industrial     | industrial                   | mixt                          |
| Corectie procentuala (%)                     |                      | 0%             | 0%                           | -2%                           |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)               |                      | 0,00           | 0,00                         | -0,20                         |
| Pret corectat                                |                      | 10,76          | 10,07                        | 10,06                         |
| <b>Utilitati</b>                             | da                   | da             | in apropiere                 | in apropiere                  |
| Corectie procentuala (%)                     |                      | 0%             | 5%                           | 5%                            |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)               |                      | 0,00           | 0,50                         | 0,50                          |
| Pret corectat                                |                      | 10,76          | 10,58                        | 10,56                         |
| <b>Constructie pe teren</b>                  | da                   | nu             | nu                           |                               |
| Corectie procentuala (%)                     |                      | -10%           |                              |                               |
| Valoarea corectiei<br>(EUR/mp)               |                      | -1,08          |                              |                               |



|                             |                |   |                |                |
|-----------------------------|----------------|---|----------------|----------------|
| Pret corectat               |                | 9,69  | 9,52           | 9,51           |
| <b>Suprafata</b>            | 14.228,00      | 12.500  | 25.000         | 10.000         |
| Corectie procentuala (%)    |                | -1%   | 3%             | -2%            |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) |                | -0,10   | 0,29           | -0,19          |
| Pret corectat               |                | 9,59  | 9,81           | 9,32           |
| <b>Forma</b>                | forma regulata | forma regulata                                | forma regulata | forma regulata |
| Corectie procentuala (%)    |                | 0%  | 0%             | 0%             |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) |                | 0,00  | 0,00           | 0,00           |
| <b>Pret corectat</b>        |                | <b>9,59</b>                                   | <b>9,81</b>    | <b>9,32</b>    |
| Total corectie bruta        |                | 1,49  | 2,42           | 2,71           |
| Total corectie bruta - %    |                | 19%   | 29%            | 32%            |
|                             |                | total corectie bruta procentuala cea mai mica |                |                |
| <b>Valoarea estimata</b>    |                | <b>EUR 9,59</b>                               |                |                |
|                             |                | <b>RON 42,80</b>                              |                |                |

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| <b>V teren</b> | <b>136.400 €</b>   |
|                | <b>608.800 RON</b> |

### 5.5. Evaluarea imobilului prin metoda capitalizării venitului

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sunt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramură.

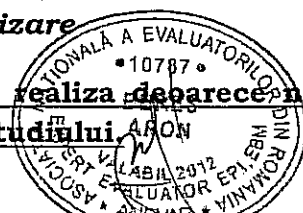
Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neîncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

$$\text{Valoarea proprietății imobiliare} = \text{Venit} / \text{rata de capitalizare}$$

**Evaluarea prin metoda capitalizării veniturilor nu s-a putut realiza deoarece nu au fost găsite proprietăți comparabile în zona care a făcut obiectul studiului.**



### 5.6. Evaluarea imobilului prin metoda costurilor

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor segregate*, metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de construcție a unei clădiri similare noi cu ajutorul "Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe", ed. Matrix Rom, iunie 2012;
2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienți de uzura fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții).
3. La valoarea obținută se adaugă valoarea terenului (valoare stabilită prin metoda comparațiilor directe), astfel obținându-se valoarea proprietății imobiliare.

#### EVALUAREA CONSTRUCȚIEI C1 (atelier+hala) PRIN METODA COSTURILOR SEGREGATE

(conf.Îndrumarului tehnic pentru evaluare imediată la prețul zilei, ed.MATRIX ROM,iunie 2012, fisa nr.67)

##### Hala industrială (asimilat cu atelier)

1. ADRESA: Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A, jud. Brasov

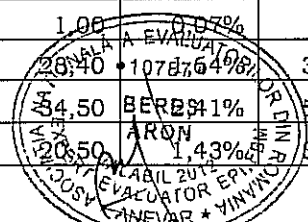
2. DATE DE REFERINȚA:

- arie desfășurată (mp) Ad 200,00 (12x54 m)

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCȚIE

3.1. Valoare unitară (lei / mpAd)

| Denumirea lucrării                  | UM  | Cant./mpAd | Cost/UM | Cost lucrare (lei/mpAd) | % in total cost | Cost lucrare total fara TVA |
|-------------------------------------|-----|------------|---------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Excavatii                           | mc  | 0,2310     | 102,20  | 23,61                   | 1,65%           | 3.807,77                    |
| Umpluturi si compactari             | mc  | 0,0870     | 38,20   | 3,32                    | 0,23%           | 536,03                      |
| Hidroizolatii si lucrari aferente   | mp  | 1,1000     | 176,80  | 194,48                  | 13,59%          | 31.367,74                   |
| Beton simplu in fundatii            | mc  | 0,1050     | 459,00  | 48,20                   | 3,37%           | 7.773,39                    |
| Beton armat in fundatii pahar       | mc  | 0,0290     | 660,00  | 19,14                   | 1,34%           | 3.087,10                    |
| Prefabricate din beton in struct.   | mc  | 0,1000     | 1850,00 | 185,00                  | 12,93%          | 29.838,71                   |
| Zidarie din blocuri BCA             | mc  | 0,2900     | 506,00  | 146,74                  | 10,26%          | 23.667,74                   |
| Tencuieli interioare                | mp  | 2,1300     | 79,20   | 168,70                  | 11,79%          | 27.209,03                   |
| Vopsitorii lavabile interioare      | mp  | 2,0960     | 38,30   | 80,28                   | 5,61%           | 12.947,87                   |
| Tencuieli exterioare                | mp  | 1,0950     | 116,20  | 127,24                  | 8,89%           | 20.522,42                   |
| Ferestre aluminiu cu termopan       | mp  | 0,0500     | 811,00  | 40,55                   | 2,83%           | 6.540,32                    |
| Usi metalice acces depozit          | mp  | 0,0270     | 411,00  | 11,10                   | 0,78%           | 1.789,84                    |
| Trotuar din dale beton              | mp  | 0,0000     | 157,20  | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| Pardoseala beton armat plasa        | mp  | 0,8900     | 195,00  | 173,55                  | 12,13%          | 27.991,94                   |
| Pardoseala din beton mozaicat       | mp  | 0,0330     | 228,20  | 7,53                    | 0,53%           | 1.214,61                    |
| Placari cu placi faianta            | mp  | 0,0000     | 82,70   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| Alte lucrari de constructii         | %   | 1,5000     | 0,00    | 18,44                   | 1,29%           | 2.974,42                    |
| Bransament apa - canal              | lei | -          | 10,20   | 0,00                    | 0,00%           | 0,00                        |
| Coloane si legaturi sanitare        | lei | 1,0000     | 0,80    | 0,80                    | 0,06%           | 129,03                      |
| Obiecte si armaturi sanitare        | lei | 1,0000     | 1,00    | 1,00                    | 0,07%           | 161,29                      |
| Bransament electric                 | lei | 1,0000     | 23,40   | 23,40                   | 1,74%           | 3.774,19                    |
| Cabluri, conductori, tevi electrice | ml  | 5,0000     | 6,90    | 34,50                   | 2,51%           | 5.564,52                    |
| Aparate electrice                   | lei | 1,0000     | 20,50   | 20,50                   | 1,43%           | 3.306,45                    |





**RAPORT DE EVALUARE – proprietate imobiliara situata in com. Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A**

|                                 |     |        |      |                 |                |                |
|---------------------------------|-----|--------|------|-----------------|----------------|----------------|
| Corpuri de iluminat             | lei | 1,0000 | 7,60 | 7,60            | 0,53%          | 1.225,81       |
| Alte lucrari de instalatii      | %   | 1,5000 | 0,00 | 1,32            | 0,09%          | 212,42         |
| Diverse, organizare, proiectare | %   | 7,0000 | 0,00 | 93,59           | 6,54%          | 15.094,99      |
| <b>TOTAL</b>                    |     |        |      | <b>1.430,57</b> | <b>100,00%</b> | <b>230.738</b> |
|                                 |     |        |      |                 | <b>EUR</b>     | <b>51.694</b>  |
|                                 |     |        |      |                 | <b>EUR/MP</b>  | <b>258</b>     |

|                                     |        |                |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| 4.2. Costul de inlocuire brut (lei) |        | <b>230.700</b> |
| * starea tehnica                    | buna   |                |
| 5.1. Gradul de uzura fizica:        | 17,15% |                |
| * Structura de rezistenta           | 15%    |                |
| * Inchideri si compartimentari      | 15%    |                |
| * Finisaje                          | 20%    |                |
| * Instalatii                        | 20%    |                |
| 5.2. Neadecvare functionala         | 10,00% |                |
| 5.3. Depreciere din cauze externe   | 10,00% |                |

6. COSTUL DE INLOCUIRE NET, la nivelul lunii iunie 2012

|                    |
|--------------------|
| <b>154.800 RON</b> |
| <b>34.700 EUR</b>  |



**EVALUAREA CONSTRUCTIEI C1 (birouri) PRIN METODA COSTURILOR SEGREGATE**

(conf.Indrumarului tehnic pentru evaluare imediata la pretul zilei, ed.MATRIX ROM, iunie 2012, fisa nr.44)

**Constructie cu confort imbunatatit in mediu rural P+1, racordata la electricitate, incalzire cu lemne, apa si canalizare proprii, acoperis sarpanta, invelitoare tabla zincata, plansee din beton armat (asimilat cu birouri)**

1. ADRESA: Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A, jud. Brasov

2. DATE DE REFERINTA:

- arie desfasurata (mp) Ad 191,00

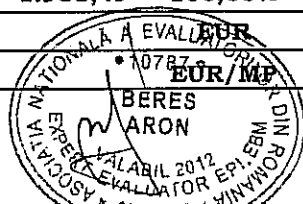
3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mpAd)

| Denumirea lucrarii                  | UM  | Cant./ mpAd | Cost/UM | Cost lucrare (lei/mpAd) | % in total cost | Cost lucrare total fara TVA |
|-------------------------------------|-----|-------------|---------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Excavatii                           | mc  | 0,2200      | 72,20   | 15,88                   | 0,80%           | 2.446,65                    |
| Umpluturi si compactari             | mc  | 0,0560      | 33,30   | 1,86                    | 0,09%           | 287,24                      |
| Hidroizolatii si lucrari aferente   | mp  | 0,1100      | 117,00  | 12,87                   | 0,65%           | 1.982,40                    |
| Beton armat                         | mc  | 0,0800      | 699,30  | 55,94                   | 2,82%           | 8.617,18                    |
| Beton simplu                        | mc  | 0,1500      | 415,70  | 62,36                   | 3,14%           | 9.604,68                    |
| Scari din beton                     | ml  | 0,2000      | 89,30   | 17,86                   | 0,90%           | 2.751,02                    |
| Zidarii                             | mc  | 0,6100      | 851,50  | 519,42                  | 26,19%          | 80.006,67                   |
| Inchideri si compartimentari        | mp  | 0,0500      | 92,30   | 4,62                    | 0,23%           | 710,86                      |
| Confectii metalice                  | kg  | 0,6000      | 15,10   | 9,06                    | 0,46%           | 1.395,53                    |
| Termoizolatii                       | mp  | 0,4000      | 34,00   | 13,60                   | 0,69%           | 2.094,84                    |
| Termoizolatii conducte              | mp  | 0,0700      | 32,50   | 2,28                    | 0,11%           | 350,42                      |
| Timplarie din lemn                  | mp  | 0,3300      | 379,00  | 125,07                  | 6,31%           | 19.264,81                   |
| Timplarie metalica                  | kg  | 0,4000      | 16,50   | 6,60                    | 0,33%           | 1.016,61                    |
| Geamuri simple                      | mp  | 0,2500      | 41,10   | 10,28                   | 0,52%           | 1.582,68                    |
| Geamuri armate                      | mp  | 0,0150      | 79,00   | 1,19                    | 0,06%           | 182,53                      |
| Pardoseli din beton mozaicat        | mp  | 0,1000      | 101,20  | 10,12                   | 0,51%           | 1.558,81                    |
| Pardoseli din beton sclivisit       | mp  | 0,1100      | 91,50   | 10,07                   | 0,51%           | 1.550,33                    |
| Pardoseli din gresie glazurata      | mp  | 0,0500      | 153,60  | 7,68                    | 0,39%           | 1.182,97                    |
| Pardoseli dusumea                   | mp  | 0,4500      | 125,00  | 56,25                   | 2,84%           | 8.664,31                    |
| Tencuieli interioare                | mp  | 4,3000      | 77,50   | 333,25                  | 16,80%          | 51.331,25                   |
| Zugraveli interioare                | mp  | 4,0300      | 17,50   | 70,53                   | 3,56%           | 10.863,13                   |
| Placaje cu faianta la interior      | mp  | 0,0700      | 83,60   | 5,85                    | 0,30%           | 901,40                      |
| Vopsitorii interioare               | mp  | 0,2000      | 35,40   | 7,08                    | 0,36%           | 1.090,55                    |
| Tencuieli exterioare                | mp  | 0,8500      | 159,40  | 135,49                  | 6,83%           | 20.869,83                   |
| Trotuare din beton                  | mp  | 0,1200      | 97,30   | 11,68                   | 0,59%           | 1.798,48                    |
| Alte lucrari de constructii         | %   | 2,0000      | 0,00    | 30,14                   | 1,52%           | 4.642,10                    |
| Put apa+hidrofor                    | lei | 1,0000      | 71,30   | 71,30                   | 3,59%           | 10.982,50                   |
| Put absorbant/fosa septica          | lei | 1,0000      | 73,80   | 73,80                   | 3,72%           | 11.367,58                   |
| Coloane si legaturi sanitare        | ml  | 0,8000      | 38,40   | 30,72                   | 1,55%           | 4.731,87                    |
| Obiecte si armaturi sanitare        | lei | 1,0000      | 31,90   | 31,90                   | 1,61%           | 4.913,63                    |
| Bransament electric                 | lei | 1,0000      | 15,30   | 15,30                   | 0,77%           | 2.356,69                    |
| Cabluri, conductori, tevi electrice | ml  | 3,0500      | 7,30    | 22,27                   | 1,12%           | 3.429,53                    |
| Aparate electrice                   | lei | 1,0000      | 21,10   | 21,10                   | 1,06%           | 3.250,08                    |
| Corpuri de iluminat                 | lei | 1,0000      | 8,10    | 8,10                    | 0,41%           | 1.247,66                    |
| Alte instalatii comune              | %   | 3,0000      | 0,00    | 8,23                    | 0,42%           | 1.268,39                    |
| Diverse, organizare, proiectare     | %   | 9,0000      | 0,00    | 163,77                  | 8,26%           | 25.226,57                   |
| <b>TOTAL</b>                        |     |             |         | <b>1.983,49</b>         | <b>100,00%</b>  | <b>305.522</b>              |
|                                     |     |             |         |                         |                 | <b>68.449</b>               |
|                                     |     |             |         |                         |                 | <b>358</b>                  |

4.2. Costul de inlocuire brut (lei)

305.500



|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| * starea tehnica                  | buna   |
| 5.1. Gradul de uzura fizica:      | 17,15% |
| * Structura de rezistenta         | 15%    |
| * Inchideri si compartimentari    | 15%    |
| * Finisaje                        | 20%    |
| * Instalatii                      | 20%    |
| 5.2. Neadecvare functionala       | 10,00% |
| 5.3. Depreciere din cauze externe | 10,00% |

6. COSTUL DE INLOCUIRE NET, la nivelul lunii iunie 2012

|                |            |
|----------------|------------|
| <b>205.000</b> | <b>RON</b> |
| <b>45.900</b>  | <b>EUR</b> |



**EVALUAREA CONSTRUCTIEI C2 (magazie-birouri) PRIN METODA COSTURILOR SEGREGATE**

(conf.Indrumarului tehnic pentru evaluare imediata la pretul zilei, ed.MATRIX ROM, iunie 2012, fisa nr.44)

**Constructie cu confort imbunatatit in mediu rural P+1, racordata la electricitate, incalzire cu lemne, apa si canalizare proprii, acoperis sarpanta, invelitoare tabla zincata, plansee din beton armat (asimilat cu birouri)**

1. ADRESA: Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A, jud. Brasov

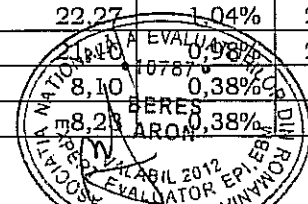
2. DATE DE REFERINTA:

- arie desfasurata (mp) Ad 124,00

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mpAd)

| Denumirea lucrarii                  | UM  | Cant./ mpAd | Cost/UM | Cost lucrare (lei/mpAd) | % in total cost | Cost lucrare total fara TVA |
|-------------------------------------|-----|-------------|---------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Excavatii                           | mc  | 0,2200      | 72,20   | 15,88                   | 0,74%           | 1.588,40                    |
| Umpluturi si compactari             | mc  | 0,0560      | 33,30   | 1,86                    | 0,09%           | 186,48                      |
| Hidroizolatii si lucrari aferente   | mp  | 0,1100      | 117,00  | 12,87                   | 0,60%           | 1.287,00                    |
| Beton armat                         | mc  | 0,0800      | 699,30  | 55,94                   | 2,61%           | 5.594,40                    |
| Beton simplu                        | mc  | 0,1500      | 415,70  | 62,36                   | 2,91%           | 6.235,50                    |
| Scari din beton                     | ml  | 0,2000      | 89,30   | 17,86                   | 0,83%           | 1.786,00                    |
| Zidarii                             | mc  | 0,6100      | 851,50  | 519,42                  | 24,21%          | 51.941,50                   |
| Inchideri si compartimentari        | mp  | 0,0500      | 92,30   | 4,62                    | 0,22%           | 461,50                      |
| Confectii metalice                  | kg  | 0,6000      | 15,10   | 9,06                    | 0,42%           | 906,00                      |
| Termoizolatii                       | mp  | 0,4000      | 34,00   | 13,60                   | 0,63%           | 1.360,00                    |
| Termoizolatii conducte              | mp  | 0,0700      | 32,50   | 2,28                    | 0,11%           | 227,50                      |
| Timplarie din lemn                  | mp  | 0,3300      | 379,00  | 125,07                  | 5,83%           | 12.507,00                   |
| Timplarie metalica                  | kg  | 0,4000      | 16,50   | 6,60                    | 0,31%           | 660,00                      |
| Geamuri simple                      | mp  | 0,2500      | 41,10   | 10,28                   | 0,48%           | 1.027,50                    |
| Geamuri armate                      | mp  | 0,0150      | 79,00   | 1,19                    | 0,06%           | 118,50                      |
| Pardoseli din beton mozaicat        | mp  | 0,1000      | 101,20  | 10,12                   | 0,47%           | 1.012,00                    |
| Pardoseli din beton sclivisit       | mp  | 0,1100      | 91,50   | 10,07                   | 0,47%           | 1.006,50                    |
| Pardoseli din gresie glazurata      | mp  | 0,0500      | 153,60  | 7,68                    | 0,36%           | 768,00                      |
| Pardoseli dusumea                   | mp  | 0,4500      | 125,00  | 56,25                   | 2,62%           | 5.625,00                    |
| Tencuieli interioare                | mp  | 4,3000      | 77,50   | 333,25                  | 15,54%          | 33.325,00                   |
| Zugraveli interioare                | mp  | 4,0300      | 17,50   | 70,53                   | 3,29%           | 7.052,50                    |
| Placaje cu faianta la interior      | mp  | 0,0700      | 83,60   | 5,85                    | 0,27%           | 585,20                      |
| Vopsitorii interioare               | mp  | 0,2000      | 35,40   | 7,08                    | 0,33%           | 708,00                      |
| Tencuieli exterioare                | mp  | 0,8500      | 159,40  | 135,49                  | 6,32%           | 13.549,00                   |
| Trotuare din beton                  | mp  | 0,1200      | 97,30   | 11,68                   | 0,54%           | 1.167,60                    |
| Sarpanta                            | mp  | 0,4250      | 99,90   | 42,46                   | 1,98%           | 4.245,75                    |
| Invelitoare, inclusiv astreala      | mp  | 0,5600      | 123,60  | 69,22                   | 3,23%           | 6.921,60                    |
| Jheaburi si burlane                 | ml  | 0,2000      | 52,20   | 10,44                   | 0,49%           | 1.044,00                    |
| Streasina infundata                 | mp  | 0,1670      | 114,10  | 19,05                   | 0,89%           | 1.905,47                    |
| Tabachere si lucarne                | mp  | 0,0150      | 281,30  | 4,22                    | 0,20%           | 421,95                      |
| Alte lucrari de constructii         | %   | 2,0000      | 0,00    | 33,04                   | 1,54%           | 3.304,50                    |
| Put apa+hidrofor                    | lei | 1,0000      | 71,30   | 71,30                   | 3,32%           | 7.130,00                    |
| Put absorbant/fosa septica          | lei | 1,0000      | 73,80   | 73,80                   | 3,44%           | 7.380,00                    |
| Coloane si legaturi sanitare        | ml  | 0,8000      | 38,40   | 30,72                   | 1,43%           | 3.072,00                    |
| Obiecte si armaturi sanitare        | lei | 1,0000      | 31,90   | 31,90                   | 1,49%           | 3.190,00                    |
| Bransament electric                 | lei | 1,0000      | 15,30   | 15,30                   | 0,71%           | 1.530,00                    |
| Cabluri, conductori, tevi electrice | ml  | 3,0500      | 7,30    | 22,27                   | 1,04%           | 2.226,50                    |
| Aparate electrice                   | lei | 1,0000      | 21,10   | 0,98                    | 0,08%           | 2.110,00                    |
| Corpuri de iluminat                 | lei | 1,0000      | 8,10    | 8,10                    | 0,38%           | 810,00                      |
| Alte instalatii comune              | %   | 3,0000      | 0,00    | 8,28                    | 0,38%           | 823,46                      |



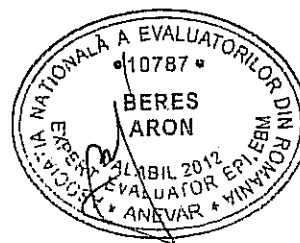
RAPORT DE EVALUARE – proprietate imobiliara situata in com. Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A

|                                 |   |        |      |                 |                |                |
|---------------------------------|---|--------|------|-----------------|----------------|----------------|
| Diverse, organizare, proiectare | % | 9,0000 | 0,00 | 177,12          | 8,26%          | 17.712,12      |
| <b>TOTAL</b>                    |   |        |      | <b>2.145,13</b> | <b>100,00%</b> | <b>214.513</b> |
|                                 |   |        |      | <b>EUR</b>      |                | <b>48.059</b>  |
|                                 |   |        |      | <b>EUR/MP</b>   |                | <b>388</b>     |

|                                     |        |                |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| 4.2. Costul de inlocuire brut (lei) |        | <b>214.500</b> |
| * starea tehnica                    | buna   |                |
| 5.1. Gradul de uzura fizica:        | 24,30% |                |
| * Structura de rezistenta           | 20%    |                |
| * Inchideri si compartimentari      | 20%    |                |
| * Finisaje                          | 30%    |                |
| * Instalatii                        | 30%    |                |
| 5.2. Neadecvare functionala         | 10,00% |                |
| 5.3. Depreciere din cauze externe   | 10,00% |                |

6. COSTUL DE INLOCUIRE NET, la nivelul lunii iunie 2012

|                    |
|--------------------|
| <b>131.500 RON</b> |
| <b>29.500 EUR</b>  |



**EVALUAREA CONSTRUCTIEI C3 PRIN METODA COSTURILOR SEGREGATE**

(conf.Indrumarului tehnic pentru evaluare imediata la pretul zilei, ed.MATRIX ROM,iunie 2012, fisa nr.66)

**Magazie cu structura metalica**

1. ADRESA: Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A, jud. Brasov

2. DATE DE REFERINTA:

- arie desfasurata (mp) Ad 163,00

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mpAd)

| Denumirea lucrarii                     | UM  | Cant./ mpAd | Cost/UM   | Cost<br>lucrare<br>(lei/mpAd) | % in<br>total<br>cost | Cost<br>lucrare<br>total fara<br>TVA |
|--|-----|-------------|-----------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Amenajare teren                        | mp  | 1,2300      | 0,70      | 0,86                          | 0,11%                 | 113,18                               |
| Beton simplu                           | mc  | 0,1500      | 461,90    | 69,29                         | 8,70%                 | 9.107,63                             |
| Structura metalica                     | t   | 0,0230      | 15.430,00 | 354,89                        | 44,58%                | 46.650,86                            |
| Tamplarie metalica                     | kg  | 1,8490      | 16,60     | 30,69                         | 3,86%                 | 4.034,70                             |
| Pardoseli din beton armat<br>plasa     | mp  | 1,0000      | 190,00    | 190,00                        | 23,87%                | 24.975,81                            |
| Pardoseli din beton<br>mozaicat        | mp  | 0,1000      | 105,70    | 10,57                         | 1,33%                 | 1.389,44                             |
| Trotuar din beton simplu               | mp  | 0,0100      | 80,00     | 0,80                          | 0,10%                 | 105,16                               |
| Alte lucrari de constructii            | %   | 1,5000      | 0,00      | 9,86                          | 1,24%                 | 1.295,65                             |
| Bransament electric                    | lei | 1,0000      | 15,00     | 15,00                         | 1,88%                 | 1.971,77                             |
| Cabluri, conductori, tevi<br>electrice | ml  | 5,0000      | 7,00      | 35,00                         | 4,40%                 | 4.600,81                             |
| Corpuri de iluminat                    | lei | 1,0000      | 7,60      | 7,60                          | 0,95%                 | 999,03                               |
| Aparate electrice                      | lei | 1,0000      | 18,30     | 18,30                         | 2,30%                 | 2.405,56                             |
| Alte lucrari de instalatii             | %   | 1,5000      | 0,00      | 1,14                          | 0,14%                 | 149,66                               |
| Diverse, organizare,<br>proiectare     | %   | 7,0000      | 0,00      | 52,08                         | 6,54%                 | 6.845,95                             |
| <b>TOTAL</b>                           |     |             |           | <b>796,07</b>                 | <b>100,00%</b>        | <b>104.645</b>                       |
|  |     |             |           |                               | <b>EUR</b>            | <b>23.445</b>                        |
|  |     |             |           |                               | <b>EUR/MP</b>         | <b>144</b>                           |

4.2. Costul de inlocuire brut (lei)

104.600

\* starea tehnica

satisfacatoare

5.1. Gradul de uzura

fizica:

48,60%

\* Structura de  
rezistenta

40%

\* Inchideri si  
compartimentari

40%

\* Finisaje

60%

\* Instalatii

60%

5.2. Neadeccvare  
functionala

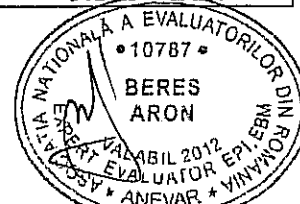
10,00%

5.3. Depreciere din cauze externe

10,00%

6. COSTUL DE INLOCUIRE NET, la nivelul lunii iunie 2012

43.600 RON  
9.800 EUR



**EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA COSTURILOR SEGREGATE**

(conf.Indrumarului tehnic pentru evaluare imediata la pretul zilei, ed.MATRIX ROM,iunie 2012, fisa nr.66)

**Hala metalica**

1. ADRESA: Prejmer, DJ 112D, nr. 1045A, jud. Brasov

2. DATE DE REFERINTA:

- arie desfasurata (mp) Ad 1.534,00

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mpAd)

| Denumirea lucrarii                  | UM  | Cant./ mpAd | Cost/UM   | Cost lucrare (lei/mpAd) | % in total cost | Cost lucrare total fara TVA |
|-------------------------------------|-----|-------------|-----------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Amenajare teren                     | mp  | 1,2300      | 0,70      | 0,86                    | 0,07%           | 1.065,14                    |
| Beton simplu                        | mc  | 0,1500      | 461,90    | 69,29                   | 5,28%           | 85.712,25                   |
| Structura metalica                  | t   | 0,0325      | 15.430,00 | 501,48                  | 38,22%          | 620.373,10                  |
| Panouri sandwich pereti             | mp  | 0,8450      | 175,00    | 147,88                  | 11,27%          | 182.935,69                  |
| Panouri sandwich acoperis           | mp  | 0,9050      | 183,00    | 165,62                  | 12,62%          | 204.881,78                  |
| Tamplarie metalica                  | kg  | 0,8490      | 16,60     | 14,09                   | 1,07%           | 17.434,90                   |
| Policarbonat luminatoare            | mp  | 0,1700      | 45,00     | 7,65                    | 0,58%           | 9.463,79                    |
| Pardoseli din beton armat plasa     | mp  | 1,0000      | 190,00    | 190,00                  | 14,48%          | 235.048,39                  |
| Pardoseli din beton mozaicat        | mp  | 0,1000      | 105,70    | 10,57                   | 0,81%           | 13.076,11                   |
| Compartimentari inter, gipscart     | mp  | 0,0700      | 77,30     | 5,41                    | 0,41%           | 6.693,93                    |
| Placari cu placi de faianta         | mp  | 0,0340      | 82,70     | 2,81                    | 0,21%           | 3.478,47                    |
| Vopsitorii lavabile interioare      | mp  | 0,1060      | 38,30     | 4,06                    | 0,31%           | 5.022,37                    |
| Trotuar din beton simplu            | mp  | 0,0100      | 80,00     | 0,80                    | 0,06%           | 989,68                      |
| Alte lucrari de constructii         | %   | 1,5000      | 0,00      | 16,81                   | 1,28%           | 20.792,63                   |
| Bransament apa - canal              | lei | 1,0000      | 10,20     | 10,20                   | 0,78%           | 12.618,39                   |
| Obiecte si armaturi sanitare        | lei | 1,0000      | 0,60      | 0,60                    | 0,05%           | 742,26                      |
| Coloane si legaturi sanitare        | lei | 1,0000      | 0,80      | 0,80                    | 0,06%           | 989,68                      |
| Bransament electric                 | lei | 1,0000      | 15,00     | 15,00                   | 1,14%           | 18.556,45                   |
| Cabluri, conductori, tevi electrice | ml  | 5,0000      | 7,00      | 35,00                   | 2,67%           | 43.298,39                   |
| Corpuri de iluminat                 | lei | 1,0000      | 7,60      | 7,60                    | 0,58%           | 9.401,94                    |
| Aparate electrice                   | lei | 1,0000      | 18,30     | 18,30                   | 1,39%           | 22.638,87                   |
| Alte lucrari de instalatii          | %   | 1,5000      | 0,00      | 1,31                    | 0,10%           | 1.623,69                    |
| Diverse, organizare, proiectare     | %   | 7,0000      | 0,00      | 85,83                   | 6,54%           | 106.178,65                  |
| <b>TOTAL</b>                        |     |             |           | <b>1.311,96</b>         | <b>100,00%</b>  | <b>1.623.017</b>            |
|                                     |     |             |           |                         | <b>EUR</b>      | <b>363.620</b>              |
|                                     |     |             |           |                         | <b>EUR/MP</b>   | <b>237</b>                  |

4.2. Costul de inlocuire brut (lei)

**1.623.000**

\* starea tehnica

foarte buna

5.1. Gradul de uzura fizica:

4,03%

\* Structura de rezistenta

3%

\* Inchideri si compartimentari

4%

\* Finisaje

5%

\* Instalatii

5%

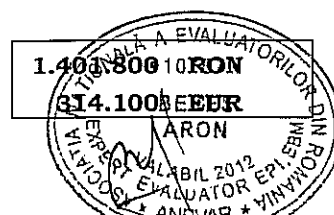
5.2. Neadecvare functionala

0,00%

5.3. Depreciere din cauze externe

10,00%

6. COSTUL DE INLOCUIRE NET, la nivelul lunii iunie 2012



Recapitulare valori obtinute prin metoda cost:

C1 – atelier, hala si birouri

34.700 EUR, respectiv 154.800 RON + 45.900 EUR, respectiv 205.000 RON =  
**= 80.600 EUR, respectiv 359.800 RON**

C2 – magazine (birouri)

**29.500 EUR, respectiv 131.500 RON**

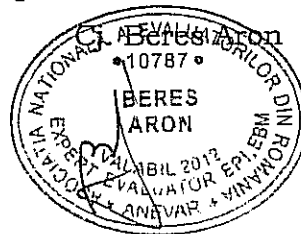
C3 – magazine

**9.800 EUR, respectiv 43.600 RON**

C4 – hala depozitare

**314.100 EUR, respectiv 1.401.800 RON**

Expert evaluator EPI, EBM





## Capitolul 6

### RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea proprietății obținută prin abordările aplicate este următoarea:

|  |  |
|--|--|
| <b>Metoda comparațiilor de piață:</b>  | <b>2.597.000 RON, respectiv 581.900 EURO</b>       |
| <b>Metoda capitalizării venitului:</b> | <b>nu s-a putut aplica datorita lipsei datelor</b> |
| <b>Metoda costurilor segregate:</b>    | <b>2.546.000 RON, respectiv 570.400 EURO</b>       |

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda comparațiilor** (metoda comparației a fost aplicată la teren și la construcția C4, pentru celelalte construcții s-a luat în considerare valoarea obținută prin metoda costurilor) care are la baza date din piața imobiliara actuala.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Valoarea este o predicție.

Valoarea nu conține taxa pe valoarea adăugată și este o valoare minimă cu care se poate tranzacționa imobilul.

În concluzie:

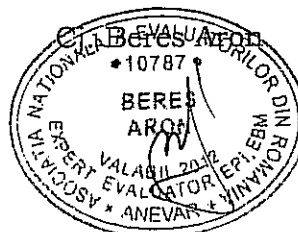
Valoarea de piață a imobilului. (fără TVA) este :

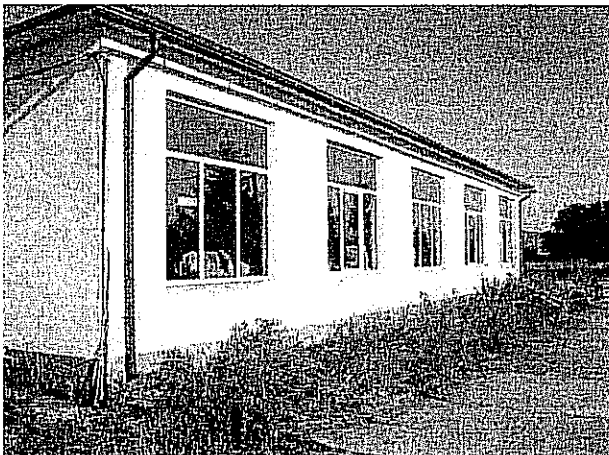
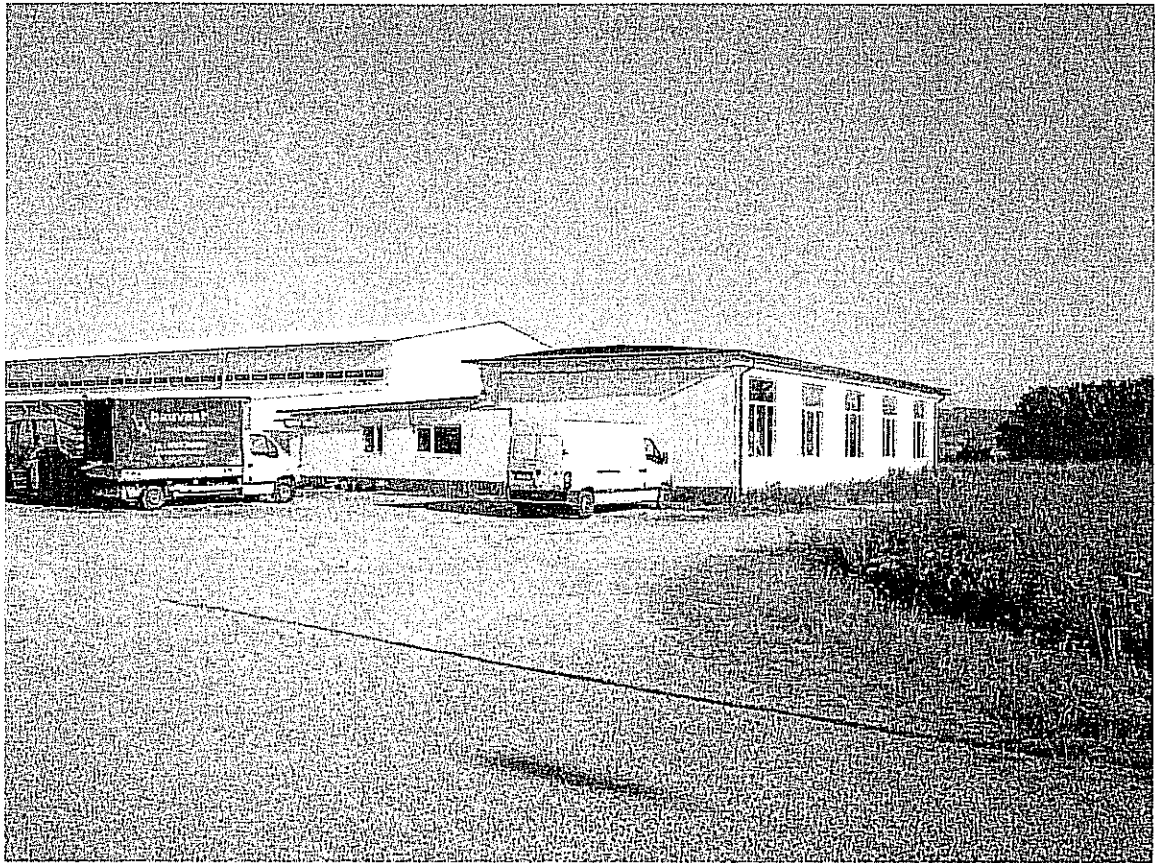
| VALOAREA DE PIAȚĂ A IMOBILULUI |                  |             |
|--------------------------------|------------------|-------------|
| <b>VALOARE IMOBIL =</b>        | <b>2.597.000</b> | <b>RON</b>  |
| <b>VALOARE IMOBIL =</b>        | <b>581.900</b>   | <b>EURO</b> |
| <b>VALOAREA NU CONȚINE TVA</b> |                  |             |

curs LEI / EURO, 1EURO = 4,4635 LEI din 21.06.2012 (valorile nu conțin TVA)

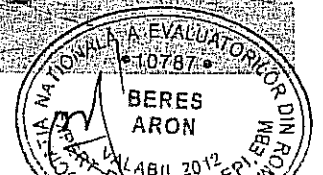
Data: 21.06.2012

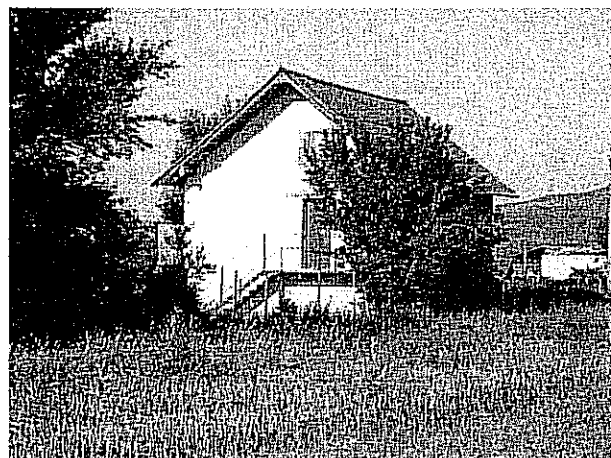
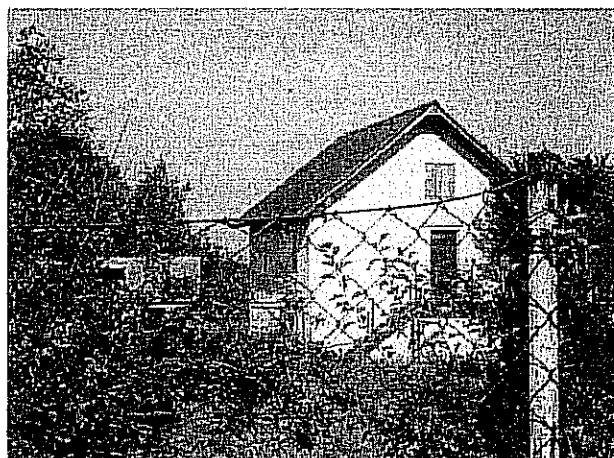
Expert evaluator EPI, EBM



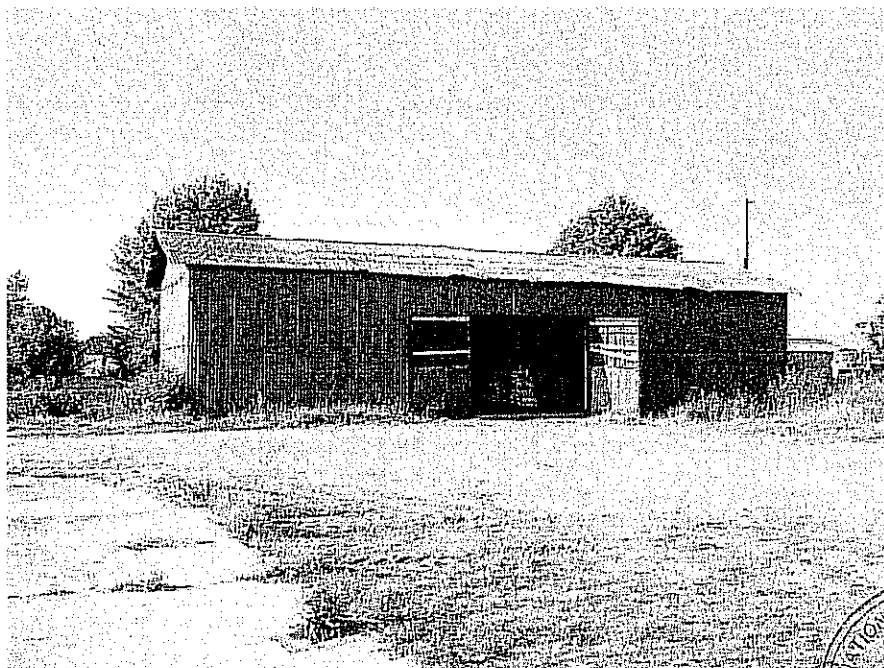


Imagini C1 (atelier, hala si birouri)

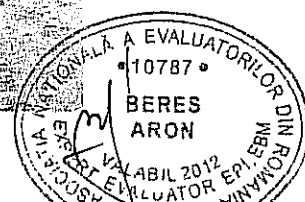


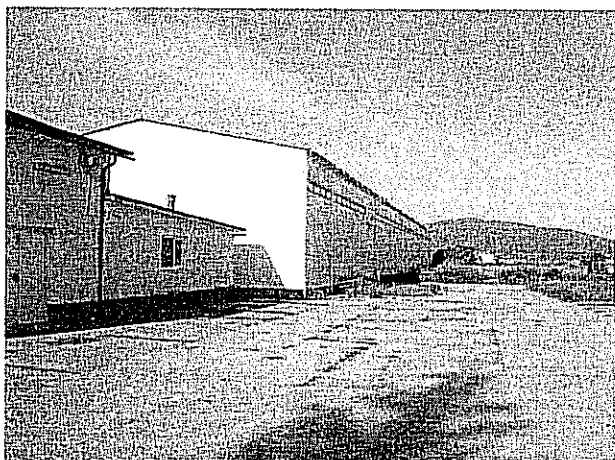
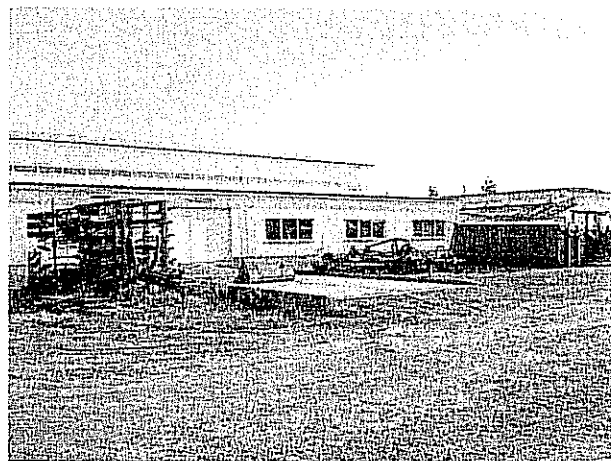
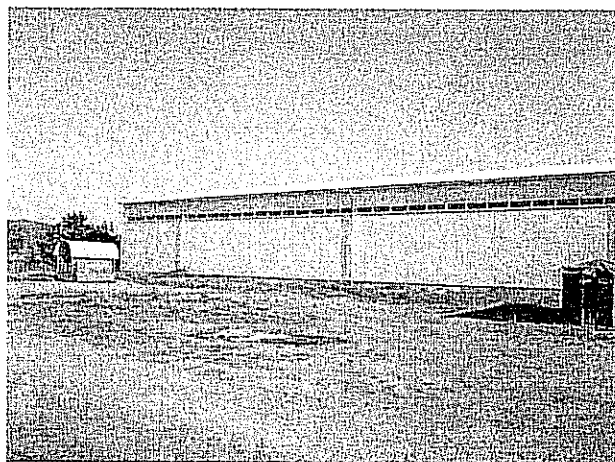
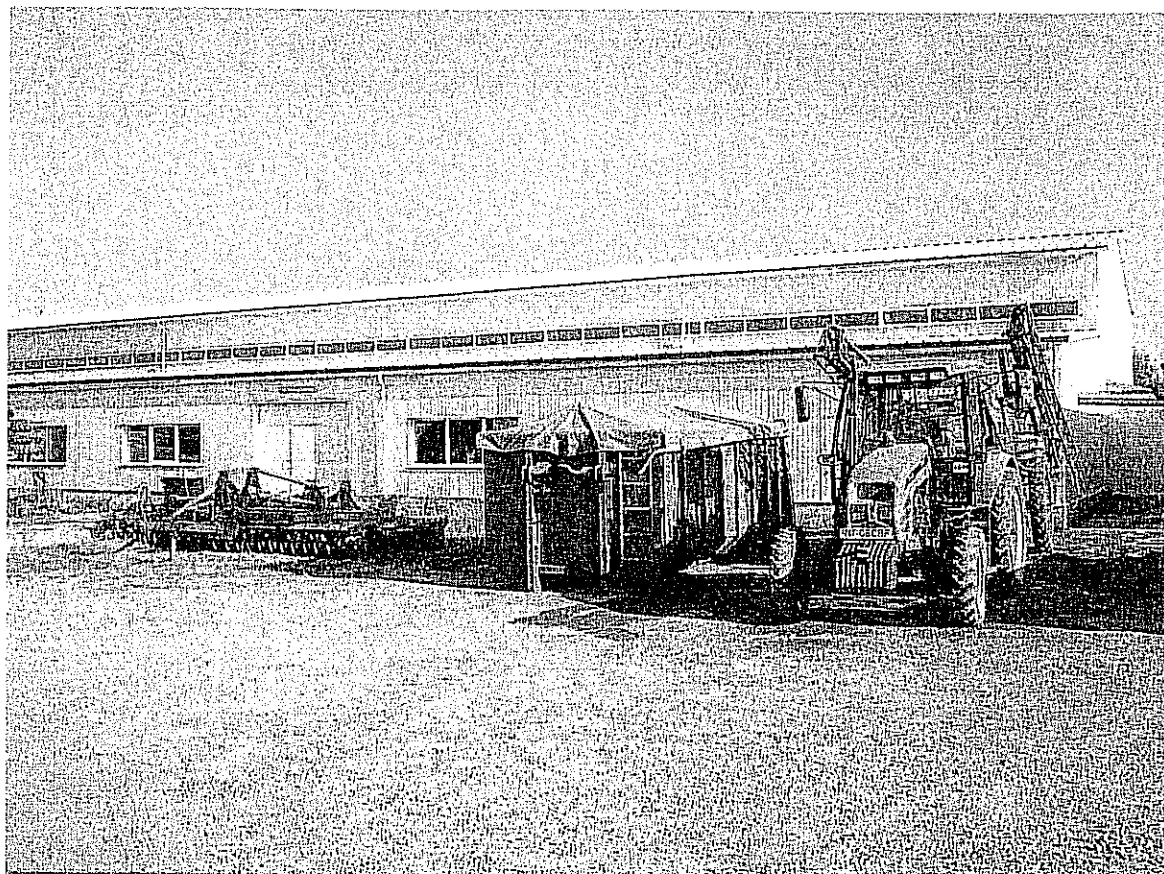


Imagini C2 (magazie/birouri)



Imagine C3 (magazie)



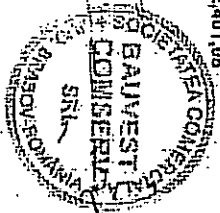


Imagini C4 (hala depozitare)



GRAFIC DE ESALONARE A PLATILOR  
IN CAZ DE VANZARE A ACTIVEI OR

| NR.Ord  | DENUMIREI CREDITOR            | TRIM 1 | TRIM 2 | TRIM 3 | TRIM 4 | TRIM 5 | TRIM 6       | TRIM 7 | TRIM 8 | TRIM 9 | TRIM 10 | TRIM 11 | TRIM 12 | TOTAL        | Indest-<br>utare | Sume<br>admise |
|---|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------------|------------------|----------------|
| <b>A. CREATIILE GARANTATE</b>                       |                               |        |        |        |        |        |              |        |        |        |         |         |         |              |                  |                |
| 1   | BGR SA BRASOV                 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 656823,3     | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 656823,3     | 0                | 0              |
| 2   | ANAF - DIR.FINANTELOR PUBLICE | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 172166       | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 172166       | 0                | 0              |
| <b>TOTAL CREATIILE GARANTATE</b>                    |                               |        |        |        |        |        |              |        |        |        |         |         |         |              |                  |                |
| B. CREATIILE IZVORATE DIN RAPORT DE MUNCA           |                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 827989,3     | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 827989,3     | 0                | 0              |
| creante izvorate din raport de munca                |                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 15657        | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 15657        | 0                | 0              |
| <b>TOTAL CREATIILE IZVORATE DIN RAPORT DE MUNCA</b> |                               |        |        |        |        |        |              |        |        |        |         |         |         |              |                  |                |
| TOTAL CREATIILE IZVORATE DIN RAP DE MUNCA           |                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 15657        | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 15657        | 0                | 0              |
| <b>C. CREATIILE BUGETARE</b>                        |                               |        |        |        |        |        |              |        |        |        |         |         |         |              |                  |                |
| 1 PRIMARIA COMUNEI PREJMER                          |                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 67719        | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 67719        | 0                | 0              |
| TOTAL CREATIILE BUGETARE                            |                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 67719        | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 67719        | 0                | 0              |
| <b>D. CREATIILE CHIROGRAFARE</b>                    |                               |        |        |        |        |        |              |        |        |        |         |         |         |              |                  |                |
| 5   | BAUG BAUVEST GRUP SRL         | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 674840       | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 674840       | 0                | 0              |
| 6   | SAS-BERTON S.R.L              | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 161850,47    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 161850,47    | 0                | 0              |
| 7   | MARCO GIANNOTTEUR             | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 156717,05    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 156717,05    | 0                | 0              |
| 8   | ERGOMETAL SYSTEMS S.R.L.      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 92527,79     | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 92527,79     | 0                | 0              |
| 9   | EUROFOAM S.R.L.               | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 37847,8      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 37847,8      | 0                | 0              |
| 10  | MEDAX PLANT SRL               | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 19806,45     | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 19806,45     | 0                | 0              |
| 11  | BITDEFENDER S.R.L.            | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 19507        | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 19507        | 0                | 0              |
| 12  | ANTARES ROMANIA SRL           | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 12838,5      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 12838,5      | 0                | 0              |
| 13  | BGR LEASING IFN SA            | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 8717,02      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 8717,02      | 0                | 0              |
| 14  | IVECO CAPITAL LEASING IFN SA  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 6776,31      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 6776,31      | 0                | 0              |
| 15  | GAT LOGISTIC S.R.L.           | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 3079,66      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 3079,66      | 0                | 0              |
| 16  | ASOCIATA GST ROMANIA          | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 1498,39      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1498,39      | 0                | 0              |
| 17  | LAPROM TRADING S.R.L.         | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 1340,94      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1340,94      | 0                | 0              |
| 18  | ALCOM SA                      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 1329,22      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1329,22      | 0                | 0              |
| 19  | HOLVER SRL                    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 1259,18      | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1259,18      | 0                | 0              |
| 20  | SIGSTRAT SA                   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 1000         | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1000         | 0                | 0              |
| 21  | NOVY STYL SP ZO PRIN MANDATA  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0            | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0            | 0                | 0              |
| TOTAL CREATIILE CHIROGRAFARE:                       |                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 1201035,8    | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 1201035,78   | 0                | 0              |
| TOTAL:  |                               | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 2,112,401,08 | 0      | 0      | 0      | 0       | 0       | 0       | 2,112,401,08 | 0                | 0              |



GRAFIC DE ESALONARE A PLATILOR

| Nr.Cd | DENUMIRE CREDITOR                       | TRIM 1  | TRIM 2  | TRIM 3  | TRIM 4  | TRIM 5  | TRIM 6  | TRIM 7  | TRIM 8  | TRIM 9  | TRIM 10 | TRIM 11 | TRIM 12 | TOTAL        | Indest-<br>litare | suma<br>adminte |
|-------|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------|-------------------|-----------------|
| A     | CREANTE GARANTATE                       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |              |                   |                 |
|       | 1 BCR SA BRASOV                         | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000         | 0                 | 0               |
|       | 2 ANAF - DIR.FINANTELOR PUBLICE         | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000    | 3000         | 0                 | 0               |
|       | TOTAL CREANTE GARANTATE                 | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0            | 0                 | 0               |
| B     | CREANTE IZVORATE DIN RAPORT DE MUNCA    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |              |                   |                 |
|       | creante-Extrate din-report de munca     | -1000   | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | -1000   | -1000   | 1000    | 1000    | 1886    | 1886    | 1885    | 15557        | 0                 | 0               |
|       | TOTAL CREANTE IZVORATE DIN RAP DE MUNCA |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |              |                   |                 |
| C     | CREANTE BUGETARE                        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |              |                   |                 |
|       | 1 PRIMARIA COMUNEI PREMIER              | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | 1000    | 1000         | 0                 | 0               |
|       | TOTAL CREANTE BUGETARE                  | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0            | 0                 | 0               |
| D     | CREANTE CHIROGRAFARE                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |              |                   |                 |
|       | 5 BAUG BAUVEST GRUP SRL                 | 370,00  | 370,00  | 380,00  | 1150,80 | 1220,00 | 1220,00 | 1220,00 | 1220,00 | 1381,17 | 1390,00 | 1390,00 | 1390,00 | 5748,40      | 0                 | 0               |
|       | 6 SAS-BERTON S.R.L                      | 370,00  | 370,00  | 380,00  | 1150,81 | 1220,00 | 1220,00 | 1220,00 | 1220,00 | 1381,17 | 1390,00 | 1390,00 | 1390,00 | 5748,40      | 0                 | 0               |
|       | 7 MARCO GIANOTTI/EUR                    | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 167850,47    | 0                 | 0               |
|       | 8 ERGOMETAL SYSTEMS S.R.L               | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 165717,05    | 0                 | 0               |
|       | 9 EUROFOAM S.R.L                        | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 92527,79     | 0                 | 0               |
|       | 10 MEDAX PLANT SRL                      | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00       | 0                 | 0               |
|       | 11 BTDDEFENDER S.R.L                    | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 19808,45     | 0                 | 0               |
|       | 12 ANTARES ROMANIA SRL                  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 19507        | 0                 | 0               |
|       | 13 BCR LEASING IFN S.A                  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 12838,5      | 0                 | 0               |
|       | 14 IVECO CAPITAL LEASING IFN SA         | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 87177,02     | 0                 | 0               |
|       | 15 GAT LOGISTIC S.R.L                   | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 6776,31      | 0                 | 0               |
|       | 16 ASOCIATA GSI ROMANIA                 | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 138,39  | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 3079,55      | 0                 | 0               |
|       | 17 LAPROM TRADING S.R.L                 | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1498,39      | 0                 | 0               |
|       | 18 ALCOM SA                             | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1329,94      | 0                 | 0               |
|       | 19 HOLVER SRL                           | 340,00  | 340,00  | 340,00  | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1329,22      | 0                 | 0               |
|       | 20 SIGSTRAT SA                          | 340,00  | 340,00  | 320,00  | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1259,18      | 0                 | 0               |
|       | 21 NOWY STYL SP ZO PRIN MANDATA         | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 0,00    | 1000         | 0                 | 0               |
|       | TOTAL CREANTE CHIROGRAFARE              | 5500,00 | 5500,00 | 5500,00 | 13500   | 5500,00 | 5500,00 | 5500,00 | 5500,00 | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 2.112.401,08 | 0                 | 0               |
|       | TOTAL                                   | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 13500   | 1201035,78   |                   |                 |

