| | |
|---|---|
| **Dosar:** | **65/1259/2022** |
| **Tribunalul** | **Specializat Arges** |
| **Adresa instanței:** | B-Dul I.C. Brătianu Nr. 7, Mun. Pitesti, Jud. Arges |
| **Termen instanță:** | **04.07.2023** |
| **Debitoare:** | **INSTAG SA,** cu sediul In Jud. Argeș, Mun. Pitești, Str. Depozitelor, Nr. 29, J03/6/1991, CUI RO 128426 – *în insolvență, in insolvency, en procedure collective* |
| **Administrator special** | **Titu Eugen** |

# PLAN DE REORGANIZARE

a activității debitoarei

# INSTAG SA

**Propus de debitoare în condițiile art. 132 alin. 1 lit. a din Legea 85/2014**

**Cu asistenta din partea administratorului judiciar**
**EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI**

Cadrul legal: Legea Insolvenței nr. 85/2014

MAI 2023

**REZUMAT EXECUTIV**
**1. PREZENTAREA SOCIETĂŢII INSTAG SA**
1.1. Date de identificare. Forma juridică. Istoric.
1.2. Acționariat și conducerea societății
1.3. Evoluția companiei în perioada 2008-2022
1.4. Situația juridică:
1.4.1. Credite bancare
1.4.2. Litigii
**2. PATRIMONIUL SOCIETĂŢII**
2.1. Activele societății și sarcini ce greveaza activele
2.1.1. Activele societății
2.1.2. Sarcini care greveaza activele societății
2.1.3. Alte sarcini ale debitoarei
**3. PROCEDURA INSOLVENȚEI**
3.1. Deschiderea procedurii
3.2. Tabelul definitiv al datoriilor debitoarei. Structura categoriilor de creanțe care votează, potrivit art. 138 din Legea 85/2014.
3.3. Rezultatele raportului de evaluare a bunurilor din averea debitoarei
3.4. Intenția de reorganizare a societății
3.5. Sume care s-ar putea obține de către creditori în caz de faliment
**4. REORGANIZAREA SOCIETĂŢII**
4.1. Principiile fundamentale care guvernează planul de reorganizare
4.2. Măsuri concrete de reorganizare. Eficiența. Surse de finanțare.
4.3. Durata planului
4.4. Previziuni financiare
4.4.1. Previzionarea veniturilor
4.4.2. Previzionarea cheltuielilor
4.4.3. Contul de profit și pierdere
4.4.4. Previzionarea fluxului de numerar
**5. PROGRAMUL DE PLATĂ A CREANŢELOR**
5.1. Creanțe garantate
5.2. Creanțe salariale
5.3. Creanțe bugetare
5.4. Creanțe chirografare. Creditori indispensabili.
5.5. Cheltuieli ale procedurii.
5.6. Creanțe ale creditorilor născute în timpul procedurii
**6. MĂSURI FINALE PRIVIND RACORDAREA PLANULUI DE REORGANIZARE LA LEGISLAȚIA INSOLVENȚEI ȘI A LEGII 31/1990 rep. CONCLUZII.**
6.1. Îndeplinirea prevederilor art. 132 din Legea 85/2014
6.2. Îndeplinirea prevederilor art. 133 din Legea 85/2014
6.3. Îndeplinirea prevederilor art. 134 din Legea 85/2014
**7. Concluzii privind acoperirea creanțelor CREDITORILOR prin planul de reorganizare comparativ cu un eventual faliment al debitoarei**
**8. ANEXE**

## REZUMAT EXECUTIV

Prezentul plan de reorganizare este depus de debitoarea INSTAG SA în condițiile art. 132 alin. 1 lit. a din Legea 85/2014, cu asistenta din partea administratorului judiciar EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI.

Planul de reorganizare al societății debitoare INSTAG SA cu asistenta din partea administratorului judiciar indică posibilitățile de redresare a activității debitoarei, conform art. 133 alin. (1) din Legea 85/2014, previzionând structurile veniturilor și cele ale cheltuielilor pe următorii trei ani din care rezultă atât sursele de finanțare a activității curente viitoare, cât și resursele financiare pentru plata datoriilor istorice. Planul cuprinde programul de plată a creanțelor, încadrându-se în prevederile art. 133 alin. (2). Conform planului propus, activitatea debitoarei urmează a fi condusă în continuare de către conducătorii actuali ai debitoarei, fără a se face modificări în structura sau responsabilitățile acestora.

Pe durata de trei ani a planului, distribuțiile pentru plata datoriilor istorice ale debitoarei se realizează, pe grupe de creditori, după cum urmează (se arată și comparația cu situația falimentului debitoarei):

| Tipul creanței | Creanțe înscrise în tabelul definitiv (lei) | Creanțe achitate prin planul de reorganizare (lei) | Creanțe achitate în caz de faliment al debitoarei (lei) |
|---|---|---|---|
| Art. 138 alin. 3 lit. a din Legea 85/2014 - creanțe garantate | 0 | 0 | 0 |
| Art. 138 alin. 3 lit. b din Legea 85/2014 - creanțe izvorâte din raporturi de munca | 33,430.84 | 33,430.84 | 33,430.84 |
| Art. 138 alin. 3 lit. c din Legea 85/2014 - creanțe bugetare | 110,536.14 | 110,536.14 | 110,536.14 |
| Art. 138 alin. 3 lit. d din Legea 85/2014 – creditori indispensabili | 0 | 0 | 0 |
| Art. 138 alin. 3 lit. e din Legea 85/2014 - alte creanțe chirografare | 575,158.16 | 548,550.66 | 575,158.16 |
| **TOTAL** | **719,125.14** | **692,517.64** | **719,125.14** |

Planul menționează tratamentul fiecărei categorii de creditori, inclusiv a celor defavorizați.

Prin efectul prevederilor art. 138 alin. 5 din Legea 85/2014, creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL este inscris in programul de plati cu suma de 505,542.5 lei, mai mica decat cea pe care ar primi-o in caz de faliment al debitoarei care este de 532,150.00 lei, motivat de intentia exprimata de acesta de a vota la adunarea creditorilor de aprobare a planului de reorganizare – ANEXA 8.

In concret creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL, va recupera din creanta sa inscrisa in tabelul definitiv in cuantum de 532,150.00 lei, doar suma de 505,542.5 lei, ceea ce reprezinta un grad de recuperare de 95%, diferenta in suma de 26,607.5 lei fiind creanta nerecuperata pentru care vor aplicabile dispozitiile art. 140 alin. 1 din Legea 85/2014.

În plan se menționează că sunt îndeplinite toate condițiile legale preliminare prevăzute de art. 133 din Legea 85/2014.

## CAP. 1. PREZENTAREA SOCIETĂȚII INSTAG SA

### 1.1. Date de identificare. Forma juridică. Istoric.

| | |
|---|---|
| **Denumire:** | INSTAG SA |
| **Adresă sediu:** | Strada Depozitelor, Nr. 29, Pitești, Județ Argeș |
| **Cod unic de înregistrare:** | RO128426 |
| **Nr. înmatriculare ORC:** | J03/6/1991 |
| **Capital social:** | 2,850,518.00 LEI |
| **Valoarea nominală a actiunii:** | 22.00 lei |
| **Număr actiuni emise:** | 129,569.00 |
| **Aport in natura:** | 471.4 lei |
| **Activitate preponderentă:** | 4322 - Lucrari de instalatii sanitare, de incalzire si de aer conditionat |
| **Tip societate:** | societate pe actiuni |
| **Structura capitalului:** | integral privat, cu participare romaneasca, cu asociati persoane fizice |

Societatea a fost înființată în anul 1991 având sediul în Jud. Argeș, Mun. Pitești, Str. Depozitelor, Nr. 29. Societatea își desfășoară activitatea conform codului CAEN 4322 - Lucrari de instalatii sanitare, de incalzire si de aer conditionat.

Debitoarea INSTAG SA a solicitat Tribunalului Specializat Arges deschiderea procedurii generale a insolvenței prevăzută de Legea 85/2014. Prin Încheierea Civilă din data de 15.03.2022, pronunțată de judecătorul sindic în dosarul cu nr. 65/1259/2022 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Arges, a fost deschisă procedura generală a insolvenței prevăzută de Legea 85/2014 împotriva debitoarei INSTAG SA, EXPERT SPRL FILIALA BUCUREȘTI fiind desemnată în calitate de administrator judiciar provizoriu. Procedura insolvenței a fost deschisă la solicitarea debitoarei INSTAG SA, aceasta depunând odată cu cererea inițială și o declarație în temeiul art. 67 lit. g din Legea 85/2014 prin care își arată intenția de intrare în procedura de reorganizare conform unui plan.

### 1.2. Acționariat și conducerea societății

La momentul deschiderii procedurii insolvenței (15.03.2022), structura asociativă a debitoarei era următoarea:

- Doamna Titu Ioana deținea un nr. de 122,322.00 actiuni si aport in natura de 471.40 RON reprezentând 94.41% din totalul părților actiunilor și respectiv a drepturilor de vot.
- Lista actionari – persoane fizice, 144 actionari, detinand un nr. de 7,247.00 actiuni reprezentând 5.59% din totalul părților actiunilor și respectiv a drepturilor de vot.

Administrarea societății la deschiderea procedurii era realizată prin intermediul domnului Titu Eugen.

Având în vedere dispozițiile art. 5, pct. 4, art. 54 și art. 56 din Legea 85/2014, după deschiderea procedurii conducerea și reprezentarea societății se realizează prin administratorul special, în persoana dlui Titu Eugen.

### 1.3. Evoluția companiei în perioada 2017-2022

Obiectul de activitate al companiei era reprezentat de o serie de activitati simbiotice raportat la codul CAEN principal, respectiv:

- instalații interioare: electrice, sanitare, de încălzire centrală, gaze, ventilații în clădiri de locuit, sociale sau industriale;

- proiectare și montaj pentru instalații interioare : electrice, sanitare, încălzire, gaze, ventilații-climatizare și rețele exterioare : alimentări cu apă, canalizare, gaze, termice;
- rețele exterioare aferente cvartalurilor de locuințe;
- puncte termice și centrale termice;
- rețele de termoficare;
- branșamente, sisteme de distribuție, rețele de repartiție;
- stații reglare gaze;
- izolații anticorozive în stație mecanizată;
- branșamente și rețele electrice de joasă tensiune;
- controlul nedistructiv al sudurilor;
- lucrări de revizii și reparații la acest gen de instalații;
- construcții civile și industriale;
- producerea de prefabricate din betoane;
- producerea de confecții metalice în atelier propriu;
- transport intern și internațional.

In activitatea sa, compania a utilizat colaboratori autorizati precum:

- personal tehnic cu studii superioare de specialitate;
- responsabil tehnic cu execuția, RTE;
- responsabil cu asigurarea calității, CQ, mediului, PM și PSI;
- personal calificat în instalații electrice, gaze, sudură, etc;
- personal pentru proiectare și arhitectură.

Până în prezent INSTAG S.A. a făcut față cu succes oricărei concurențe în domeniu datorită perfecționării metodologice și tehnice de lucru fapt care a dus și la creșterea listei de clienți cu perspective satisfăcătoare de viitor.

In viitorul apropiat se prevede o creștere din ce în ce mai mare a numărului de salariați motivat de faptul ca activitățile companiei evoluează o dată cu volumul de lucru.

Grupul este certificat conform Sistemului de management al calității SR EN ISO 9001 :2001, Sistemului de management al mediului SR EN ISO 14001: 2005 si Sistemul de managemnet al securității și sănătății în muncă în conformitate cu standardul de referință OHSAS 18001: 2004 și deține autorizații de execuție gaze naturale, rețele electrice, autorizații ISCIR, atestat ANRE, autorizație de mediu, protecția muncii și sanitare, autorizație privind desfășurarea activității în domeniul nuclear.

Dotarea tehnică proprie a grupului asigură executarea lucrărilor specifice la standarde ridicate de calitate.

Grupul are relații de colaborare cu diverși furnizori de materiale și echipament tehnologic, asigurând astfel o aprovizionare ritmică.

Politica managerială a grupului are drept obiective următoarele:

- adaptarea serviciilor furnizate la cerințele beneficiarilor;
- dezvoltarea unor relații corecte și reciproc avantajoase cu beneficiarii;
- promovarea tehnologiei de ultimă oră conform cu cerințele pieții.

Compania a dezvoltat proiecte complexe precum:

- MINISTERUL MEDIULUI

Programe pe FIDIC Galben - stații de epurare și tratarea apei mai mari de 100.000 EP în orașul Tg. JIU, stația de epurare de la BIO FUEL din orașul Zimnicea;

- S.C. AUTOMOBILE DACIA S.A.
  Automatizări și linii tehnologice, montaj general și SM2, devieri de rețele, instalații specializate apă, aer înaltă presiune, sisteme de absorție a gazelor tehnologice, sisteme de ventilație, platforme și drumuri;
- S.C. ELECTRICA S.A.
  Sediile administrative din str. Timișoarei, București, stațiile electrice din Târgoviște, etc;
- C.N.T.E.E. "TRANSELECTRICA" S.A.
  Stația de transport a energiei Târgoviște;
- S.C. DISTRIGAZ SUD S.A. București
  Rețele de gaze de medie și joasă presiune, stații de regularizare în orașele Pitești, Brașov, Târgoviște, Ștefanesti, Craiova, Topoloveni, etc;
- S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaș
  Sediu administrativ din Craiova;
- S.C. TERMOFICARE 2000 S.A.
  Devieri de rețele în orașul Pitești și recondiționarea rețelelor subterane;
- Direcția Regională de Poștă Ploiești
  Recondiționarea sediilor de poștă Ploiești, Pitești, Câmpulung, Curtea de Argeș, etc;
- S.C. Dalkia Termo Prahova S.R.L. Ploiești
  Deviere de rețele și recondiționarea rețelelor de termoficare, efectuarea de stații de pompare intermediare pentru ape pluviale și meteorice;
- ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC
  Alimentări cu apă și canalizări, piețe agroindustriale în Câmpina, Slatina, Zimnicea și Smârdioasa;
- PRIMĂRII ȘI CONSILII LOCALE
  Alimentări cu apă, stații de epurare și canalizare, școli și grădinițe, lucrări la cheie;
- SOCIETĂȚI DE CONSTRUCȚII, PERSOANE FIZICE
  Pe proiecte finantate din fonduri Europene și fonduri de coeziune, construcția de pensiuni agroindustriale, reabilitare de hoteluri, execuția de hale industriale pentru fermele de vaci, confecțiile metalice aferente construcțiilor halelor, pregătirea sistemelor hidraulice în atelierele proprii, realizarea de tubulatură și ventilație pentru hale industriale, lucrări la cheie;
- A.N.L.
  Ansamblu locuințe Câmpina, strada Siretului și Prutului.

De asemenea, INSTAG SA a efectuat lucrări specializate de infrastructură:

- Realizarea de poduri cu deschidere între 26 - 28 metri în comuna Hârtiești – jud. Argeș, Măldărești – jud. Vâlcea;
- Confecții metalice pentru balustradele de poduri, podețe;
- Stâlpi de iluminat public cu 1 - 5 brațe cu înălțime până la 12 metri;
- Prefabricate de betoane pentru poduri, capace canalizare, pentru deviere de termoficări;
- Turnarea de betoane pentru drumuri și platforme;
- Realizarea de șape elicopterizate;
- Turnarea covoarelor asfaltice pentru reparații de drumuri și trotuare în zonele afectate de rețelele noi construite.
- infiintare retea gaze in comuna Ozun _Covasna

Obiectivul principal al conducerii companiei este acela de a consolida competivitatea grupului (asocierii) și reputația sa, prin calitatea serviciilor oferite.

În ANEXA 1 este prezentată evoluția detaliata a companiei în perioada 2008-2020 pe baza situațiilor bilanțiere.
Prezentam pe scurt cateva informatii financiare:

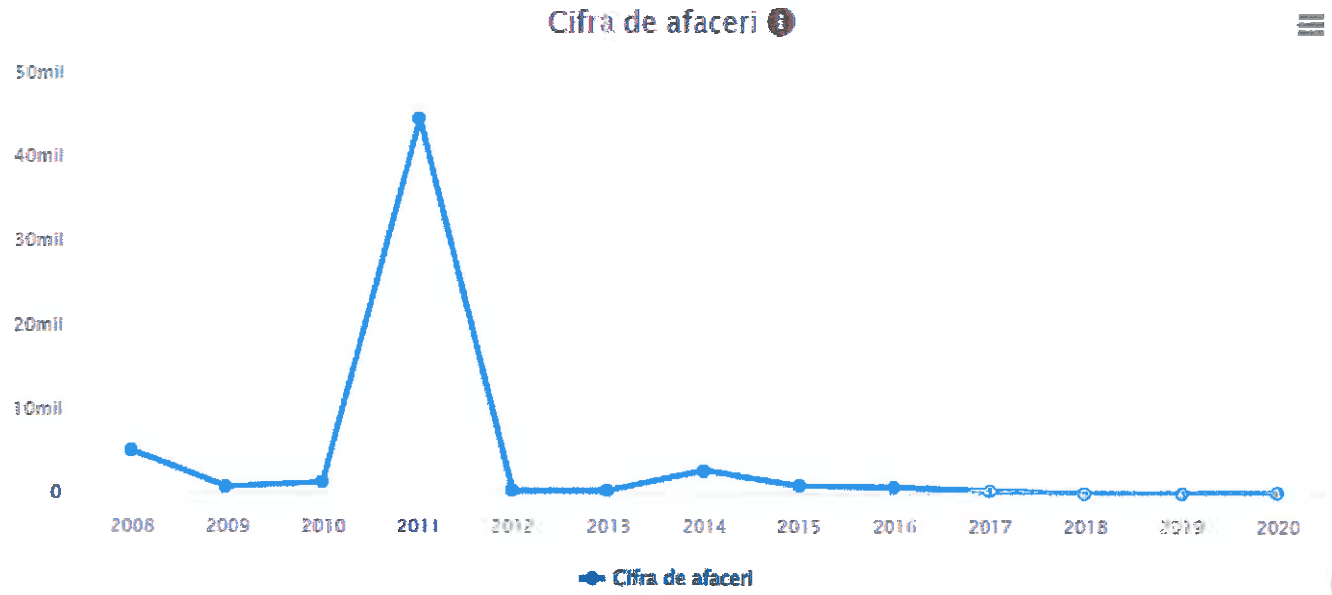
| INDICATORI | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Active imobilizate | 2.522.642 | 2.536.363 | 2.352.005 | 2.632.603 | 1.767.541 | 1.746.723 | 995.693 | 2.449.899 | 2.569.597 | 2.797.640 | 2.807.953 | 3.009.259 | 2.952.511 |
| Active circulante - Total | 2.078.941 | 4.189.523 | 4.161.406 | 4.230.939 | 2.256.982 | 3.568.098 | 2.004.192 | 7.928.238 | 2.439.152 | 2.292.793 | 23.847.512 | 1.752.227 | 3.977.084 |
| Stocuri | 1.910.380 | 3.904.510 | 3.904.510 | 3.905.257 | 2.100.326 | 2.710.576 | 2.710.576 | 4.161.600 | 71.803 | 1.276.812 | 10.913.369 | 972.165 | 988.537 |
| Creante | 167.218 | 283.175 | 255.989 | 321.025 | 153.623 | 856.647 | 92.715 | 3.427.638 | 2.244.522 | 1.008.163 | 12.998.122 | 747.328 | 2.977.114 |
| Case și conturi la bănci | 343 | 338 | 907 | 1.332 | 6.031 | 875 | 999 | 338.990 | 123.027 | 7.833 | 33.790 | 32.434 | 1.013 |
| Capitaluri - Total | 4.387.733 | 3.947.565 | 4.003.214 | 4.157.174 | 3.913.016 | 3.299.524 | 3.200.918 | 3.474.214 | 3.458.346 | 3.539.421 | 3.546.945 | 3.549.417 | 3.589.049 |
| Capital subscris vărsat | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 | 2.850.518 |
| Patrimoniul regiei | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Patrimoniul public | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cheltuieli în avans | - | - | - | - | - | 276.602 | 1.129.032 | - | - | - | - | - | - |
| Datorii total | 559.828 | 2.747.853 | 2.710.197 | 2.736.358 | 711.507 | 2.292.099 | 1.667.990 | 6.802.215 | 1.549.408 | 1.331.752 | 29.206.320 | 1.221.069 | 2.461.152 |
| Venituri în avans | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provizioane | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

## Contul de profit și pierdere

| INDICATORI | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cifra de afaceri netă | 116.376 | - | 21.390 | 312.476 | 702.492 | 997.633 | 2.711.874 | 319.299 | 347.073 | 44.500.859 | 1.309.952 | 768.080 | 5.072.033 |
| Venituri totale | 138.005 | 2.000 | 144.582 | 724.877 | 702.492 | 902.634 | 3.629.181 | 3.841.349 | 1.166.173 | 34.952.219 | 11.289.776 | 4.006.314 | 6.285.397 |
| Cheltuieli totale | 46.147 | 57.370 | 300.073 | 704.448 | 682.575 | 902.996 | 3.704.705 | 3.821.563 | 1.143.178 | 34.685.857 | 11.263.808 | 3.972.784 | 6.254.127 |
| Cheltuieli în avans | - | - | - | - | - | 276.602 | 1.129.032 | - | - | - | - | - | - |
| Profit brut | 91.858 | - | - | 20.429 | 19.917 | 99.638 | - | 19.786 | 20.899 | 66.343 | 25.968 | 33.530 | 31.270 |
| Pierdere brut | - | 55.370 | 155.691 | - | - | - | 73.374 | - | - | - | - | - | - |
| Profit net | 90.190 | - | - | 17.008 | 15.692 | 98.405 | - | 13.937 | 5.809 | 3.473 | 8.529 | 7.809 | 7.950 |
| Pierdere net | - | 55.630 | 156.091 | - | - | - | 91.939 | - | - | - | - | - | - |

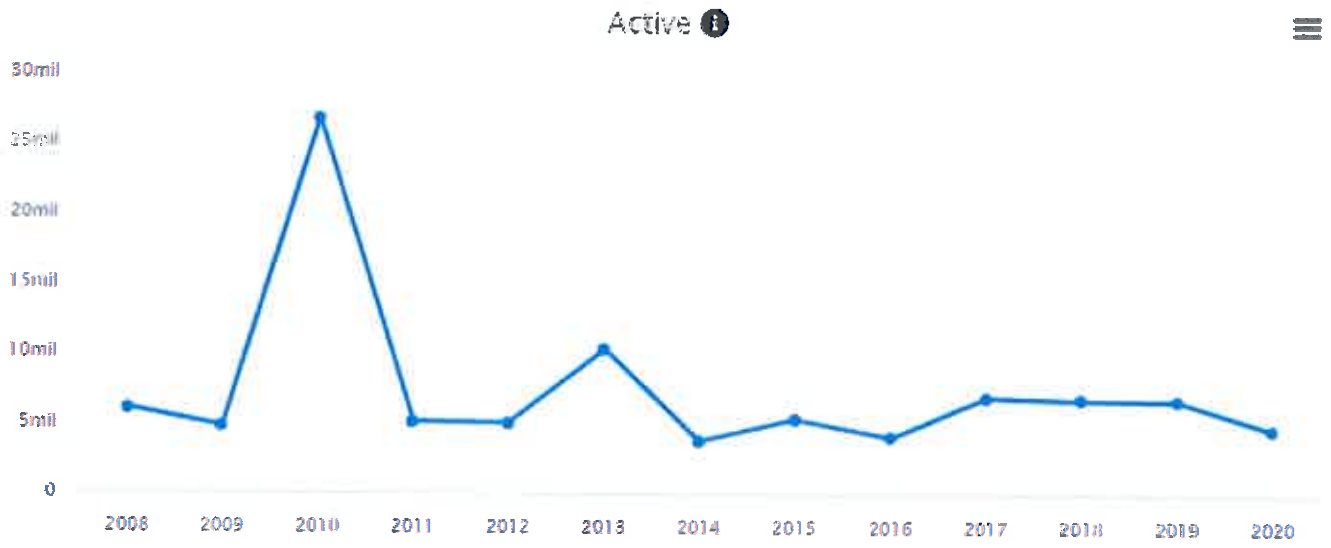
## Date informative

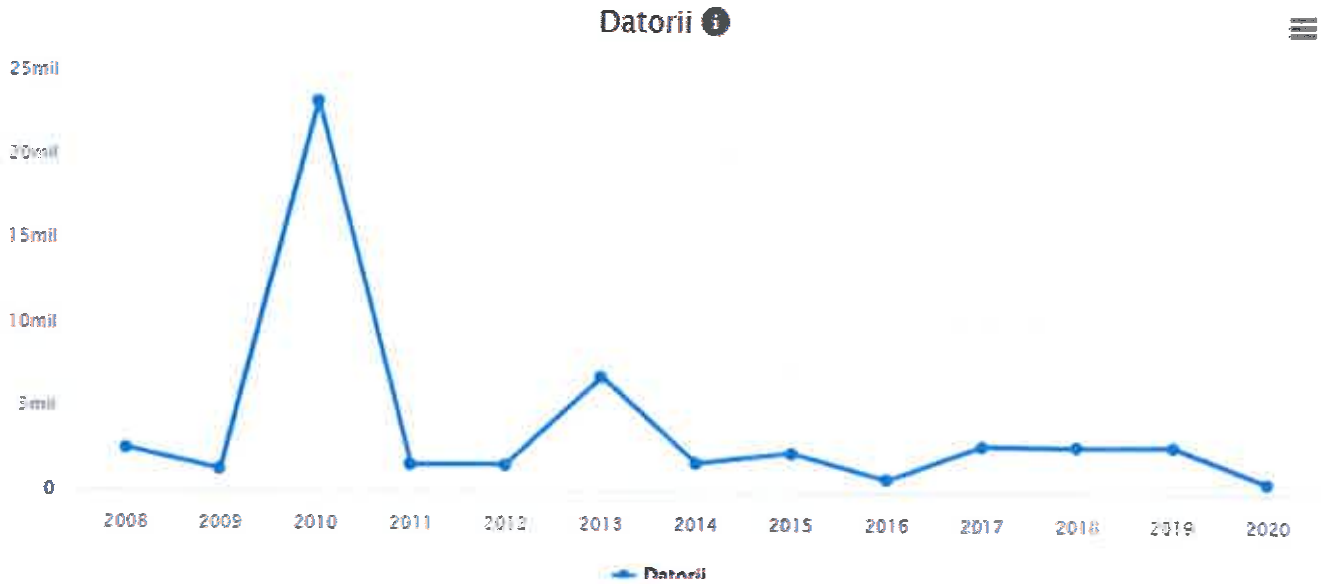
| INDICATORI | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Număr mediu angajați | 1 | 1 | 5 | 14 | 5 | 5 | 22 | 17 | 19 | 27 | 45 | 55 | 68 |

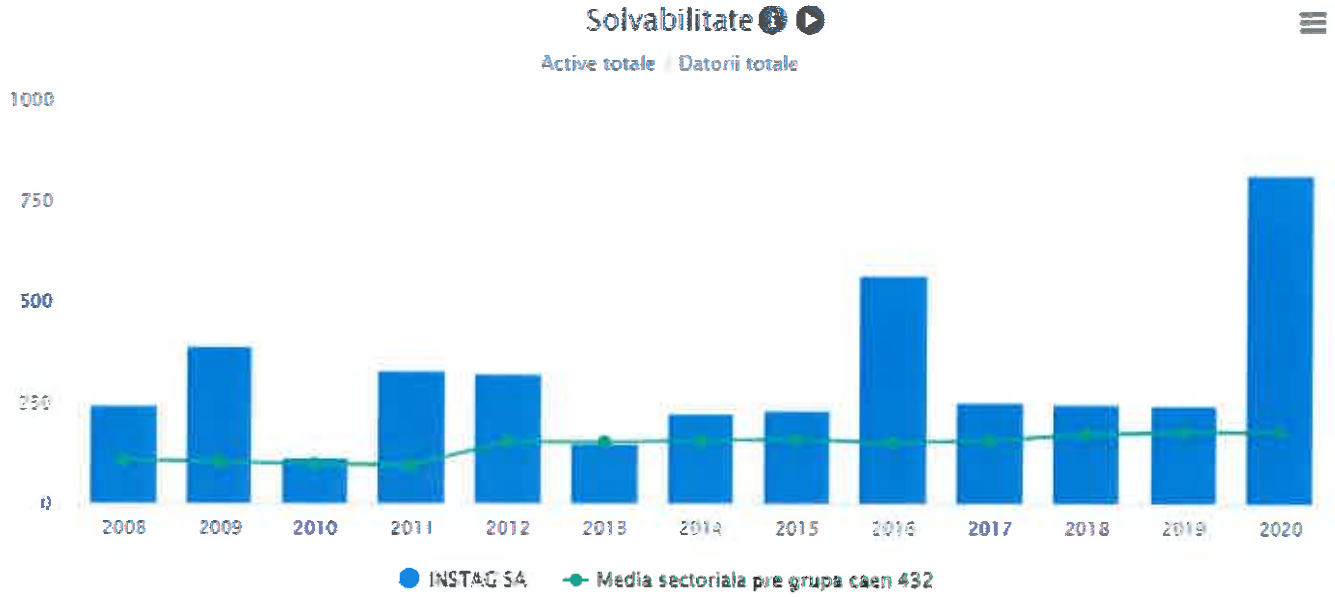

Cifra de afaceri
50mil
40mil
30mil
20mil
10mil
0
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
Cifra de afaceri


Profit sau pierdere
0,15mil
0,1mil
50mil
0
-50mil
-0,1mil
-0,15mil
-0,2mil
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
Profit sau pierdere


Capitaluri proprii
4,25mil
3,75mil
3,25mil
3mil
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
Capital propriu


Active
30mil
25mil
20mil
15mil
10mil
5mil
0
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020


Datorii
25mil
20mil
15mil
10mil
5mil
0
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020




In perioada 2021-2023 debitoarea a avut rezultate in tendinta crescatoare, obtinand venituri de aproximativ 384,000 lei pentru anul 2021, respectiv 360,000 pentru anul 2022. In ANEXA 12 se regasesc bilantul si balanta pentru anul 2021, balanta la 31.12.2022, balanta la 31.03.2023.

### 1.4. Situația juridică a societății.

### 1.5. Credite bancare.

La momentul deschiderii procedurii de insolventa debitoarea nu avea contractate credite bancare care să fie garantate cu bunuri din averea companiei.

### 1.6. Litigii

Situația litigiilor debitoarei se poate urmări în ANEXA 11.

La acest moment debitoarea este parte in litigii care privesc executarea si contestatia la executare dintre debitoare si ANAF.

Prin decizia de impunere nr. FAG 686/14.11.2017 emisa ca urmare a solutionarii decontului cu sume negative de taxa pe valoarea adaugata cu optiune de rambursare pentru suma solicitata la rambursare in cuantum de 203,076.00 lei, au fost stabilite suplimentar obligatii fiscale principale in suma de 946,168.00 lei , reprezentand TVA, compusa din:

- taxa pe valoarea adaugata nedeductibila – 248,633.00 lei;
- taxa pe valoarea adaugata colectata suplimentar – 697,535.00 lei.

Mentionam ca in baza raportului de inspectie fiscala si a deciziei de impunere rezultate (constituind titlu executoriu), ANAF a procedat la executarea silita a debitoarei. A fost publicat un anunt de valorificare in data de 14.12.2021 din dosarul de executare nr. 128426/2014 pentru bunurile:

- Teren 1.571 mp situat in Jud. Argeș, Mun. Pitești, Str. Depozitelor, Nr. 29 compus din constructii 663 mp, C2 – 14 mp
- Teren 2.603 mp, situat in Jud. Argeș, Mun. Pitești, Str. Depozitelor, Nr. 29, compus din curti-constructii C4 14 mp

- Teren 687 mp, situat in Jud. Argeș, Mun. Pitești, Str. Depozitelor, Nr. 29, atelier instalatii C2 – 1.070,02 mp, atelier mecanic C3 - 114,91 mp, post Trafo C4 – 37,75 mp, anexa C5 – 127,32 mp.

Bunurile scoase la vanzare au o valoare de 2.298.854 lei.

Impotriva demersurilor de executare silita, debitoarea a facut contestatie, inregistrandu-se dosarul 19586/280/2021.

Totodata, debitoarea a solicitat instantei suspendarea demersurilor de executare silita initiate de AJFP ARGES. In dosarul 342/1259/2021, prin sentinta civila nr. 7/14.01.2022 pronuntata de Tribunalul Arges, Sectia Civila, instanta a admis suspendarea pana la solutionarea definitiva a dosarului 3548/109/2018.

Ca urmare a continuarii de catre AJFP ARGES a demersurilor de executare silita, in cadrul licitatiei organizate in data de 29.12.2021, prin procesul verbal de licitatie publica nr. 267321/29.12.2021, au fost valorificate urmatoarele bunuri din patrimoniul debitoarei:

- Teren 2.603 mp, situat in Jud. Argeș, Mun. Pitești, Str. Depozitelor, Nr. 29, compus din curti-constructii C4 14 mp – la pretul de 649.610 lei plus TVA 123.426 lei
- Teren 1.571 mp situat in Jud. Argeș, Mun. Pitești, Str. Depozitelor, Nr. 29 compus din constructii 663 mp, C2 – 14 mp – la pretul de 950.807 lei si TVA 180.653 lei.

Procesele verbale de adjudecare au fost incheiate astfel:

- La data de 05.01.2022 s-a semnat procesul de adjudecare nr. 2052/05.01.2022 cu MD MECANIC BENZ 2003 SRL pentru bunul - Teren 1.571 mp situat in Jud. Argeș, Mun. Pitești, Str. Depozitelor, Nr. 29 compus din constructii 663 mp, C2 – 27 mp.
- La data de 07.01.2022 s-a semnat procesul de adjudecare nr. 4584/07.01.2022 cu INDUSTRIAL SEALS AND ROLLS SRL pentru bunul - Teren 2.603 mp, situat in Jud. Argeș, Mun. Pitești, Str. Depozitelor, Nr. 29, compus din curti-constructii C4 14 mp.

Ca urmare a solutionarii definitive a contestatiei formulate de INSTAG SA, instanta de apel, potrivit Hotararii nr. 135/2023, dosar nr. 3548/109/2018, a admis contestatia pentru suma de 723,796.00 lei si a respins contestatia pentru suma de 222.373 lei.

Astfel, obligatia de plata reprezentand TVA, din decizia de impunere nr. FAG 686/14.11.2017, dupa solutionarea definitiva de catre instanta de apel este in suma 19.297 lei.

In urma sentintei civile 686/14.11.2017 pronuntata de Curtea de Apel Pitesti ramasa definitiva la 07.02.2023 prin decizia Curtii de Apel nr. 135/R-cont, DGRFP Ploiesti a emis o decizie de impunere in vederea corectarii sumelor initial stabilite in sarcina debitoarei prin raportul de inspectie fiscala. Astfel, au fost sterse din sarcina debitoarei sumele pentru care Curtea de Apel a admis contestatia antementionata. In ANEXA 13 se regaseste decizia de impunere emisa in vederea corectarii.

La momentul intocmirii prezentului plan de reorganizare, mentionam ca litigiile initiate impotriva executarii au fost castigate majoritar de catre debitoare, in mod definitiv.

In acest context, in ipoteza si la momentul in care partile vor fi repuse in situatia anterioara executarii, iar bunurile valorificate vor reintra in patrimoniul INSTAG SA, acestea vor urma parcursul procedural de evaluare prevazut de Legea 85/2014.

## CAP. 2. PATRIMONIUL SOCIETĂȚII

### 2.1. Activele societății și sarcini care grevează activele

**Preambul**

În cadrul procedurii de insolvență a fost finalizat raportul de inventariere, dar și raportul de evaluare a patrimoniului.

### 2.1.1. Activele societății

Raportul de evaluare a activelor din patrimoniul societății debitoare nr. 574/ 27.04.2023 întocmit de FAIRVALUE EVALUĂRI SRL a evidențiat următoarele valori:

| Denumire | Cont | Valoarea de piata (lei) | Valoarea de piata (eur) | Valoarea de lichidare (lei) | Valoarea de lichidare (eur) |
|---|---|---|---|---|---|
| Alte imobilizari necorporale | 208 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terenuri si amenajari de terenuri | 211 | 576.600 | 117.400 | 432.450 | 88.050 |
| Constructii | 212 | 769.600 | 156.600 | 577.200 | 117.450 |
| Instalatii tehnice si mijloace de transport | 213 | 2.533 | 516 | 132.240 | 26.729 |
| Mobilier, aparatura birotica, alte active corporale | 214 | 255 | 52 | 191 | 39 |
| Alte creanțe imobilizate | 2678 | 31.638 | 6.394 | 31.638 | 6.394 |
| Materii prime | 301 | 92.653 | 18.730 | 64.860 | 13.110 |
| Materiale de natura obiectelor de inventar | 303 | 28.394 | 5.740 | 19.880 | 4.020 |
| Servicii in curs de executie | 332 | 794.238 | 160.520 | 555.970 | 112.360 |
| Marfuri | 371 | 577.652 | 116.750 | 404.360 | 81.730 |
| Ambalaje | 381 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Furnizori - debitori | 409 | 235.000 | 47.495 | 235.000 | 47.495 |
| Clienti | 411 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debitori diversi | 461 | 1.475.219 | 298.151 | 1.475.219 | 298.151 |
| **TOTAL** | | **4.583.782,23** | **928.347,23** | **3.929.008,26** | **795.527,49** |

Mentionam ca au fost evaluate bunurile astfel cum au fost identificate prin inventarul intocmit de administratorul judiciar, bunurile care au facut obiectul executarii silite antementionate nefiind incluse.

### 2.1.2. Sarcini care grevează activele societății

Nu este cazul.

### 2.1.3. Alte sarcini ale debitoarei

**OBLIGAȚII DE MEDIU**

Nu este cazul.

## CAP. 3. PROCEDURA INSOLVENȚEI

### 3.1. Deschiderea procedurii.

Debitoarea INSTAG SA a solicitat Tribunalului Specializat Arges deschiderea procedurii generale a insolvenței prevăzută de Legea 85/2014. Prin Încheierea Civilă din data de 15.03.2022, pronunțată de judecătorul sindic în dosarul cu nr. 65/1259/2022 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Arges, a fost deschisă procedura generală a insolvenței prevăzută de Legea 85/2014 împotriva debitoarei INSTAG SA, EXPERT SPRL FILIALA BUCUREȘTI fiind desemnată în calitate de administrator judiciar provizoriu. Procedura insolvenței a fost deschisă la solicitarea debitoarei INSTAG SA, aceasta depunând odată cu cererea inițială și o declarație în temeiul art. 67 lit. g din Legea 85/2014 prin care își arată intenția de intrare în procedura de reorganizare conform unui plan.

### 3.2. Tabelul definitiv al datoriilor debitoarei. Structura categoriilor de creanțe care votează, potrivit art. 138 din Legea 85/2014.

Situația datoriilor debitoarei 07.03.2023, este următoarea:

| Tipul creanței | Creanțe înscrise în tabelul definitiv – sub condiție, fara drept de vot (lei) | Creanțe înscrise în tabelul definitiv – cu drept de vot (lei) |
|---|---|---|
| Art. 159 din Legea 85/2014 - creanțe garantate | 0 | 0 |
| Art. 161 pct. 3 din Legea 85/2014 - creanțe izvorâte din raporturi de muncă | 0 | 33,430.84 |
| Art. 161 pct. 5 din Legea 85/2014 - creanțe bugetare | 0 | 110,536.14 |
| Art. 161 pct. 8 din Legea 85/2014 - alte creanțe chirografare | 0 | 575,158.16 |
| art. 161 pct. 10 lit. a din Legea 85/2014 – creanțe subordonate | 0 | 0 |
| **TOTAL** | **0** | **719,125.14** |

Având în vedere faptul că potrivit prevederilor art. 138 din Legea 85/2014 există anumite categorii distincte de creanțe care votează separat, administratorul judiciar a întocmit o situație sintetică a acestor categorii, dupa cum urmeaza:

| Tipul creantei | Creante cu drept de vor inscrise in tabelul definitiv (lei) |
|---|---|
| Art. 161 pct. 3 din Legea 85/2014 - creanțe izvorâte din raporturi de muncă | 33,430.84 |

| | |
|---|---|
| Art. 138 alin. 3 lit. c din Legea 85/2014 - creante bugetare | 110,536.14 |
| Art. 138 alin. 3 lit. e din Legea 85/2014 - alte creante chirografare | 575,158.16 |
| **TOTAL** | **719,125.14** |

### 3.3. Rezultatele raportului de evaluare a bunurilor din averea debitoarei

Raportul de evaluare a activelor din patrimoniul societății debitoare nr. FAIRVALUE EVALUARI nr. 574/ 27.04.2023 a reliefat urmatoarele valori:

| Denumire | Cont | Valoarea de piata (lei) | Valoarea de piata (eur) | Valoarea de lichidare (lei) | Valoarea de lichidare (eur) |
|---|---|---|---|---|---|
| Alte imobilizari necorporale | 208 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terenuri si amenajari de terenuri | 211 | 576.600 | 117.400 | 432.450 | 88.050 |
| Constructii | 212 | 769.600 | 156.600 | 577.200 | 117.450 |
| Instalatii tehnice si mijloace de transport | 213 | 2.533 | 516 | 132.240 | 26.729 |
| Mobilier, aparatura birotica, alte active corporale | 214 | 255 | 52 | 191 | 39 |
| Alte creanțe imobilizate | 2678 | 31.638 | 6.394 | 31.638 | 6.394 |
| Materii prime | 301 | 92.653 | 18.730 | 64.860 | 13.110 |
| Materiale de natura obiectelor de inventar | 303 | 28.394 | 5.740 | 19.880 | 4.020 |
| Servicii in curs de executie | 332 | 794.238 | 160.520 | 555.970 | 112.360 |
| Marfuri | 371 | 577.652 | 116.750 | 404.360 | 81.730 |
| Ambalaje | 381 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Furnizori - debitori | 409 | 235.000 | 47.495 | 235.000 | 47.495 |
| Clienti | 411 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debitori diversi | 461 | 1.475.219 | 298.151 | 1.475.219 | 298.151 |
| **TOTAL** | | **4.583.782,23** | **928.347,23** | **3.929.008,26** | **795.527,49** |

Mentionam ca au fost evaluate bunurile astfel cum au fost identificate prin inventarul intocmit de administratorul judiciar, bunurile care au facut obiectul executarii silite antementionate nefiind evaluate.

### 3.4. Intenția de reorganizare a societății

Debitoarea își exprimă și pe această cale intenția de reorganizare, în sensul art. 67 alin. (1) lit. g) si h) din Legea 85/2014.

În ceea ce privește modalitățile pe care le are în vedere debitoarea pentru reorganizarea activității, acestea sunt următoarele:

A. desfasurare activitate curenta – contractare de lucrari

Mentionam aici cateva proiecte deja existente in portofoliul actual:

- contract de servicii de consultanta si proiectare nr. 225/25.01.2023 incheiat cu Asociarea SC MIRAD INSTAL-GAZ SRL, SC ARSAN ARITMA VE INSAAT ANONIM SIRKETI, SC PARTNER CONS INSTAG SRL (ANEXA 9). Instag SA are calitatea de consultant proiectant, subantreprenor. Valoarea contractului este de 230,000.00 lei.

- contract de servicii de consultanta si proiectare nr. 301/24.02.2023 incheiat cu Asociarea SC MIRAD INSTAL-GAZ SRL, SC ARSAN ARITMA VE INSAAT ANONIM SIRKETI, SC PARTNER CONS INSTAG SRL (ANEXA 9). Instag SA are calitatea de consultant proiectant, subantreprenor. Valoarea contractului este de 660,000.00 lei.

- Compania este in perioada de ofertare ca singur participant de specialitate in constructii la obiectivul "HALA INDUSTRIALA" în Comuna Stefanesti, valoare investitie de 475,000.00 euro (fara T.V.A.) cu o rata de profit estimat de 18 % din valoarea investitiei.

B. suma obtinute din inchirierea spatiilor disponibile

- contract de inchiriere pentru spatiul situat in Str. Depozitelor nr. 29, jud. Arges, Pitesti incheiat cu PARTNER CONS INSTAG SRL, la pretul de 1250 Eur + TVA/luna valabil pana in anul 2018 (ANEXA 9).

C. dezvoltarea unei noi activitati de productie utilizand toate resursele si activele companiei

Mentionam ca readucerea in patrimoniu a activelor executate silit ar duce la spatii de productie de 1.500 mp si birouri de 1.300 mp.

D. mărire de capital

E. valorificare de active.

F. Recuperare creante in masura in care va fi cazul

G. Dare in plata in contul creantei

**3.5. Sume care s-ar putea obține de către creditori in caz de faliment.**

Fezabilitatea unui plan de reorganizare se apreciază de către creditori și prin comparația sumelor pe care aceștia le-ar primi în caz de faliment al debitoarei față de sumele pe care le primesc prin plan.

În Legea insolvenței, există prevederi clare privind tratamentul corect și echitabil al creditorilor și drepturile de vot ale acestora, dependente de sumele pe care acești creditori le-ar primi în cazul aprobării planului, respectiv în caz de faliment al debitoarei (Art.138-139 din Legea 85/2014).

În situația falimentului, lichidatorul desemnat va trebui să valorifice bunurile debitoarei. Aceste bunuri se vor valorifica în regim de lichidare, cunoscut fiind faptul că prețul de piață al bunurilor este influențat negativ de vânzarea forțată a acestora.

În cele ce urmează, va trebui să apreciem, în ce măsură și respectiv în ce procent sumele rezultate dintr-un eventual faliment al debitoarei ar acoperi creanțele categoriilor de creditori înscriși în tabelul definitiv.

Aprecierea propusă se bazează pe documente reper procedurale existente la dosarul instanței și anume rezultatele raportului de evaluare întocmit în cursul procedurii insolvenței și tabelul definitiv de creanțe:

| Tipul creantei | Creanțe înscrise în tabelul definitiv (lei) | Creanțe achitate prin planul de reorganizare (lei) | Creanțe achitate în caz de faliment al debitoarei (lei) |
|---|---|---|---|
| Art. 138 alin. 3 lit. a din Legea 85/2014 - creanțe garantate | 0 | 0 | 0 |
| Art. 138 alin. 3 lit. b din Legea 85/2014 - creanțe izvorâte din raporturi de muncă | 33,430.84 | 33,430.84 | 33,430.84 |
| Art. 138 alin. 3 lit. c din Legea 85/2014 - creanțe bugetare | 110,536.14 | 110,536.14 | 110,536.14 |
| Art. 138 alin. 3 lit. d din Legea 85/2014 – creditori indispensabili | 0 | 0 | 0 |
| Art. 138 alin. 3 lit. e din Legea 85/2014 - alte creanțe chirografare | 575,158.16 | 548,550.66 | 575,158.16 |
| **TOTAL** | **719,125.14** | **692,517.64** | **719,125.14** |

Având în vedere cele două elemente reper ale procedurii - tabelul definitiv de creanțe și raportul de evaluare a bunurilor din averea debitoarei, se poate observa că activele debitoarei INSTAG SA acopera intreaga masa credala cuprinsa in tabelul definitiv de creante.

Prin efectul prevederilor art. 138 alin. 5 din Legea 85/2014, creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL este inscris in programul de plati cu suma de 505,542.5 lei, mai mica decat cea pe care ar primi-o in caz de faliment al debitoarei care este de 532,150.00 lei, motivat de intentia exprimata de acesta de a vota la adunarea creditorilor de aprobare a planului de reorganizare – ANEXA 8.

In concret creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL, va recupera din creanta sa inscrisa in tabelul definitiv in cuantum de 532,150.00 lei, doar suma de 505,542.5 lei, ceea ce reprezinta un grad de recuperare de 95%, diferenta in suma de 26,607.5 lei fiind creanta nerecuperata pentru care vor aplicabile dispozitiile art. 140 alin. 1 din Legea 85/2014.

## CAP. 4. REORGANIZAREA SOCIETĂȚII INSTAG SA

### 4.1. Principiile fundamentale care guvernează planul de reorganizare

Planul de reorganizare al debitoarei INSTAG SA se construiește în jurul unui principiu de bază: continuarea activității principale a companiei, conform obiectului de activitate.

### 4.2. Măsuri concrete de reorganizare. Eficiența. Surse de finanțare.

**Plata creanțelor înscrise în tabelul definitiv în cuantumul prevăzut de planul de reorganizare**

Debitoarea își asumă prin prezentul plan de reorganizare plata creanțelor înscrise în tabelul definitiv în cuantumul prevăzut în cap. 5 de mai jos.

Resursele principale cu ajutorul cărora debitoarea finanțează această măsura sunt rezultate din resursele obținute din contractare de lucrari, inchiriere de spatii, dezvoltarea unei noi activitati de productie, precum și din valorificarea activelor, dare in plata in contul creantei, recuperari creante și majorare de capital.

Pe perioada desfășurării planului de reorganizare, activitatea debitoarei este condusă de către administratorul special, urmând ca după încheierea cu succes a planului, acesta să fie descărcat de răspundere.

**4.3. Durata planului de reorganizare.**

Prezentul plan de reorganizare a fost întocmit pe o durată de trei ani de la confirmare, conform prevederilor art. 133 alin. (3) din L. 85/2014.

**4.4. Previziuni financiare.**

Previziunile financiare au drept scop demonstrarea viabilității planului, respectiv verificarea asigurării resurselor financiare atât pentru activitatea curentă, cât și pentru plata datoriilor debitoarei. Previziunile financiare detaliate se pot vedea în Anexele 4 - 6 și urmează următoarea structură logică:

- Fundamentarea și previzionarea veniturilor din exploatare
- Fundamentarea și previzionarea costurilor de exploatare fixe și variabile
- Previzionarea contului de profit și pierdere pe cei trei ani ai planului
- Previzionarea fluxului de numerar pe cei trei ani ai planului
- Previzionarea distribuțiilor de sume către creditori

În analiza de cash nu s-a ținut seama de influența TVA, toate veniturile, cheltuielile, încasările și plățile fiind luate în considerare fără TVA.

**4.4.1. Previzionarea veniturilor.**

Veniturile de exploatare iau în considerare activitatea societății pe durata planului de reorganizare, cu raportare la contractele deja incheiate, dar si cu raportate la activitatea trecuta a companiei.

**4.4.2. Previzionarea cheltuielilor**

Cheltuielile de exploatare au fost luate în considerare la nivel sintetic, fiind structurate după cum urmează:

- cheltuieli cu materialele
- salarii și taxe aferente
- cheltuieli directe
- cheltuieli indirecte

**4.4.3. Previzionarea contului de profit și pierdere.**

Din structura veniturilor și costurilor previzionate anterior se va putea calcula rezultatul din exploatare.

Rezultatul financiar și cel excepțional se preiau din declarațiile anilor anteriori, presupunând ca nu au survenit modificări.

**4.4.4. Previzionarea fluxului de numerar.**

Fluxul de numerar (cash flow-ul) s-a previzionat prin considerarea tuturor intrărilor și ieșirilor de numerar din fiecare perioadă. Analiticul fluxului de numerar se poate vedea în Anexele 4 - 6.

Intrările de numerar considerate sunt în principal: profitul net, amortismentul, creditele noi de orice fel (nu a fost cazul).

Astfel, la nivelul fiecărui an fiscal a fost previzionat un cash flow din activitatea curentă, surplusul de cash fiind utilizat în vederea stingerii creanțelor născute înainte de momentul deschiderii procedurii, conform Anexei 4 - 6.

Pentru verificarea calculului de flux de numerar (cash flow) s-a calculat disponibilul la fiecare sfârșit de perioadă, care trebuie să rezulte pozitiv.

Intrările de numerar considerate sunt în principal sumele provenite din resursele obținute din contractare de lucrari, inchiriere de spatii, dezvoltarea unei noi activitati de productie, precum și din valorificarea activelor, recuperari creante, dare in plata in contul creantei și majorare de capital. Astfel, la nivelul fiecărui an fiscal a fost previzionat un cash flow, conform Anexei 4 - 6.

## CAP. 5. PROGRAMUL DE PLATĂ A CREANȚELOR

Programul propus în prezentul plan de reorganizare pentru plata creanțelor către creditori se poate observa în tabelele din ANEXA 7. Din aceste tabele se poate vedea ca plata creanțelor creditorilor s-a împărțit pe grupe de creditori, stabilite în conformitate cu prevederile art. 138 alin. (3) din Legea 85/2014.

Pentru fiecare grupă de creditori se va aprecia dacă sunt defavorizaţi și în ce masură vor fi despăgubiți în caz de faliment.

Plata creanțelor pe grupe de creditori se preconizează a se realiza după cum urmează:

### 5.1. Plata creanţelor garantate

Nu este cazul.

### 5.2. Creanţele de natură salarială

În tabelul definitiv sunt înscrise creanțe de natură salarială în sumă totală de 33,430.84 lei. Mentionam ca in cadrul grupei salariale se afla o singura persoana, respectiv doamna Dumtru Cristina.

Prin planul de reorganizare se prevede plata integrală a creanțelor salariale care sunt înscrise în tabelul definitiv de creanțe, în termen de 30 de zile de la confirmarea acestuia.

Având în vedere că prin plan se prevede plata integrală a creanțelor de natura salariala, aceste creanțe sunt prezumate a fi nedefavorizate, în sensul dat de art. 5 pct. 16 din Legea 85/2014.

### 5.3. Plata creanţelor de natură bugetară

In tabelul definitiv sunt înscrise creanțe de natură bugetară în sumă totală de 110,536.14 lei, dupa cum urmeaza:

| Creditor | Suma achitata prin plan |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Ploiesti prin Administratia Judeteana a Finantelor Publice Arges | 1,700.00 lei |
| Municipiul Pitesti | 108,836.14 lei |
| **TOTAL** | **110,536.14** |

Prin planul de reorganizare se prevede plata integrală a creanțelor bugetare care sunt înscrise în tabelul definitiv de creanțe, in anul 2, lunile 1-6. Acestea vor fi achitate pro rata, conform sumelor lunare previzionate in programul de plati.

Având în vedere că prin plan se prevede plata integrala a creanțelor bugetare, aceste creanțe sunt prezumate a fi nedefavorizate, în sensul dat de art. 5 pct. 16 din Legea 85/2014.

Nota:

1. In masura in care din derularea litigiilor dintre debitoarea INSTAG SA si ANAF (DGRFP Ploiesti/AJFP Arges) creanta bugetara cu care acest creditor este inscris in tabelul de creante va fi modificata pe baza existentei unor solutii definitive ale instantelor de judecata in acest sens, programul de plati va fi modificat corespunzator, debitoarea asumandu-si adaptarea cashflowului propriu in vederea achitarii in aceleasi termene la care sunt prevazute plati pentru grupa creantelor bugetare a creantelor astfel inscrise in tabel.
2. In masura in care din derularea litigiilor dintre debitoarea INSTAG SA si ANAF (DGRFP Ploiesti/AJFP Arges) va aparea o creanta bugetara nascuta ulterior momentului deschiderii procedurii pe baza existentei unor solutii definitive ale instantelor de judecata in acest sens, debitoarea isi asuma plata acestor creante conform documentelor din care rezulta in conformitate cu prevederile art. 5 pct. 21 din Legea 85/2014.

**5.4. Plata creanțelor chirografare. Creditori indispensabili.**

**5.4.1. Creditori indispensabili**

Nu este cazul.

**5.4.2. Creditori chirografari**

Grupa creanțelor creditorilor chirografari este următoarea:

| Tipul creanței | Creanțe înscrise în tabelul definitiv (lei) | Creanțe achitate prin planul de reorganizare (lei) | Creanțe achitate în caz de faliment al debitoarei (lei) |
|---|---|---|---|
| Art. 138 alin. 3 lit. e din Legea 85/2014 - alte creanțe chirografare | 575,158.16 | 548,517.64 | 575,158.16 |

| Creditor | Suma achitata prin plan |
|---|---|
| Birou Executor Judecatoresc Muraru Tatoiu Bogdan | 5,671.03 |
| CEZ VANZARE SA | 13,425.60 |

| | |
|---|---|
| NEXT ENERGY DISTRIBUTION SRL | 23,911.53 |
| PARTNER CONS INSTAG SRL | 505,542.50 |
| **TOTAL GRUPA CREANTE CHIROGRAFARE** | **548,517.64** |

Prin efectul prevederilor art. 138 alin. 5 din Legea 85/2014, creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL este inscris in programul de plati cu suma de 505,542.5 lei, mai mica decat cea pe care ar primi-o in caz de faliment al debitoarei care este de 532,150.00 lei, motivat de intentia exprimata de acesta de a vota la adunarea creditorilor de aprobare a planului de reorganizare – ANEXA 8.

In concret creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL, va recupera din creanta sa inscrisa in tabelul definitiv in cuantum de 532,150.00 lei, doar suma de 505,542.5 lei, ceea ce reprezinta un grad de recuperare de 95%, diferenta in suma de 26,607.5 lei fiind creanta nerecuperata pentru care vor aplicabile dispozitiile art. 140 alin. 1 din Legea 85/2014.

Planul de reorganizare prevede plata integrala a creanțelor creditorilor chirografari prevăzute la art. 138 alin. 3 lit. e din Legea 85/2014, cu exceptia creditorilor care se afla din punct de vedere al votului la adunarea creditorilor de aprobare a planului de reorganizare sub incidenta prevederilor art. 138 al 5 din Legea 85/2014 si care prin exercitarea votului urmeaza sa fie ajustati in prezentul plan de reorganizare si respectiv in programul de plati, corespunzator prevederii legale suscitate.

Achitarea creditorilor chirografari a fost estimată pentru anul 2 si 3 de plan.

Având în vedere că prin planul de reorganizare se prevede plata integrală a creanțelor creditorilor chirografari, aceste creanțe nu sunt defavorizate, în sensul dat de art. 5 pct. 16 din Legea 85/2014 și respectiv art. 139 alin. 1 lit. B din Legea 85/2014.

Creditorii chirografari altii decat PARTNER CONS INSTAG SRL sunt prevazuti a fi achitati in anul 2 lunile 10-11, avand un grad de recuperare de 100% prevazut prin programul de plati. Achitarea se va face pro rata raportat la sumele globale prevazute a fi achitate in fiecare luna. Acesti creditori vor fi achitati inaintea creditorilor care se incadreaza in prevederile art. 138 al. 5 din Legea 85/2014 care sunt prevazuti a fi achitati in anul 3, lunile 2-12.

### 5.4.3. Cu privire la incidenta articolului 138 alin. 5 din Legea 85/2014

Urmare a verificarilor efectuate, mentionam ca creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL se incadreaza in prevederile art. 138 alin. 5 din Legea 85/2014.

Prin efectul prevederilor art. 138 alin.5 din Legea 85/2014, creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL este inscris in programul de plati cu suma de 505,542.5 lei, mai mica decat cea pe care ar primi-o in caz de faliment al debitoarei care este de 532,150.00 lei, motivat de intentia exprimata de acesta de a vota la adunarea creditorilor de aprobare a planului de reorganizare – ANEXA 8.

In concret creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL, va recupera din creanta sa inscrisa in tabelul definitiv in cuantum de 532,150.00 lei, doar suma de 505,542.5 lei, ceea ce reprezinta un grad de recuperare de 95%, diferenta in suma de 26,607.5 lei fiind creanta nerecuperata pentru care vor aplicabile dispozitiile art. 140 alin. 1 din Legea 85/2014.

Astfel, acest creditor are dreptul de a vota asupra planului de reorganizare.

Avand in vedere creditorii care se incadreaza in prevederile art. 138 alin. 5 din Legea 85/2014, cu respectarea dispozitiilor susmentionate, plata acestor creditori este prevazuta in programul de plati a fi

efectuata dupa achitarea integrala a creantelor chirografare prevazute la art. 138 alin. 3 lit. e, respectiv potrivit ordinii de prioritate a creantelor subordonate prevazute la art. 161 pct. 10 lit. a din Legea 85/2014.

Creditorul PARTNER CONS INSTAG SRL va fi achitat in lunile 2-12 din anul 3 de plan, conform sumelor prevazute in programul de plati.

### 5.5. Cheltuieli ale procedurii

În afara cheltuielilor de funcționare ale debitoarei din această perioadă și alte asemenea, cheltuielile directe ale procedurii prevăzute în planul de reorganizare sunt în principal: publicitatea și reclama aferentă procedurii și remunerația administratorului judiciar.

Contribuția la fondul de lichidare se calculează prin aplicarea cotei de 2% conform art. 39 alin. (7) lit.b din L.85/2014 și respectiv art. 120 din Statutul UNPIR.

Cuantumul retribuției administratorului judiciar în situația confirmării planului de reorganizare judiciară este după cum urmează:

- retribuție fixă de 2.500 RON + TVA /lună.
- retribuție de succes de 6%+TVA din sumele distribuite către creditori
- retributie de succes de 8%+TVA din recuperari de creante.

Mentionam ca sumele procentuale nu sunt cumulative. De asemenea, mentionam ca onorariul este acelasi cu cel de pe perioada de observatie, fiind aprobat de catre adunarea generala a creditorilor.

Totodata, retributia administratorului judiciar va cuprinde si componenta corespunzatoare pentru asistenta la intocmirea planului in cuantum de 10.000 lei + TVA.

Influența acestor cheltuieli în fluxul de numerar se poate vedea în ANEXA 4 – 6.

### 5.6. Creanțe ale creditorilor născute în timpul procedurii

Aceste creanțe urmează a fi achitate de debitoare în conformitate cu documentele din care rezultă potrivit prevederilor art. 5 pct. 21 din Legea 85/2014. În ceea ce privește eventualul impozit pe profitul derivat din activitate curentă a companiei în timpul planului de reorganizare, se va urmări alocarea judicioasă a lichidităților în vederea achitării la termen a acestor creanțe bugetare. Sumele aferente au fost previzionate și sunt menționate în programul de plăți. Aceste sume nu au fost inserate în cash – flow-urile anuale ale debitoarei.

In concret, acestea beneficiaza de prioritate la achitare, fiind esentiale pentru desfasurarea planului de reorganizare si se platesc conform documentelor din care rezulta, pe masura ce acestea se nasc si ajung la scadenta.

## 6. MĂSURI FINALE PRIVIND RACORDAREA PLANULUI DE REORGANIZARE LA LEGISLAȚIA INSOLVENȚEI ȘI A LEGII 31/1990 rep. CONCLUZII.

În continuare, planul de reorganizare se analizează prin perspectiva prevederilor art. 132, 133 și 134 din Legea 85/2014 în vederea îndeplinirii condițiilor legale preliminare și a impunerii unor măsuri de racordare la legislația societăților, după cum urmează:

### 6.1. Prevederile art. 132 din Legea 85/2014

În temeiul art. 132 din Legea 85/2014, în cazul debitoarei INSTAG SA există mai multe categorii de persoane eligibile pentru a promova un plan de reorganizare a debitoarei, după cum urmează:

**6.1.1. Potrivit prevederilor art. 132 alin. 1 lit. a din Legea 85/2014 – INSTAG SA (debitorul)**

În vederea depunerii unui plan de reorganizare debitoarea și-a manifestat intenția de reorganizare.

**6.1.2. Potrivit prevederilor art. 132 alin. 1 lit. b din Legea 85/2014 – administratorul judiciar EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI**

În vederea depunerii unui plan de reorganizare administratorul judiciar și-a manifestat intenția de a participa la intocmirea acestuia.

**6.1.3. Potrivit prevederilor art. 132 alin. 1 lit. c din Legea 85/2014**

Nu este cazul.

**6.1.4. Prevederile art. 132 alin. 2 din Legea 85/2014**

Judecatorul sindic a dispus prelungirea termenului de depunere a planului de reorganizare cu 30 d zile.

**6.1.5. Prevederile art. 132 alin. 3 din Legea 85/2014**

În cazul de față planul de reorganizare prevede măsuri măsuri privind continuarea si completarea activității curente, recuperari creante, dare in plata in contul creantei, majorare de capital sau valorificare de active.

**6.1.6. Prevederile art. 132 alin. 4 din Legea 85/2014**

Nu este cazul. Debitoarea și administratorii acesteia nu se încadrează în prevederea legală menționată.

**6.1.7. Prevederile art. 132 alin. 5 din Legea 85/2014**

Nu este cazul. Debitoarea se va încadra în termenele stabilite pentru depunerea planului de reorganizare.

**6.2. Prevederile art. 133 din Legea 85/2014**

**6.2.1. Prevederile art. 133 alin. 1 din Legea 85/2014**

Planul de reorganizare previzionează atât structura veniturilor cât și cea a costurilor din care rezultă atât sursele de finanțare a activității curente viitoare, cât și resursele financiare pentru plata unei părți a datoriilor istorice a companiei.

În ceea ce privește modalitatea de selecție, desemnare și înlocuire a administratorilor și a directorilor, această măsură este lăsată la latitudinea acționarilor și respectiv a administratorului special desemnat de aceștia – modificările viitoare efectuându-se cu respectarea atât a legii 31/1990 rep. cât și a legii insolvenței.

**6.2.2. Prevederile art. 133 alin. 2 din Legea 85/2014**

Planul cuprinde programul de plată a creanțelor (ANEXA 7), încadrându-se astfel în prevederile Art. 133 alin. (2).

### 6.2.3. Prevederile art. 133 alin. 3 din Legea 85/2014

Executarea planului nu depășește perioada de 3 ani, încadrându-se astfel în prevederile Art. 133 alin. (3).

### 6.2.4. Prevederile art. 133 alin. 4 din Legea 85/2014

În ceea ce privește încadrarea planului în prevederile art. 133 alin. (4) se menționează următoarele:

Planul menționează categoriile nedefavorizate: salariații, creditorii bugetari si creditorii chirografari.

Planul menționează în detaliu tratamentul fiecărui creditor arătând sumele care i se vor distribui și termenele la care se vor face distribuțiile.

Se menționează că după încheierea cu succes a planului, administratorul special va fi putea fi descărcat de răspundere.

În programul de plată al creanțelor și în partea scrisă a planului, la fiecare categorie de creditori se prevede suma estimativă care i s-ar distribui în caz de faliment al societății.

În ceea ce privește achitarea creanțelor curente – aceste creanțe vor fi achitate de către debitoare cu respectarea prevederilor art. 5 pct. 21, art. 80 alin. 2 și art. 102 alin. 6 din Legea 85/2014. In concret, acestea beneficiaza de prioritate la achitare, fiind esentiale pentru desfasurarea planului de reorganizare si se platesc conform documentelor din care rezulta, pe masura ce acestea se nasc si ajung la scadenta.

### 6.2.5. Prevederile art. 133 alin. 5 din Legea 85/2014

Măsurile necesare punerii în aplicare a planului sunt prezentate/completate după cum urmează:

#### 6.2.5.1. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. A din Legea 85/2014

În această fază debitorul își păstrează în întregime conducerea activității sale inclusiv dreptul de dispoziție asupra bunurilor din averea sa, cu supravegherea activității sale de către administratorul judiciar desemnat în condițiile legii.

Conducerea activității se va desfășura de caătre administratorul special desemnat în acest sens de către AGEA. Dreptul de dispoziție asupra bunurilor din averea debitoarei revine administratorului special – limitat fiind de dispozițiile speciale ale legii insolvenței precum și de cele ale legii 31/1990 rep.

#### 6.2.5.2. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. B din Legea 85/2014

Planul indică sursele de finanțare provenind din continuarea activitatii curente, valorificari de active, recuperari creante, dare in plata in contul creantei sau majorari de capital, eventualele finanțări care vor fi efectuate în timpul derulării planului de reorganizare urmând să beneficieze de prioritate la restituire potrivit prevederilor art. 159 alin. (1) pct. 2 sau, după caz, potrivit prevederilor art. 161 pct. 2.

#### 6.2.5.3. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. C din Legea 85/2014

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

#### 6.2.5.4. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. D din Legea 85/2014

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**6.2.5.5. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. E din Legea 85/2014**

Planul prevede ca si posibilitate si darea în plată în contul creantelor. De asemenea, planul prevede ca si posibilitate si valorificarea celorlalte active ale companiei. Procedura de valorificare a activelor companiei (altele decat cele care sunt valorificate in cazul derularii curente a activitatii acesteia) va fi cea prevazuta in acest sens de Legea 85/2014.

**6.2.5.6. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. F din Legea 85/2014**

Planul prevede măsuri în acest sens. Procedura de valorificare va fi cea prevazuta in acest sens de Legea 85/2014.

**6.2.5.7. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. G din Legea 85/2014**

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**6.2.5.8. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. H din Legea 85/2014**

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**6.2.5.9. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. I din Legea 85/2014**

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**6.2.5.10. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. J din Legea 85/2014**

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**6.2.5.11. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. K din Legea 85/2014**

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**6.2.5.12. Prevederile art. 133 alin. 5 lit. L din Legea 85/2014**

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**6.2.6. Prevederile art. 133 alin. 6 din Legea 85/2014**

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**6.2.7. Prevederile art. 133 alin. 7 din Legea 85/2014**

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**6.3. Prevederile art. 134 din Legea 85/2014**

Planul nu prevede măsuri în acest sens.

**În concluzie, în opinia debitoarei, planul de reorganizare se încadrează în cerințele legii nr. 85/2014.**

## 7. CONCLUZII PRIVIND ACOPERIREA CREANȚELOR CREDITORILOR PRIN PLANUL DE REORGANIZARE COMPARATIV CU UN EVENTUAL FALIMENT AL DEBITOAREI

În continuare este prezentată o situație comparativă între sumele care se propun a fi achitate către creditori în timpul planului de reorganizare comparativ cu sumele care se prezumă că vor fi achitate către creditori în caz de faliment al debitoarei:

| Tipul creanței | Creanțe înscrise în tabelul definitiv (lei) | Creanțe achitate prin planul de reorganizare (lei) | Creanțe achitate în caz de faliment al debitoarei (lei) |
|---|---|---|---|
| Art. 138 alin. 3 lit. a din Legea 85/2014 - creanțe garantate | 0 | 0 | 0 |
| Art. 138 alin. 3 lit. b din Legea 85/2014 - creanțe izvorâte din raporturi de munca | 33,430.84 | 33,430.84 | 33,430.84 |
| Art. 138 alin. 3 lit. c din Legea 85/2014 - creanțe bugetare | 110,536.14 | 110,536.14 | 110,536.14 |
| Art. 138 alin. 3 lit. d din Legea 85/2014 – creditori indispensabili | 0 | 0 | 0 |
| Art. 138 alin. 3 lit. e din Legea 85/2014 - alte creanțe chirografare | 575,158.16 | 548,550.66 | 575,158.16 |
| **TOTAL** | **719,125.14** | **692,517.64** | **719,125.14** |

| Creditor | Suma achitata prin plan |
|---|---|
| Birou Executor Judecatoresc Muraru Tatoiu Bogdan | 5,671.03 |
| CEZ VANZARE SA | 13,425.60 |
| NEXT ENERGY DISTRIBUTION SRL | 23,911.53 |
| PARTNER CONS INSTAG SRL | 505,542.50 |
| **TOTAL GRUPA CREANTE CHIROGRAFARE** | **548,517.64** |

Se observă că în cazul planului de reorganizare, în afara creditorilor chirografari care se află sub incidenta art. 138 alin. 5 din Legea 85/2014 a căror creanță este ajustată conform punctului 5.4. din prezentul plan, toți ceilalti creditori chirografari își vor recupera creanțele într-un procent de 100%, la fel ca si creanțele garantate și cele salariale. În acest context, apreciem că prin derularea cu succes a planului de reorganizare se va îndeplini unul dintre dezideratele principale ale legii insolvenței, respectiv redresarea debitoarei și reintegrarea acesteia în circuitul comercial curent.

Anexele prezentului plan de reorganizare sunt parte componentă a acestuia.

INSTAG SA
Prin administrator special
TITU EUGEN

Administrator judiciar

## CAP. 8. ANEXE

ANEXA 1 – Raport cu privire la situatia companiei INSTAG SA

ANEXA 2 – raport de evaluare

ANEXA 3 – extras Registrul Comertului

ANEXA 4 – previziunea lunară a veniturilor, costurilor, contului de profit și pierdere și trezoreria pe anul I de plan

ANEXA 5 – Previziunea lunară a veniturilor, costurilor, contului de profit și pierdere și trezoreria pe anul II de plan

ANEXA 6 – Previziunea lunară a veniturilor, costurilor, contului de profit și pierdere și trezoreria pe anul III de plan

ANEXA 7 – Programul de plată al creanțelor

ANEXA 8 – adresa PARTNER CONS INSTAG SRL

ANEXA 9 – contracte INSTAG SA

ANEXA 10 – tabel definitiv al creantelor

ANEXA 11 – situatia litigiilor

ANEXA 12 – bilant si balanta 2021, balanta 31.12.2022, balanta 31.03.2023

ANEXA 13 – decizie de impunere in vederea corectarii sumelor

# Termene.ro

Afaceri predictibile

# Raport financiar și juridic

## INSTAG SA

**Monitorizare Firme**
» Clienți, furnizori,prospecți
» Alerte în timp real

**Management Dosare în instanță**
» Monitorizare dosare
» Calendar Juridic

**Informații despre firme**
» Date financiare, fiscale și juridice
» Complete, legale, actualizate

**Bază de date**
» Selecție firme API
» Marketing Facebook ads

# Cuprins


Termeni şi condiţii 4

Date companie

1.Date companie 6

2.Profilul companiei 7

3.Date contact 7

4.Evaluare riscuri şi capacitatea de plată 8

5.Coduri CAEN secundare 9

6.Puncte de lucru 16

7.Statut fiscal / TVA / TVA încasare 17

8.Obligaţii restanţe ANAF 18

Asociaţi şi administratori

1.Asociaţi/Acţionari 25

2.Administratori 26

3.Asociaţi/acţionari şi persoane autorizate 27

4.Listă beneficiari 28

5.Istoric conexiuni conform menţiuni MO partea a IV 29

6.AEGRM 34

7.Contracte câştigate 35

8.Activităţi import/export 36

Informaţii financiare

1.Date financiare 39

2.Evoluţia societăţii 46

3.Indicatori financiari 48

4.Indicatori de solvabilitate 49

5.Indicatori de rentabilitate 50

6.Rata CCN 52

7.Credit furnizor 54

8.Comparație sectorială 55

## Informații juridice

1.Monitorul oficial partea IV 58

2.Dosare în instanță 63

3.Mențiuni BPI 77

# Termeni și condiții

Orice informație obținută prin utilizarea serviciului pus la dispoziție de către Termene Just Srl poate fi folosită doar pe riscul propriu al Utilizatorului.

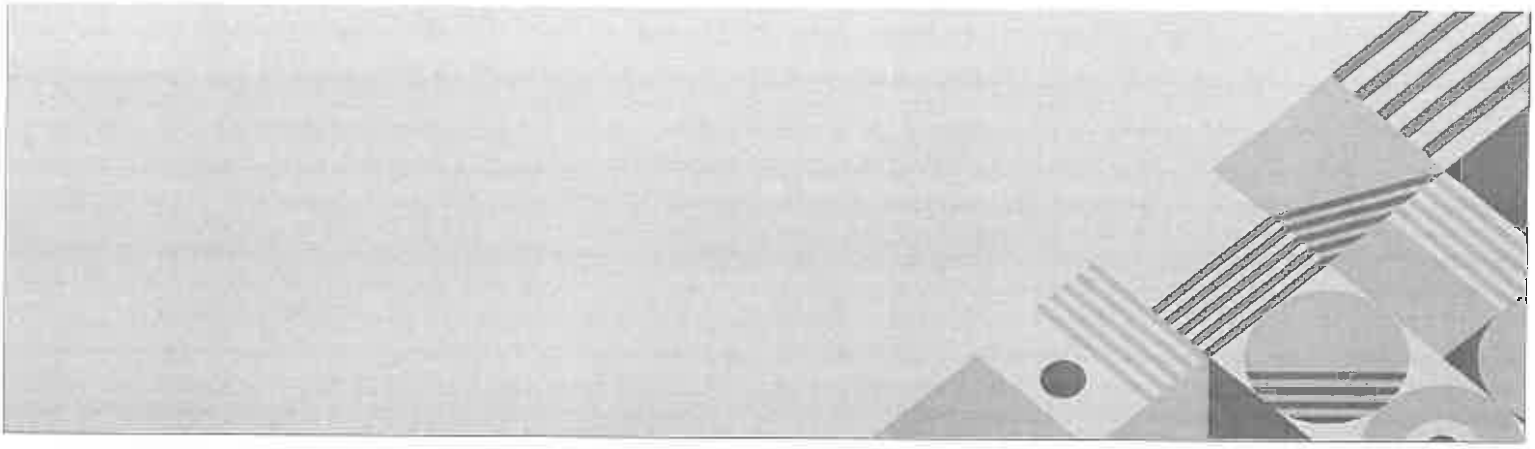
**Utilizatorul va fi singura persoană responsabilă de eventualele pierderi ce pot rezulta din utilizarea acestor informații.**

**Nici un sfat sau alte informații orale sau scrise, obținute de către Utilizator de la Termene Just Srl prin intermediul serviciului, nu va crea o garanție care nu este stipulată expres în Condițiile de Utilizare.**

**Serviciile Termene Just SRL au caracter pur informativ și NU constituie un sfat, recomandare, ofertă sau o invitație de a cumpăra sau a subscrie produse și/sau servicii și nici nu pot sta la baza încheierii sau încetării unui contract sau a unui angajament de orice natură și nici nu reprezintă o garanție privind minimizarea sau eliminarea anumitor riscuri asociate activității utilizatorului.**

**Utilizarea informațiilor din Serviciile Termene Just SRL se face exclusiv pe riscul utilizatorului. Termene Just SRL reprezintă doar interfața electronică prin care se obțin aceste servicii pe baza datelor preluate de la diferite instituții. Serviciile Termene Just SRL au scop informativ pentru solicitanții lor și nu pot fi folosite ca documente oficiale.**

Termene Just SRL, precum și oricare dintre angajații săi, nu își asumă nici o răspundere privind:
- pierderi de natură economică inclusiv dar nelimitativ, pierderea de venituri, de profituri, de contracte, de folosință, de oportunitate, de afacere sau a unor economii anticipate;
- pierderea de fond de comerț, atingeri aduse dreptului la imagine sau la reputație;
- pierderi sau daune speciale sau incidentale, directe sau indirecte, suferite sau realizate în legatură cu utilizarea site-ului www.termene.ro și a serviciilor oferite.



# Istoric

În ultima perioadă, companiile au devenit mult mai alerte în privința riscurilor asumate, astfel că tot mai multe dintre ele aleg să își verifice partenerii de afaceri pentru a elimina sau diminua pierderile din tranzacțiile comerciale.

Verificarea istoricului unei companii înainte să-ți devină partener de afaceri este esențială dacă vrei să eviți probleme financiare sau juridice pe care ți le pot provoca partenerii de business neserioși sau rău-intenționați. Elementul esențial este accesul imediat la informații de actualitate și aici intervenim noi.

Am dezvoltat un instrument de business care te ajută să cunoști mai bine actualii sau viitorii parteneri de afaceri și să crești siguranța relațiilor comerciale pe care le desfășori. Din contul tău Termene.ro, poți accesa oricând ai nevoie un raport complet despre istoricul activității oricărei companii. În acest fel, primești pe loc, cu un singur click, toate datele centralizate de la autoritățile autorizate despre firma pe care vrei să o verifici.

Pentru a veni în întimpinarea nevoilor companiilor de a cunoaște partenerii de business și de a avea acces la informații de actualitate în mod rapid, pe baza datelor centralizate de la autoritățile autorizate, Termene.ro a creat un instrument, care generează un raport complet despre istoricul activității oricărei companii.

Raportul Termene.ro îți prezintă succint:
- când a fost înființată compania;
- starea juridică a companiei;
- asociații / acționarii și modificările apărute de-a lungul timpului;
- datorii restante către bugetul de stat;
- indicatorii financiari cu privire la solvabilitate, lichiditate și rentabilitate (inclusiv comparația sectorială);
- evoluția numărului locurilor de muncă;
- evoluția proceselor comerciale în care aceștia sunt implicați.

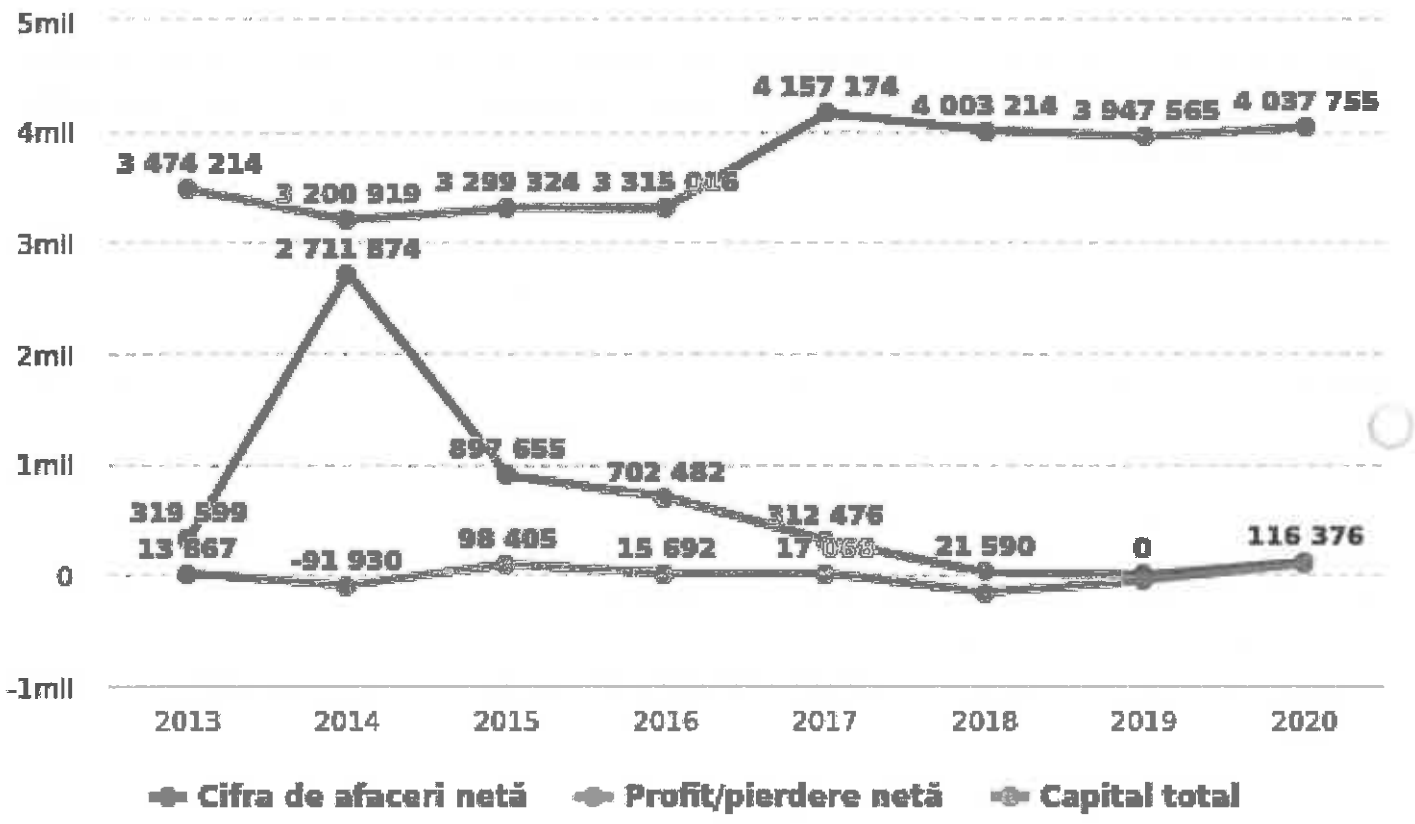
# Date companie

INSOLVENŢĂ

**ACTIVĂ FISCAL** | **PLĂTITOR TVA** | **ARE DATORII ANAF**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **116,376 RON**<br>Cifra De Afaceri<br>**2020** | **90,190 RON**<br>Profit/Pierdere<br>**2020** | **1**<br>Număr Mediu Angajaţi<br>**2020** | **30 ANI**<br>Vechimea Firmei<br>**INREGISTRAT Din Data 30 Noiembrie 1992** |

## Date financiare



# Profilul companiei

| | |
|---|---|
| CUI | 128426 |
| Judeţ | Argeş |
| Adresă | Strada Depozitelor, Nr. 29, Piteşti, Judeţ Argeş |
| Localitate | Piteşti |
| Cod Poştal | 110078 |
| Adresă Anaf | Strada Depozitelor, Nr. 29, Piteşti, Judeţ Argeş |
| Stare Firmă | INREGISTRAT din data 30 Noiembrie 1992 |
| Capital Social | 2,850,518 RON |
| Nr De Înmatriculare | J03/6/1991 |
| Obiect Activitate Onrc | 4322 - Lucrari de instalatii sanitare, de incalzire si de aer conditionat |
| Obiect Activitate Mfinante | 4322 - Lucrari de instalatii sanitare, de incalzire si de aer conditionat |

# Date contact

| | |
|---|---|
| Web | - |
| Email | - |
| Telefon | 635897 |

# Evaluare riscuri și capacitatea de plată

## RISC COMERCIAL

**Scăzut**

Nota evaluării este **5.6**

Această estimare s-a efectuat în baza unui algoritm propriu al Termene.ro, algoritm ce ia în calcul date financiare, fiscale, juridice și istorice ale companiei, date preluate din surse publice. Acest algoritm este îmbunătățit și actualizat constant.

Scorul minim posibil este 0. Scorul maxim posibil este 10.

## RISC INSOLVENȚĂ

**Foarte Mare**

Calculat cu **Altman**

## RISC JURIDIC

**Mediu**

Pentru anul 2023

## CAPACITATE DE PLATĂ

**2,607 RON**

Valoarea afișată reprezintă o estimare a capacității de plată a companiei INSTAG SA către furnizori, într-un termen de 30 de zile. Capacitatea de plată este stabilită pe baza indicatorilor macro-economici, evoluțiilor sectoriale din domeniul de activitate al companiei, a datelor financiare, fiscale și juridice pentru această companie cât și a evoluției acestora.

# Coduri CAEN secundare

| Cod CAEN | Tip Activitate |
|---|---|
| 0240 | Activitati de servicii anexe silviculturii |
| 1039 | Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor n.c.a. |
| 1052 | Fabricarea inghetatei |
| 1071 | Fabricarea painii, fabricarea prajiturilor si a produselor proaspete de patiserie |
| 1085 | Fabricarea de mancaruri preparate |
| 1089 | Fabricarea altor produse alimentare n.c.a. |
| 1101 | Distilarea, rafinarea si mixarea bauturilor alcoolice |
| 1102 | Fabricarea vinurilor din struguri |
| 1107 | Productia de bauturi racoritoare nealcoolice, productia de ape minerale si alte ape imbuteliate |
| 1399 | Fabricarea altor articole textile n.c.a. |
| 1512 | Fabricarea articolelor de voiaj si marochinarie si a articolelor de harnasament |
| 1610 | Taierea si rindeluirea lemnului |
| 1621 | Fabricarea de furnire si a panourilor de lemn |
| 1622 | Fabricarea parchetului asamblat in panouri |
| 1623 | Fabricarea altor elemente de dulgherie si tamplarie, pentru constructii |
| 1624 | Fabricarea ambalajelor din lemn |
| 1629 | Fabricarea altor produse din lemn, fabricarea articolelor din pluta, paie si din alte materiale vegetale impletite |
| 1729 | Fabricarea altor articole din hartie si carton n.c.a. |
| 1820 | Reproducerea inregistrarilor |
| 2051 | Fabricarea explozivilor |
| 2219 | Fabricarea altor produse din cauciuc |
| 2223 | Fabricarea articolelor din material plastic pentru constructii |
| 2229 | Fabricarea altor produse din material plastic |
| 2361 | Fabricarea produselor din beton pentru constructii |
| 2362 | Fabricarea produselor din ipsos pentru constructii |
| 2363 | Fabricarea betonului |
| 2364 | Fabricarea mortarului |
| 2369 | Fabricarea altor articole din beton, ciment si ipsos |
| 2433 | Productia de profile obtinute la rece |
| 2443 | Productia plumbului, zincului si cositorului |
| 2453 | Turnarea metalelor neferoase usoare |
| 2454 | Turnarea altor metale neferoase |
| 2511 | Fabricarea de constructii metalice si parti componente ale structurilor metalice |
| 2512 | Fabricarea de usi si ferestre din metal |
| 2561 | Tratarea si acoperirea metalelor |

| Cod CAEN | Tip Activitate |
|---|---|
| 2572 | Fabricarea articolelor de feronerie |
| 2599 | Fabricarea altor articole din metal n.c.a. |
| 2812 | Fabricarea de motoare hidraulice |
| 2814 | Fabricarea de articole de robinetarie |
| 2822 | Fabricarea echipamentelor de ridicat si manipulat |
| 2823 | Fabricarea masinilor si echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor si a echipamentelor periferice) |
| 2899 | Fabricarea altor masini si utilaje specifice n.c.a. |
| 3092 | Fabricarea de biciclete si de vehicule pentru invalizi |
| 3101 | Fabricarea de mobila pentru birouri si magazine |
| 3103 | Fabricarea de saltele si somiere |
| 3109 | Fabricarea de mobila n.c.a. |
| 3299 | Fabricarea altor produse manufacturiere n.c.a. |
| 3311 | Repararea articolelor fabricate din metal |
| 3312 | Repararea masinilor |
| 3319 | Repararea altor echipamente |
| 3320 | Instalarea masinilor si echipamentelor industriale |
| 3522 | Distributia combustibililor gazosi, prin conducte |
| 3523 | Comercializarea combustibililor gazosi, prin conducte |
| 3600 | Captarea, tratarea si distributia apei |
| 3831 | Demontarea (dezasamblarea) masinilor si echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor |
| 3832 | Recuperarea materialelor reciclabile sortate |
| 4110 | Dezvoltare (promovare) imobiliara |
| 4120 | Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale |
| 4211 | Lucrari de constructii a drumurilor si autostrazilor |
| 4212 | Lucrari de constructii a cailor ferate de suprafata si subterane |
| 4213 | Costructia de poduri si tuneluri |
| 4221 | Lucrari de constructii a proiectelor utilitare pentru fluide |
| 4222 | Lucrari de constructii a proiectelor utilitare pentru electricitate si telecomunicatii |
| 4299 | Lucrari de constructii a altor proiecte ingineresti n.c.a |
| 4311 | Lucrari de demolare a constructiilor |
| 4312 | Lucrari de pregatire a terenului |
| 4321 | Lucrari de instalatii electrice |
| 4322 | Lucrari de instalatii sanitare, de incalzire si de aer conditionat |
| 4329 | Alte lucrari de instalatii pentru constructii |
| 4331 | Lucrari de ipsoserie |
| 4332 | Lucrari de tamplarie si dulgherie |

| Cod CAEN | Tip Activitate |
|---|---|
| 4333 | Lucrari de pardosire si placare a peretilor |
| 4334 | Lucrari de vopsitorie, zugraveli si montari de geamuri |
| 4339 | Alte lucrari de finisare |
| 4391 | Lucrari de invelitori, sarpante si terase la constructii |
| 4399 | Alte lucrari speciale de constructii n.c.a. |
| 4511 | Comert cu autoturisme si autovehicule usoare (sub 3,5 tone) |
| 4519 | Comert cu alte autovehicule |
| 4520 | Intretinerea si repararea autovehiculelor |
| 4531 | Comert cu ridicata de piese si accesorii pentru autovehicule |
| 4532 | Comert cu amanuntul de piese si accesorii pentru autovehicule |
| 4613 | Intermedieri in comertul cu material lemnos si materiale de constructii |
| 4615 | Intermedieri in comertul cu mobila, articole de menaj si de fierarie |
| 4616 | Intermedieri in comertul cu textile, confectii din blana , incaltaminte si articole din piele |
| 4617 | Intermedieri in comertul cu produse alimentare, bauturi si tutun |
| 4619 | Intermedieri in comertul cu produse diverse |
| 4621 | Comert cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului neprelucrat |
| 4631 | Comert cu ridicata al fructelor si legumelor |
| 4634 | Comert cu ridicata al bauturilor |
| 4635 | Comert cu ridicata al produselor din tutun |
| 4636 | Comert cu ridicata al zaharului, ciocolatei si produselor zaharoase |
| 4637 | Comert cu ridicata cu cafea, ceai, cacao si condimente |
| 4638 | Comert cu ridicata specializat al altor alimente, inclusiv peste, crustacee si moluste |
| 4639 | Comert cu ridicata nespecializat de produse alimentare, bauturi si tutun |
| 4641 | Comert cu ridicata al produselor textile |
| 4642 | Comert cu ridicata al imbracamintei si incaltamintei |
| 4643 | Comert cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodaresc, al aparatelor de radio si televizoarelor |
| 4644 | Comert cu ridicata al produselor din ceramica, sticlarie, si produse de intretinere |
| 4645 | Comert cu ridicata al produselor cosmetice si de parfumerie |
| 4647 | Comert cu ridicata al mobilei, covoarelor si a articolelor de iluminat |
| 4648 | Comert cu ridicata al ceasurilor si bijuteriilor |
| 4649 | Comert cu ridicata al altor bunuri de uz gospodaresc |
| 4651 | Comert cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice si software- ului |
| 4652 | Comert cu ridicata de componente si echipamente electronice si de telecomunicatii |
| 4662 | Comert cu ridicata al masinilor- unelte |
| 4663 | Comert cu ridicata al masinilor pentru industria miniera si constructii |
| 4664 | Comert cu ridicata al masinilor pentru industria textila si al masinilor de cusut si de tricotat |
| 4665 | Comert cu ridicata al mobilei de birou |

| Cod CAEN | Tip Activitate |
|---|---|
| 4666 | Comert cu ridicata al altor masini si echipamente de birou |
| 4673 | Comert cu ridicata al materialului lemnos si al materialelor de constructii si echipamentelor sanitare |
| 4674 | Comert cu ridicata al echipamentelor si furniturilor de fierarie pentru instalatii sanitare si de incalzire |
| 4675 | Comert cu ridicata al produselor chimice |
| 4676 | Comert cu ridicata al altor produse intermediare |
| 4677 | Comert cu ridicata al deseurilor si resturilor |
| 4690 | Comert cu ridicata nespecializat |
| 4711 | Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse alimentare, bauturi si tutun |
| 4719 | Comert cu amanuntul in magazine nespecializate, cu vanzare predominanta de produse nealimentare |
| 4721 | Comerţ cu amănuntul al fructelor si legumelor proaspete, in magazine specializate |
| 4721 | Comerţ cu amănuntul al fructelor si legumelor proaspete, in magazine specializate |
| 4724 | Comert cu amanuntul al painii, produselor de patiserie si produselor zaharoase, in magazine specializate |
| 4725 | Comert cu amanuntul al bauturilor, in magazine specializate |
| 4726 | Comert cu amanuntul al produselor din tutun, in magazine specializate |
| 4729 | Comert cu amanuntul al altor produse alimentare, in magazine specializate |
| 4741 | Comert cu amanuntul al calculatoarelor, unitatilor periferice si software-ului in magazine specializate |
| 4742 | Comert cu amanuntul al echipamentului pentru telecomunicatii in magazine specializate |
| 4743 | Comert cu amanuntul al echipamentului audio/ video in magazine specializate |
| 4751 | Comert cu amanuntul al textilelor, in magazine specializate |
| 4752 | Comert cu amanuntul al articolelor de fierarie, al articolelor din sticla si a celor pentru vopsit, in magazine specializate |
| 4753 | Comert cu amanuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor si al altor acoperitoare de podea, in magazine specializate |
| 4754 | Comert cu amanuntul al articolelor si aparatelor electrocasnice, in magazine specializate |
| 4759 | Comert cu amanuntul al mobilei, al articolelor de iluminat si al articolelor de uz casnic n.c.a., in magazine specializate |
| 4761 | Comert cu amanuntul al cartilor, in magazine specializate |
| 4762 | Comert cu amanuntul al ziarelor si articolelor de papetarie, in magazine specializate |
| 4763 | Comert cu amanuntul al discurilor si benzilor magnetice cu sau fara inregistrari audio/ video , in magazine specializate |
| 4764 | Comert cu amanuntul al echipamentelor sportive, in magazine specializate |
| 4765 | Comert cu amanuntul al jocurilor si jucariilor, in magazine specializate |
| 4771 | Comert cu amanuntul al imbracamintei, in magazine specializate |
| 4772 | Comert cu amanuntul al incaltamintei si articolelor din piele, in magazine specializate |
| 4775 | Comert cu amanuntul al produselor cosmetice si de parfumerie, in magazine specializate |
| 4776 | Comert cu amanuntul al florilor, plantelor si semintelor, comert cu amanuntul al animalelor de companie si al hranei pentru acestea, in magazine specializate |

| Cod CAEN | Tip Activitate |
|---|---|
| 4777 | Comert cu amanuntul al ceasurilor si bijuteriilor, in magazine specializate |
| 4778 | Comert cu amanuntul al altor bunuri noi, in magazine specializate |
| 4779 | Comert cu amanuntul al bunurilor de ocazie vandute prin magazine |
| 4781 | Comert cu amanuntul al produselor alimentare, bauturilor si produselor din tutun efectuat prin standuri, chioscuri si piete |
| 4782 | Comert cu amanuntul al textilelor, imbracamintei si incaltamintei efectuat prin standuri, chioscuri si piete |
| 4789 | Comert cu amanuntul prin standuri, chioscuri si piete al altor produse |
| 4791 | Comert cu amanuntul prin intermediul caselor de comenzi sau prin internet |
| 4799 | Comert cu amanuntul altfel efectuat in afara magazinelor, standurilor, chioscurilor si pietelor |
| 4939 | Alte transporturi terestre de calatori n.c.a |
| 4941 | Transporturi rutiere de marfuri |
| 4942 | Servicii de mutare |
| 5210 | Depozitari |
| 5221 | Activitati de servicii anexe pentru transporturi terestre |
| 5224 | Manipulari |
| 5520 | Facilitati de cazare pentru vacante si perioade de scurta durata |
| 5590 | Alte servicii de cazare |
| 5629 | Alte servicii de alimentatie n.c.a. |
| 5811 | Activitati de editare a cartilor |
| 5812 | Activitati de editare de ghiduri, compendii liste de adrese si similare |
| 5813 | Activitati de editare a ziarelor |
| 5814 | Activitati de editare a revistelor si periodicelor |
| 5819 | Alte activitati de editare |
| 5821 | Activitati de editare a jocurilor de calculator |
| 5829 | Activitati de editare a altor produse software |
| 5920 | Activitati de realizare a inregistrarilor audio si activitati de editare muzicala |
| 6010 | Activitati de difuzare a programelor de radio |
| 6020 | Activitati de difuzare a programelor de televiziune |
| 6201 | Activitati de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client) |
| 6203 | Activitati de management (gestiune si exploatare) a mijloacelor de calcul |
| 6209 | Alte activitati de servicii privind tehnologia informatiei |
| 6311 | Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web si activitati conexe |
| 6312 | Activitati ale portalurilor web |
| 6399 | Alte activitati de servicii informationale n.c.a. |
| 6491 | Leasing financiar |
| 6492 | Alte activitati de creditare |
| 6499 | Alte intermedieri financiare n.c.a. |

| Cod CAEN | Tip Activitate |
|---|---|
| 6810 | Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii |
| 6820 | inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate |
| 6832 | Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract |
| 7021 | Activitati de consultanta in domeniul relatiilor publice si al comunicarii |
| 7022 | Activitati de consultanta pentru afaceri si management |
| 7111 | Activitati de arhitectura |
| 7112 | Activitati de inginerie si consultanta tehnica legate de acestea |
| 7120 | Activitati de testare si analize tehnice |
| 7311 | Activitati ale agentiilor de publicitate |
| 7312 | Servicii de reprezentare media |
| 7320 | Activitati de studiere a pietei si de sondare a opiniei publice |
| 7410 | Activitati de design specializat |
| 7430 | Activitati de traducere scrisa si orala (interpreti) |
| 7490 | Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice n.c.a. |
| 7711 | Activitati de inchiriere si leasing cu autoturisme si autovehicule rutiere usoare |
| 7712 | Activitati de inchiriere si leasing cu autovehicule rutiere grele |
| 7732 | Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente pentru constructii |
| 7739 | Activități de inchiriere si leasing cu alte masini, echipamente si bunuri tangibile n.c.a. |
| 7740 | Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare) |
| 7810 | Activitati ale agentiilor de plasare a fortei de munca |
| 7820 | Activitati de contractare, pe baze temporare, a personalului |
| 7830 | Servicii de furnizare si management a fortei de munca |
| 8020 | Activitati de servicii privind sistemele de securizare |
| 8110 | Activitati de servicii suport combinate |
| 8121 | Activitati generale de curatenie interioara a cladirilor |
| 8122 | Activitati specializate de curatenie |
| 8122 | Activitati specializate de curatenie |
| 8129 | Alte activitati de curatenie |
| 8211 | Activitati combinate de secretariat |
| 8219 | Activitati de fotocopiere, de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat |
| 8230 | Activitati de organizare a expozitiilor, targurilor si congreselor |
| 8291 | Activitati ale agentiilor de colectare si a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului |
| 8299 | Alte activitati de servicii suport pentru intreprinderi n.c.a. |
| 8532 | Invatamant secundar, tehnic sau profesional |
| 8551 | Invatamant in domeniul sportiv si recreational |
| 8552 | Invatamant in domeniul cultural (limbi straine, muzica, teatru, dans, arte plastice, si alte domenii) |
| 8559 | Alte forme de invatamant n.c.a. |

| Cod CAEN | Tip Activitate |
|---|---|
| 8560 | Activitati de servicii suport pentru invatamant |
| 9512 | Repararea echipamentelor de comunicatii |
| 9521 | Repararea aparatelor electrocasnice, de uz casnic |
| 9522 | Repararea dispozitivelor de uz gospodaresc si a echipamentelor pentru casa si gradina |
| 9523 | Repararea incaltamintei si a articolelor din piele |
| 9524 | Repararea mobilei si a furniturilor casnice |
| 9529 | Repararea articolelor de uz personal si gospodaresc n.c.a. |
| 9609 | Alte activitati de servicii n.c.a. |

# Puncte de lucru

(Data actualizării 31.03.2023)

| Denumire | Denumire Act | Perioadă | Adresă | Tip Durată |
|---|---|---|---|---|
| PUNCT DE LUCRU | - | 05.10.2011<br>- | - | Permanent |

# Statut fiscal / TVA / TVA încasare

## Statut Tva

**PLĂTITOR**

| Dată interogare | Dată început | Dată sfârșit | Dată anulare |
|---|---|---|---|
| 02.05.2023 | 15.12.2020 | - | - |
| 14.12.2020 | - | 05.05.2020 | 01.05.2020 |
| 04.05.2020 | 01.07.1993 | - | - |

## Statut Fiscal

**ACTIVĂ**

| Dată interogare | Dată modificare |
|---|---|
| 02.05.2023 | - |

## Statut Tva Încasare

**NEPLĂTITOR TVA LA ÎNCASARE**

| Dată interogare | Dată modificare |
|---|---|
| 02.05.2023 | - |

# Obligații restanțe ANAF

| Dată Înregistrare | Tip Buget | Datorii Principale (RON) | | Accesorii (RON) | | Total (RON) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.12.2021 | Buget stat | 0 | + | 615.771 | = | 615.771 |
| 12.12.2021 | Asigurări sociale | 0 | + | 0 | = | 0 |
| 12.12.2021 | Șomaj | 0 | + | 0 | = | 0 |
| 12.12.2021 | Sănătate | 0 | + | 0 | = | |
| 12.12.2021 | Total | | | | | 615.771 |
| | Observatii | | | | | |
| 09.09.2021 | Buget stat | 840.262 | + | 576.293 | = | 1.416.555 |
| 09.09.2021 | Asigurări sociale | 144.247 | + | 48.116 | = | 192.363 |
| 09.09.2021 | Șomaj | 4.144 | + | 1.772 | = | 5.916 |
| 09.09.2021 | Sănătate | 59.550 | + | 20.510 | = | 80.060 |
| 09.09.2021 | Total | | | | | 1.694.894 |
| | Observatii | | | | | |
| 06.06.2021 | Buget stat | 845.476 | + | 576.293 | = | 1.421.769 |
| 06.06.2021 | Asigurări sociale | 143.442 | + | 48.116 | = | 191.558 |
| 06.06.2021 | Șomaj | 4.144 | + | 1.772 | = | 5.916 |
| 06.06.2021 | Sănătate | 59.125 | + | 20.510 | = | 79.635 |
| 06.06.2021 | Total | | | | | 1.698.878 |
| | Observatii | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.03.2021 | Buget stat | 845.476 | + | 576.293 | = | 1.421.769 |
| 03.03.2021 | Asigurări sociale | 143.442 | + | 48.116 | = | 191.558 |
| 03.03.2021 | Şomaj | 4.144 | + | 1.772 | = | 5.916 |
| 03.03.2021 | Sănătate | 59.125 | + | 20.510 | = | 79.635 |
| 03.03.2021 | Total | | | | | 1.698.878 |
| | Observatii | | | | | |
| 12.12.2020 | Buget stat | 845.167 | + | 523.949 | = | 1.369.116 |
| 12.12.2020 | Asigurări sociale | 140.237 | + | 39.382 | = | 179.619 |
| 12.12.2020 | Şomaj | 4.144 | + | 1.510 | = | 5.654 |
| 12.12.2020 | Sănătate | 59.125 | + | 16.814 | = | 75.939 |
| 12.12.2020 | Total | | | | | 1.630.328 |
| | Observatii | | | | | |
| 09.09.2020 | Buget stat | 840.777 | + | 523.949 | = | 1.364.726 |
| 09.09.2020 | Asigurări sociale | 133.195 | + | 39.382 | = | 172.577 |
| 09.09.2020 | Şomaj | 4.144 | + | 1.510 | = | 5.654 |
| 09.09.2020 | Sănătate | 56.552 | + | 16.814 | = | 73.366 |
| 09.09.2020 | Total | | | | | 1.616.323 |
| | Observatii | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.06.2020 | Buget stat | 840.777 | + | 523.949 | = | 1.364.726 |
| 06.06.2020 | Asigurări sociale | 133.195 | + | 39.382 | = | 172.577 |
| 06.06.2020 | Şomaj | 4.144 | + | 1.510 | = | 5.654 |
| 06.06.2020 | Sănătate | 56.552 | + | 16.814 | = | 73.366 |
| 06.06.2020 | Total | | | | | 1.616.323 |
| | Observatii | | | | | |
| 03.03.2020 | Buget stat | 835.717 | + | 458.934 | = | 1.294.651 |
| 03.03.2020 | Asigurări sociale | 133.195 | + | 28.700 | = | 161.895 |
| 03.03.2020 | Şomaj | 4.144 | + | 1.176 | = | 5.320 |
| 03.03.2020 | Sănătate | 56.552 | + | 12.278 | = | 68.830 |
| 03.03.2020 | Total | | | | | 1.530.696 |
| | Observatii | | | | | |
| 12.12.2019 | Buget stat | 835.533 | + | 458.934 | = | 1.294.467 |
| 12.12.2019 | Asigurări sociale | 132.155 | + | 28.700 | = | 160.855 |
| 12.12.2019 | Şomaj | 4.144 | + | 1.176 | = | 5.32 |
| 12.12.2019 | Sănătate | 56.136 | + | 12.278 | = | 68.414 |
| 12.12.2019 | Total | | | | | 1.529.056 |
| | Observatii | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.09.2019 | Buget stat | 835.533 | + | 433.242 | = | 1.268.775 |
| 09.09.2019 | Asigurări sociale | 132.155 | + | 24.658 | = | 156.813 |
| 09.09.2019 | Şomaj | 4.144 | + | 1.044 | = | 5.188 |
| 09.09.2019 | Sănătate | 56.136 | + | 10.565 | = | 66.701 |
| 09.09.2019 | Total | | | | | 1.497.477 |
| | Observatii | | | | | |
| 12.12.2018 | Buget stat | 837.078 | + | 365.149 | = | 1.202.227 |
| 12.12.2018 | Asigurări sociale | 124.153 | + | 14.068 | = | 138.221 |
| 12.12.2018 | Şomaj | 4.162 | + | 635 | = | 4.797 |
| 12.12.2018 | Sănătate | 52.949 | + | 6.065 | = | 59.014 |
| 12.12.2018 | Total | | | | | 1.404.259 |
| | Observatii | | | | | |
| 06.06.2018 | Buget stat | 830.483 | + | 319.431 | = | 1.149.914 |
| 06.06.2018 | Asigurări sociale | 112.135 | + | 7.700 | = | 119.835 |
| 06.06.2018 | Şomaj | 4.162 | + | 365 | = | 4.527 |
| 06.06.2018 | Sănătate | 47.931 | + | 3.345 | = | 51.276 |
| 06.06.2018 | Total | | | | | 1.325.552 |
| | Observatii | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.03.2018 | Buget stat | 834.818 | + | 295.822 | = | 1.130.640 |
| 03.03.2018 | Asigurări sociale | 102.695 | + | 5.130 | = | 107.825 |
| 03.03.2018 | Şomaj | 4.162 | + | 245 | = | 4.407 |
| 03.03.2018 | Sănătate | 44.247 | + | 2.235 | = | 46.482 |
| 03.03.2018 | Total | | | | | 1.289.354 |
| | Observatii | | | | | |
| 12.12.2017 | Buget stat | 825.346 | + | 556 | = | 825.902 |
| 12.12.2017 | Asigurări sociale | 84.178 | + | 1.325 | = | 85.503 |
| 12.12.2017 | Şomaj | 3.728 | + | 61 | = | 3.789 |
| 12.12.2017 | Sănătate | 36.506 | + | 575 | = | 37.081 |
| 12.12.2017 | Total | | | | | 952.275 |
| | Observatii | | | | | |
| 09.09.2017 | Buget stat | 21.982 | + | 556 | = | 22.538 |
| 09.09.2017 | Asigurări sociale | 51.878 | + | 1.325 | = | 53.203 |
| 09.09.2017 | Şomaj | 2.366 | + | 61 | = | 2.42 |
| 09.09.2017 | Sănătate | 22.535 | + | 575 | = | 23.110 |
| 09.09.2017 | Total | | | | | 101.278 |
| | Observatii | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.09.2016 | Buget stat | 4.615 | + | 0 | = | 4.615 |
| 09.09.2016 | Asigurări sociale | 11.002 | + | 30 | = | 11.032 |
| 09.09.2016 | Șomaj | 490 | + | 0 | = | 490 |
| 09.09.2016 | Sănătate | 4.790 | + | 8 | = | 4.798 |
| 09.09.2016 | Total | | | | | 20.935 |
| | Observatii | | | | | |
| 06.06.2019 | Buget stat | 834.410 | + | 410.550 | = | 1.244.960 |
| 06.06.2019 | Asigurări sociale | 131.895 | + | 21.034 | = | 152.929 |
| 06.06.2019 | Șomaj | 4.144 | + | 901 | = | 5.045 |
| 06.06.2019 | Sănătate | 56.032 | + | 9.024 | = | 65.056 |
| 06.06.2019 | Total | | | | | 1.467.990 |
| | Observatii | | | | | |
| 03.03.2019 | Buget stat | 832.975 | + | 388.102 | = | 1.221.077 |
| 03.03.2019 | Asigurări sociale | 131.687 | + | 17.519 | = | 149.206 |
| 03.03.2019 | Șomaj | 4.162 | + | 775 | = | 4.937 |
| 03.03.2019 | Sănătate | 55.964 | + | 7.530 | = | 63.494 |
| 03.03.2019 | Total | | | | | 1.438.714 |
| | Observatii | | | | | |

## Asociați și administratori

Cunoașterea asociaților/acționarilor unei companii este foarte importantă înainte de începerea oricărei relații de business, pentru ca aceasta să fie construită pe baze solide, de încredere.

Informațiile centralizate și prezentate de Termene.ro îți oferă o imagine la zi și de ansamblu asupra implicării asociaților/acționarilor și administratorilor în alte companii, starea companiilor respective, dacă sunt în insolvență, lichidare sau au fost radiate și legăturile dintre acestea.

Totodată, datele din platforma îți arată dacă acționarii/asociații respectivi au transferat activitatea unor firme intrate în faliment altor companii cu același obiect de activitate. În plus, ai acces și la informații privind dosarele din instanță, obiectul lor, stadiul și părțile implicate.

Secțiunea despre asociați și administratori este importantă și atunci când verifici o companie cu capital străin.

În cazul administratorilor, este importantă valabilitatea mandatului, respectiv implicarea ca asociați/acționari în alte companii și situația acestora, daca sunt active, profitabile sau au probleme financiare, sunt în insolvență, faliment.

Administratorii asigură managementul societății, în limita competențelor stabilite de fișa postului coordonând activitatea acesteia.

# Asociaţi/Acţionari

| Nume | Funcție | % | Județul | Localitatea | Țara | Cetățenie | Aport Părți Sociale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TITU IOANA** | actionar | 94.41 | ARGEŞ | PITESTI | România | română | 2691084 |
| **LISTA ACTIONARI** | Actionar | 5.59 | - | - | - | - | - |

# Administratori

| Nume | Funcție | Județul | Localitatea | Țara | Cetățenie | Dată Numire | Tip Durată |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TITU EUGEN** | administrator special | ARGEȘ | PITESTI | România | română | 05.09.2014 | Limitat |
| **EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI (FOSTA EXPERT SPRL FILIALA TIMIS)** | administrator judiciar provizoriu | - | - | - | - | - | - |
| **GOLD EXPERT A.B.C SRL** | auditor | Argeș | BASCOV | România | - | 11.01.2013 | Limitat |

# Asociați/acționari și persoane autorizate - conexiuni cu alte firme

Fără date

# Listă beneficiari

| Nume | Procentaj Agregat | Calitate | Beneficiar |
|---|---|---|---|
| TITU IOANA | 94.41 | actionar | DA |

# Istoric conexiuni conform mențiuni MO partea a IV-a

**Următoarele persoane fizice și juridice au fost detectate în mențiunile din Monitorul Oficial partea a IV-a. Aceste persoane pot fi foști acționari, administratori.**

**Pentru identificarea corectă a relațiilor vă rugăm să vizualizați mențiunile relevante.**

| Nume | Adresă | An | Număr |
|---|---|---|---|
| TU EUGEN | PITESTI | 2022 | 4048 |
| TITU EUGEN | PITESTI | 2017 | 1420 |
| TITU I EUGEN | PITESTI | 2017 | 1420 |
| - | mun. Pitești, Str. Depozitelor nr. 29, județul Argeș | 2017 | 1420 |
| TITU IOANA | PITESTI | 2014 | 6196 |
| - | mun. Pitești, Str. Depozitelor nr. 29, județul Argeș | 2014 | 6196 |
| PRIMA SA | Giurgiu | 2014 | 0963 |
| TRANSIM GRUP SRL | PITESTI | 2013 | 4779 |
| TITU IOANA | PITESTI | 2013 | 4779 |
| PRIMA SA | Giurgiu | 2013 | 4057 |
| TRANSIM GRUP SRL | PITESTI | 2013 | 4057 |
| TITU IOANA | PITESTI | 2013 | 4057 |

| Nume | Adresă | An | Număr |
|---|---|---|---|
| - | mun. Pitești, Str. Depozitelor nr. 29, județul Argeș | 2013 | 4057 |
| TRANSIM GRUP SRL | PITESTI | 2013 | 3553 |
| GOLD EXPERT A.B.C SRL | BASCOV | 2013 | 3553 |
| - | mun. Pitești, Str. Depozitelor nr. 29, județul Argeș | 2013 | 3553 |
| PRIMA SA | Giurgiu | 2013 | 3366 |
| - | mun. Pitești, Str. Depozitelor nr. 29, județul Argeș | 2013 | 3366 |
| TRANSIM GRUP SRL | PITESTI | 2013 | 3069 |
| TRANSIM GRUP SRL | PITESTI | 2011 | 4605 |
| COSTEA ELENA DANIELA | Vărzaru | 2011 | 4605 |
| ARCADIA INVEST S.R.L. | PITESTI | 2010 | 4126 |
| TRANSIM GRUP SRL | PITESTI | 2010 | 4126 |
| - | Pitești, DN 65B, autostrada Pitești-București, km. 4 + 610, la adresa: Strada Depozitelor nr. 29, corp C, Pitești, județul Argeș | 2010 | 4126 |
| - | municipiul Pitești, Calea Depozitelor nr. 3, județul Argeș | 2010 | 4126 |

| Nume | Adresă | An | Număr |
|---|---|---|---|
| - | Pitești, DN 65B, autostrada Pitești-București, km. 4 + 610 | 2010 | 4126 |
| **TRANSIM GRUP SRL** | PITESTI | 2010 | 0398 |
| **STOIAN ALEXANDRA** | PITESTI | 2010 | 0398 |
| - | mun. Pitești, Str. Depozitelor nr. 29, județul Argeș | 2010 | 0398 |
| **BANK LEUMI ROMANIA SA** | București Sectorul 1 | 2010 | 0002 |
| **TRANSIM GRUP SRL** | PITESTI | 2010 | 0002 |
| - | mun. Pitești, Str. Depozitelor nr. 29, județul Argeș | 2010 | 0002 |
| **PRIMA SA** | Giurgiu | 2010 | 0002 |
| **TRANSIM GRUP SRL** | PITESTI | 2010 | 0002 |
| - | mun. Pitești, Str. Depozitelor nr. 29, județul Argeș | 2010 | 0002 |
| **GOLD EXPERT A.B.C SRL** | BASCOV | 2008 | 3474 |
| **BEJLIU CONSTANTIN** | PITESTI | 2008 | 3474 |
| **TRANSIM GRUP SRL** | PITESTI | 2007 | 1954 |

| Nume | Adresă | An | Număr |
|---|---|---|---|
| TRANSIM SA | HUEDIN | 2006 | 3415 |
| TITU EUGEN | PITESTI | 2005 | 1972 |
| TITU I EUGEN | PITESTI | 2005 | 1972 |
| TITU EUGEN | PITESTI | 2004 | 2296 |
| TITU GABRIEL | ZIMNICEA | 2004 | 2296 |
| TITU I EUGEN | PITESTI | 2004 | 2296 |
| EVAL EXPERT S.R.L. | PITESTI | 2004 | 1577 |
| EVAL EXPERT S.R.L. | PITESTI | 2004 | 1248 |
| TOMA NETTY | PITESTI | 2004 | 1248 |
| TOMA SORIN | PITESTI | 2004 | 1248 |
| VOICU ILIE | Albota | 2004 | 1248 |
| OPRESCU MIRCEA | PITESTI | 2004 | 1248 |

# AEGRM

Arhiva Electronică de Garanţii Reale Mobiliare (AEGRM) este un sistem de evidenţă a operaţiunilor privind ipotecile mobiliare, a operaţiunilor asimilate acestora, precum şi publicitatea operaţiunilor juridice prevăzute de lege.

Înregistrările efectuate de o companie oferă o imagine asupra gradului de îndatorare în relaţia cu băncile, a creditorilor, a garanţiilor aduse pentru împrumuturi, precum şi creditelor noi, refinanţare, prelungire sau restructurare.

De asemnea, se poate verifica dacă există o ipotecă mobiliară constituită asupra unui anumit bun (bunuri mobile, automobile, stocuri de marfă, utilaje etc).

La AEGRM sunt înregistrate urmatoarele categorii : ipotecile mobiliare, fiduciile, obligaţiunile ipotecare, creanţele securizate, clauzele de insesizabilitate/de inalienabilitate/de rezervă a proprietăţii, cesiuni de creanţă, declaraţii de rezoluţiune/declaraţii de reziliere, hotărÃ¢ri judecătoreşti privind actele de dispoziţie care pun în pericol grav interesele familiei, regimul matrimonial, uzufructul asupra creanţelor, plata anticipată a chiriei, cesiunea creanţei privind chiria, alte acte sau fapte juridice supuse publicităţii conform legii.

# AEGRM

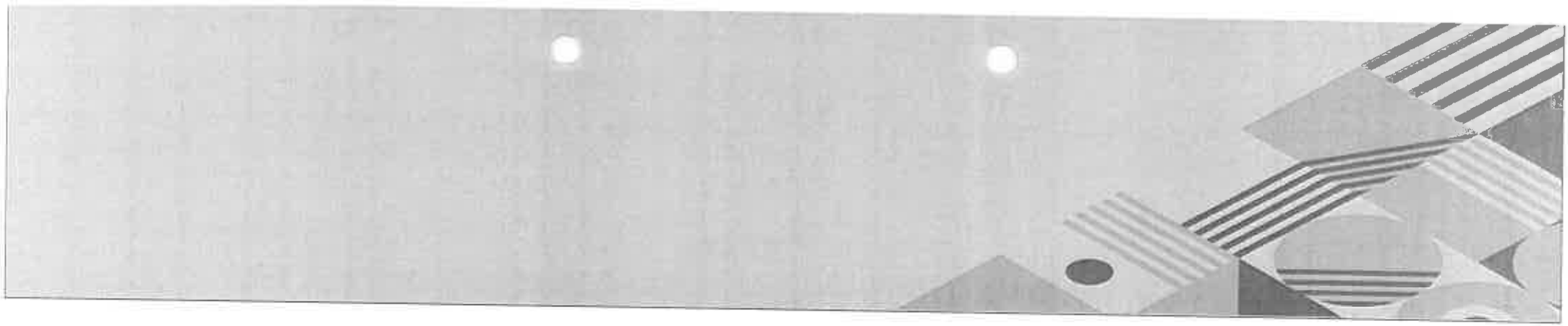
| Dată înscriere | Tip aviz | Destinația înscrierii | Identificator înscriere |
|---|---|---|---|
| 04.12.2017<br>Creditori Juridici<br>BANK LEUMI ROMANIA SA, SUCURSALA PITESTI | Prelungire | Creditor<br>Garantat/Debitor<br>Debitori Juridici<br>TRANSIM GRUP SRL<br>INSTAG SA | 2017-00061144492489-OJP |
| 04.12.2012<br>Creditori Juridici<br>BANK LEUMI ROMANIA SA, SUCURSALA PITESTI | Aviz Inițial | Creditor<br>Garantat/Debitor<br>Debitori Juridici<br>TRANSIM GRUP SRL<br>INSTAG SA | 2012-00026238761928-DAL |
| 21.07.2010<br>Creditori Juridici<br>BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA, SUCURSALA PITESTI | Modificator | Creditor<br>Garantat/Debitor<br>Debitori Juridici<br>INSTAG | 2010-00014538412080-QJP |

# Contracte câștigate - achiziții publice (Informații publice din SICAP din perioada 2007 - 2023 )

Fără date

# Activități import/export

Fără date



# Informaţii financiare

Contabilitatea este forma evidenţei economice care reflectă întreaga activitate economică a unităţilor patrimoniale asigurând informaţiile necesare fundamentării deciziilor de conducere economică cu privire la gestiunea patrimonială şi pentru a se cunoaşte rezultatele activităţii economice.

Bilanţul contabil deschide şi încheie ciclul operaţiunilor contabile prin dubla reprezentare a patrimoniului, prezentând într-o formă generalizată şi sintetizată situaţia economico-financiară a întreprinderii.

Contul de profit şi pierdere reprezintă efectul deciziilor operaţionale ale managementului asupra performanţelor firmei şi asupra profitului, respectiv pierderii pentru acţionari.

Astfel, evidenţa privind rezultatele obţinute este o prelungire a bilanţului, în vederea explicării unei componente importante a modificării capitalurilor acţionarilor şi a oferirii de informaţii detaliate, necesare pentru măsurarea performanţei financiare.

Pe măsură ce se dezvoltă relaţiile comerciale şi concurenţa dintre companii, devine necesar să cunoşti şi să înţelegi informaţiile de natură financiară ca să poţi asigura transparenţa activităţii şi să atragi surse şi resurse economice.

În acest context, analiza financiară te ajută să identifici activităţile nesatisfăcătoare ale unei companii şi să poţi stabili măsurile care vor influenţa rezultatele în viitor. Dacă reuşeşti să identifici cauzele care au generat rezultatele economice ale unei firme, poţi eficientiza resursele umane, materiale şi finanicare pe care le investeşti.

Termene.ro pune la dispoziţia utilizatorilor, informaţii (prezente şi istorice) despre evoluţia elementelor aferente bilanţului contabil, contului de profit şi pierdere şi a indicatorilor financiari de lichiditate, solvabilitate şi rentabilitate, inclusiv comparaţie sectorială.

De asemenea, algoritmii din platformă stabilesc și necesarul de finanțare pe termen scurt pentru companii.

## Date financiare (Sumele sunt exprimate în RON)

| Bilant | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Creanțe | 167,213 \| -34% | 253,175 \| -1% | 255,989 \| -31% | 371,026 |
| Datorii total | 563,828 \| -79% | 2,747,653 \| 1% | 2,710,197 \| -2% | 2,756,368 |
| Stocuri | 1,910,860 \| -51% | 3,904,510 | 3,904,510 | 3,908,581 |
| Provizioane | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Patrimoniul regiei | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Active circulante | 2,078,941 \| -50% | 4,158,553 | 4,161,406 \| -3% | 4,280,939 |
| Patrimoniul public | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Venituri în avans | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Active imobilizate | 2,522,642 \| -1% | 2,536,665 \| -1% | 2,552,005 \| -3% | 2,632,603 |
| Cheltuieli în avans | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Casa și conturi la banci | 868 | 868 \| -4% | 907 \| -32% | 1,332 |

| Bilanț | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| Creanțe | 152,625 \| -82% | 856,647 \| 824% | 92,718 \| -97% | 3,427,856 |
| Datorii total | 711,507 \| -69% | 2,292,099 \| 37% | 1,667,930 \| -75% | 6,802,215 |
| Stocuri | 2,100,326 \| -23% | 2,710,576 | 2,710,576 \| -35% | 4,161,800 \| > |
| Provizioane | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Patrimoniul regiei | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Active circulante | 2,258,982 \| -37% | 3,568,098 \| 27% | 2,804,182 \| -64% | 7,826,536 |
| Patrimoniul public | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Venituri în avans | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Active imobilizate | 1,767,541 \| 1% | 1,746,723 \| 87% | 935,635 \| -62% | 2,449,893 |
| Cheltuieli în avans | 0 | 276,602 \| -76% | 1,129,032 | 0 |
| Casa și conturi la banci | 6,031 \| 589% | 875 \| -1% | 888 \| -100% | 236,880 |

| Bilanț | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|---|
| Creanțe | 2,244,322 \| 123% | 1,008,163 \| -92% | 12,898,122 \| > 999% | 747,628 |

| Bilanț | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|---|
| Datorii total | 1,549,403 \| 1% | 1,531,752 \| -93% | 23,206,520 \| > 999% | 1,221,069 |
| Stocuri | 71,803 \| -94% | 1,276,312 \| -88% | 10,915,660 \| > 999% | 972,105 |
| Provizioane | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Patrimoniul regiei | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Active circulante | 2,439,152 \| 6% | 2,292,533 \| -90% | 23,847,512 \| > 999% | 1,752,227 |
| Patrimoniul public | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Venituri în avans | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Active imobilizate | 2,568,597 \| -8% | 2,797,640 \| -4% | 2,907,953 \| -3% | 3,009,259 |
| Cheltuieli în avans | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Casa şi conturi la banci | 123,027 \| > 999% | 8,058 \| -76% | 33,730 \| 4% | 32,494 \| > |

| Bilanț | 2008 |
|---|---|
| Creanțe | 2,077,114 |
| Datorii total | 2,461,152 |

| Bilanț | 2008 |
|---|---|
| Stocuri | 999,557 |
| Provizioane | 0 |
| Patrimoniul regiei | 0 |
| Active circulante | 3,077,684 |
| Patrimoniul public | 0 |
| Venituri în avans | 0 |
| Active imobilizate | 2,952,511 |
| Cheltuieli în avans | 0 |
| Casa și conturi la banci | 1,013 |

| Contul De Profit Și Pierdere | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Profit net | 90,190 | 0 | 0 | 17,068 |
| Profit brut | 91,858 | 0 | 0 | 20,429 |
| Pierdere brută | 0 | 55,570 \| -64% | 156,031 | 0 |

| Contul De Profit Si Pierdere | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|---|
| Venituri totale | 138,005 \| > 999% | 2,000 \| -99% | 144,842 \| -80% | 724,877 |
| Cheltuieli totale | 46,147 \| -20% | 57,570 \| -81% | 300,873 \| -57% | 704,448 |
| Salariați | 1 | 1 \| -80% | 5 \| -64% | 14 |
| Cifră de afaceri netă | 116,376 | 0 | 21,590 \| -93% | 312,476 |

| Contul De Profit Si Pierdere | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|
| Profit net | 15,692 \| -84% | 98,405 | 0 | 13,867 |
| Profit brut | 19,907 \| -80% | 99,638 | 0 | 19,786 |
| Pierdere brută | 0 | 0 | 75,574 | 0 |
| Venituri totale | 702,482 \| -22% | 902,634 \| -75% | 3,629,131 \| -6% | 3,841,349 |
| Cheltuieli totale | 682,575 \| -15% | 802,996 \| -78% | 3,704,705 \| -3% | 3,821,563 |
| Salariați | 5 | 5 \| -77% | 22 \| 29% | 17 |
| Cifră de afaceri netă | 702,482 \| -22% | 897,655 \| -67% | 2,711,874 \| 749% | 319,599 |

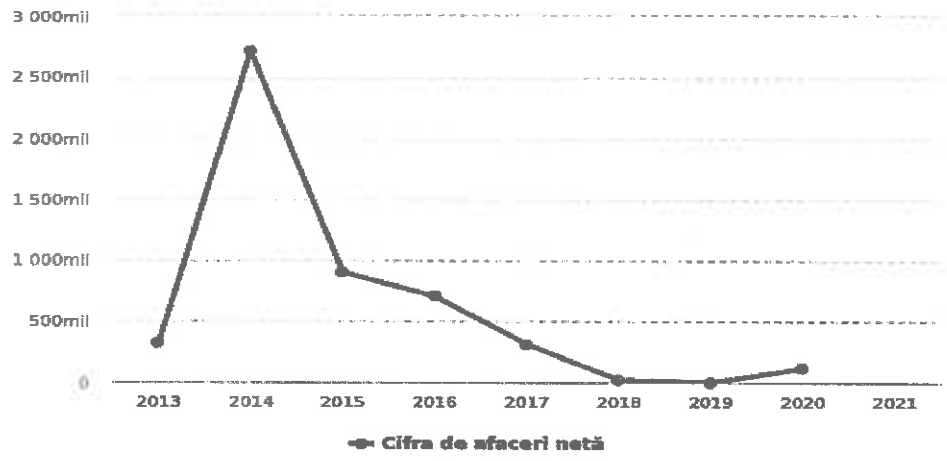
| Contul De Profit Si Pierdere | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|---|
| Profit net | 5,309 \| -44% | 9,476 \| 11% | 8,529 \| 9% | 7,809 |
| Profit brut | 20,999 \| -68% | 66,543 \| 178% | 23,968 \| -29% | 33,580 |
| Pierdere brută | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Venituri totale | 1,169,175 \| -97% | 34,952,210 \| 210% | 11,289,776 \| 182% | 4,006,314 |
| Cheltuieli totale | 1,148,176 \| -97% | 34,885,667 \| 210% | 11,265,808 \| 184% | 3,972,734 |
| Salariați | 19 \| -30% | 27 \| -40% | 45 \| -18% | 55 |
| Cifră de afaceri netă | 347,073 \| -99% | 44,500,839 \| > 999% | 1,309,952 \| 71% | 768,080 |

| Contul De Profit Si Pierdere | 2008 |
|---|---|
| Profit net | 7,950 |
| Profit brut | 31,270 |
| Pierdere brută | 0 |
| Venituri totale | 6,285,397 |
| Cheltuieli totale | 6,254,127 |

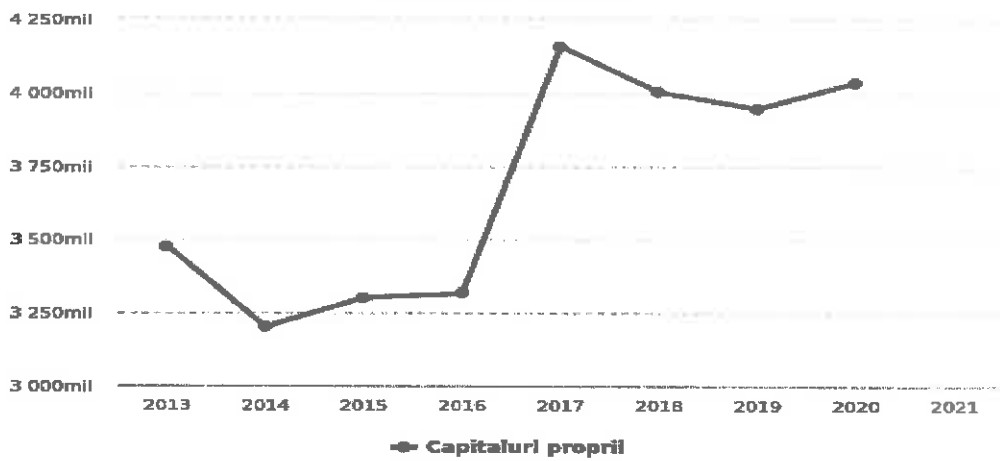
| Contul De Profit Si Pierdere | 2008 |
|---|---|
| Salariaţi | 68 |
| Cifră de afaceri netă | 5,072,033 |

## Evoluția societății

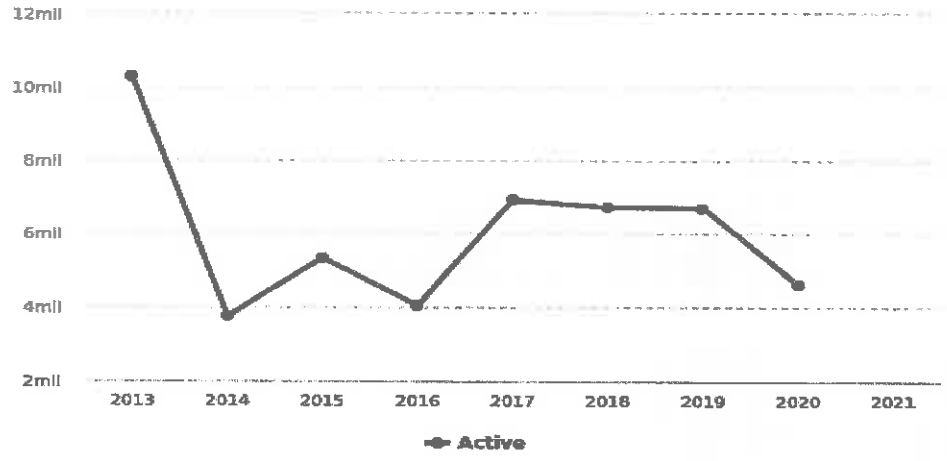
### Cifra de afaceri netă



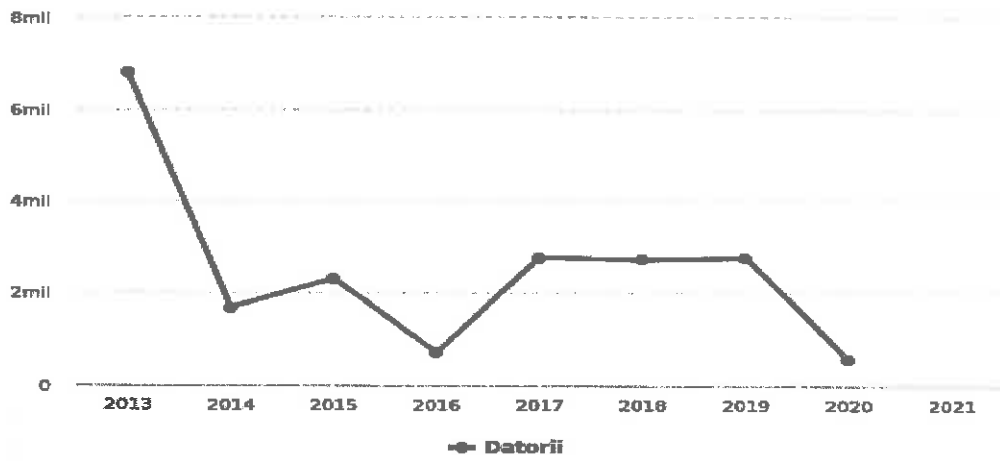

### Capitaluri proprii



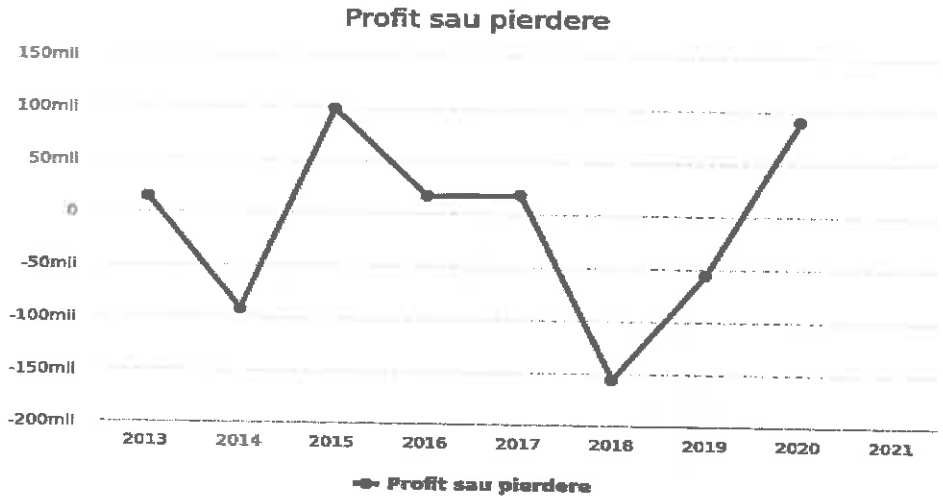

### Active

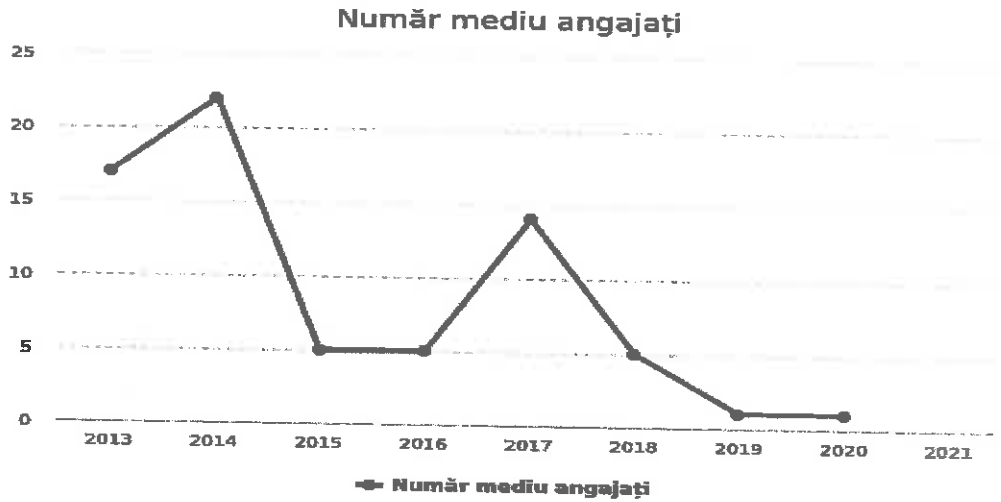


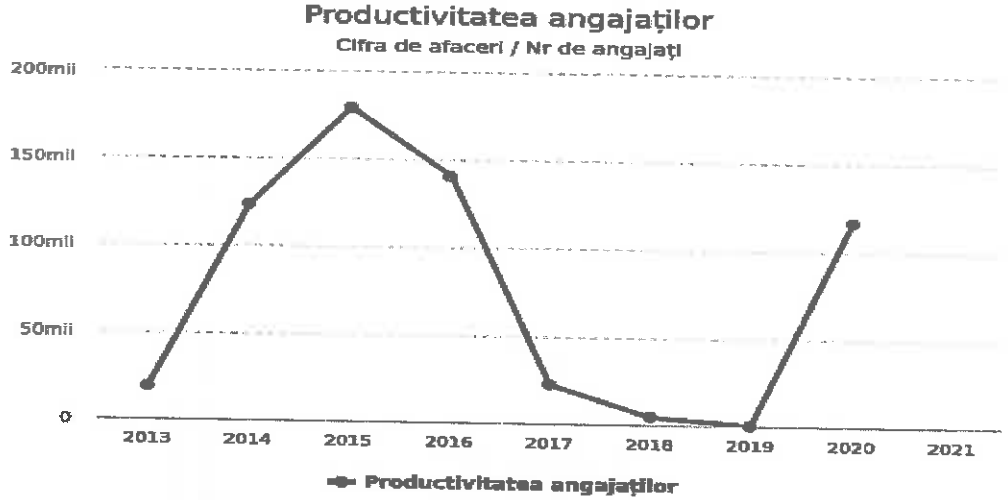

### Datorii



## Evoluția societății



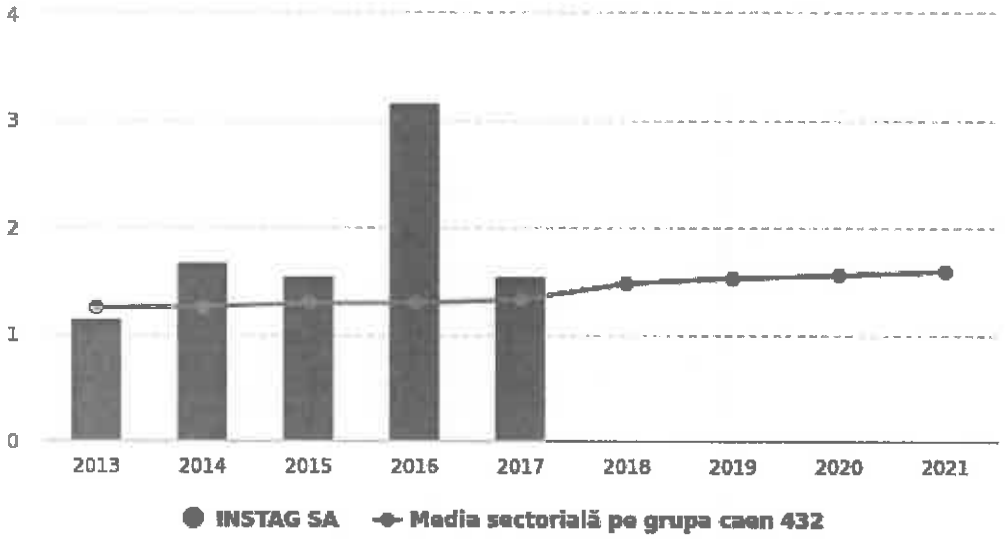



## Indicatori financiari - Indicatori de lichiditate

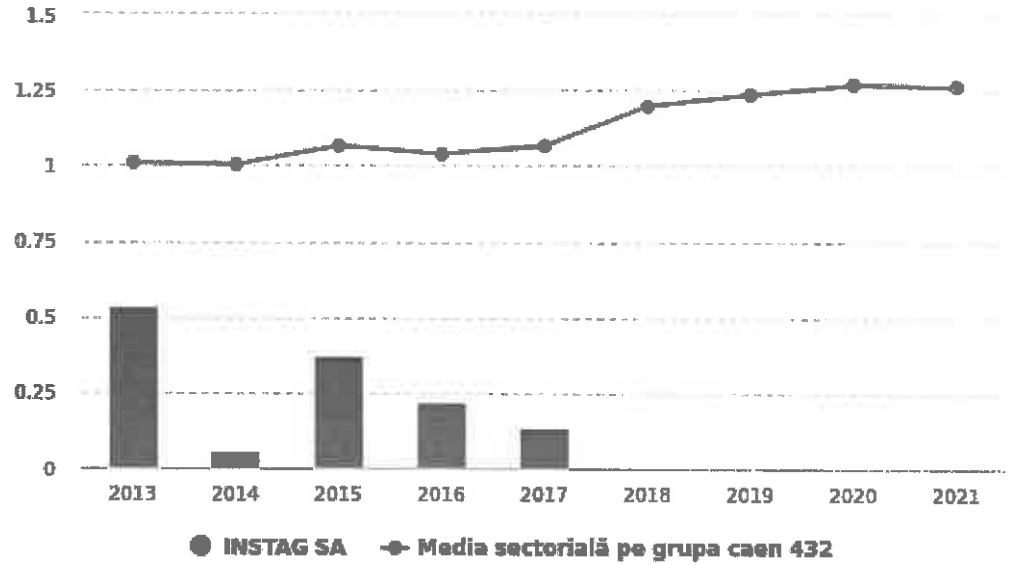
### Lichiditate curentă

(Stocuri + Creanțe + Casa și conturi curente la bănci)/Pasive Curente(datorii pe termen scurt)




### Lichiditate imediată

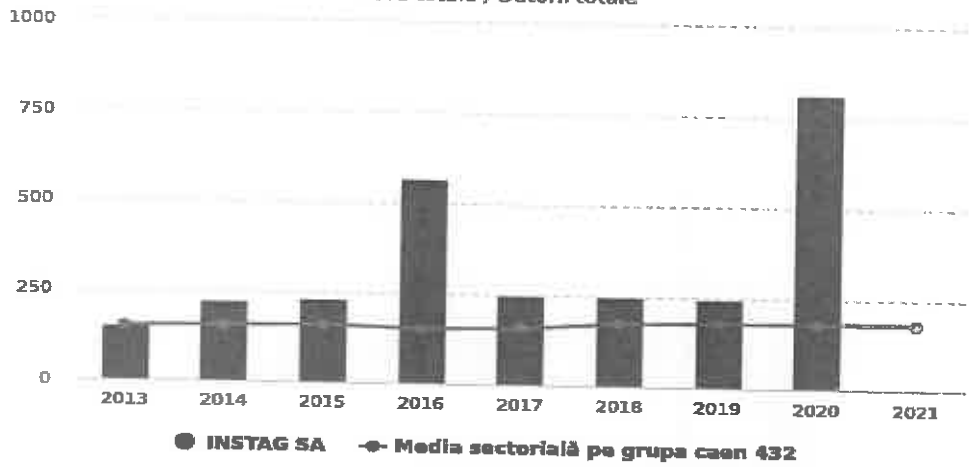
(Active curente - Stocuri)/Pasive curente(datorii pe termen scurt)



## Indicatori de solvabilitate

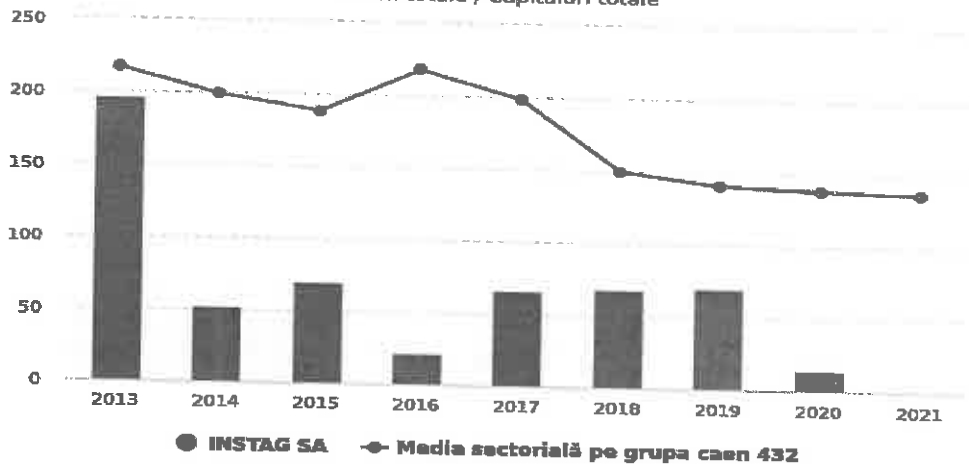
### Solvabilitate

Active totale / Datorii totale



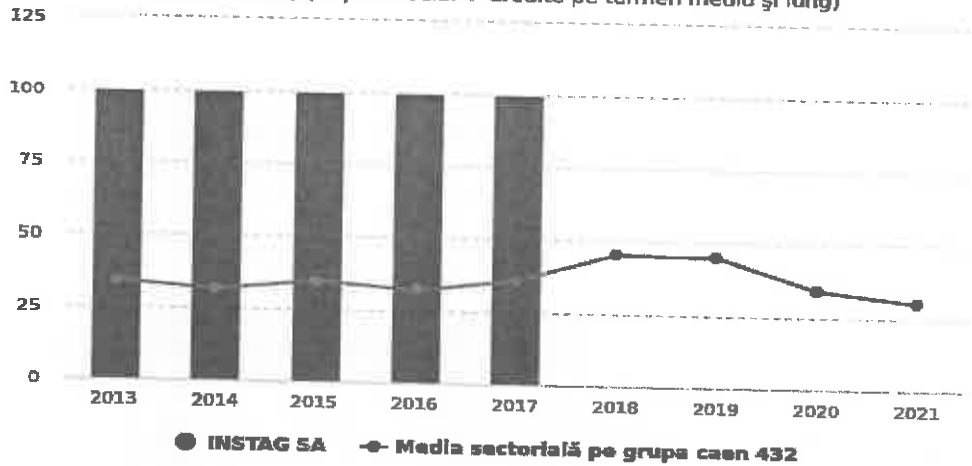

### Gradul de îndatorare

Datorii totale / Capitaluri totale




### Solvabilitate patrimonială

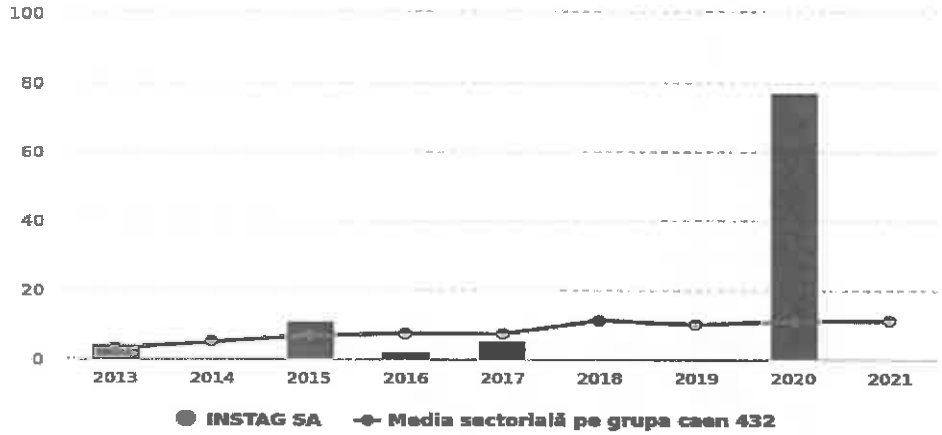
Capital social / (Capital social + Credite pe termen mediu şi lung)



## Indicatori de rentabilitate

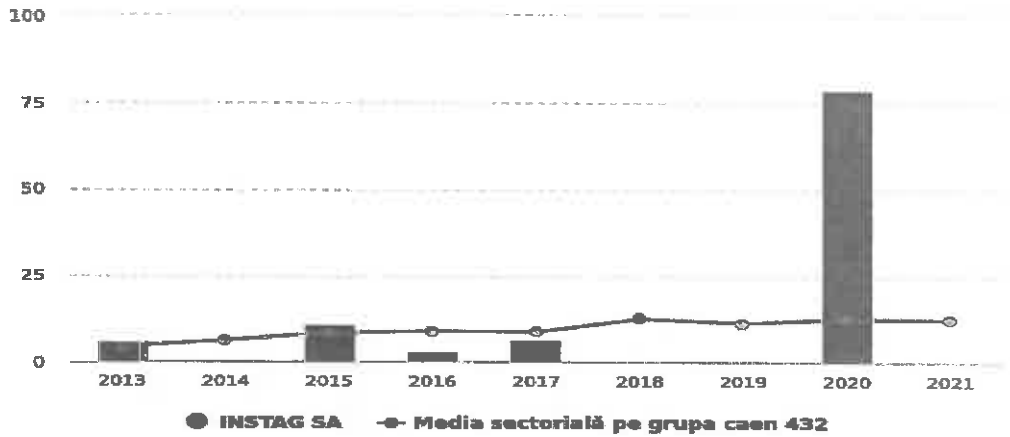
### Marja profitului net

Profit net / Cifra de afaceri



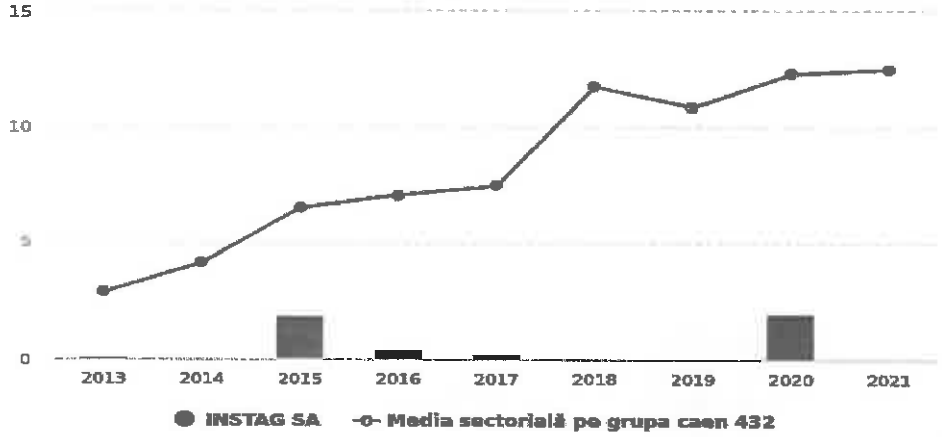

### Marja profitului brut

Profit brut / Cifra de afaceri



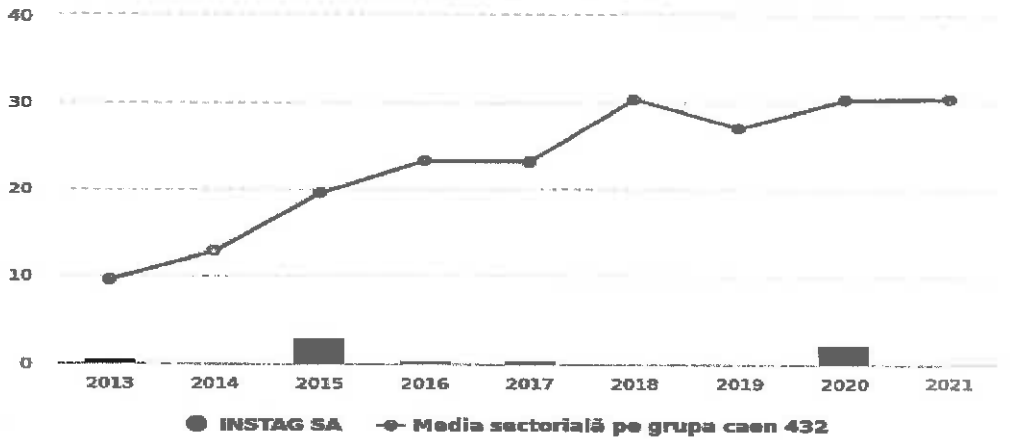

### Randamentul activelor

Profit net / Active totale




### Randamentul capitalurilor

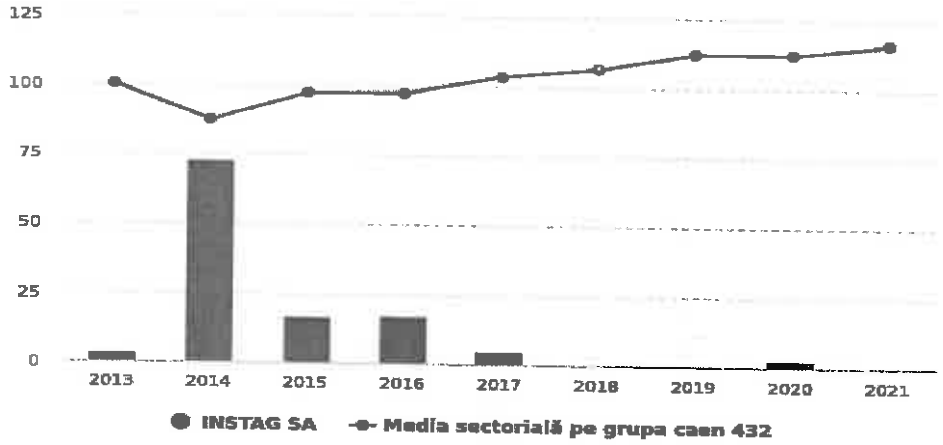
Profit net / Capitaluri totale



## Indicatori de rentabilitate

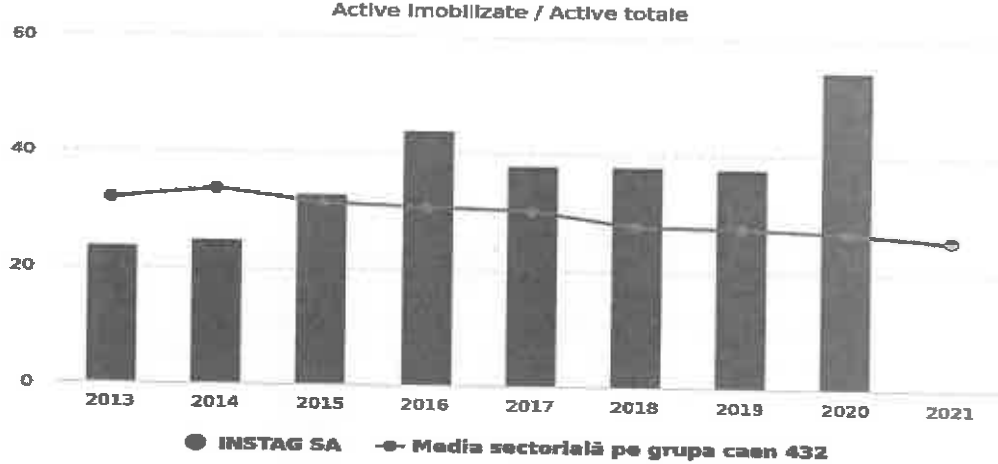
### Vânzări raportate la active

Cifra de afaceri / Active totale



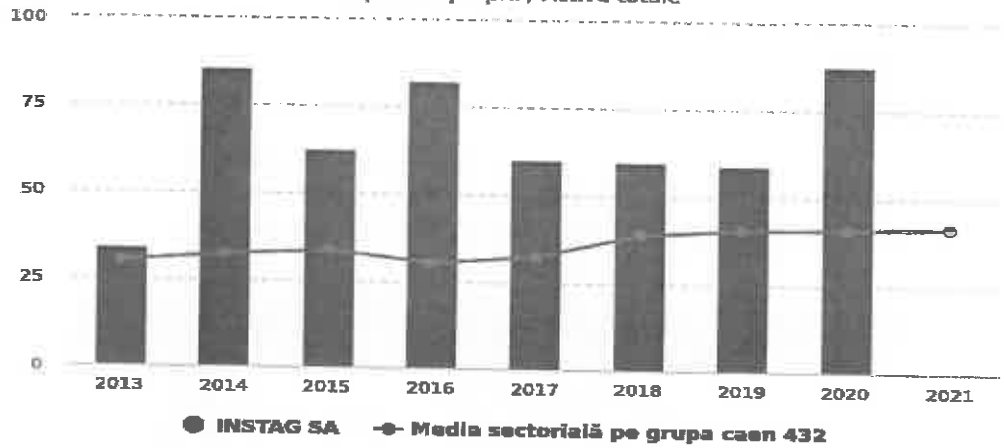

### Structura activelor

Active imobilizate / Active totale




### Gradul de capitalizare

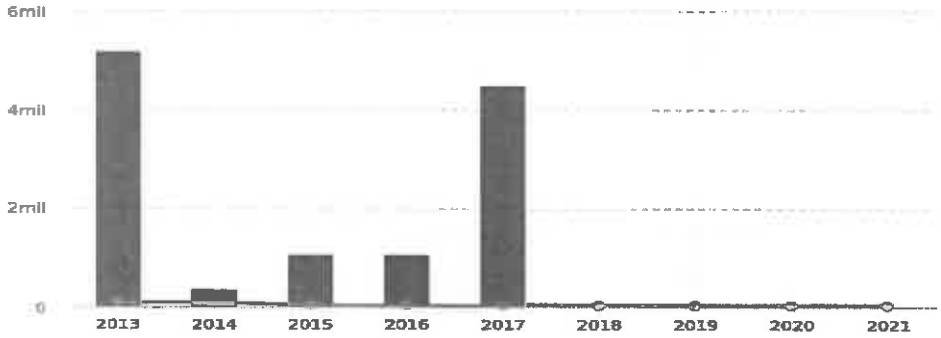
Capitaluri proprii / Active totale



## Rata CCN

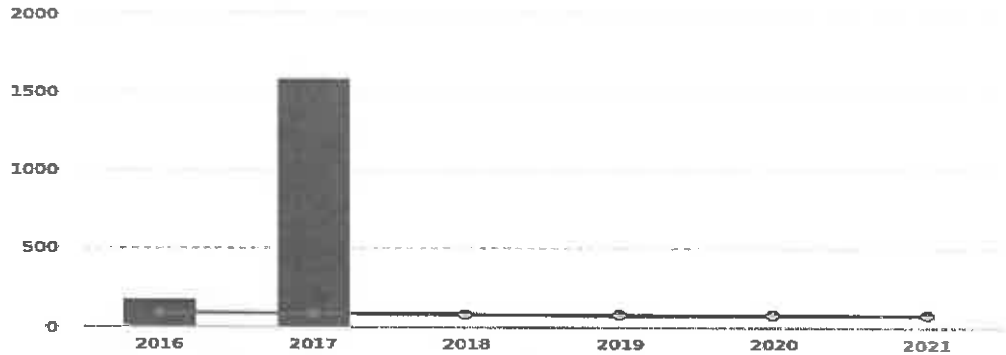
### Viteza de rotație stocuri

( Stocuri / Cheltuieli materii prime + Cheltuieli privind mărfurile + Alte cheltuieli de exploatare + Alte cheltuieli materiale ) *



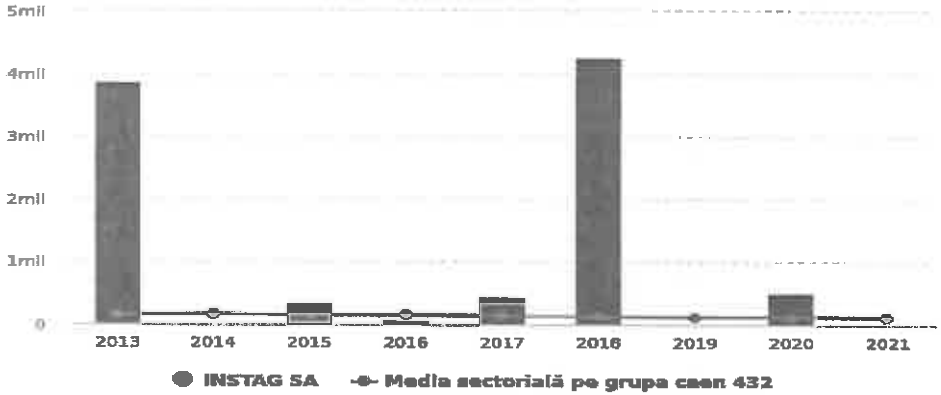

### Viteza de rotație furnizori

( Furnizori / Cheltuieli de exploatare ) * 360



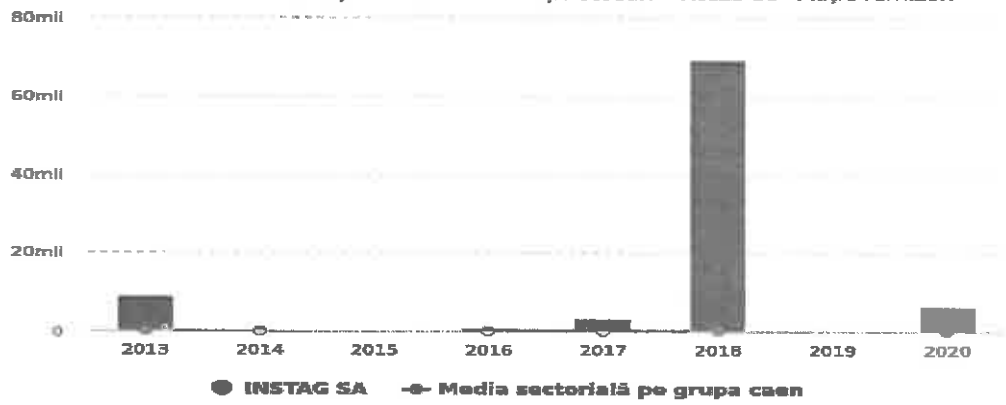

### Durata de încasare a creanțelor

(Creanțe / Cifra de afaceri) * 360

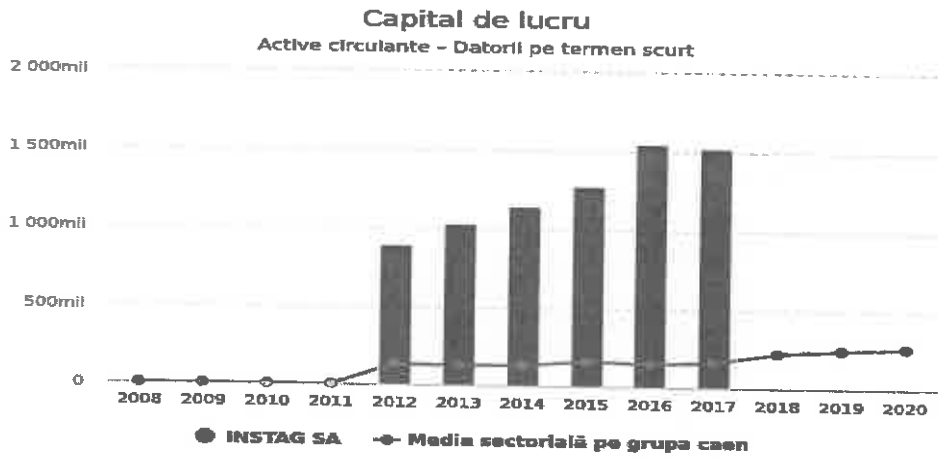


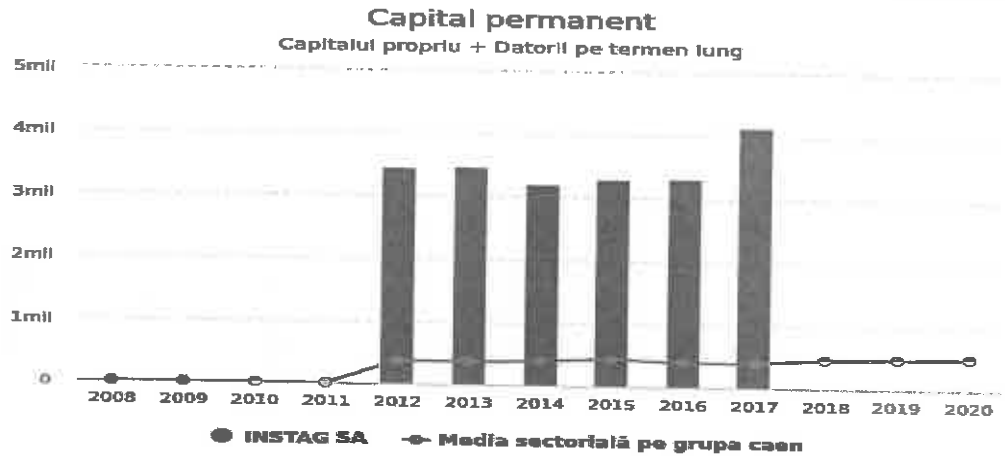

### Durata ciclului de conversie a numerarului (CCN)

Durata de încasare creanțe + Viteza de rotație stocuri - Viteza de rotație furnizori



## Rata CCN

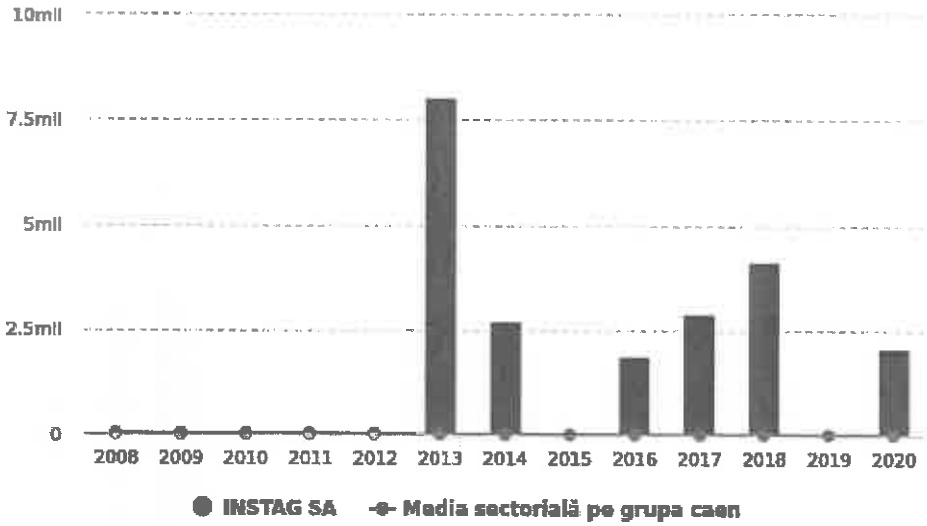

Capital de lucru
Active circulante - Datorii pe termen scurt
2 000mil
1 500mil
1 000mil
500mil
0
2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020
INSTAG SA
Media sectorială pe grupa caen


Capital permanent
Capitalul propriu + Datorii pe termen lung
5mil
4mil
3mil
2mil
1mil
0
2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020
INSTAG SA
Media sectorială pe grupa caen

## Credit furnizor

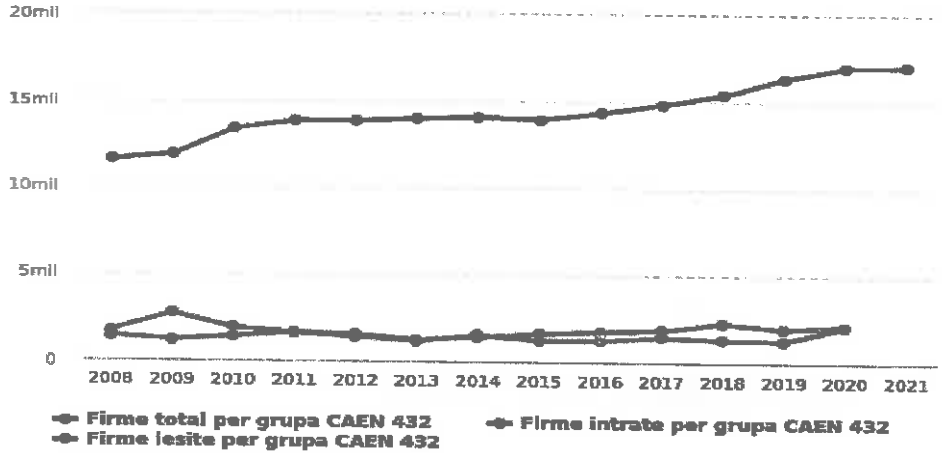
### Limită de credit (necesar finanțare pe termen scurt)

CCN*CA medie zilnică

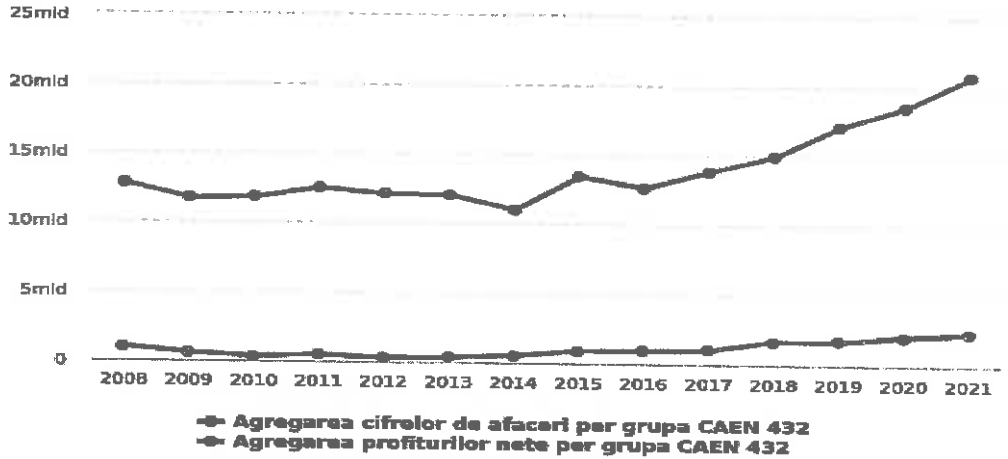


## Comparație sectorială

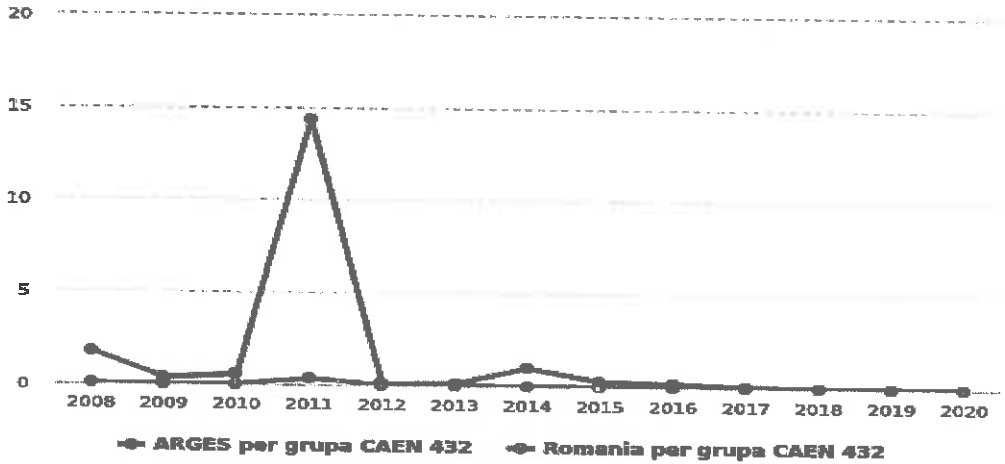
### Evoluție firme în funcție de domeniul de activitate



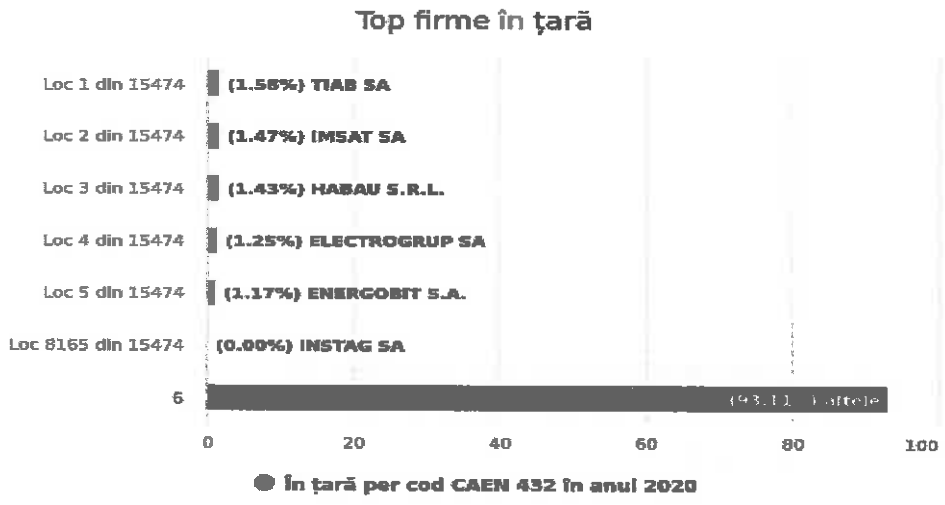

### Agregarea cifrelor de afaceri și profiturilor per grupa CAEN

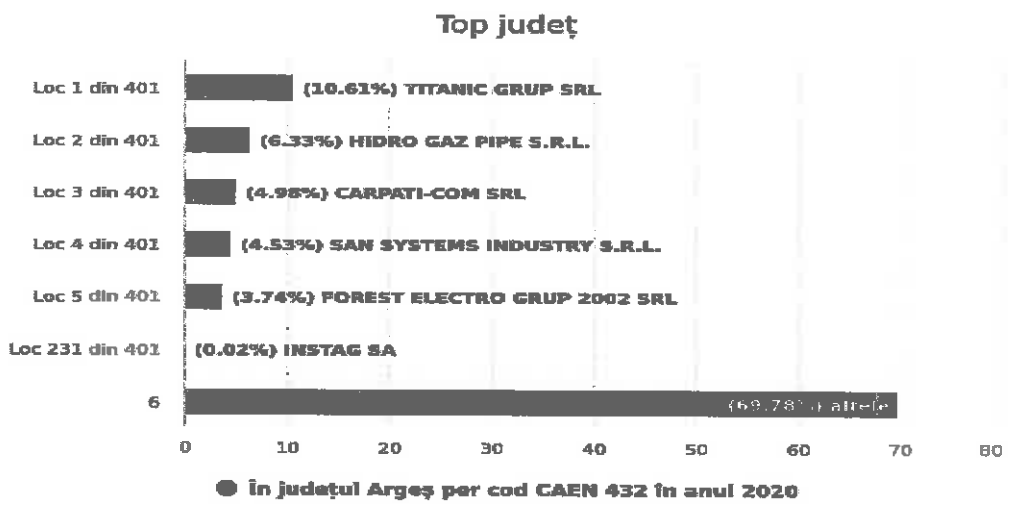



### Evoluție cotă de piață comparativ pe județ sau România



## Comparație sectorială



## Informații juridice

Monitorizarea anunțurilor publicate în Monitorul Oficial permite vizualizarea istoricul hotărârilor și modificărilor realizate la nivelul firmelor.

Următoarele categorii de informații se pot consula pe baza documentelor publicate de Monitorul Oficial:

- hotărârile adunării generale a acționarilor;

- deciziile consiliului de administrație/directoratului privind: numirea directorilor, orice schimbare cu privire la administratori sau directorilor, înregistrarea primilor membri ai directoratului, orice schimbare în persoana membrilor directoratului sau a membrilor consiliului de supraveghere;

- notificarea privind depunerea de către fondatori a raportului experților cuprinzând descrierea și modul de evaluare a bunurilor;

- proiecte de fuziune/divizare;

- lista societăților dizolvate;

- anunțul privind depunerea situațiilor financiare anuale;

- majorări/reduceri de capital social;

- schimbări de acționariat prin vânzare/cesiune de acțiuni;

- deschidere/închidere de puncte de lucru;

-acordarea de dividende.

# Monitorul oficial partea IV

| Nume Companie | Dată MO | Număr MO | Tip Act |
|---|---|---|---|
| INSTAG SA | 26.09.2022 | 4048 | Hotarare |
| INSTAG SA | 28.04.2017 | 1420 | Convocare |
| INSTAG SA | 25.04.2017 | 1359 | Convocare |
| INSTAG SA | 05.03.2015 | 1173 | Notificare |
| INSTAG SA | 08.10.2014 | 6196 | Hotarare |
| INSTAG SA | 14.02.2014 | 0963 | Notificare |
| INSTAG SA | 14.02.2014 | 0963 | Hotarare |
| INSTAG SA | 16.09.2013 | 4762 | Notificare |
| INSTAG SA | 16.09.2013 | 4779 | Act aditional |
| INSTAG SA | 05.08.2013 | 4057 | Hotarare |
| INSTAG SA | 08.07.2013 | 3553 | Act aditional |
| INSTAG SA | 08.07.2013 | 3553 | Notificare |
| INSTAG SA | 26.06.2013 | 3366 | Hotarare |

| Nume Companie | Dată MO | Număr MO | Tip Act |
|---|---|---|---|
| INSTAG SA | 11.06.2013 | 3069 | Hotarare |
| INSTAG SA | 30.12.2011 | 4605 | Hotarare |
| INSTAG SA | 19.02.2010 | 0398 | Act aditional |
| INSTAG SA | 19.02.2010 | 0398 | Notificare |
| INSTAG SA | 04.01.2010 | 0002 | Hotarare |
| INSTAG SA | 04.01.2010 | 0002 | Hotarare |
| INSTAG SA | 06.03.2009 | 1385 | Notificare |
| INSTAG SA | 06.03.2009 | 1385 | Hotarare |
| INSTAG SA | 23.02.2009 | 1172 | Hotarare |
| INSTAG SA | 24.06.2008 | 3474 | Act aditional |
| INSTAG SA | 27.10.2006 | 3415 | Hotarare |
| INSTAG SA | 17.05.2006 | 1516 | Hotarare |
| INSTAG SA | 15.05.2006 | 1483 | Act aditional |
| INSTAG SA | 08.12.2005 | 3932 | Act aditional |

| Nume Companie | Dată MO | Număr MO | Tip Act |
|---|---|---|---|
| INSTAG SA | 17.06.2005 | 1972 | Act aditional |
| INSTAG SA | 29.03.2005 | 1048-1049 | Convocare |
| INSTAG SA | 02.08.2004 | 2296 | Act aditional |
| INSTAG SA | 08.07.2004 | 2021 | Hotarare |
| INSTAG SA | 31.05.2004 | 1577 | Hotarare |
| INSTAG SA | 29.04.2004 | 1248 | Act aditional |
| INSTAG SA | 21.04.2004 | 1170 | Convocare |
| INSTAG SA | 21.04.2004 | 1170 | Altele |
| INSTAG SA | 19.04.2004 | 1126 | Act aditional |
| INSTAG SA | 16.04.2004 | 1110 | Hotarare |
| INSTAG SA | 23.03.2004 | 0912 | Convocare |
| INSTAG SA | 11.11.2003 | 2830 | Convocare |
| INSTAG SA | 07.07.2003 | 1606 | Act aditional |
| INSTAG SA | 12.06.2003 | 1424 | Convocare |

| Nume Companie | Dată MO | Număr MO | Tip Act |
|---|---|---|---|
| INSTAG SA | 15.05.2003 | 1200 | Hotarare |
| INSTAG SA | 19.02.2003 | 0440 | Convocare |
| INSTAG SA | 19.02.2003 | 0440 | Convocare |
| INSTAG SA | 24.01.2003 | 0195 | Hotarare |
| INSTAG SA | 24.01.2003 | 0195 | Act aditional |
| INSTAG SA | 24.01.2003 | 0195 | Hotarare |
| INSTAG SA | 24.01.2003 | 0195 | Hotarare |
| INSTAG SA | 24.01.2003 | 0195 | Hotarare |
| INSTAG SA | 03.06.2002 | 0907 | Hotarare |
| INSTAG SA | 11.02.2002 | 0260 | Convocare |
| INSTAG SA | 16.02.2001 | 0341 | Convocare |

## Dosare în instanță

Numărul și tipul proceselor din instanță indică relațiile și dintre viitorul dumneavoastră partener de afaceri și creditori, parteneri, autorități sau foști angajați, dar și problemele întâmpinate de acesta, reflectând evident atât relațiile comerciale, cât și cele de muncă.

Astfel, este vital să știi înainte de încheierea oricărui parteneriat de afaceri că firma nu este implicată ca pârât în acțiuni juridice cu pretenții, ordonante de plată sau acțiuni de executare silită inițiate de alți creditori.

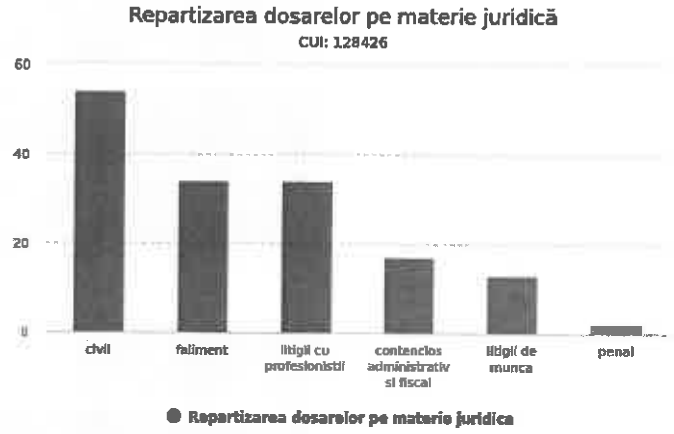
IMPORTANT: Căutarea în portalul instanțelor se face după denumirea firmei. Astfel, unele rezultate returnate pot privi alte firme, cu denumiri identice sau elemente asemănătoare în denumire. Pentru a vă asigura că litigiile privesc într-adevăr firma pe care o căutați, precum și pentru a vedea calitatea în care aceasta figurează în dosar, este important să accesați link-urile către dosare.

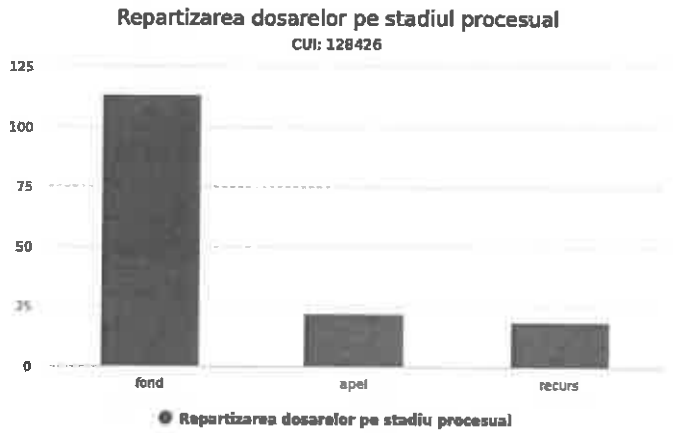
# Dosare în instanță










464/1259/2013/a33
Curtea de Apel PITESTI
29.03.2023

Obiect: contestatie impotriva masurilor administratorului/lichidatorului judiciar luate prin raportul nr.125/13.10.2022
Parte: INSTAG SA - Intimat Creditor

Faliment
Apel

7709/280/2022
Tribunalul Arges
15.03.2023

Obiect: contestatie la executare + SUSPENDARE EXECUTARE
Parte: SOCIETATEA INSTAG SA PRIN ADMINISTRATOR JUDICIAR EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI - Intimat Contestator

Civil
Apel

328/109/2021
Curtea de Apel PITESTI
16.11.2022

Obiect: obligatie de a face RECALCULARE PENSIE
Parte: SC INSTAG SA - Intimat Parat

Lit Mun
Apel

| | | |
|---|---|---|
| 19586/280/2021/a1<br>Tribunalul Arges<br>10.11.2022 | Obiect: contestatie la executare recirs la inch. susp. art.413 din data de 05.10.2022<br>Parte: SOCIETATEA INSTAG SA PRIN ADMINISTRATOR JUDICIAR EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI - Intimat<br>Contestator | Civil<br>Recurs |
| 19586/280/2021/a1<br>Judecatoria Pitesti<br>04.11.2022 | Obiect: contestatie la executare<br>Parte: SOCIETATEA INSTAG SA - Contestator | Civil<br>Fond |
| 464/1259/2013/a33<br>Tribunalul Comercial Arges<br>19.10.2022 | Obiect: contestatie impotriva masurilor administratorului/lichidatorului judiciar luate prin raportul nr.125/13.10.2022<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 65/1259/2022/a5<br>Tribunalul Comercial Arges<br>04.10.2022 | Obiect: contestatie impotriva raportului de activitate<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Faliment<br>Fond |
| 3548/109/2018<br>Curtea de Apel PITESTI<br>21.09.2022 | Obiect: contestatie act administrativ fiscal DC.SOL. CONTEST. NR. 454/15.05.2018 + SUSPENDARE EXECUTARE - ART.15 LG. 554/2004<br>Parte: INSTAG SA - PRIN ADMINISTRATOR TITU EUGEN - Intimat Reclamant | CAF<br>Recurs |
| 342/1259/2021*<br>Curtea de Apel PITESTI<br>14.09.2022 | Obiect: suspendare executare act administrativ dc. imp. nr.F-AG 686/2017, rap.insp. fisc. nr. F-AG 527/2017, dc. sol contest. nr.454/2018<br>Parte: INSTAG SA - PRIN ADMINISTRATOR JUDICIAR EXPERT SPRL - FILIALA BUCURESTI - Recurent Reclamant | CAF<br>Recurs |
| 14927/280/2022<br>Judecatoria Pitesti<br>05.09.2022 | Obiect: cerere de valoare redusa<br>Parte: SC INSTAG SA - Parat | Lit Pro<br>Fond |

| | | |
|---|---|---|
| 342/1259/2021*<br>Tribunalul Arges<br>16.06.2022 | Obiect: suspendare executare act administrativ dc. imp. nr.F-AG 686/2017, rap.insp. fisc. nr. F-AG 527/2017, dc. sol contest. nr.454/2018<br>Parte: INSTAG SA - Reclamant | CAF<br>Fond |
| 65/1259/2022/a4<br>Tribunalul Comercial Arges<br>06.06.2022 | Obiect: contestatie impotriva tabelului preliminar de creante<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Faliment<br>Fond |
| 65/1259/2022/a2<br>Tribunalul Comercial Arges<br>06.06.2022 | Obiect: contestatie contestatie la tabelul preliminar de creante<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Faliment<br>Fond |
| 65/1259/2022/a3<br>Tribunalul Comercial Arges<br>06.06.2022 | Obiect: contestatie contestatie la tabelul preliminar de creante<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Faliment<br>Fond |
| 65/1259/2022/a1<br>Tribunalul Comercial Arges<br>03.06.2022 | Obiect: contestatie contestatie la tabelul preliminar de creante<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Faliment<br>Fond |
| 7711/280/2022<br>Judecatoria Pitesti<br>06.05.2022 | Obiect: suspendare provizorie<br>Parte: SOCIETATEA INSTAG SA PRIN ADMINISTRATOR JUDICIAR EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI - Reclamant | Civil<br>Fond |
| 7709/280/2022<br>Judecatoria Pitesti<br>06.05.2022 | Obiect: contestatie la executare + SUSPENDARE EXECUTARE<br>Parte: SOCIETATEA INSTAG SA PRIN ADMINISTRATOR JUDICIAR EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI - Contestator | Civil<br>Fond |
| 342/1259/2021<br>Curtea de Apel PITESTI<br>13.04.2022 | Obiect: suspendare executare act administrativ suspendare dc. imp. nr.F-AG 686/2017, rap.insp. fisc. nr. F-AG 527/2017, dc. sol contest. nr.454/2018<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Reclamant | CAF<br>Recurs |

| | | |
|---|---|---|
| 4066/280/2022<br>Judecatoria Pitesti<br>11.03.2022 | Obiect: incuviintare executare silita PROCES VERBAL DE ADJUDECARE BUNURI MOBILE NR 2052/05.01.2022<br>Parte: SC INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 65/1259/2022<br>Tribunalul Comercial Arges<br>10.03.2022 | Obiect: procedura insolventei – societati pe actiuni<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Faliment<br>Fond |
| 342/1259/2021<br>Tribunalul Arges<br>04.01.2022 | Obiect: ordonanta presedintiala suspendare dc. imp. nr.F-AG 686/2017, rap.insp. fisc. nr. F-AG 527/2017, dc. sol contest. nr.454/2018<br>Parte: INSTAG SA - Reclamant | CAF<br>Fond |
| 342/1259/2021<br>Tribunalul Comercial Arges<br>29.12.2021 | Obiect: ordonanta presedintiala suspendare Decizie de impunere<br>Parte: INSTAG SA - Reclamant | Lit Pro<br>Fond |
| 19586/280/2021<br>Judecatoria Pitesti<br>29.12.2021 | Obiect: contestatie la executare +SUSPENDARE EXECUTARE<br>Parte: SOCIETATEA INSTAG SA - Contestator | Civil<br>Fond |
| 7182/299/2021<br>Judecatoria SECTORUL1 BUCURESTI<br>25.02.2021 | Obiect: cerere de valoare redusa 8554,26 LEI<br>Parte: INSTAG S.A. - Reclamant | Lit Pro<br>Fond |
| 328/109/2021<br>Tribunalul Arges<br>14.01.2021 | Obiect: obligatie de a face RECALCULARE PENSIE<br>Parte: SC INSTAG SA - Parat | Lit Mun<br>Fond |
| 12224/280/2020<br>Judecatoria Pitesti<br>03.09.2020 | Obiect: incuviintare executare silita BO BRDE3AG 0203062/01.07.2020<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 464/1259/2013/a32<br>Tribunalul Comercial Arges<br>13.07.2020 | Obiect: contestatie impotriva masurilor administratorului/lichidatorului judiciar contestatie la raportul de activitate nr. 84/25.05.2020<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |

| | | |
|---|---|---|
| 464/1259/2013/a26<br>Curtea de Apel PITESTI<br>26.02.2020 | Obiect: contestatie impotriva masurilor administratorului/lichidatorului judiciar contestatie impotriva Raportului de activitate nr.90/10.05.2019,publicat in BPI nr.9739/16.05.2019<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Creditor | Faliment<br>Apel |
| 7862/280/2019*<br>Tribunalul Arges<br>17.10.2019 | Obiect: incuviintarea executarii silite SC 482/29.01.2019<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Debitor | Lit Pro<br>Apel |
| 464/1259/2013/a28<br>Tribunalul Comercial Arges<br>26.09.2019 | Obiect: contestatie cerere de repunere in termenul de inscriere la masa credala + contestatie la tabelul definitiv de creante<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 790/46/2019<br>Curtea de Apel PITESTI<br>25.09.2019 | Obiect: conflict de competenta<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Debitor | Lit Pro<br>Fond |
| 7862/280/2019<br>Tribunalul Comercial Arges<br>29.07.2019 | Obiect: incuviintarea executarii silite SC 482/29.01.2019<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Debitor | Lit Pro<br>Apel |
| 7862/280/2019<br>Tribunalul Arges<br>27.06.2019 | Obiect: încuviintare executare silita SC 482/29.01.2019<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Debitor | Civil<br>Apel |
| 6235/280/2019/a1<br>Tribunalul Arges<br>21.06.2019 | Obiect: reexaminare taxe de timbru<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Debitor | Civil<br>Apel |
| 6235/280/2019<br>Tribunalul Arges<br>07.06.2019 | Obiect: încuviintare executare silita DECIZIA CIVILA 647/15.02.2017<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Debitor | Civil<br>Apel |

| | | |
|---|---|---|
| 464/1259/2013/a26<br>Tribunalul Comercial Arges<br>24.05.2019 | Obiect: contestatie impotriva masurilor administratorului/lichidatorului judiciar contestatie impotriva Raportului de activitate nr.90/10.05.2019,publicat in BPI nr.9739/16.05.2019<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 7862/280/2019<br>Judecatoria Pitesti<br>16.05.2019 | Obiect: încuviintare executare silita SC 482/29.01.2019<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 6235/280/2019<br>Judecatoria Pitesti<br>15.04.2019 | Obiect: încuviintare executare silita DECIZIA CIVILA 647/15.02.2017<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 2060/280/2019<br>Judecatoria Pitesti<br>13.02.2019 | Obiect: încuviintare executare silita SENTINTA 4213/05.11.2018<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 44/1259/2019<br>Tribunalul Comercial Arges<br>08.02.2019 | Obiect: cererea debitorului (art.66 alin.10 din Legea nr.85/2014)<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 464/1259/2013/a24.1<br>Tribunalul Comercial Arges<br>11.12.2018 | Obiect: alte cereri reexaminare amenda<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 18013/280/2018<br>Judecatoria Pitesti<br>21.11.2018 | Obiect: contestatie la executare PR VB SECHESTRU 350/247933/29.10.2018<br>Parte: SC INSTAG SA - Contestator | Civil<br>Fond |
| 17712/280/2018<br>Judecatoria Pitesti<br>15.11.2018 | Obiect: plângere contraventionala PR VB AG 23918/26.10.2018<br>Parte: SC INSTAG SA - Petent | Civil<br>Fond |
| 6244/109/2018<br>Tribunalul Arges<br>02.11.2018 | Obiect: drepturi banesti<br>Parte: SC INSTAG SA - Pârât | Lit Mun<br>Fond |

| | | |
|---|---|---|
| 6024/109/2018<br>Tribunalul Arges<br>22.10.2018 | Obiect: calcul drepturi salariale<br>Parte: SC INSTAG SA - Pârât | Lit Mun<br>Fond |
| 464/1259/2013/a24<br>Tribunalul Comercial Arges<br>28.09.2018 | Obiect: contestatie creante contestatie la tabelul definitiv de creante<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 14233/280/2018<br>Judecatoria Pitesti<br>17.09.2018 | Obiect: plângere contraventionala PR VB AG 23515/29.08.2018<br>Parte: SC INSTAG SA - Petent | Civil<br>Fond |
| 3548/109/2018/A1/a1.1<br>Tribunalul Arges<br>13.09.2018 | Obiect: cerere reexaminare ajutor public judiciar<br>Parte: INSTAG SA - REPREZ. PRIN ADMIN. TITU EUGEN - Reclamant | CAF<br>Fond |
| 464/1259/2013/a23<br>Tribunalul Comercial Arges<br>30.08.2018 | Obiect: contestatie creante contestatie împotriva tabelului suplimentar al creantelor<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 464/1259/2013/a21<br>Tribunalul Comercial Arges<br>28.08.2018 | Obiect: contestatie creante contestatie împotriva tabelului suplimentar al creantelor<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 464/1259/2013/a22<br>Tribunalul Comercial Arges<br>28.08.2018 | Obiect: contestatie creante contestatie împotriva Tabelului preliminar al creantelor publicat în BPI din 31.08.2016<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 464/1259/2013/a20<br>Tribunalul Comercial Arges<br>22.08.2018 | Obiect: contestatie creante contestatie împotriva tabelului suplimentar al creantelor<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 464/1259/2013/a18<br>Tribunalul Comercial Arges<br>21.08.2018 | Obiect: contestatie creante contestatie impotriva tabelului suplimentar de creante<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |

| | | |
|---|---|---|
| 464/1259/2013/a19<br>Tribunalul Comercial Arges<br>21.08.2018 | Obiect: contestatie creante contestatie împotriva tabelului suplimentar de creante<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 3548/109/2018/A1/a1<br>Tribunalul Arges<br>09.08.2018 | Obiect: cerere de ajutor public judiciar<br>Parte: INSTAG SA - REPREZ. PRIN ADMIN. TITU EUGEN - Reclamant | CAF<br>Fond |
| 464/1259/2013/a17<br>Curtea de Apel PITESTI<br>08.08.2018 | Obiect: procedura insolventei – societati cu raspundere limitata<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Creditor | Faliment<br>Apel |
| 8970/109/2017<br>Curtea de Apel PITESTI<br>01.08.2018 | Obiect: contestatie act administrativ fiscal dec.de instituire a masurilor asiguratorii nr.56/27.11.2017<br>Parte: INSTAG S.A. - PRIN ADMINISTRATOR - Intimat Reclamant | CAF<br>Recurs |
| 464/1259/2013/a17<br>Tribunalul Comercial Arges<br>17.07.2018 | Obiect: confirmare/modificare plan de reorganizare judiciara<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 464/1259/2013/a15<br>Curtea de Apel PITESTI<br>20.06.2018 | Obiect: contestatie anularea Procesului verbal si a Hotarârii Adunarii creditorilor din data de 7.12.2017<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Apel |
| 3548/109/2018/a1<br>Tribunalul Arges<br>11.06.2018 | Obiect: suspendare executare act administrativ<br>Parte: INSTAG SA - REPREZ. PRIN ADMIN. TITU EUGEN - Reclamant | CAF<br>Fond |
| 3548/109/2018<br>Tribunalul Arges<br>08.06.2018 | Obiect: contestatie act administrativ fiscal DC.SOL. CONTEST. NR. 454/15.05.2018 + SUSPENDARE EXECUTARE - ART.15 LG. 554/2004<br>Parte: INSTAG SA - REPREZ. PRIN ADMIN. TITU EUGEN - Reclamant | CAF<br>Fond |

| | | |
|---|---|---|
| 464/1259/2013/a16<br>Curtea de Apel PITESTI<br>31.05.2018 | Obiect: procedura insolventei – societati cu raspundere limitata<br>Parte: INSTAG SA - Apelant Creditor | Faliment<br>Apel |
| 464/1259/2013/a16<br>Tribunalul Comercial Arges<br>22.05.2018 | Obiect: inlocuirea administratorului judiciar/lichidatorului<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 5763/280/2018<br>Judecatoria Pitesti<br>16.04.2018 | Obiect: cerere de valoare redusa<br>Parte: INSTAG SA - Petent | Lit Pro<br>Fond |
| 8618/109/2017<br>Curtea de Apel PITESTI<br>07.03.2018 | Obiect: suspendare executare act administrativ F-AG 686/14.11.2017. RAP INSP. FISC. NR.F-AG 527/14.11.2017 - ART.14, LG.554/2004<br>Parte: INSTAG S.A - Recurent Reclamant | CAF<br>Recurs |
| 1443/109/2018<br>Tribunalul Arges<br>07.03.2018 | Obiect: calcul drepturi salariale<br>Parte: SC INSTAG SA - Pârât | Lit Mun<br>Fond |
| 1190/280/2018<br>Judecatoria Pitesti<br>31.01.2018 | Obiect: obligatie de a face<br>Parte: SC INSTAG SA - Pârât | Civil<br>Fond |
| 8618/109/2017<br>Tribunalul Arges<br>08.12.2017 | Obiect: suspendare executare act administrativ F-AG 686/14.11.2017. RAP INSP. FISC. NR.F-AG 527/14.11.2017 - ART.14, LG.554/2004<br>Parte: INSTAG S.A - Reclamant | CAF<br>Fond |
| 464/1259/2013/a13<br>Tribunalul Comercial Arges<br>05.10.2017 | Obiect: alte cereri reexaminare amenda judiciara<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |

| | | |
|---|---|---|
| 464/1259/2013/a12<br>Tribunalul Comercial Arges<br>07.09.2017 | Obiect: contestatie împotriva masurilor administratorului/lichidatorului judiciar dispuse în Raportul nr. 9562/28.08,2017<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 9951/280/2017<br>Judecatoria Pitesti<br>12.06.2017 | Obiect: încuviintare executare silita SC 1789/28.06.2016<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 23004/280/2016<br>Judecatoria Pitesti<br>21.12.2016 | Obiect: încuviintare executare silita<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 23003/280/2016<br>Judecatoria Pitesti<br>21.12.2016 | Obiect: încuviintare executare silita<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 23002/280/2016<br>Judecatoria Pitesti<br>21.12.2016 | Obiect: încuviintare executare silita<br>Parte: INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 464/1259/2013/a1<br>Curtea de Apel PITESTI<br>03.11.2016 | Obiect: contestatie împotriva tabelului creditorilor<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Creditor | Faliment<br>Apel |
| 15719/280/2016<br>Judecatoria Pitesti<br>06.09.2016 | Obiect: încuviintare executare silita B.O. SERIA RZBR3AD NR.0531557<br>Parte: SC INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 7547/280/2014<br>Curtea de Apel PITESTI<br>26.07.2016 | Obiect: ucidere din culpa (art.192 NCP) AL. 2<br>Parte: SC INSTAG SA - Parte responsabila civilmente | Penal<br>Apel |
| 13019/280/2016<br>Judecatoria Pitesti<br>20.07.2016 | Obiect: încuviintare executare silita<br>Parte: SC INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |

| | | |
|---|---|---|
| 17329/280/2015<br>Tribunalul Arges<br>24.06.2016 | Obiect: validare poprire<br>Parte: SC INSTAG SA - Intimat Tert poprit | Civil<br>Apel |
| 3580/85/2011*<br>ICCJ<br>13.06.2016 | Obiect: actiune In daune contractuale<br>Parte: SC INSTAG SA PITESTI - Apelant (Parat) | Lit Pro<br>Recurs |
| 9370/280/2016<br>Judecatoria Pitesti<br>31.05.2016 | Obiect: încuviintare executare silita S.C. 2537/2015<br>Parte: SC INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 464/1259/2013/a4<br>Curtea de Apel PITESTI<br>21.04.2016 | Obiect: procedura insolventei – societati pe actiuni din data de 07.09.2015<br>Parte: INSTAG SA - Intimat Creditor | Faliment<br>Apel |
| 17331/280/2015<br>Judecatoria Pitesti<br>22.10.2015 | Obiect: validare poprire<br>Parte: SC INSTAG SA - Tert poprit | Civil<br>Fond |
| 464/1259/2013/a4<br>Tribunalul Comercial Arges<br>12.10.2015 | Obiect: contestatie împotriva hotarârii comitetului/adunarii creditorilor din data de 07.09.2015<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 3580/85/2011*<br>Curtea de Apel ALBAIULIA<br>14.09.2015 | Obiect: pretentii<br>Parte: SC INSTAG SA PITESTI - Apelant Pârât | Lit Pro<br>Apel |
| 464/1259/2013/a1<br>Tribunalul Comercial Arges<br>10.09.2015 | Obiect: contestatie împotriva tabelului creditorilor<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |
| 1583/109/2015<br>Tribunalul Arges<br>06.04.2015 | Obiect: drepturi banesti<br>Parte: S.C. INSTAG S.A. - Pârât | Lit Mun<br>Fond |

| | | |
|---|---|---|
| 1918/95/2015<br>Tribunalul Gorj<br>23.03.2015 | Obiect: drepturi banesti<br>Parte: SC INSTAG SA PITESTI - Pârât | Lit Mun<br>Fond |
| 11/318/2015<br>Judecatoria TARGU JIU<br>05.01.2015 | Obiect: ordonanta de plata - OUG 119/2007 / art.1013 CPC s.u.<br>Parte: SC INSTAG SA PITESTI - Debitor | Civil<br>Fond |
| 3580/85/2011<br>ICCJ<br>15.10.2014 | Obiect: pretentii<br>Parte: SC INSTAG SA - Apelant, Pârât | Lit Pro<br>Recurs |
| 7547/280/2014<br>Judecatoria Pitesti<br>18.03.2014 | Obiect: ucidere din culpa (art.192 NCP) AL. 2<br>Parte: SC INSTAG SA - Parte responsabila civilmente | Penal<br>Fond |
| 275/192/2014<br>Judecatoria BOLINTIN VALE<br>21.02.2014 | Obiect: încuviintare executare silita<br>Parte: SC INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 3580/85/2011<br>Curtea de Apel ALBAIULIA<br>06.02.2014 | Obiect: pretentii<br>Parte: SC INSTAG SA - Apelant Pârât | Lit Pro<br>Apel |
| 117/192/2014<br>Judecatoria BOLINTIN VALE<br>27.01.2014 | Obiect: încuviintare executare silita<br>Parte: SC INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 22363/280/2013<br>Judecatoria Pitesti<br>16.10.2013 | Obiect: încuviintare executare silita<br>Parte: SC INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 464/1259/2013<br>Tribunalul Comercial Arges<br>29.04.2013 | Obiect: procedura insolventei – societati cu raspundere limitata<br>Parte: INSTAG SA - Creditor | Faliment<br>Fond |

| | | |
|---|---|---|
| 2792/280/2013<br>Judecatoria Pitesti<br>05.02.2013 | Obiect: încuviintare executare silita<br>Parte: SC INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 18730/280/2012<br>Judecatoria Pitesti<br>21.09.2012 | Obiect: încuviintare executare silita<br>Parte: SC INSTAG SA - Debitor | Civil<br>Fond |
| 1489/109/2011<br>Curtea de Apel PITESTI<br>12.09.2012 | Obiect: obligatie de a face repartizare dupa abtinere<br>Parte: SC INSTAG SA PITESTI - Recurent Pârât | Lit Mun<br>Recurs |
| 3580/85/2011/a1<br>Tribunalul SIBIU<br>14.09.2011 | Obiect: pretentii cerere de reducere sau esalonare pentru plata taxei jud. de timbru datorata în vederea sol<br>Parte: SC INSTAG SA - Pârât | Lit Pro<br>Fond |

## Menţiuni BPI

Buletinul Procedurilor de Insolvenţă este un instrument lansat în august 2006 de Oficiul Naţional al Registrului Comerţului şi prezintă informaţii despre procedurile de insolvenţă, dar şi dacă există pe rol un dosar în materie de insolvenţă, fără a fi deschisă procedura de insolvenţă pentru o anumită firmă.
În cazul unei insolvenţe pe rol se poate verifica stadiul implementării unui program de restructurare şi cum s-a reflectat acesta în evoluţia companiei post intrare în insolvenţă.
De asemenea, în Buletinul Procedurilor de Insolvenţă sunt publicate după deschiderea procedurii de insolvenţă: citaţiile, convocările, notificările, comunicările şi alte acte de procedură emise de instanţele judecătoreşti, administratorii judiciari/lichidatorii judiciari.

# Mențiuni BPI

| Dată BPI | Număr BPI | Tip Act |
|---|---|---|
| 19.04.2023 | 6727 | Comunicare sentinţă |
| 19.04.2023 | 6727 | Sentinţă |
| 24.03.2023 | 5321 | Citaţie |
| 10.03.2023 | 4410 | Sentinţă |
| 10.03.2023 | 4410 | Încheiere de amânare |
| 10.03.2023 | 4410 | Încheiere de amânare |
| 10.03.2023 | 4410 | Comunicare sentinţă |
| 09.03.2023 | 4322 | Raport de activitate |
| 09.03.2023 | 4315 | Tabel definitiv al creanţelor |
| 22.02.2023 | 3310 | Raport de activitate |
| 09.02.2023 | 2483 | Raport de activitate |
| 22.12.2022 | 20821 | Raport de activitate |
| 23.11.2022 | 19125 | Citaţie |

| Dată BPI | Număr BPI | Tip Act |
|---|---|---|
| 14.11.2022 | 18512 | Sentinţă |
| 14.11.2022 | 18512 | Încheiere de amânare |
| 14.11.2022 | 18512 | Comunicare sentinţă |
| 07.11.2022 | 18067 | Întâmpinare |
| 07.11.2022 | 18067 | Comunicare |
| 07.11.2022 | 18038 | Raport de activitate |
| 12.10.2022 | 16478 | Citaţie |
| 28.09.2022 | 15564 | Raport |
| 21.09.2022 | 15068 | Raport de activitate |
| 05.08.2022 | 12896 | Raport de activitate |
| 01.07.2022 | 11346 | Raport de activitate |
| 30.06.2022 | 11300 | Citaţie |
| 15.06.2022 | 10323 | Citaţie |
| 09.06.2022 | 10039 | Citaţie |

| Dată BPI | Număr BPI | Tip Act |
|---|---|---|
| 09.06.2022 | 10035 | Citaţie |
| 09.06.2022 | 10024 | Citaţie |
| 06.06.2022 | 9681 | Citaţie |
| 31.05.2022 | 9408 | Proces verbal al şedinţei adunării creditorilor |
| 25.05.2022 | 9001 | Tabel preliminar al creanţelor |
| 24.05.2022 | 8989 | Raport |
| 24.05.2022 | 8988 | Raport |
| 06.05.2022 | 7825 | Erata |
| 28.04.2022 | 7281 | Raport privind cauzele şi împrejurarile care au dus la apariţia stării de insolvenţă |
| 19.04.2022 | 6901 | Comunicare încheiere |
| 19.04.2022 | 6901 | Încheiere de deschidere a procedurii insolvenţei în formă generală |
| 05.04.2022 | 6032 | Raport întocmit în conformitate cu prevederile art.58 alin.(1) şi art.92 alin.(1) din Legea 85/2014 |
| 29.03.2022 | 5516 | Notificare privind deschiderea procedurii de insolvenţă prin procedură generală |

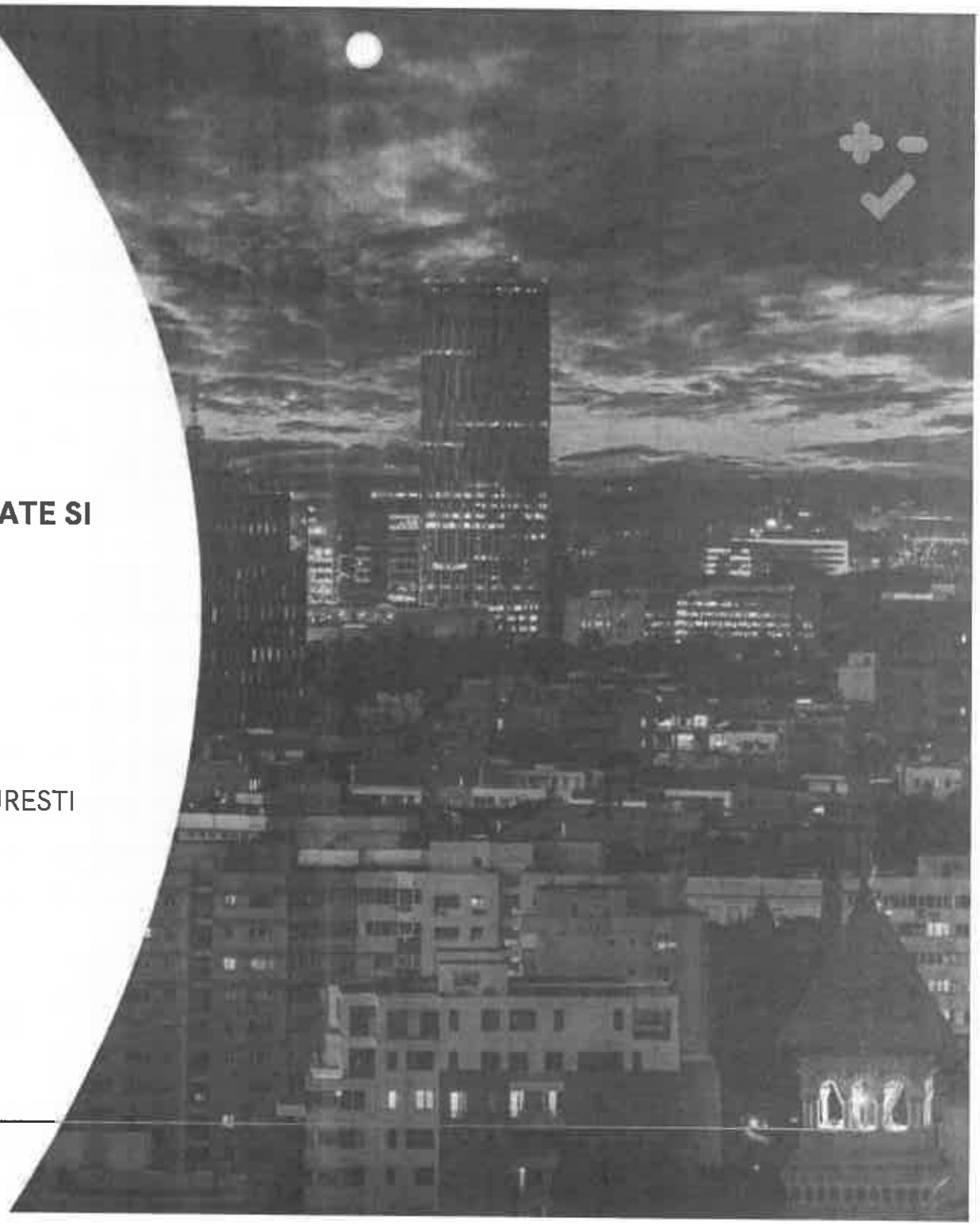
FairValue

# RAPORT DE EVALUARE – ACTIVE IMOBILIZATE SI ACTIVE CIRCULANTE

NR. **574/ 27.04.2023**

**Client si utilizator:** INSTAG SA - in insolventa

**Administrator judiciar:** EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Evaluari, al clientului și al utilizatorului desemnat

FairValue

**Către:** INSTAG SA - in insolventa;

EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI

**Referitor la:** ACTIVE IMOBILIZATE si ACTIVE CIRCULANTE:

| Denumire | Cont | Sold (28.02.2022) |
|---|---|---|
| Alte imobilizari necorporale | 208 | 625,00 |
| Terenuri si amenajari de terenuri | 211 | 305.160,03 |
| Constructii | 212 | 533.240,00 |
| Instalatii tehnice si mijloace de transport | 213 | 50.531,25 |
| Mobilier, aparatura birotica, alte active corporale | 214 | 36.410,90 |
| Alte creanțe imobilizate | 2678 | 31.637,67 |
| Materii prime | 301 | 185.306,27 |
| Materiale de natura obiectelor de inventar | 303 | 78.872,76 |
| Servicii in curs de executie | 332 | 794.237,95 |
| Marfuri | 371 | 1.155.304,64 |
| Ambalaje | 381 | 47,00 |
| Furnizori - debitori | 409 | 235.000,00 |
| Clienti | 411 | 0,04 |
| Debitori diversi | 461 | 1.475.218,96 |
| **TOTAL** | | **4.881.592,47** |

**Complete Valuation Services**

**FairValue Evaluari SRL**

Str. Sfântul Spiridon nr. 7, Sector 2, București
**www.myfairvalue.ro**

**Arsene Ionut Valentin**
Evaluator

**M:** +40 741 299 458
**E:**valentin.arsene@fvalue.ro

**Stan Laurențiu-Adrian**
Director FairValue Evaluari

**M:**+40 746 241 995
**E:** laurentiu.stan@fvalue.ro

- Identificarea bunurilor supuse evaluarii a fost facuta in baza listei puse la dispozitie de catre utilizator – documente anexate la raport. Bunurile identificate la data inspectiei in baza declaratiilor reprezentantilor utilizatorului care nu contin repere de identificare (seriale/serii, numere) au fost incluse in raport sub forma de ipoteza speciala – la solicitarea reprezentantilor utilizatorului.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activelor indicate mai sus. Evaluarea s-a intocmit în cadrul procedurii de insolventa pentru stabilirea valorilor de piata in premisa continuitatii activitatii (valoarea generata de activele din patrimoniu pe perioada observatiei/reorganizării) precum şi valoarea de lichidare în caz de faliment. Am efectuat inspecţia activelor, am analizat piaţa specifică şi am estimat valoarea de piaţă, respectiv valoarea de lichidare a activelor în cauză în vederea valorificarii in cadrul procedurii de insolventa.

Debitor: INSTAG SA, împotriva căreia s-a deschis procedura insolvenţei împotriva debitoarei INSTAG SA, prin incheierea din 15.03.2022, pronunţată de Tribunalul Specializat Arges, în dosarul nr. 65/1259/2022.

Tipul procedurii: Procedura generala - insolventa.

Administrator judiciar: EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI

Fairvalue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluator autorizat Arsene Ionut Valentin, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18866, specializările EPI, EBM, respectiv Sabo Marius Alexandru, membru acreditat ANEVAR cu legitimaţia nr. 15878, specializările EI, EPI, EBM, VE-EPI, au evaluat activele în calitate de evaluatori independenti, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanţă cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Conform „Legii 85/2014 – privind procedura insolventei" : Bunurile din averea debitorului vor fi evaluate atât în bloc, cât si individual. Evaluarea în bloc are în vedere fie evaluarea totalitatii bunurilor din averea debitorului, fie evaluarea subansamblurilor functionale

- Premisa continuarii activitatii – estimare a valorii de piata a activelor
- Premisa incetarii activitatii - estimare a valorii de piata, respectiv a valorii de lichidare a activelor

Pentru estimarea valorilor de piaţă, respectiv de lichidare raportate, s-a avut in vedere situaţia valorificării individuale a activelor (SCENARIUL I), conform solicitarii utilizatorului.

- **PREMISA CONTINUARII ACTIVITATII**

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

**SCENARIUL I – Valorificare individuala active**

| Denumire | Cont | Sold (28.02.2022) | Valoarea de piata (lei) | Valoarea de piata (eur) |
|---|---|---|---|---|
| Alte imobilizari necorporale | 208 | 625,00 | 0 | 0 |
| Terenuri si amenajari de terenuri | 211 | 305.160,03 | 576.600 | 117.400 |
| Constructii | 212 | 533.240,00 | 769.600 | 156.600 |
| Instalatii tehnice si mijloace de transport | 213 | 50.531,25 | 2.533 | 516 |
| Mobilier, aparatura birotica, alte active corporale | 214 | 36.410,90 | 255 | 52 |
| Alte creanțe imobilizate | 2678 | 31.637,67 | 31.638 | 6.394 |
| Materii prime | 301 | 185.306,27 | 92.653 | 18.730 |
| Materiale de natura obiectelor de inventar | 303 | 78.872,76 | 28.394 | 5.740 |
| Servicii in curs de executie | 332 | 794.237,95 | 794.238 | 160.520 |
| Marfuri | 371 | 1.155.304,64 | 577.652 | 116.750 |
| Ambalaje | 381 | 47,00 | 0 | 0 |
| Furnizori - debitori | 409 | 235.000,00 | 235.000 | 47.495 |
| Clienti | 411 | 0,04 | 0 | 0 |
| Debitori diversi | 461 | 1.475.218,96 | 1.475.219 | 298.151 |
| **TOTAL** | | **4.881.592,47** | **4.583.782,23** | **928.347,23** |

## PREMISA INCETARII ACTIVITATII

Valoarea de lichidare reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum şi costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:

(a) vânzarea ordonată, în urma unei activităţi adecvate de marketing, sau
(b) vânzarea forţată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

**Avand in vedere tipul si caracteristicile activelor valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii ordonate a fost asimilata cu valoarea de piata. (valori estimate in capitolul A – premisa continuarii activitatii).**

**In cadrul prezentului raport, s-a estimat valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate.**
Valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate reflectă de regulă preţul cel mai probabil care se poate obţine pentru un activ, atunci când sunt îndeplinite toate condiţiile de mai jos:

- finalizarea tranzacţiei într-o perioadă scurtă de timp,
- activul este supus condiţiilor de piaţă prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacţiei,
- atât cumpărătorul cât şi vânzătorul acţionează prudent şi în cunoştinţă de cauză,
- vânzătorul este constrâns să vândă,
- cumpărătorul are o motivaţie tipică,
- ambele părţi acţionează în interesul propriu,
- nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piaţă, şi
- plata se va face în numerar (în sensul de plată integral, fără condiţii de plată deosebite (de exemplu: rate, eşalonări, finantare).

Din studiul pietei (referitor la tipul specializat al activelor, conditiile economice si fiscale, cheltuielile privind paza si conservarea activelor ce ar fi generate in urma unei activitati adecvate de marketing), respectiv din discutiile cu lichidatorii participanti pe piata specifica, valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate reprezinta cca. 75% din valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii ordonate.

In ceea ce priveste creantele, valoarea de lichidare a fost asimilata cu valoarea de piata.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE LICHIDARE a activelor evaluate, ţinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport au fost obtinute urmatoarele rezultate:

**SCENARIUL I – Valorificarea individuala**

| Denumire | Cont | Sold (28.02.2022) | Valoarea de lichidare (lei) | Valoarea de lichidare (eur) |
|---|---|---|---|---|
| Alte imobilizari necorporale | 208 | 625,00 | 0 | 0 |
| Terenuri si amenajari de terenuri | 211 | 305.160,03 | 432.450 | 88.050 |
| Constructii | 212 | 533.240,00 | 577.200 | 117.450 |
| Instalatii tehnice si mijloace de transport | 213 | 50.531,25 | 132.240 | 26.729 |
| Mobilier, aparatura birotica, alte active corporale | 214 | 36.410,90 | 191 | 39 |
| Alte creanţe imobilizate | 2678 | 31.637,67 | 31.638 | 6.394 |
| Materii prime | 301 | 185.306,27 | 64.860 | 13.110 |
| Materiale de natura obiectelor de inventar | 303 | 78.872,76 | 19.880 | 4.020 |
| Servicii in curs de executie | 332 | 794.237,95 | 555.970 | 112.360 |
| Marfuri | 371 | 1.155.304,64 | 404.360 | 81.730 |
| Ambalaje | 381 | 47,00 | 0 | 0 |
| Furnizori - debitori | 409 | 235.000,00 | 235.000 | 47.495 |
| Clienti | 411 | 0,04 | 0 | 0 |
| Debitori diversi | 461 | 1.475.218,96 | 1.475.219 | 298.151 |
| **TOTAL** | | **4.881.592,47** | **3.929.008,26** | **795.527,49** |

- Au fost evaluate numai acele bunuri identificate la data inspectiei.
- Identificarea bunurilor supuse evaluarii a fost facuta in baza listei puse la dispozitie de catre utilizator - document anexat la raport.

✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele seminificative, ipotezele seminificative speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.

✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.

✓ Valorile nu includ TVA.

✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata, respectiv valoarea de lichidare a dreptului de proprietate asupra activelor, în ipoteza că acestea sunt libere de sarcini.

Cu deosebită considerație,

**Arsene Ionut Valentin – MTA**
Evaluator Autorizat EPI, EBM

**Stan Laurentiu Adrian**
Director FairValue Evaluari

**Sabo Marius Alexandru – MAA-EPI**
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI

# Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPOTANTE 9

2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA 13

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 14

4. PREZENTAREA DATELOR 21

5. ANALIZA DATELOR SI EVALUAREA 26

6. ANEXE 40



# 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPOTANTE

| | |
|---|---|
| Client | INSTAG SA - in insolventa |
| Utilizator desemnat | EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI |
| Scop raport | Estimarea valorii de piaţă, respectiv a valorii de lichidare a activelor menţionate mai sus, aşa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea valorificarii in cadrul procedurii de insolventa.<br>Evaluarea s-a intocmit în vederea lichidarii patrimoniului in cadrul procedurii de insolventa. |
| Evaluator autorizat membru **acreditat** ANEVAR | Arsene Ionut Valentin, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimaţie 18866<br>Sabo Marius Alexandru, Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI, Legitimaţie 15878 |
| Evaluator autorizat membru **corporativ** ANEVAR | Fairvalue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizaţie nr. 0676, Poliţa de asigurare de răspundere profesională 42980 / 09.12.2022. |
| Data inspectiei | 24.02.2023 |
| Data de referinta a evaluării | 24.02.2023 (active imobilizate), respectiv 28.02.2023 (active circulante) |
| Data raportului | 27.04.2023 |
| Curs de schimb valutar | 4,9115 LEI/EUR (active imobilizate), respectiv 4,9479 LEI/EUR (active circulante) |
| Adresa proprietate | Pitesti, str. Depozitelor nr. 29, Jud. Arges |
| Tip active | ACTIVE IMOBILIZATE si ACTIVE CIRCULANTE |
| Proprietar | INSTAG SA – in insolventa |
| Dreptul de proprietate | Considerat deplin |
| Sarcini înregistrate | Conform extrase de carte funciara pentru informare asupra proprietatii imobiliare sunt inscrise urmatoarele sarcini: Se noteaza incheierea din 15.03.2022, pronuntata de Tribunalul Specializat Arges in dosar nr.65/1259/2022 prin care s-a dispus deschiderea procedurii generale de insolventa a debitoarei INSTAG SA.<br>Se noteaza urmarirea silita imobiliara din dosarul de executare nr.59/2019, al BEJ Muraru Tatoiu Bogdan pentru recuperarea sumei de 23289 LEI ce reprezinta debit, la care se adauga suma de 4230,3 lei ce reprezinta cheltuieli de executare, plus alte cheltuieli ce se vor determina in faza de executare silita, in favoarea d-nei Dumitru Cristina. |

| | |
|---|---|
| Observatii speciale | <u>Bunuri mobile :</u><br>• Identificarea bunurilor supuse evaluarii a fost facuta in baza listei puse la dispozitie de catre utilizator – documente anexate la raport.<br>• Au fost evaluate numai acele bunuri identificate la data inspectiei.<br>• Bunurile identificate la data inspectiei in baza declaratiilor reprezentantilor utilizatorului care nu contin repere de identificare (seriale/serii, numere) au fost incluse in raport sub forma de ipoteza speciala – la solicitarea reprezentantilor utilizatorului. Valorile estimate pentru aceste bunuri sunt valabile in conditiile in care dreptul de proprietate asupra acestora nu este afectat de sarcini sau litigii, iar acestea au fost identificate corect.<br>• Bunurile nu au putut fi pornite la data inspectiei (nu aveau anumite componente montate, unele dintre bunuri nu erau utilizate la data inspectiei). Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca bunurile sunt functionale, dar s-a avut in vedere starea tehnica constatata la data inspectiei (nesatisfacatoare, satisfacatoare, respectiv buna). La data inspectiei s-a constatat ca urmatoarele bunuri MACBOOK PRO(ecran fisurat si nu porneste conform declaratie administator special), MICROCENTRALA TERMICA, erau nefunctionale, prin urmare pentru acesta, s-a estimat valoarea de recuperare (valoarea de reciclare a materialelor).<br>• Bunul RESORT AUTOMAT PT EN EL a fost casat conform declaratie primita de la admistratorul special.<br>• Pentru bunul mobil SISTEM I7 CU MONITOR s-a identificat doar monitorul SAMSUNG SyncMaster 910T.<br>• Bunul mobil SISTEM AER COND TIP INVERTOR, nu s-a gasit la data inspectiei, administratorul special a prezentat un aparat de aer conditionat DeLonghi. Astfel valoarea de piata, respectiv valoarea de lichidare am estimat-o pentru aparat de aer conditionat DeLonghi.<br>• Bunul mobil SISTEM DE CURATATORIE RAINBOW, nu s-a gasit la data inspectiei, administratorul special a prezentat un Aspirator Zepter. Astfel valoarea de piata, respectiv valoarea de lichidare am estimat-o pentru un Aspirator Zepter.<br>• Pentru lotul de teren in suprafata de 632 mp- nr. cad. 99306 cu categoria de folosinta curti constructii nu s-a estimat valoarea de piata separata, acesta are destinatia de drum de acces, confrom inspectie, si asigura accesul catre lotul cu numarul cadastral 80955.<br>• Constructia C2 s-a extins in partea din spate fara documente. Extinderea nu a fost luata in calcul in estimarea valorii de piata.<br><u>Active circulante :</u><br>• Stocul evaluat este incadrat in orizontala lantului de distributie (include competitori de acelasi nivel, alti comercianti de astfel de produse).<br>• Stocul a fost evaluat asa cum este si unde este, in ipoteza ca intreprinderea este inchisa, fara luarea in considerare a costurilor de vanzare, cumparare, depozitare si/sau intretinere sau a impozitelor si taxelor asociate.<br>• Dreptul de proprietate asupra stocurilor evaluate a fost presupus integral si neafectat de sarcini, litigii sau clauze speciale de retentie ale furnizorilor de materii prime sau bunuri.<br>• Valoarea de piata a stocurilor poate fi influentata semnificativ de detinerea limitata a spatiilor de depozitare, de restrictii legale, de legislatia de mediu, etc. Astfel, valoarea estimata este valabila la data evaluarii in conditiile economice si juridice mentionate in raport. Evaluarea stocurilor s-a facut in ipoteza ca acestea sunt vandabile pe piata.<br>• Creantele rezultate dupa data de 28.02.2023 nu constituie subiectul evaluarii. |

# REZULTATELE EVALUARII

## SCENARIUL I – Valorificarea individuala

| Denumire | Cont | Sold (28.02.2022) | Valoarea de piata (lei) | Valoarea de piata (eur) | Valoarea de lichidare (lei) | Valoarea de lichidare (eur) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alte imobilizari necorporale | 208 | 625,00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terenuri si amenajari de terenuri | 211 | 305.160,03 | 576.600 | 117.400 | 432.450 | 88.050 |
| Constructii | 212 | 533.240,00 | 769.600 | 156.600 | 577.200 | 117.450 |
| Instalatii tehnice si mijloace de transport | 213 | 50.531,25 | 2.533 | 516 | 132.240 | 26.729 |
| Mobilier, aparatura birotica, alte active corporale | 214 | 36.410,90 | 255 | 52 | 191 | 39 |
| Alte creanţe imobilizate | 2678 | 31.637,67 | 31.638 | 6.394 | 31.638 | 6.394 |
| Materii prime | 301 | 185.306,27 | 92.653 | 18.730 | 64.860 | 13.110 |
| Materiale de natura obiectelor de inventar | 303 | 78.872,76 | 28.394 | 5.740 | 19.880 | 4.020 |
| Servicii in curs de executie | 332 | 794.237,95 | 794.238 | 160.520 | 555.970 | 112.360 |
| Marfuri | 371 | 1.155.304,64 | 577.652 | 116.750 | 404.360 | 81.730 |
| Ambalaje | 381 | 47,00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Furnizori - debitori | 409 | 235.000,00 | 235.000 | 47.495 | 235.000 | 47.495 |
| Clienti | 411 | 0,04 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debitori diversi | 461 | 1.475.218,96 | 1.475.219 | 298.151 | 1.475.219 | 298.151 |
| **TOTAL** | | **4.881.592,47** | **4.583.782,23** | **928.347,23** | **3.929.008,26** | **795.527,49** |

SOCIETATEA FairValue EVALUARI BUCUREŞTI

**Stan Laurentiu Adrian**
Director FairValue Evaluari

# 2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA

Subsemnatul/a/ţii, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă, că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Deţin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistenţă din partea altor persoane nesemnatare ale declarației privind evaluarea;

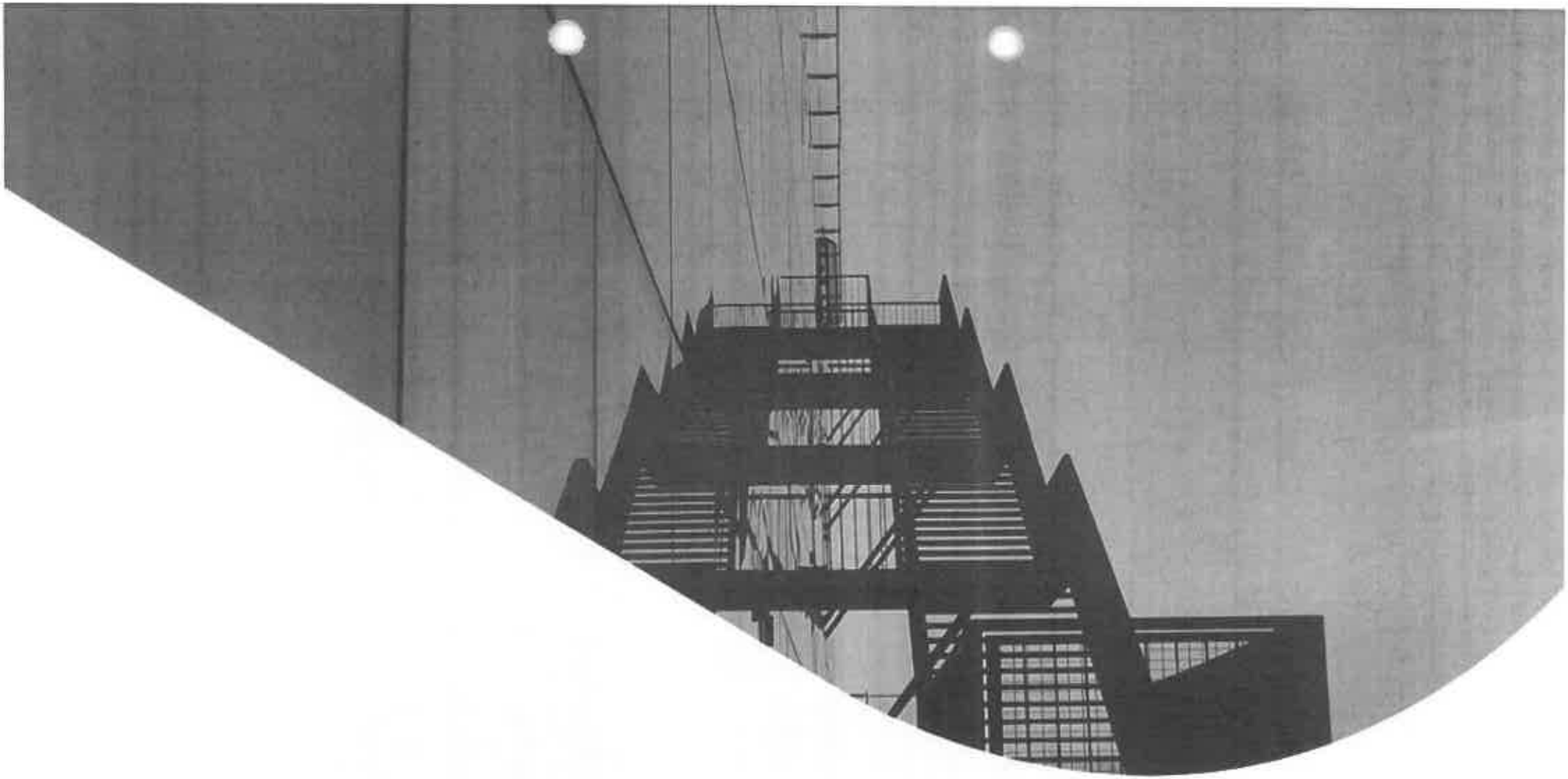
Cu deosebită considerație

**Arsene Valentin Ionut-MTA**
Evaluator Autorizat EPI, EBM




**SABO MARIUS ALEXANDRU– MAA**
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI





# 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

| | |
|---|---|
| **Identificarea evaluatorului** | **FairValue Evaluari** - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizaţia nr. **0676.**<br>**Arsene Ionut Valentin** - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 18866 , specializările **EPI, EBM**<br>**Sabo Marius Alexandru** - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 15878, specializările **EI, EPI, EBM, VE-EPI** |
| **Identificarea clientului** | INSTAG SA – in insolventa |
| **Identificarea utilizatorului** | EXPERT SPRL FILIALA BUCURESTI |
| **Alti Utilizatori desemnati** | Creditori, judecatorul sindic |
| **Responsabilitatea faţă de terţi** | Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client şi de către proprietar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client si utilizatori iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă. |
| **Adresa proprietăţii** | Pitesti, str. Depozitelor nr. 29, Jud. Arges |
| **Proprietar** | INSTAG SA – in insolventa |
| **Drepturi de proprietate evaluate** | În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra activelor analizate, deţinut de către INSTAG SA – in insolventa , în baza documentelor avute la dispoziţie si anexate la raport.<br>Conform extrase de carte funciara pentru informare asupra proprietatii imobiliare sunt inscrise urmatoarele sarcini: Se noteaza incheierea din 15.03.2022, pronuntata de Tribunalul Specializat Arges in dosar nr.65/1259/2022 prin care s-a dispus deschiderea procedurii generale de insolventa a debitoarei INSTAG SA.<br>Se noteaza urmarirea silita imobiliara din dosarul de executare nr.59/2019, al BEJ Muraru Tatoiu Bogdan pentru recuperarea sumei de 23289 LEI ce reprezinta debit, la care se adauga suma de 4230,3 lei ce reprezinta cheltuieli de executare, plus alte cheltuieli ce se vor determina in faza de executare silita, in favoarea d-nei Dumitru Cristina Daniela.<br>Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este liber de sarcini. |
| **Scopul evaluării** | Estimarea valorii de piaţă, respectiv a valorii de lichidare a activelor menţionate mai sus, aşa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea valorificarii patrimoniului in cadrul procedurii de insolventa. |
| **Tipul valorii utilizate** | Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piaţă, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.<br><br>Conform acestui standard, **valoarea de piaţă** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un |

marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.
Valoarea de piaţă este înţeleasă ca fiind valoarea unei proprietăţi/activ estimată fără a lua în considerare:

- costurile asociate vânzării sau cumpărării
- niciun impozit/taxă asociat(ă) cu vânzarea-cumpărarea, şi
- orice ipotecă/gaj asupra activului evaluat

**Valoarea de lichidare** reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element) si trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum şi costurile generate de cedarea lor.

Aceasta se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:

- vânzarea ordonată, în urma unei activităţi adecvate de marketing sau
- vânzarea forţată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing

Vânzarea forţată reflectă de regulă preţul cel mai probabil care se poate obţine pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condiţiile de mai jos:

- finalizarea tranzacţiei într-o perioadă scurtă de timp,
- activul este supus condiţiilor de piaţă prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacţiei,
- atât cumpărătorul cât şi vânzătorul acţionează prudent şi în cunoştinţă de cauză,
- vânzătorul este constrâns să vândă,
- cumpărătorul are o motivaţie tipică,
- ambele părţi acţionează în interesul propriu,
- nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piaţă, şi
- plata se va face în numerar (în sensul de plată integral, fără condiţii de plată deosebite (de exemplu: rate, eşalonări).

**Valoarea de recuperare.** Valoarea unei proprietati, cu exceptia terenului, data mai degraba de valorile materialelor pe care le contine decât de continuarea utilizarii, fara a necesita reparatii sau adaptari speciale. Poate fi redata în forma bruta sau neta, în a doua situatie prin scaderea costurilor de vânzare din valoarea de recuperare bruta. În ultimul caz, aceasta poate fi egala cu valoarea realizabila neta. În orice situatie, elementele incluse sau excluse trebuie sa fie identificate.
**Valoarea de recuperare** este, în mod obisnuit, reflectarea pretului curent sperat pentru proprietate, alta decât un teren, care a ajuns la sfârsitul duratei de viata utila, din punctul de vedere al scopului si functiunii stabilite initial. Conceptul de valoare de recuperare se bazeaza pe ideea ca activul este evaluat mai degraba prin prisma valorii lui de recuperare din vânzare, decât a scopului pentru care a fost conceput initial. În acest context, valoarea de recuperare este cunoscuta în terminologia contabila si sub numele de valoare realizabila neta pentru un activ care nu mai are utilitate pentru o întreprindere.
**Valoarea de recuperare** nu trebuie sa implice automat faptul ca o proprietate nu mai are nici o durata de viata utila sau o utilitate. Activul vândut pentru recuperare poate fi reconstruita transformat pentru a servi unui scop asemanator sau diferit sau poate asigura componente pentru alte proprietati, care pot fi înca utilizate. În ultima instanta, *valoarea de recuperare* ar fi expresia *valorii de casare* sau a *valorii pentru reciclarea materialelor.*

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă"a ţinut cont de scopul evaluării, tipul activelor şi de recomandările Standardelor de

| | |
|---|---|
| | Evaluare a Bunurilor 2022. |
| **Moneda evaluării** | Opinia finală a valorilor este prezentata în LEI. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data de referinta a evaluării este cel afişat de BNR, şi anume :<br>Curs de schimb: 4,9115 LEI/EUR (valabil pentru data de referinta a evaluarii 24.02.2023 – active imobilizate), respectiv 4,9479 LEI/EUR (valabil pentru data de referinta a evaluarii 28.02.2023 – active circulante) |
| **Data evaluarii** | La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 24.02.2023, data la care se consideră valabile ipotezele semnificative luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna februarie 2023. Data de referinta a evaluarii este 24.02.2023 (active imobilizate), respectiv 28.02.2023 (active circulante). |
| **Data raportului** | 27.04.2023 |
| **Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii** | Inspecţia a fost efectuată în data de 24.02.2023, de către evaluator autorizat Arsene Ionut Valentin, în prezenţa administratorului special- d-nul Titu Eugen. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la bunurile evaluate si s-au fotografiat activele supuse evaluarii. |
| **Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul** | La baza estimării costului de înlocuire net au stat următoarele surse, documente si/sau informaţii:<br>✓ Certificat de atestare pentru dreptul de proprietate asupra terenului;<br>✓ Facturi de achizitie pentru o parte din bunuri;<br>✓ Fisele mijloacelor fixe;<br>✓ Registrul mijloacelor fixe din anul 2022;<br>✓ Proces verbal inventariere;<br>✓ Balanta la 28.02.2023;<br>✓ Fise conturi.<br><br>Alte informaţii necesare, respectiv:<br>✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR;<br>✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară;<br>✓ Articole din presă<br>✓ Date financiare necesare realizarii scoring-ului financiar al Clientilor debitori publicate pe portalul www.risco.ro;<br>✓ Alte date financiare preluate din publicatiile de specialitate on-line.<br><br>Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite. |

**Ipoteze semnificative**

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

**Ipoteze semnificative speciale**

- ✓ Stocul a fost evaluat asa cum este si unde este, fara luarea in considerare a costurilor de vanzare, cumparare, depozitare si/sau intretinere sau a impozitelor si taxelor asociate.
- ✓ Dreptul de proprietate asupra stocurilor evaluate a fost presupus integral si neafectat de sarcini, litigii sau clauze speciale de retentie ale furnizorilor de produse sau bunuri.
- ✓ Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului contractele de inchiriere ale spatiilor de depozitare. Valoarea estimata este valabila in ipoteza in care perioadele si clauzele specificate in contractele de inchiriere ale spatiilor nu afecteaza dreptul de proprietate asupra stocului de marfa.
- ✓ Valoarea de piata a stocurilor poate fi influentata semnificativ de detinerea limitata a spatiilor de depozitare, de restrictii legale, de legislatia de mediu, etc. Astfel, valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii in conditiile economice si juridice mentionate in raport

- Bunurile identificate la data inspectiei in baza declaratiilor reprezentantilor utilizatorului care nu contin repere de identificare (seriale/serii, numere) au fost incluse in raport sub forma de ipoteza speciala – la solicitarea reprezentantilor utilizatorului. Valorile estimate pentru aceste bunuri sunt valabile in conditiile in care dreptul de proprietate asupra acestora nu este afectat de sarcini sau litigii, iar acestea au fost identificate corect.

**Tipul raportului**

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

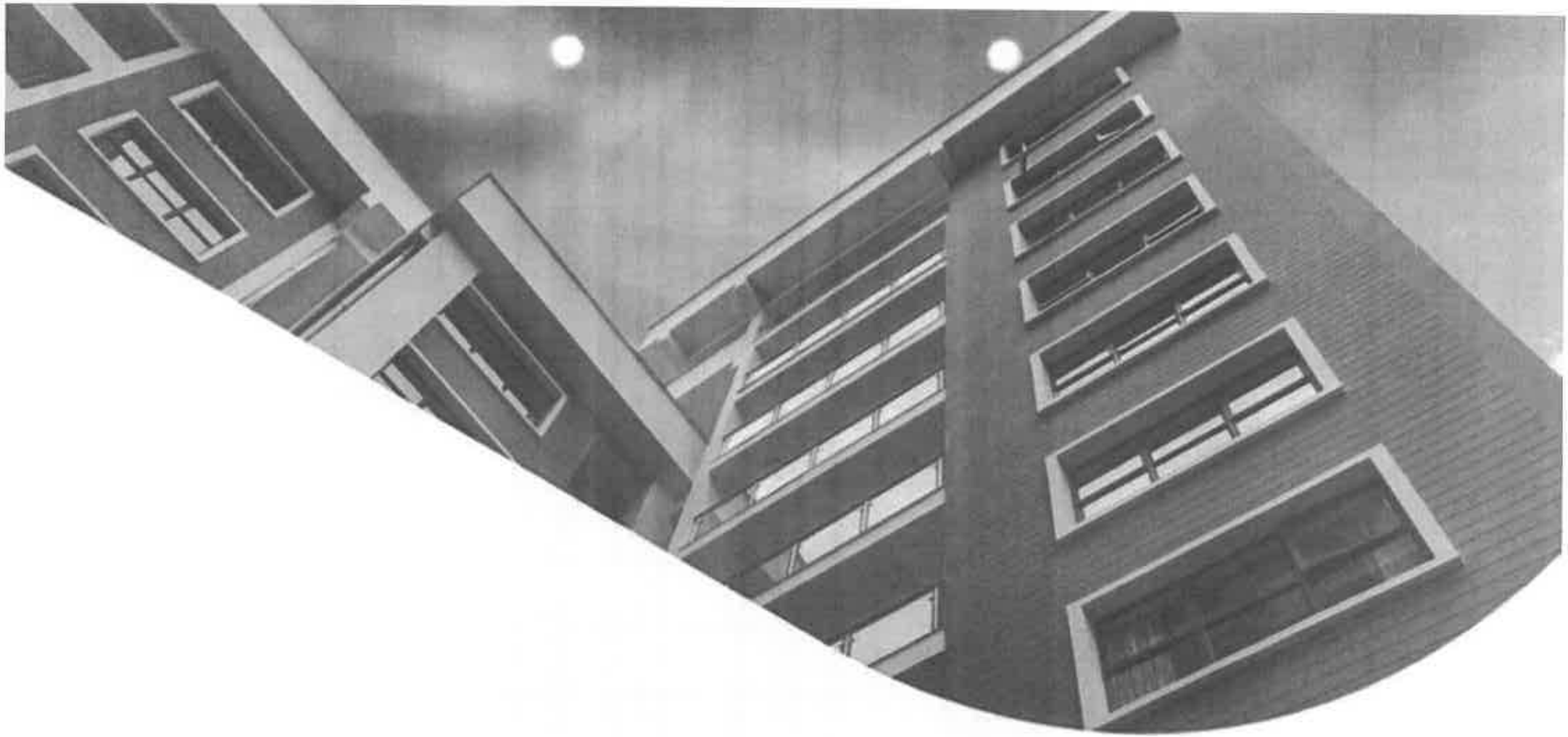
**Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluari şi al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV**

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative, respectiv ipotezele semnificative speciale cuprinse în prezentul raport. Valorile alocate au fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare si conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- ✓ SEV 620 – Stocuri
- ✓ IAS 2 - Evaluarea stocurilor, Societatea Americana a Evaluatorilor;
- ✓ SEV 200 - Întreprinderi şi participaţii la întreprinderi.
- ✓ GEV 600 – Evaluarea intreprinderi
- ✓ SEV 300– Masini, echipamente si instalatii (IVS 300)
- ✓ GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura maşinilor, echipamentelor şi instalaţiilor
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



# 4. PREZENTAREA DATELOR

**Identificarea activelor evaluate**

ACTIVE IMOBILIZATE si ACTIVE CIRCULANTE:

**Bunuri mobile**

Pentru o bună identificare a bunurilor, sub toate aspectele importante, trebuie parcurse două etape principale:
Macroidentificarea - este primul pas în cadrul identificării, un fel de vedere de ansamblu, în care bunul ce constituie obiectul evaluării este privit în contextul său funcţional, tehnologic şi economic si reprezinta procedeul prin care se obţin date despre procesul de producţie în care se integrează bunul evaluat.
Întrucât se presupune că reprezentanţii entităţii sunt buni cunoscători ai sectorului de activitate, în cadrul macroidentificării pot fi abordate şi aspecte care ţin de piaţa specifică a bunului mobil evaluat.
Microidentificarea - este pasul următor pe care evaluatorul îl face în identificarea bunului evaluat, un fel de imagine cu rezoluţie mai fină care continuă înţelegerea acestuia prin relevarea caracteristicilor sale individuale si reprezinta procedeul prin care se obţin date despre bunul mobil subiect evaluat, focalizate pe identificarea caracteristicilor specifice fiecărei bun.

Principalele caracteristici, fără a se limita doar la acestea, includ:
- informaţii despre furnizorii de marfuri sau bunuri;
- vârsta (vechimea), durata de viaţă, data de expirare;
- starea marfurilor, conditiile de depozitare – normale sau speciale;
- costuri directe şi indirecte de depozitare;
- alte informaţii considerate a fi relevante pentru participanţii pe piaţă

**Active circulante**

Stocurile sunt active deţinute în vederea vânzării pe parcursul desfăşurării normale a activităţii, sau active în curs de producţie pentru o astfel de vânzare.

Creantele fac parte din categoria activelor circulante alaturi de stocuri si disponibilitati banesti.
Creantele (clientii, facturile de incasat) repezinta active lichide curente ce rezulta in urma vanzarilor pe credit denumit si credit comercial.

De cele mai multe ori, aceste active circulante sunt inregistrare in contabilitatea societatii la niveluri apropiate de valorile de piata, datorita lichiditatii ridicate. Cu toate acestea, in multe cazuri sunt diferente intre valoarea reala de piata si inregistrarile contabile din diverse motive: stoc nevandabil, creante care trebuie recuperate in instante, creante prescrise etc.

Pentru cei doi parteneri ai tranzacţiei, creanţele au semnificaţii diferite:
• pentru vânzător reprezintă o sumă de recuperat;
• pentru cumpărător reprezintă suma ce se va încasa peste un anumit termen şi care nu va mai avea aceeaşi valoare la încasare.

De aceea trebuie să se facă o analiză a creanţelor privind posibilităţile de încasare şi a termenului de realizare, situaţii care impun pentru evaluator o serie de ajustări.

Creanţele fac obiectul unei evaluări separate dacă există riscul unor clienţi incerţi, evaluarea constă în estimarea

procentului de recuperare al sumelor neîncasate.

Proprietatea este amplasată în zona industriala a Mun. Pitesti, Jud. Arges- zona Depozitelor.
Zona studiata este una mixta, industriala- comerciala.
Terenul este betonat in totalitate

**Bunuri imobile - Informaţii despre amplasament.**

| Denumire imobilizare | Observatii | Data achizitie (PIF) | VALOAREA DE ACHIZITIE (LEI) | Cont | Locatie |
|---|---|---|---|---|---|
| Teren in suprafata de 1687 mp- nr. cad. 80955 | | 28.04.2016 | 305.160 | 211 | Pitesti, str. Depozitelor nr. 29, Jud. Arges |
| Teren in suprafata de 632 mp- nr. cad. 99306 | Acesta asigura acces catre lotul cu numarul cadastral 80955. | | | 211 | Pitesti, str. Depozitelor nr. 29, Jud. Arges |
| ATELIER PREFAB. INSTAL. GAVANA | | 01.12.1969 | 533.240 | 212 | Pitesti, str. Depozitelor nr. 29, Jud. Arges |

**Descrierea amenajărilor şi construcţiilor**

*Caracteristici fizice:*

*C2 – Atelier instalatii cu suprafata construita la sol de 1062 mp si suprafata desfasurata de1062 mp.*
*C3 – Atelier mecanic cu suprafata construita la sol de 113 mp si suprafata desfasurata de 113 mp.*
*C4 – post TRAFO , cu suprafata construita la sol de 38 mp si suprafata desfasurata de 38 mp.*
*C5 – sala mese cu suprafata construita la sol de 134 mp si suprafata desfasurata de 134 mp.*

*Cladirile au regim de inaltime tip parter si sunt lipite. Cladirea prezinta fundatii din beton armat, centura din beton armat, stalpi perimetrali din beton armat, ferme transversale din beton armat, inchideri perimetrale si compartimentari din caramida si BCA, inaltime din 5,5 m, invelitoare din carton bitumat +luminatoare , jgheaburi si burlane tabla cu evacuare industriala.*
*Constructiile au fost finalizate in anul 1954 si s-au renovat in anul 2004 conform declaratii administrator special.*
*Paviliment: sapa turnata armata si sclivisita cu mortar antiacid.*
*Accesul se realizeaza pe usi metalice.*
*La interior constructia este termoizolata.*
*Tamplarie exterioara din aluminiu si geam termopan simplu fara rupere termica.*
*In interior exista o supanta metalica unde se afla in curs de finalizare 5 birouri.*
*Grupurile sanitare si vestiarele prezinta usi de acces din aliminiu.*
*Instalatii: instalatia electrica este specifica activitatii de reparatii, iluminatul este partial functional cu tuburi de neon de 125; instalatii sanitare- apa si canalizare- racord din retea stradala la grupurile sanitare si sala mese; Incalzirea se realizeaza prin ventilatoare- arzatoare cu gaz, montate in partea centrala langa luminatoarele centrale- nefunctionale conform declaratii administrator special.*
*C5- sala mese, calorifere metalice, incalziare cu centrala termica. Racord apa si grup sanitar.*
*C4- postul trafo deserveste toate constructiile de pe platforma INSTAG.*
*Constructia C2 s-a extins in partea din spate fara documente. Extinderea nu a fost luata in calcul in estimarea valorii de piata.*

*Accesul catre proprietatea subiect este asigurat astfel:*
Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale, localizarii pe **Google Maps** si identificarii pe **geoportalul ANCPI - eTerra**.
Accesul catre proprietatea subiect este asigurat astfel:

| ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: | | |
|---|---|---|
| Str. Depozitelor | Drum asfaltat | Public |
| Apo pe | | |
| lotul cu numarul cadastral 80955. | Drum betonat | Privat |

*Caracteristici juridice:*
- Utilizare legală: Industriala
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

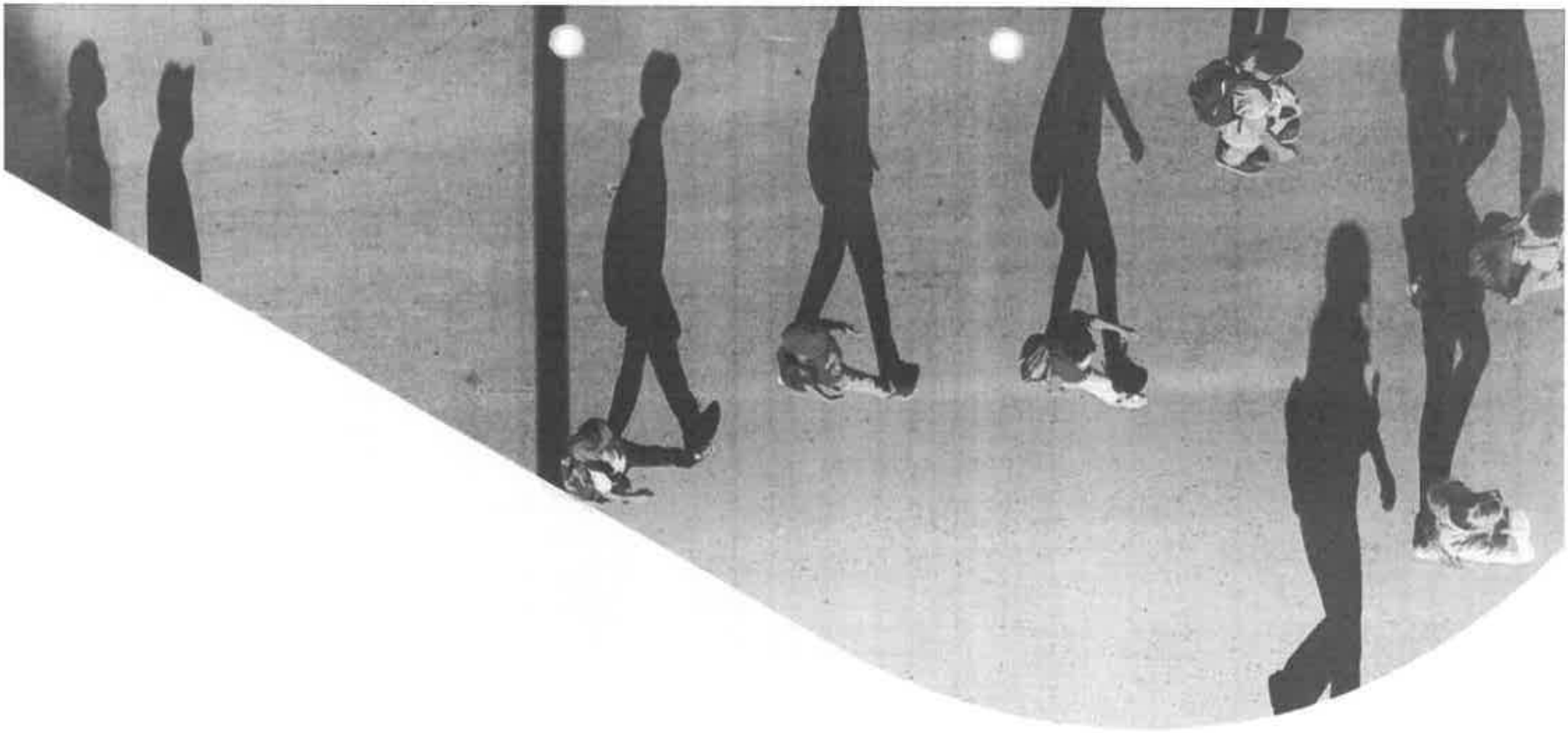
*Caracteristici economice:*
- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL

Avantaje fiscale: Nu este cazul

Lista detaliata a bunurilor va fi prezentata in anexa nr. 10

## Descrierea bunuri mobile

| Nr. Crt | Nr. inv | Denumire imobilizare | Observatii | Data achizitie (PIF) | VALOAREA DE ACHIZITIE (LEI) | Cont |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 18 | Teren | | 28.04.2016 | 110.000 | 2111 |
| | | | | | | |
| 2 | 19 | SEDIU+HALA PRODUCTIE - C2 | | 28.04.2016 | 62.232 | 212 |
| 3 | 20 | HALA ABURITOR - C1 | | 28.04.2016 | 15.144 | 212 |
| 4 | 21 | HALA GATER - C3 | | 28.04.2016 | 42.624 | 212 |
| 5 | 22 | PLATFORMA | | 30.06.2016 | 8.941 | 212 |
| 6 | 24 | CONSTRUCTIE FABRICA CHERESTEA | | 28.09.2017 | 400.000 | 212 |
| 7 | 33 | PLATFORMA AMPLAS. USCATOR MAT.LEMNOS SI MAG UTILAJE | Platforma 270 mp | 01.06.2019 | 85.050 | 212 |
| 8 | 34 | PLATFORMA AMPLASARE USCATOR MATERIAL LEMNOS CORP 2 | | 01.06.2019 | 15.394,30 | 212 |
| | | | | | | |
| 9 | 1 | GATER GV 71 | necesita reconditionare | 12.08.2012 | 6.000 | 2131 |
| 10 | 2 | BANZIC 100 SM | DEFECT (valoare de recuperare fier vechi) | 13.08.2012 | 8.000 | 2131 |
| 11 | 3 | CARUCIOR MARE BANZIC | DEFECT (valoare de recuperare fier vechi) | 15.08.2012 | 6.000 | 2131 |
| 12 | 4 | MASINA ASCUTIT PANZE BANZIC | | 17.08.2012 | 1.500 | 2131 |
| 13 | 17 | CAZAN ELECTRIC+HIDROFOR+BOILER | | 09.10.2015 | 2.960 | 2131 |
| 14 | 31 | MANOPERA INSTALATIE UTILAJE | | 24.09.2018 | 16.296 | 2131 |
| 15 | 32 | GENERATOR LONGIN 5.5KW | nu exista | 13.12.2018 | 3.193 | 2131 |
| 16 | 25 | POR SMIS 103307USCATOR DE CHERESTEA 010518/1;010518/2 | | 06.09.2018 | 269.700 | 2131 |
| 17 | 26 | POR SMIS 103307 ABURITOR CHERESTEA SERIA 010518/3 | | 06.09.2018 | 130.200 | 2131 |
| 18 | 27 | POR SMIS 103307 CENTRALA TERMICA CU COMB SOLID TIP IYS 1000,18-I | | 06.09.2018 | 382.800 | 2131 |
| 19 | 28 | POR SMIS 103307 CIRCULAR DE TIVIT HIDRAULIC UDKY CU O PANZA FIX | | 06.09.2018 | 147.900 | 2131 |
| 20 | 29 | POR SMIS 103307 CIRCULAR DE SPINTECAT MULTIPLU M14-2 SERIA 10708 | | 06.09.2018 | 104.600 | 2131 |
| 21 | 30 | POR SMIS 103307 INST. EXHAUSTARE SI COLECTARE RUMEGUS REZ DIN DE | | 06.09.2018 | 41.400 | 2131 |
| | | | | | | |
| 22 | 37 | IVECO STRALIS AS440S46T/P 460CP EURO 6 | | 30.06.2021 | 148.559 | 2133 |



# 5. ANALIZA DATELOR SI EVALUAREA

**Analiza pietei (bunuri mobile)**

**PASUL 1**

***Încadrarea bunului într-o subgrupă şi evidenţierea caracteristicilor specifice subgrupei***

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile bunului/bunurilor care determină capacitatea sa productivă şi utilitatea potenţială a acestuia. Aceste caracteristici pot fi de natură juridică sau de localizare, acestea reprezintă o bază pentru selectarea bunurilor comparabile, precum şi pentru ajustările ce privesc la modificarea cerinţei energetice preconizate.

Atributele tipice, analizate şi ponderate diferit pe tipuri omogene analizate, pentru evaluarea bunurilor din categoria ***ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE:***

**PASUL 2**

***Delimitarea pieţei specifice subgrupei***

Pentru a delimita/identifica o piaţă specifică, evaluatorul examinează următorii factori:

- tipul bunului – ***ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE;***
- marca şi producătorul – conform centralizator
- caracteristicile bunului, cum ar fi:
  a. capacitate, dotări;
  b. funcţionalitatea - starea tehnică, generaţia tehnologică, vechimea
- (conform informaţiilor de mai sus)
- aria pieţei din punct de vedere geografic – naţională/internaţională
- modul adecvat de comercializare pe piaţa specifică - anunţuri de vânzare pe site-uri specializate, licitaţie, vânzare către intermediari specializaţi etc

**PASUL 3**

***Analiza cererii şi a ofertei***

Cererea reprezintă numărul de proprietăţi/active de acelaşi tip pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea pentru un anumit tip de bun.

- Cererea pentru cumpărare - cererea solvabila inregistreaza o stagnare;
- Cererea pentru inchiriere - scazuta;
- Potenţialii cumpărători şi utilizatori cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice ce desfăşoară un business de profil;
- Preferinţele manifestate pe piaţă: în principal sunt solicitate masinile noi;

Oferta reprezintă numărul de active de acelaşi tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp.

- oferta de vanzare – suficienta, asezata pe un trend ascendent fără sunt semne care sa aduca o schimbare;
- oferta de inchiriere – moderata, nu sunt semne ale cresterii;
- stocul total disponibil – suficient, aflat in crestere;
- marja de negociere la vanzare (oferta piaţă): între 10 şi 20%

**PASUL 4**

***Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă***

[illegible] cerere şi ofertă arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care [illegible] piaţă activă, piaţă în

**Previziuni**

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; Acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancţiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecinţe de amploare. Preţurile energiei şi ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflaţia existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc;
Se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina şi Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie şi de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiaţi.

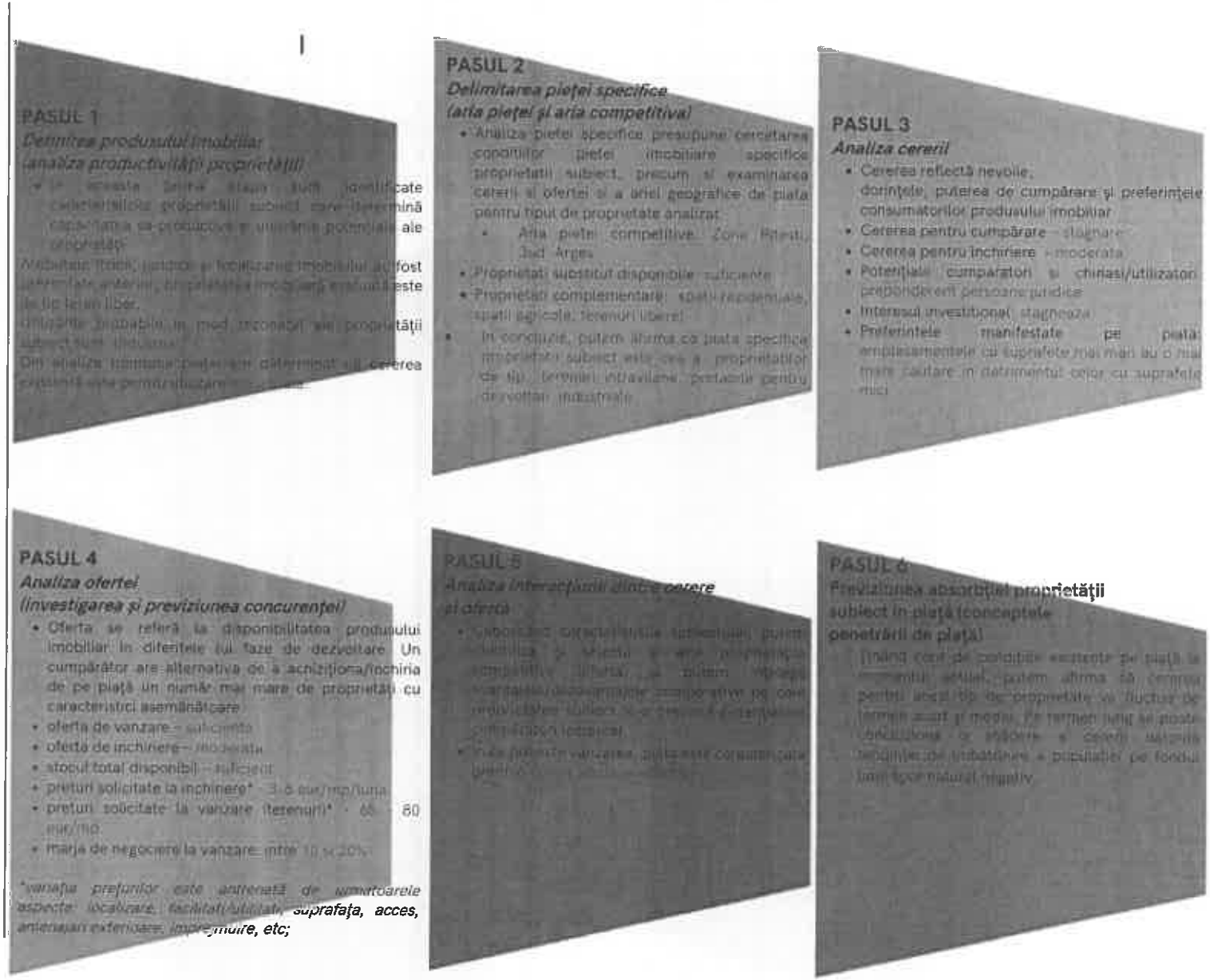
Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

**Procesul de colectare a informaţiilor relevante pentru evaluarea proprietăţii**

**În vederea obţinerii de informaţii relevante din piata specifica proprietăţii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:**



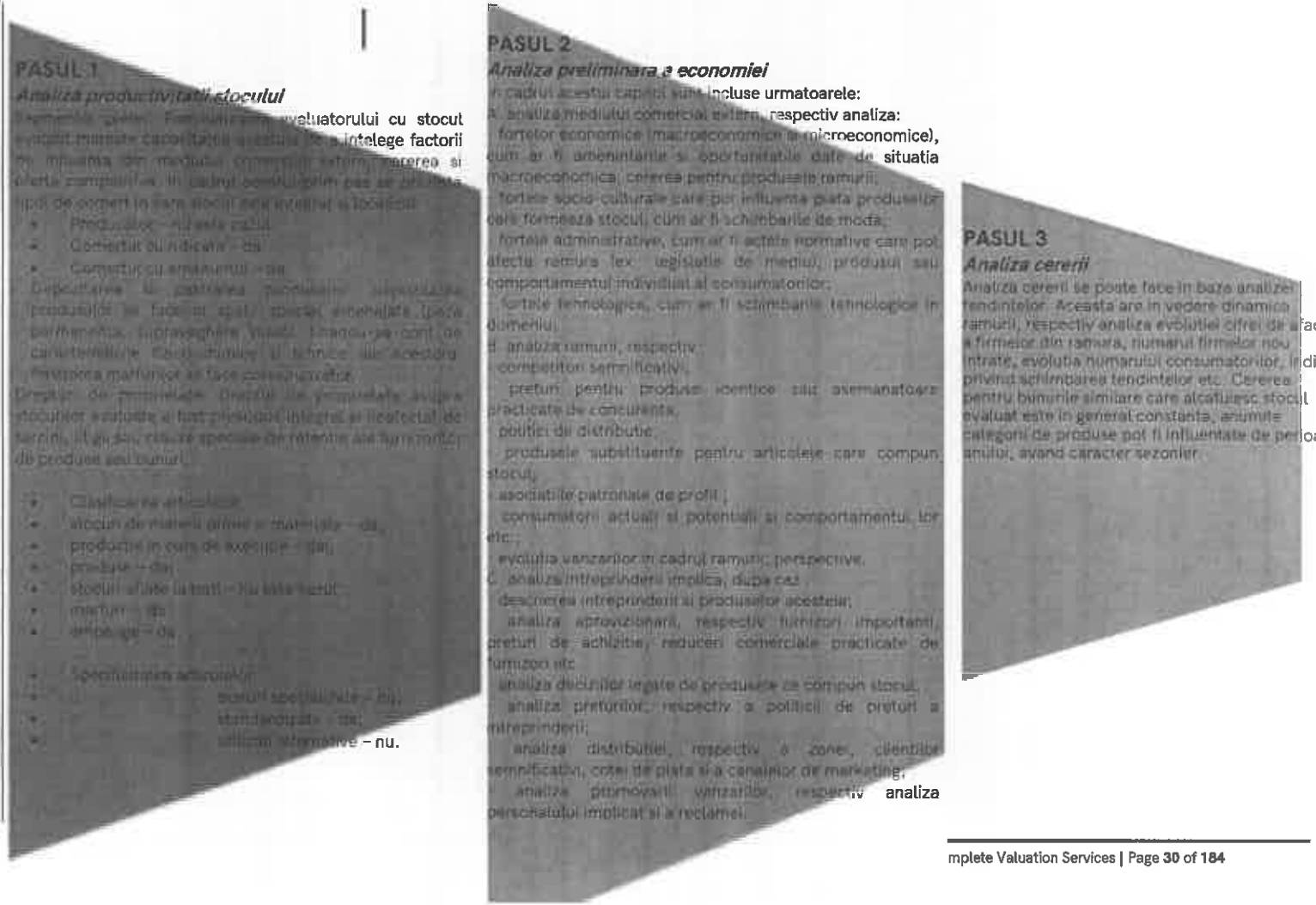
**Analiza pieţei imobiliare în 6 pasi:**



**Analiza pieţei imobiliare**

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.
Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

**Analiza pieţei (stocuri):**



- factori care pot afecta vanzarile intreprinderii.

**PASUL 4**

***Analiza ofertei competitive***

In cadrul acestui capitol s-au analizat urmatorii factori:

- disponibilitatea si lichiditatea bunurilor,
- utilizarea bunurilor, posibilitatea conversiei pentru utilizari alternative,
- principalii concurenti, cota de piata detinuta;
- preturile bunurilor identice si substitut.

Oferta de bunurile relativ similare care alcatuiesc stocul evaluat este constanta, fara a fi influentata de perioada anului, fara caracter sezonier.

**PASUL 5**

***Analiza echilibrului dintre cerere și ofertă***

...pentru a identifica ...care ...din ...a constatat existenta ...i oferta de bunuri similare.

**PASUL 6**

**Atractivitatea stocului**

...poate fi locala, ...analiza ...se raporteaza ...exista in perioada urmatoar...

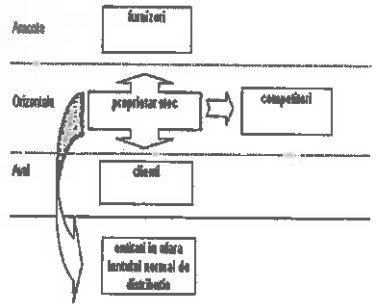
...

...

...

...

...



Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

***Cea mai bună utilizare*** este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

În plus faţă de a fi probabila in mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât şi a proprietăţii ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietăţii construite)

**Analiza celei mai bune utilizări bunuri imobile**

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

***Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber***

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piaţă informaţii referitoare la terenuri libere amplasate în ***Jud. Arges, Mun. Pitesti.***

Pe baza analizei de piaţă efectuate, am studiat utilizările considerate probabile şi rezonabile pe baza conformităţii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ţinând cont în acelaşi timp de specificul zonei şi caracteristicile terenului (formă şi dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

| Utilizari probabile in mod rezonabil | CRITERII CMBU | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Permisă legal | Posibilă fizic | Fezabilă financiar | Maximum productivă |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Industrial** | da | da | da | da |
| **Comercial** | da | da | nu | nu |
| **Rezidențial** | nu | nu | nu | nu |

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea industriala.

***Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită***

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

1) demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului;
2) schimbarea utilizării actuale;
3) păstrarea utilizării actuale.

*Varianta 1 - demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului:*

- Intrucat, pe de o parte, durata de viata economica a cladirii este departe de a fi expirata iar pe de alta parte costurile de demolare sunt substantiale, consideram ca o asemenea varianta nu este fezabila;

*Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:*

- Schimbarea utilizarii actuale nu este fezabila intrucat in urma analizei de piata a rezultat ca nu exista cerere in acest sens iar costurile de reconversie sunt ridicate.

*Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale*

- Cererea actuală identificata precum si prețurile în creștere pentru acest tip de proprietate susțin păstrarea utilizării actuale.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

| **Utilizari probabile in mod rezonabil** | **CRITERII CMBU** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Permisă legal** | **Posibilă fizic** | **Fezabilă financiar** | **Maximum productivă** |
| **Industrial** | da | da | da | da |
| **Comercial** | da | da | nu | nu |
| **Rezidențial** | nu | nu | nu | nu |

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății

construite este cea de tip industrial.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită,* este cea actuală, de ***proprietate imobiliară cu utilizare industriala***. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)*

**Abordari in evaluare**

Pentru a obţine valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise şi definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.
Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obţine o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puţin două abordări sau metode.
Metodologia de evaluare, consta in:

- abordarea prin piata: Metoda identificarii in cazul unor bunuri mobile, Comparatia directa in cazul evaluarii terenului.
- abordarea prin cost: Aplicata in cazul bunurilor mobile (echipamente tehnologice, aparatura birotica, mobilier), stocurilor si proprietatii imobiliare.
- abordarea prin venit: Aplicata in cazul proprietatii imobiliare

Evaluarea creanţelor se face în baza riscului de neplată cauzat de clienţii incerti cu mari întârzieri de plată. Primul pas este definirea criteriilor care cauzeaza riscul de neplata si apoi aplicarea unor corectii relevante in functie de acestia. Nivelul valoric al creantelor se diminueaza odata cu cresterea riscului de neplata.

Metodologia este descrisă pe larg în cadrul anexelor.

**Abordarea prin piata – Bunuri mobile**

Abordarea prin piaţă (cunoscută şi sub denumirea de comparaţia directă sau comparaţia vânzărilor) este o abordare în evaluare care oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ este cunoscut.

Abordarea prin piaţă constă în analiza preţurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de maşini, echipamente şi instalaţii identice sau similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicaţie asupra valorii acestuia.
Abordarea prin piaţă se bazează pe informaţiile de piaţă pentru a determina valoarea MEI respective.

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piaţă sunt următoarele:

- *Cercetarea pieței* - pentru obţinerea informaţiilor despre tranzacţii de MEI comparabile cu subiectul de evaluat, în ceea

ce privește producătorul/tipul activului, data vânzării, localizare, stare, capacitate; în situația în care nu s-au găsit tranzacții suficiente, se analizează și oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării.

- *Verificarea informațiilor* - pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale.
- *Alegerea unor criterii de comparație relevante* și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
- *Compararea MEI comparabile cu subiectul de evaluat* - prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei MEI comparabile, iar dacă compararea nu e posibilă, se procedează la eliminarea activului respectiv din listă.
- *Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii* (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indecișI, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare. Bineînțeles, corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori.

Primele două etape menționate anterior fac parte din analiza datelor de piață.

Tehnicile de comparație utilizabile sunt:

- **tehnica identificării** - această tehnică stabilește valoarea unei MEI prin comparație cu o MEI similară care are un preț de vânzare cunoscut. Un exemplu poate fi costul pentru un elevator cu furcă, de fabricație, model, vechime, capacitate și stare cunoscute. De obicei, în acest caz se folosesc ghiduri/cataloage specializate.
- **tehnica asimilării** -această tehnică stabilește valoarea bazându-se pe analiza unor MEI care au **parametrii esențiali apropiați ca mărime**, dar nu identici (deci MEI similare), folosind ca bază de comparație o măsură a utilității (mărimea, capacitatea etc.).
- **tehnica procentajului din cost** -această tehnică nu este altceva decât stabilirea raportului dintre prețul de vânzare și costul de nou curent al unei MEI, la data vânzării.

În cadrul prezentului raport de evaluare am utilizat abordarea prin piata pentru evaluarea activelor.

**Abordarea prin cost – bunuri mobile**

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Acest principiu este cunoscut ca principiul substituției. Principiul poate fi aplicat fie unui activ individual, fie unei entități economice.

Abordarea prin cost presupune că valoarea maximă a unui activ pentru un cumpărător informat este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou, cu utilitate echivalentă.

Când bunul nu este nou, din costul curent de nou trebuie deduse (scăzute) toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

Costul de înlocuire/reconstructie de nou – Depreciere = CIN (costul de înlocuire net) sau CRN (costul de reconstructie net)

| | |
|---|---|
| | Punctul de plecare sau baza abordării prin cost este costul de înlocuire al unui activ modern echivalent.<br><br>În cea mai simplă formă a sa, abordarea prin cost reprezintă estimarea costului curent al unui activ din care se scade deprecierea din orice cauze: fizice, funcţionale şi externe/economice.<br>Evaluatorul identifică bunul mobil care trebuie evaluat (subiect), estimează costul curent de înlocuire al unui bun echivalent modern nou și scade apoi deprecierea totală, care face ca bunul mobil subiect să fie mai puțin atrăgător față de situația când ar fi fost nou.<br><br>În anexe este prezentată aplicarea abordarii prin cost. În urma deducerii deprecierii cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de reconstructie/de inlocuire net. |
| **Evaluarea terenului** | Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.<br><br>Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile.<br><br>În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect.<br><br>În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate şi corectate pentru a obţine o indicaţie asupra valorii terenului evaluat.<br><br>În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului. |
| | Abordarea prin venit este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietăţii subiect de a genera venituri şi pentru a transforma aceste venituri într-o indicaţie asupra valorii proprietăţii prin tehnici de actualizare. |
| **Abordarea prin venit bunuri imobile** | Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăţi imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potenţial în contextul pieţei (proprietăţi vacante sau ocupate de proprietar).<br><br>În cadrul acestui raport a fost aplicată ***metoda capitalizării directe***.<br>Capitalizarea venitului, numită şi capitalizarea directă, se utilizează când există informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei şi cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieţei şi când există informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile.<br>Capitalizarea directă constă în împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.<br><br>În anexa sunt prezentate datele despre închirieri sau cotaţii de închiriere ale unor proprietăţi similare sau asemănătoare cu cea |

| | |
|---|---|
| | evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate şi corectitudine prin contactarea vânzătorului.<br><br>În anexa este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate |
| **Abordarea prin cost – stocuri** | Metoda principală de estimare a valorii stocurilor este metoda costului de înlocuire curent. De regulă, stocurile de marfuri sunt evaluate cu ajutorul acestei metode.<br>Metoda costului de înlocuire curent poate oferi o bună indicaţie a valorii de piaţă, atunci când stocurile sunt uşor de înlocuit într-o activitate de tipul comerţului cu ridicata sau cu amănuntul (de exemplu, stocurile de materii prime).<br>Valoarea de piaţă a marfurilor şi a altor stocuri poate fi asemănătoare cu valoarea contabilă netă, însă evaluatorul ar trebui să ia în considerare o serie de ajustări.<br>Poate fi necesară ajustarea valorii contabile la baza metodei primul intrat – primul ieşit (metoda FIFO)<br>Dacă preţurile materiilor prime sunt fluctuante şi/sau viteza de rotaţie a stocurilor este scăzută, poate fi necesară ajustarea valorii contabile pentru modificarea preţurilor de piaţă.<br>Valoarea contabilă a materiilor prime poate fi, de asemenea, diminuată pentru a lua în considerare bunurile depreciate şi defecte.<br>Poate fi necesară diminuarea valorii contabile şi pentru contracţia stocurilor, adică pentru diferenţa dintre stocurile listate în înregistrările contabile şi stocurile reale, diferenţă cauzată prin furt, deteriorare, numărare greşită, unităţi de măsură incorecte, evaporare etc.<br>Poate fi necesară creşterea valorii contabile pentru orice cost deja suportat, aferente pregătirii materiilor prime (de exemplu, cheltuielile de achiziţie, depozitare şi manipulare). |
| **Evaluarea creantelor** | Evaluarea creantelor se face in baza riscului de neplata cauzat de clientii incerti cu mari intarzieri de plata. Primul pas este definirea criteriilor care cauzeaza riscul de neplata si apoi aplicarea unor corectii relevante in functie de acestia. Nivelul valoric al creantelor se diminueaza odata cu cresterea riscului de neplata.<br>Avand in vedere ipotezele speciale de evaluare care au stat la baza intocmirii prezentului raport, metoda de evaluare a creantelor s-a bazat pe estimarea procentului de recuperare al sumelor neincasate aferente facturilor emise pana la data evaluarii pe baza analizei urmatoarelor criterii:<br><br>1. Impartirea creante pe categorii in functie de numarul de zile de intraziere raportate la data evaluarii;<br>2. Starea Clientilor debitori la data evaluarii. S-a analizat daca societatile debitoare sunt active, in insolventa, in faliment , radiate, dizolvate sau in alta procedura;<br>3. Scoringul financiar in baza situatiilor financiare ale Clientilor debitori la ultima data de raportare inainte de data evaluarii, respectiv 31.12.2022 (datele publicate de risco.ro si termene.ro).<br><br>În anexe este prezentată metodologia si calculul de estimare a valorii creantelor. |

**Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

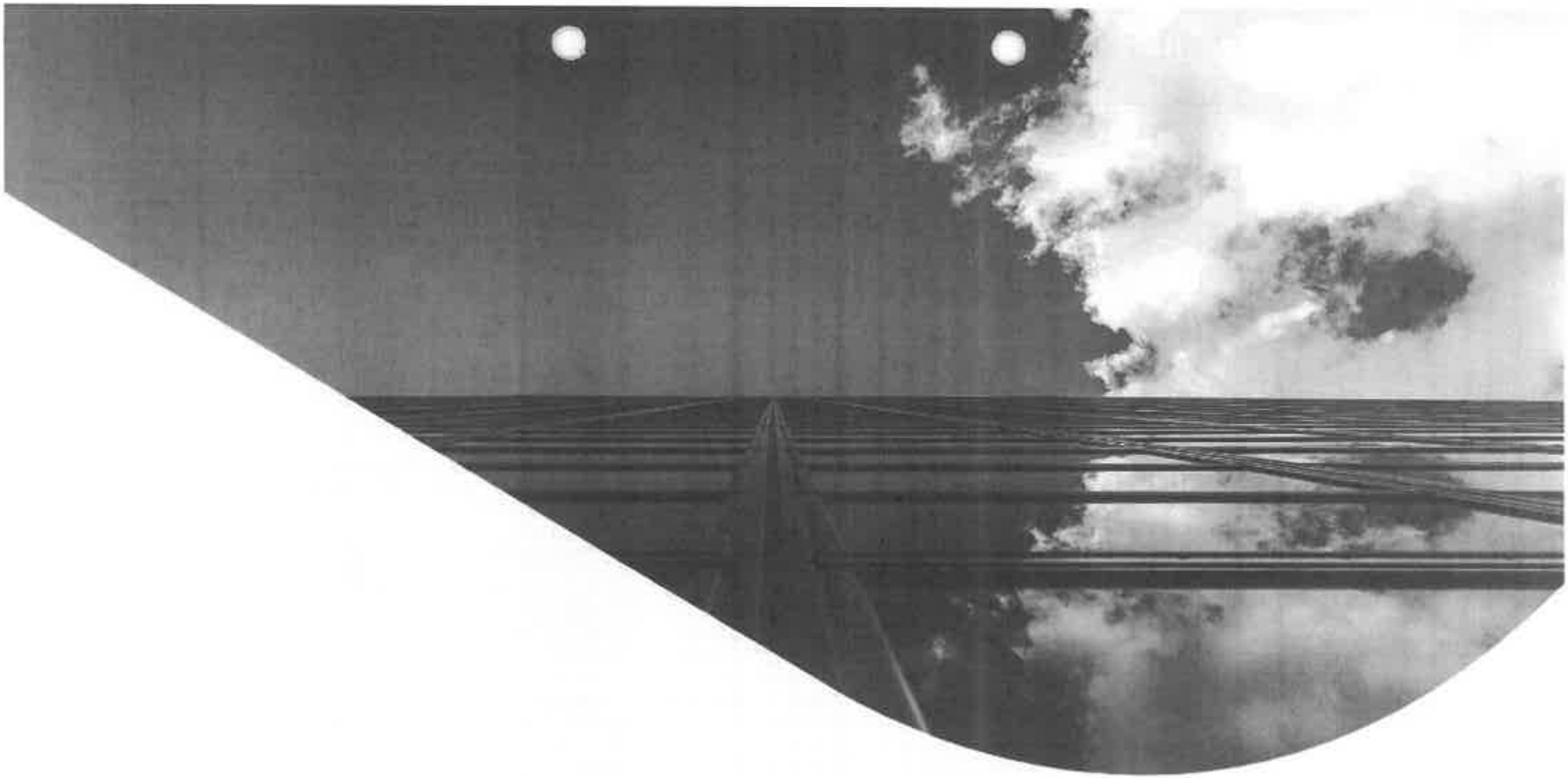
Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informaţiilor:
Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.
Metodele selectate de catre evaluator indeplinesc criteriul preciziei, cantităţii şi calităţii informatiilor.

În baza informaţiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor şi raţionamentelor aplicate, valoarea de piata, respectiv valoarea de lichidare, la data de referinta a evaluarii 24.02.2023, respectiv 28.02.2023, este urmatoarea:

| Denumire | Cont | Sold (28.02.2022) | Valoarea de piata (lei) | Valoarea de piata (eur) | Valoarea de lichidare (lei) | Valoarea de lichidare (eur) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Alte imobilizari necorporale | 208 | 625,00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terenuri si amenajari de terenuri | 211 | 305.160,03 | 576.600 | 117.400 | 432.450 | 88.050 |
| Constructii | 212 | 533.240,00 | 769.600 | 156.600 | 577.200 | 117.450 |
| Instalatii tehnice si mijloace de transport | 213 | 50.531,25 | 2.533 | 516 | 132.240 | 26.729 |
| Mobilier, aparatura birotica, alte active corporale | 214 | 36.410,90 | 255 | 52 | 191 | 39 |
| Alte creanțe imobilizate | 2678 | 31.637,67 | 31.638 | 6.394 | 31.638 | 6.394 |
| Materii prime | 301 | 185.306,27 | 92.653 | 18.730 | 64.860 | 13.110 |
| Materiale de natura obiectelor de inventar | 303 | 78.872,76 | 28.394 | 5.740 | 19.880 | 4.020 |
| Servicii in curs de executie | 332 | 794.237,95 | 794.238 | 160.520 | 555.970 | 112.360 |
| Marfuri | 371 | 1.155.304,64 | 577.652 | 116.750 | 404.360 | 81.730 |
| Ambalaje | 381 | 47,00 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Furnizori - debitori | 409 | 235.000,00 | 235.000 | 47.495 | 235.000 | 47.495 |
| Clienti | 411 | 0,04 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debitori diversi | 461 | 1.475.218,96 | 1.475.219 | 298.151 | 1.475.219 | 298.151 |
| **TOTAL** | | **4.881.592,47** | **4.583.782,23** | **928.347,23** | **3.929.008,26** | **795.527,49** |



# 6. ANEXE

**Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului**

Prezentă pe piaţă începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare şi consultanţă financiară.

FairValue

**Servicii oferite**

**Evaluare:**

- ✓ Proprietăţi imobiliare
- ✓ Maşini, echipamente, instalaţii, stocuri
- ✓ Întreprinderi şi participaţii la întreprinderi
- ✓ Instrumente financiare
- ✓ Active necorporale

**În scopul:**

- ✓ tranzacţionării
- ✓ garantăriiîmprumuturilor o raportăriifinanciare
- ✓ impozitării
- ✓ fuziunii/divizării
- ✓ delistării de la bursă etc

**Echipa**

60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată ţara

**Printre evaluatorii FairValue sunt:**

- ✓ Membri Acreditaţi ANEVAR (MAA)
- ✓ Evaluatori recunoscuţi la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)
- ✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

**Promptitudine şi operativitate:**

- ✓ Sistem privat de comunicaţii securizat
  Aplicaţie securizată pentru bănci în vederea monitorizarii datelor utilizate în procesul de evaluare a garanţiilor şi acces la raportul de evaluare în format electronic

**Certificări**

- ✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare
- ✓ membru corporativ ANEVAR (autorizaţie numarul 0020)
- ✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
- ✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

**Experienţă**

- ✓ Peste 15 ani de activitate
- ✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare
- ✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente şi bunuri mobile şi evaluări de afaceri

**Risc management:**

- ✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
- ✓ poliţă de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

**Anexa nr. 2 - Abordarea prin piaţă – Tehnica identificării**

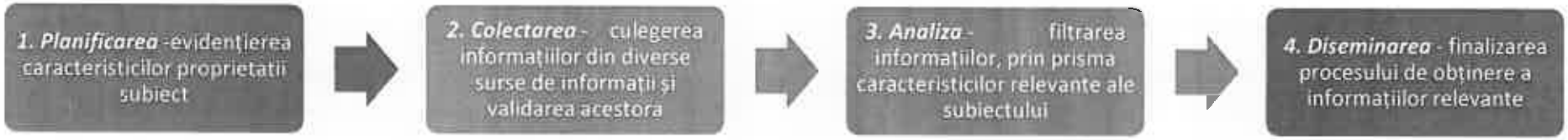
Abordarea prin piaţă (cunoscută şi sub denumirea de comparaţia directă sau comparaţia vânzărilor) este o abordare în evaluare care oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ este cunoscut.

Abordarea prin piaţă constă în analiza preţurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de maşini, echipamente şi instalaţii identice sau similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicaţie asupra valorii acestuia.

În abordarea prin piaţă se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile bunurilor comparabile şi cele ale bunului subiect şi se fac ajustările necesare (pentru a aduce comparabilele la „nivelul" caracteristicilor bunului subiect), ajustări ce trebuie să reprezinte percepţia pieţei specifice asupra semnului (+/-) şi amplitudinii (mărimii) ajustărilor.

În cadrul acestui raport a fost aplicată ***tehnica identificării*** **- această tehnică stabileşte valoarea unei MEI prin comparaţie cu o MEI similară care are un preţ de vânzare cunoscut.**

**În vederea obţinerii de informaţii relevante din piata specifica proprietăţii imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:**



| METODA IDENTIFICARII | | |
|---|---|---|
| TELEFONIC | Alcatel | |
| | | Moneda |
| Pret SH solicitat | 35 | LEI |
| Negociere | 15% | |
| Pret SH dupa negociere | 30 | LEI |
| Ajustari pentru vechime, stare fizica | 0 | LEI |
| Valoare de piata identificata | 30 | LEI |
| | 6 | EUR |

| METODA IDENTIFICARII | | |
|---|---|---|
| SAMSUNG | SyncMaster 910T | |
| | | Moneda |
| Pret SH solicitat | 100 | LEI |
| Negociere | 15% | |
| Pret SH dupa negociere | 85 | LEI |
| Ajustari pentru vechime, stare fizica | 0 | LEI |
| Valoare de piata identificata | 85 | LEI |
| | 17 | EUR |

| METODA IDENTIFICARII | | |
|---|---|---|
| Sistem Homecinema SONY | S-Master Digital Amplifier | |
| | | Moneda |
| Pret SH solicitat | 850 | LEI |
| Negociere | 15% | |
| Pret SH dupa negociere | 723 | LEI |
| Ajustari pentru vechime, stare fizica | 0 | LEI |
| Valoare de piata identificata | 723 | LEI |
| | 147 | EUR |

| METODA IDENTIFICARII | | |
|---|---|---|
| Aspirator | ZEPTER | |
| | | Moneda |
| Pret SH solicitat | 1000 | LEI |
| Negociere | 15% | |
| Pret SH dupa negociere | 850 | LEI |
| Ajustari pentru vechime, stare fizica | 0 | LEI |
| Valoare de piata identificata | 850 | LEI |
| | 173 | EUR |

| METODA IDENTIFICARII | | |
|---|---|---|
| APPLE | MACBOOK PRO | |
| | | Moneda |
| Pret SH solicitat | 995 | LEI |
| Negociere | 15% | |
| Pret SH dupa negociere | 846 | LEI |
| Ajustari pentru vechime, stare fizica | 0 | LEI |
| Valoare de piata identificata | 846 | LEI |
| | 172 | EUR |

| METODA IDENTIFICARII | | |
|---|---|---|
| Aparat de aer conditionat | DeLonghi | |
| | | Moneda |
| Pret SH solicitat | 300 | LEI |
| Negociere | 15% | |
| Pret SH dupa negociere | 255 | LEI |
| Ajustari pentru vechime, stare fizica | 0 | LEI |
| Valoare de piata identificata | 255 | LEI |
| | 52 | EUR |

| METODA IDENTIFICARII | | |
|---|---|---|
| CENTRALA TERMICA | | |
| | | Moneda |
| Pret SH solicitat | 300 | LEI |
| Negociere | 15% | |
| Pret SH dupa negociere | 255 | LEI |
| Ajustari pentru vechime, stare fizica | 0 | LEI |
| Valoare de piata identificata | 255 | LEI |
| | 52 | EUR |

**Anexa 3. - Evaluarea terenului**

***Comparaţia directă*** este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparaţia directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate şi ajustate vânzările de loturi şi alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturile similare şi terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparaţie sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea şi forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea şi priveliştea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active;
2) Identificarea asemănările şi diferenţierile dintre aceste date;
3) Sortarea informaţiilor în funcţie de relevanţa lor;
4) Ajustarea preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect;
5) Formarea concluziei asupra valorii de piaţă a terenului evaluat.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au ofertate spre vanzare (aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţii si portaluri de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (terenuri, cu şi fără construcţii).
Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre ***65-80 EUR/mp.***

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date si informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare ,valabile la data evaluarii.
- Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

| | *Subiect* | *Oferta* | *Oferta* | *Oferta* | *Oferta* |
|---|---|---|---|---|---|
| Suprafata (mp) | 1687.00 mp | 5606.00 mp | 5000.00 mp | 2360.00 mp | 2632.00 mp |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | - | 78 €/mp | 80.0 €/mp | 65 €/mp | 70 €/mp |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | - | oferta | oferta | oferta | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) | Nu sunt | similar | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | Curente | Curente | Curente | Curente | Curente |
| LOCALIZARE | Pitesti-Depozitelor | Pitesti-Calea Campulung<br>locatie inferioara | Pitesti-Depozitelor<br>locatie similara | Albota-langa Cipcos Mar<br>locatie inferioara | Pitesti-Prundu Mic<br>locatie inferioara |
| SUPRAFATA (mp) | 1687 00 mp | 5606 mp | 5000 mp | 2360 mp | 2632 mp |
| DESTINATIA (utilizarea terenului) | intravilan /comercial/industrial | intravilan /comercial/industrial | intravilan /comercial/industrial | intravilan /comercial/industrial | intravilan /comercial/industrial |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc) | asfaltata pe lotul cu numarul cadastral 99306- betonat | Sti Digului-asfaltata | din str Depozitelor | drum public neamenajat | Str Prundu Mic-asfaltata |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | drept | drept | drept | drept | drept |
| UTILITATI DISPONIBILE | el/apa/canalizare/gaze - pe teren | el/apa/canalizare/gaze -la limita | limita/apa/canalizare /gaze -in zona | en el/apa/canalizare - la mica distanta | el/apa/canalizare/gaze -la limita |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | neregulata, 3 deschideri(2 la drumuri exploatare | regulata d-25 ml | neregulata, d- 59 ml | regulata , d-15,45 ml |

*Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr de telefon)*

| EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Element de comparatie* | *Subiect* | *Comparabila A* | *Comparabila B* | *Comparabila C* | *Comparabila D* |
| Suprafata [mp] | 1687.00 mp | 5606 mp | 5000 mp | 2360 mp | 2632 mp |
| Pret oferta/vanzare [€/mp] | | 78.00 €/mp | 80.0 €/mp | 65.0 €/mp | 70.3 €/mp |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Marja de negociere din piata specifica (%) | -10% | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | -7.8 €/mp | -8.0 €/mp | -6.5 € | -7.0 €/mp |
| PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp) | | 70 €/mp | 72 €/mp | 59 €/mp | 63 €/mp |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | €/mp | €/mp | €/mp | €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 70 €/mp | 72 €/mp | 59 €/mp | 63 €/mp |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | similar | similar | similar | similar |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | €/mp | €/mp | €/mp | €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 70 €/mp | 72 €/mp | 59 €/mp | 63 €/mp |
| CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | €/mp | €/mp | €/mp | €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 70 €/mp | 72 €/mp | 59 €/mp | 63 €/mp |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | €/mp | €/mp | €/mp | €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 70 €/mp | 72 €/mp | 59 €/mp | 63 €/mp |
| CONDITII DE PIATA | Curente | Curente | Curente | Curenta | Curente |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | €/mp | €/mp | €/mp | €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 70 €/mp | 72 €/mp | 59 €/mp | 63 €/mp |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| LOCALIZARE | Pitesti-Depozitelor | Pitesti-Calea Campulung | Pitesti-Depozitelor | Albota-langa Cipcos Mar | Pitesti-Prundu Mic |
| Comparativ cu subiectul | | locatie inferioara | locatie similara | locatie inferioara | locatie inferioara |
| Cuantum ajustare (%) | | 10% | 0% | 15% | 10% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | 7 €/mp | 0.0 €/mp | 8.8 €/mp | 6 €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 77 €/mp | 72 €/mp | 67 €/mp | 70 €/mp |
| CARACTERISTICI FIZICE | | | | | |
| SUPRAFATA [mp] | 1687.00 mp | 5606 mp | 5000 mp | 2360 mp | 2632 mp |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp |
| DESTINATIA (utilizarea) terenului | intravilan /comercial/industrial | intravilan /comercial/industrial | intravilan /comercial/industrial | intravilan /comercial/industrial | intravilan /comercial/industrial |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | €/mp | €/mp | €/mp | .0 €/mp |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc) | Str Depozitelor-asfaltata pe lotul cu numarul cadastral 99306- betonat | Str Digului-asfaltata | din str. Depozitelor | drum public neamenajat | Str Prundu Mic-asfaltata |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 10% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp | 8.7 €/mp | 0.0 €/mp |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | drept | drept | drept | drept | drept |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | €/mp | €/mp | €/mp | €/mp |
| UTILITATI DISPONIBILE | en el/apa/canalizare/gaze-la limita | en el/apa/canalizare/gaze-la limita | en el la limita/apa/canalizare/gaze-in zona | en el/apa/canalizare-la mica distanta | en el/apa/canalizare/gaze-la limita |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 10% | 5% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | 0.0 €/mp | 7.2 €/mp | 3.4 €/mp | 0.0 €/mp |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | neregulata, 3 deschideri(2 la drumuri exploatare neasfaltate) | regulata d-25 ml | neregulata, d- 59 ml | regulata , d-15,45 ml |
| Cuantum ajustare (%) | | -10% | -10% | -10% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | -7.7 €/mp | -7.2 €/mp | -6.7 €/mp | 0.0 €/mp |
| *Total ajustare caracteristici fizice %* | | -10% | 0% | 5% | 0% |
| *Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)* | | -7.7 €/mp | 0.0 €/mp | 3.4 €/mp | 0.0 €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 69 €/mp | 72 €/mp | 71 €/mp | 70 €/mp |
| Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil | nu | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul | nu este cazul |
| Cuantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuantum ajustare (€/mp) | | €/mp | €/mp | €/mp | €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 69 €/mp | 72 €/mp | 71 €/mp | 70 €/mp |
| Ajustare totala bruta absoluta | (€) | 14.7 € | 14.4 € | 25.6 € | 6.2 € |
| Ajustare totala procentuala absoluta | (%) | 21% | 20% | 44% | 10% |
| Numarul de ajustari | (buc.) | 2 | 2 | 4 | 1 |
| VALOARE DE PIATA* | 70 €/mp | 69 €/mp | 72 €/mp | 71 €/mp | 70 €/mp |

*Conform GEV 630/ann. 5f, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_D), care este cea mai apropiata din punct de vedere juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

*Curs valutar BNR: 4.9115 lei/€*

## JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

**AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE**

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

**AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII**

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

**AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE**

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Pitesti-Calea Campulung - locatie inferioara (10 %) Co_B: Pitesti-Depozitelor - locatie similara

Co_C: Albota-langa Cipcos Mar - locatie inferioara (15 %) Co_D: Pitesti-Prundu Mic - locatie inferioara (10 %)

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

**AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA**

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor conduzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A - nu necesita ajustari Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari Co_D - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat se nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

**AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI**

Comparabilele utilizate au CMBU similara (intravilan /comercial/industrial) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

**AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE**

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: Str Digului-asfaltata - similar Co_B: din str. Depozitelor - similar

Co_C: drum public neamenajat - inferior (10 %) Co_D: Str Prundu Mic-asfaltata - similar

**AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF**

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundatiei. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variatia valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: drept - similar Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar Co_D: drept - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

**AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE**

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: en el/apa/canalizare/gaze -la limita - similar Co_B: en el la limita/apa/canalizare/gaze -in zona - inferior (10 %)

Co_C: en el/apa/canalizare -la mica distanta - inferior (5 %) Co_D: en el/apa/canalizare/gaze -la limita - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

**AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE**

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: neregulata, 3 deschideri(2 la drumuri exploatare neasfa B: regulata d-25 ml - superior (-10 %) C: neregulata, d- 59 ml - superior (-10 %) D: regulata , d-15,45 ml -

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

**AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL**

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar

**Anexa nr. 4 - Abordarea prin cost – Cost de înlocuire net (bunuri imobile)**

Prezinta evaluarea constructiilor aflate pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire – Cladiri industriale, comerciale si agricole, Constructii speciale", autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:
- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafaţa de referinţă ;
- estimarea deprecierii cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierii cumulate.

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate
Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucţie ce poate apare din cauze fizice, funcţionale sau externe.
Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire şi cu care operează această metoda sunt:
- uzura fizică - este evidenţiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiţia de nou sau ca şi nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creşterea de valoare rezultata) şi
nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcţională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalaţiilor şi echipamentelor ataşate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau
modernizare sau supradimensionări) şi -nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficienţe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietăţii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăţii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanţarea etc.

In continuare sunt prezentate fisele de calcul pentru estimarea valorii cladirilor prin metoda costurilor segregate.

## ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

C2 – Atelier instalatii, C3– Atelier mecanic , C4 – post TRAFO , C5 – sala mese

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire", IROVAL 2010 + indicii de actualizare 2022-2023

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 50, 66-67,69,72

| Date privind proprietatea subiect: | |
|---|---|
| suprafata teren ($S_T$) | 1,687.00 mp |
| suprafata construita (Ac) | 1,347.00 mp |
| suprafata desfasurata (Ad) | 1,347.00 mp |
| data punerii in funct. (PIF) | 1954 |
| cota TVA | 19% |
| curs valutar BNR, la data evaluarii | 4.9115 lei / eur |

| Nr. Crt. | DENUMIRE SUBSISTEM | Subansamblu | Durata de viata utila | Suprafață cons./desf. | Cost unitar conf. catalog | Indice actualizare | Coef. Transp. | Corecție Manop. | Cost de nou (integral finalizat) | Costul necesar finalizarii proiectului | | Stadiul fizic la data evaluarii |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | A | B | K | D | E | F=AxBxKxDxE | G | H=FxG | H=F-H |
| | | | [ani] | [mp] | [lei/mp] | - | 1.000 | 1.000 | [lei] | [%] | [lei] | [lei] |
| 1 | 7STR1D24H6 | s | 100 | 1,347.00 | 541.1 lei | 1.8021 | 1.000 | 1.000 | 1,313,482 lei | 0% | - lei | 1,313,482 lei |
| 2 | ICARA24GH6 | s | 100 | 1,347.00 | 313.2 lei | 1.7179 | 1.000 | 1.000 | 724,748 lei | 0% | - lei | 724,748 lei |
| 3 | FINIHALA | f | 70 | 1,347.00 | 140.0 lei | 1.9911 | 1.000 | 1.000 | 375,482 lei | 0% | - lei | 375,482 lei |
| 4 | ELHALAC | i | 35 | 1,347.00 | 56.8 lei | 1.7668 | 1.000 | 1.000 | 135,139 lei | 0% | - lei | 135,139 lei |
| 5 | SAHALAVE | l | 45 | 1,347.00 | 17.7 lei | 2.2502 | 1.000 | 1.000 | 53,649 lei | 0% | - lei | 53,649 lei |
| 6 | INCHALAC | i | 35 | 1,347.00 | 109.8 lei | 1.6906 | 1.000 | 1.000 | 250,041 lei | 0% | - lei | 250,041 lei |
| 6 | 18GPRECHT5 | s | 100 | 1,347.00 | 606.2 lei | 1.5355 | 1.000 | 1.000 | 1,253,815 lei | 0% | - lei | 1,253,815 lei |
| 7 | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | - | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | - | | | | | | | | | |
| COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII cu TVA | | | | | | | | | 4,106,355 lei | | 0 lei | 4,106,355 lei |
| | | | | | | | | | COSTURI DIRECTE si INDIRECTE: | | COSTURILE NECESARE FINALIZARII: | COST CONF. STADIU FIZIC: |
| COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII fara TVA | | | | | | | | | 3,450,719 lei | | 0 lei | 3,450,719 lei |
| | | | | | | | | | 702,579 € | 0% | 0 € | 702,579 € |
| | | | | | | | | | 522 €/mp | | €/mp | 522 €/mp |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII | | 702,579 € | 5. COSTUL NET (= CN - $D_{TOTALA}$) | *121 €* | | *162,883 €* |
| 2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect) | 0% | 0 € | 6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII | Unitar | Total EUR | Total LEI |
| 3. COSTUL DE NOU (CN) | | 702,579 € | C2 – Atelier instalatii, C3– Atelier mecanic , C4 – post TRAFO , C5 – sala mese | *121 €* | *162,900 €* | *800,083 lei* |
| 4. DEPRECIERIERE TOTALA ($D_{TOTALA}$= $D_{FIZ}$+$D_{FUNCT}$+$D_{EXT}$) | 77% | 539,696 € | | | | |
| 4.1. Depreciere fizica ($D_{FIZICA}$) | 63% | *445,466 €* | | *0 €* | *0 €* | *0 lei* |
| *recuperabila* | | *0 €* | | *0 €* | *0 €* | *0 lei* |
| *nerecuperabila* | | *445,466 €* | 7. VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ($V_{TEREN}$) | *70 €* | *117,400 €* | *576,600 lei* |
| 4.2. Depreciere functionala ($D_{FUNCT}$) | | *0 €* | (CIN constructie finalizata + $V_{TEREN}$) | | 280,300 € | 1,376,683 lei |
| *recuperabila* | | *0 €* | 8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.) | 0 € | 0 € | 0 lei |
| *nerecuperabila* | | *0 €* | VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE | | | |
| 4.3. Depreciere externa ($D_{EXT}$) | 37% | *94,230 €* | (CIN + $V_{TEREN}$ - CostFin) | | **280,300 €** | 1,376,683 lei |

## 4 ESTIMAREA DEPRECIERILOR – METODA SEGREGĂRII

4.1. DEPRECIERE FIZICA [illegible] 461,436 €

| | SUBSIS TEM | DENUMIREA ELEMENTELOR | | | COST DE NOU (catalog) | | COST DE REPARARE | | COST | COST DE NOU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa ) | | CU INTRETINERE AMANATA | Cantitate | UM | Unitar | Total | Unitar | Total | RAMAS | ELEM. AFECTAT |
| | - | - | 0 | - | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | - | - | 0 | - | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | - | - | 0 | - | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | - | - | 0 | - | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | - | - | 0 | - | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA [illegible] | | | | | | | | | 0 € |

| DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga ) | | STRUCTURA | ANVELOPA | FINISAJE | INSTALATII |
|---|---|---|---|---|---|
| | (+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme | 563,254 € | 0 € | 64,243 € | 75,082 € |
| | (-) Costul elementelor cu intretinere ananata | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | (=) CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata | 563,254 € | 0 € | 64,243 € | 75,082 € |
| | Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elementelor intretinute defectuos | 80% | 0% | 9% | 11% |
| | Durata de viata utila [Dvu] | 100 | 0 | 70 | 96 |
| | Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem cu DVS) [V] | 69 | 19 | 19 | 19 |
| | Grad de uzura fizica [V/Dvu] | 69% | 0% | 27% | 52% |
| | Pondere uzuri fizice, pentru subsistemele constructiei | 55.32% | 0.00% | 2.48% | 5.61% |
| | DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA [illegible] | | | | 461,436 € |

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA [illegible] 0 €

[illegible] 0 €

| | | |
|---|---|---|
| DEF FUNCT REC care necesita ADAUGARE | (+) Costul pentru remediere/adaugare | 0 € |
| | (-) Costul de Nou (CN) al elementului adecvat | 0 € |
| | (=) DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA [illegible] | 0 € |

| | | |
|---|---|---|
| DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (a INLOCUIRE sau MODERNIZARE) | (+) Costul de Nou (CN) al elementului existent | 0 € |
| | (-) Deprecierea fizica a elementului existent | 0 € |
| | (+) Costul remedieri (demolarea + achizitie si instalare - valoarea de recuperare) | 0 € |
| | (-) Costul de Nou (CN) al elementului adecvat | 0 € |
| | (=) DEPRECIERE FUNCT. RECUPERABILA [illegible] | 0 € |

| | | | |
|---|---|---|---|
| DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (cauzata de o SUPRA-DIMENSIONARE) | (+) Costul de reconstruire al elementului supradimensionat | ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire | 0 € |
| | (-) Dep. fizica aferenta - deja atribuita | ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire | 0 € |
| | (+) Costul remedieri (demolarea + achizitie si instalare - valoarea de recuperare) | | 0 € |
| | (-) Cost de nou al elementului corect dimensionat | ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire | 0 € |
| | (=) DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA [illegible] | | 0 € |

4.2.2. [illegible] 0 €

| | | |
|---|---|---|
| DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (cauzata de o DEFICIENTA) | Pierderea estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an) | 0 € |
| | Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect | 10% |
| | (+) Valoarea pierderi (VNE/c) | 0 € |
| | (-) Costul de Nou al elementului adecvat | 0 € |
| | (=) DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA [illegible] | 0 € |

| | | | |
|---|---|---|---|
| DEF FUNCT NERECUPERABILA (cauzata de o SUPRADIMENS ) | (+) Costul de reconstruire al componentei supradimensionate | ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire | 0 € |
| | (-) Depreciere fizica deja atribuita | ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire | 0 € |
| | Pierderea estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an) | | 0 € |
| | Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect | | 7% |
| | (+) Valoarea pierderi (VNE/c) | | 0 € |
| | (=) DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA [illegible] | | 0 € |

| 4.3. DEPRECIERE EXTERNA ($D_{EXTERNA}$) | | | 94,230 € |
|---|---|---|---|
| DEPRECIERE EXTERNA *(cauzata de influentele negative provenite din exteriorul cladirii )* | COSTUL DE NOU al constructiei | | 702,579 € |
| | DEPRECIERE FIZICA - calculata anterior ($D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA}$) | | 445,466 € |
| | DEPRECIERE FUNCTIONALA - calculata anterior ($D_{FUNCT} = D_{FUNCT\ RECUPERABILA} + D_{FUNCT\ NERECUPERABILA}$) | | 0 € |
| | VALOARE DE PIATA TEREN - calculata anterior | | 117,400 € |
| | RATA DE CAPITALIZARE | | 10% |
| | GRADUL DE NEOCUPARE si NECOLECTARE A CHIRIEI (%) | | 15% |
| | RATA CHELTUIELILOR DE EXPLOATARE | | 20% |
| | VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL IN CONDITII NORMALE DE PIATA (* | | 55,075 € |
| | VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR IN CONDITII NORMALE DE PIATA (chiria fezabila) | | 4,590 € |
| | VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR LA DATA EVALUARII | | 3,435 € |
| | VENIT BRUT POTENTIAL ANUAL LA DATA EVALUARII | | 41,218 € |
| | PIERDERE ANUALA BRUTA POTENTIALA DATORATA FACTORILOR EXTERNI | | 13,857 € |
| | PIERDERE ANUALA BRUTA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI | | 11,779 € |
| | PIERDERE ANUALA NETA EFECTIVA DATORATA FACTORILOR EXTERNI | | 9,423 € |
| | **VALOAREA DEPRECIERII EXTERNE EXISTENTE LA DATA EVALUARII** | 37% | 94,230 € |

Valoarea rezultata din aplicarea metodei costurilor este valoarea constructiilor la care s-a adaugat valoarea terenului. In concluzie, valoarea imobilului rezultata prin abordarea prin cost este (rotund):

**Vcost = 280.300 EUR, echivalent a 1.376.683 lei**

## Anexa 5 - Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului generat de proprietate

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxulu anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

**Estimarea veniturilor**

- Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii similare in zona sunt la un nivel mediu de intre **3-6 euro/mp/luna.**

| ANALIZA CHIRIILOR<br>ESTIMAREA CHIRIEI DE PIATA A PROPRIETATII SUBIECT | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Subiect* | *Comparabila A* | *Comparabila B* | *Comparabila C* | *Comparabila D* |
| CHIRIE DE PIATA (€) | - | 4.03 €/mp | 6.00 €/mp | 5.00 €/mp | 3.20 €/mp |
| SUPRAFATA INCHIRIABILA (mp) | 1145 mp | 3474 mp | 150 mp | 600 mp | 500 mp |
| TIPUL COMPARABILEI | - | oferta | oferta | oferta | oferta |
| CHIRIE DE PIATA (€/mpAu) | -10% | 3.63 €/mp | 5.40 €/mp | 4.50 €/mp | 2.88 €/mp |
| *Elemente de comparatie* | | | | | |
| LOCALIZARE | Pitesti-Depozitelor | Pitesti-Depozitelor | Pitesti-Depozitelor | Pitesti-Depozitelor | Intrare Stefanesti-jud Arges |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *INFERIOARĂ* |
| ANUL PIF / VECHIME | 1960 | dupa 1980 | dupa 2010 | dupa 2010 | dupa 1980 |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* |
| SUPRAFATA INCHIRIABILA | 1145 mp | 3474 mp | 150 mp | 600 mp | 500 mp |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* | *INFERIOARĂ* |
| FINISAJE | inferioare | medii | superioare | superioare | inferioare |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SUPERIOARĂ* | *SIMILARĂ* |
| DISPUNERE VERTICALA | P | P+E partial | P | P | P |
| *Comparabilitate* | | *SUPERIOARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| RATA SPATII DE PARCARE | medie | medie | medie | medie | medie |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| REPART CHELTUIELI / CLAUZE | tipice | tipice | tipice | tipice | tipice |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| ALTE ELEMENTE | | | | | |
| *Comparabilitate* | | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* | *SIMILARĂ* |
| *SUPERIOARĂ* | | 4 | 2 | 2 | 1 |
| *SIMILARĂ* | | 4 | 5 | 5 | 5 |
| *INFERIOARĂ* | | 0 | 1 | 1 | 2 |
| COMPARABILITATE GLOBALA | | SUPERIOARĂ | SUPERIOARĂ | SUPERIOARĂ | INFERIOARĂ |
| CHIRIA DE PIATA PENTRU PROPRIETATEA SUBIECT ESTE: | | *Comparabila A* | *Comparabila B* | *Comparabila C* | *Comparabila D* |
| SUPERIOARĂ | *Comparabilitate* | SUPERIOARĂ | SUPERIOARĂ | SUPERIOARĂ | INFERIOARĂ |
| SIMILARĂ | *Preț unitar* | 3.63 €/mp | 5.40 €/mp | 4.50 €/mp | 2.88 €/mp |
| INFERIOARĂ | *Rank* | 2 | 4 | 3 | 1 |
| oferta | *r ajustari decisive* | 3 | 2 | 1 | 0 |
| tranzactie | | | | | |
| ANALIZA CLASAMENTULUI | | | COMPARABILITATE GLOBALĂ | | |
| Comparabila B | | | 5.40 €/mp | SUPERIOARĂ | |
| | | | | | |
| Comparabila C | | | 4.50 €/mp | SUPERIOARĂ | |
| | | | | | |
| Comparabila A | | | 3.63 €/mp | SUPERIOARĂ | |
| ***CHIRIA DE PIATA PENTRU PROPRIETATEA SUBIECT EST*** | | | ***3.00 €/mp*** | | |
| Comparabila D | | | 2.88 €/mp | INFERIOARĂ | |

- Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtenabile pentru proprietatea evaluata, de **3 euro / mp.**
- Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul venturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

**Estimarea ratei de capitalizare**

**Estimarea ratei de capitalizare**

**Rata de capitalizare (c)** reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 9%-9,8% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

OBTINEREA RATEI DE CAPITALIZARE DIN DATE PRIVIND OFERTE/VANZARI COMPARABILE:

| Nr. Crt. | Comparabile | Chirie lunara* unitara | Chirie lunara* totala | Arie utila | VBP | Neocupare Necolectare | VBE | Cheltuieli de exploatare | | VNE | Pret oferta | Rata de capit.** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | €/mp | €/luna | mp | € | (%) | € | (%) | € | € | € | % |
| 1. | Pitesti- Targul Saptamanal | 4.00 | 2,600 | 650.0 | 31,200 | 16.67% | 26,000 | 20% | 5,200 | 20,800 | 240,000 | **9.6%** |
| 2. | Bascov- langa Pitesti | 5.00 | 4,000 | 800.0 | 48,000 | 16.67% | 40,000 | 20% | 8,000 | 32,000 | 349,000 | **10.2%** |
| 3. | Pitesti- Prundu | 5.50 | 2,200 | 400.0 | 26,400 | 16.67% | 22,000 | 20% | 4,400 | 17,600 | 200,000 | **9.8%** |
| 4. | Bradu- langa Pitesti | 5.50 | 2,475 | 450.0 | 29,700 | 16.67% | 24,750 | 20% | 4,950 | 19,800 | 220,000 | **9.5%** |
| Procesul de selectare a unei rate de capitalizare corespunzatoare si recunoscuta de piata rezulta din luarea in considerare a caractaristicilor fizice, de localizare, de finantare si tranzactionare pentru fiecare proprietate, in comparatie cu proprietatea subiect, rezultand astfel o rata egala(rotund | | | | | | | | | | | | **10.00%** |

* *Chiriile utilizate in vederea determinarii ratei de capitalizare au fost stabilite in baza ofertelor pertinente identificate in piata specifica proprietatii subiect, decotate in prealabil cu marja de negociere aferenta ofertei.*

** *Intrucat informaţiile disponibile pe piaţă nu se referă la tranzacţii efective, ci la oferte curente de vânzare, inainte de a fi introduse in formula de calcul a ratei de capitalizare, preţurilor de ofertă au fost decotate cu marja de negociere indicată de piaţă specifica. Astfel, Rc=VNE/(Pret oferta-Marja negociere).*

**Rata de capitalizare utilizata** a fost estimata tinand seama de informatiile avute despre chirii si oferte de vanzare pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare din zona in care se afla imobilul evaluat, dar și de informatiile comunicate de **marile companii imobiliare ( CBRE, COLLIERS, Cusman &Wakefiels, Jones Lang LaSalle, Knight Frank)** , astfel s-a selectat rata de capitalizare **10 %.**

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2022

› CBRE România

| Segment de piață | Zonă/nivel | Chirii contractuale (EUR/mp/lună) | Chirii de echilibru (EUR/mp/lună) |
|---|---|---|---|
| **Spații de birouri** | | | |
| Chirii contractuale clădiri clasa A (EUR/mp/lună) | Prime rent. 18,5<br>central: 14-18,5<br>non-central: 12,5-15<br>periferic 9-11 | 11 - 15 | 7 - 10 |
| Rata medie de vacanță (%) | 14% | est: 4,0%<br>Cluj Napoca: 9,7%<br>Timișoara: 6,9%<br>Timișoara: 17,3% | 7,0% - 20% |
| Rata de capitalizare (%)* | 7% | 8% - 8,5% | 9%-9,5% |
| **Centre comerciale** | | | |
| Chirii uzuale pentru un spațiu de 100 mp la parter; medii (EUR/mp/lună) | 75 | 25 - 30 | 10 - 15 |
| Rata de capitalizare (%)* | 7% | 8%-8,5% | 9% - 10% |
| **Industrial** | | | |
| Chirii medii clasa A (EUR/mp/lună) | 3,9 pentru suprafețe < 10.000 mp<br>3,7 - 3,9 pentru suprafețe > 10.000 mp | 3,20 - 3,8<br>în funcție de suprafață | 2,50 - 3,50<br>în funcție de suprafață |
| Rata medie de vacanță (%) | 5,0% | 4,4% | 2,4% |
| Rata de capitalizare (%)* | 7,25% | 7,00% - 8,00% | 8,25% - 10,00% |

*Rata de capitalizare pentru clasele cele mai bune

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2022

› Colliers International

| Segment de piață | Zonă/nivel | Tip zonă | | Chirii medii (EUR/mp/lună, zonele centrale) | | Chirii de echilibru (EUR/mp/lună, zonele centrale) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Spații de birouri** | Chirii contractuale (clădiri clasa A pentru zonă) | Central | 18 - 19 | 18 - 19 | | 16 - 17 | |
| | | Non-central | 16 - 17 | | | | |
| | | Periferic | 8 - 13 | | | | |
| | Rata medie de vacanță (%) | media pieței | 15,25% | Timișoara, Iași | 10,3% | Sibiu, Târgu Mureș | n.a. |
| | | | | Cluj Napoca | | | |
| | | | | Brașov | | | |
| | Rata de capitalizare (%) | prime prime | 6,75% | prime prime Timișoara, Cluj Napoca, Brașov, Constanța | 7,50 - 8,25% | Interes foarte limitat din partea investitorilor transparență redusă a tranzacțiilor | n.a. |
| | | prime secundare | 7,75 - 8,75% | | | | |
| **Centre comerciale** | Chirii contractuale pentru un spațiu de 100 mp la parter, medii (EUR/mp/lună) | prime prime | 70-80 | prime prime | 10-60 | vezi pe centrele din țară | 15-30 |
| | | prime secundare | 40-50 | prime secundare | 15-20 | | |
| | Rata de capitalizare (%) | prime prime | 6,75 - 7,50% | prime prime | 7,50% - 8,25% | vezi pe centrele din țară | 8,50 - 9,00% |
| | | prime secundare | 8,25 - 9,00% | | | | |
| **Spații industriale** | Chirii contractuale medii clasa A (EUR/mp/lună) | < 5.000 mp | 4,5 - 5,5 | Brașov, Timișoara, Pitești, Arad, Ploiești | 4,0 - 5,5 | Sibiu, Craiova, Târgu Mureș | Sibiu, Craiova, Târgu Mureș |
| | | > 5.000 mp | 3,75 - 4,5 | Constanța, Cluj Napoca | 4,0 - 5,5 | | |
| | Rata medie de vacanță (%) | media pieței | 5,0% | Brașov | n.a. | Sibiu, Craiova, Târgu Mureș | n.a. |
| | | | | Cluj Napoca, Timișoara | 6% | | |
| | | | | Aeroportuară, Constanța | n/a | | |
| | Rata de capitalizare (%) | media pieței | 7,5% | prime prime | 8,25 - 9,00% | Sibiu, Craiova, Târgu Mureș | 9,25 - 9,50% |

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2022

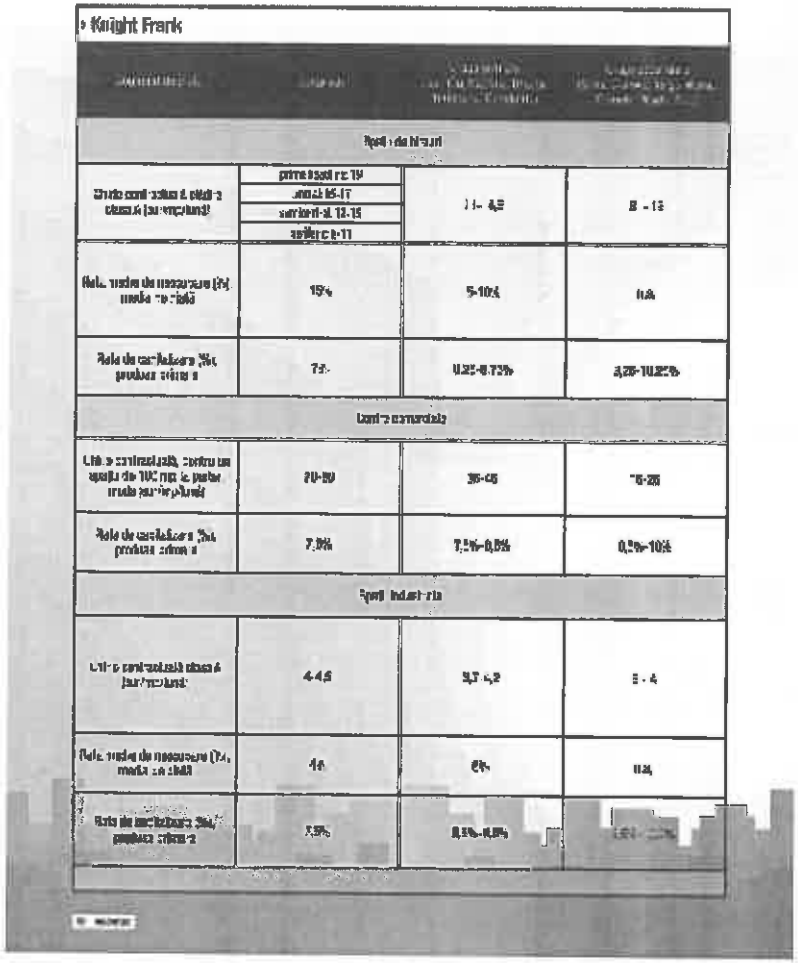
› Cushman & Wakefield Echinox

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Spații de birouri** | | | |
| Chirie cerută clădiri clasa A (eur/mp/lună) | centru: 16 - 21<br>zone centrale: 15 - 16<br>periferie: 12 - 13 | 11 - 15 | 9 - 13 |
| Rata medie de neocupare (%) | 15,2% | Iași: 10%<br>Cluj-Napoca: 9%<br>Brașov: 7%<br>Timișoara: 10% | n/a |
| Rata de capitalizare (%) | 8,75% | 8,00 - 8,50% | 9,25 - 9,50% |
| **Centre comerciale** | | | |
| Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, medie (eur/mp/lună) | 75 - 80 | 40 - 65 | 30 - 35 |
| Rata de capitalizare (%) | 6,75% | 7,25 - 7,75% | 8,00 - 8,50% |
| **Industrial** | | | |
| Chirie medie clasa A (eur/mp/lună) | 4,25 - 4,50 pentru suprafețe <5.000 mp;<br>3,75 - 4,00 pentru suprafețe >5.000 mp | 3,85 - 4,50 în funcție de suprafață | 3,75 - 4,00 în funcție de suprafață |
| Rata medie de neocupare (%) | 6% | 9% | n/a |
| Rata de capitalizare (%) | 7,15% | 7,50 - 8,00% | 8,25 - 8,75% |

› Jones Lang LaSalle

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Spații de birouri** | | | |
| Chirie cerută clădiri de clasă A (eur/mp/lună) | Central: 17 - 20<br>Semicentral: 15,5-16,5<br>Periferic: 14 - 15 | Cluj: Central: 12,5 17<br>Periferic: 8-12,5<br>Iași: Central: 12,5-16,5<br>Periferic: 11 12<br>Brașov: Central: 13,5-14<br>Periferic: 11-13,5<br>Timișoara: Central: 10-15<br>Periferic: 7,5 12,5 | 13 - 13 |
| Rata medie de neocupare (%) | 12,5% | Cluj: 8,7%<br>Iași: 9,8%<br>Brașov: 13,4%<br>Timișoara: 14,9% | n/a |
| Rata de capitalizare | 7,25% | 8,50% | 8,75 - 13,75% |
| **Spații comerciale** | | | |
| Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, medie (eur/mp/lună) | 64-73,5 | 28-34 | 16-22 |
| Rata de capitalizare | 7,25% | 8,00 – 8,67% | 8,50 – 8,60% |
| **Industrial** | | | |
| Chirie medie clasa A (eur/mp/lună) | 3,85 – 4,50 (suprafețe < 10.000 mp)<br>3,85 – 4,00 (suprafețe > 10.000 mp) | 3,75 – 4,50 în funcție de suprafață | 3,75 – 4,50 în funcție de suprafață |
| Rata medie de neocupare | 6,5% | Cluj: 3,7%<br>Iași: 0%<br>Brașov: 7,3%<br>Timișoara: 6,0% | 4,5% |
| Rata de capitalizare | 7,50%<br>[illegible] | 8,00 – 8,25%<br>[illegible] | 8,00 – 10,00% |

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2022



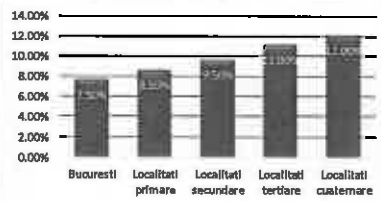
Knight Frank

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

*Sursa: Revista "Valoarea" nr. 38 din 03.2023, publicata de catre ANEVAR*

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

| ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit directe) | | TOTAL | *C2 – Atelier instalatii, C3– Atelier mecanic, C5 – sala mese* |
|---|---|---|---|
| Suprafata inchiriabila (mp) | | 1144.95 | 1145 mp |
| Chiria unitara lunara (€/mp/luna) | | | 3.0 €/mp |
| Chiria lunara (€/luna) | | 3,435 € | ***3,435 €*** |
| Venituri brute potentiale VBP (€/an) | | | 41,218 € |
| Pierderi din neocupare şi necolectarea de chirii (%) | | | 16.67% |
| Venituri brute efective din chirie (€/an) | | | 34,349 € |
| Alte venituri (AV) | | | 0 € |
| Total VBE (€/an) | | | 34,349 € |
| | | CHELTUIELI DE EXPLOATARE | |
| - FIXE | - Taxe proprietate | 18,451 lei | 3,757 € |
| | - Asigurare | 2,129 lei | 433 € |
| | - Altele | 0 lei | 0 € |
| | *- Subtotal cheltuieli fixe* | | 4,190 |
| - VARIABILE | - Management | 0.0% | 0 € |
| | - Administrator | 0.0% | 0 € |
| | - Salarii personal intretinere | 0.0% | 0 € |
| | - Utilitati spatii comune | 0.0% | 0 € |
| | - Reparatii-intretinere | 5.0% | 1,717 € |
| | - Altele | 3.0% | 1,030 € |
| | *- Subtotal cheltuieli variabile* | | 2,748 € |
| Total cheltuieli de exploatare (€/an) | | 20.2% | 6,938 € |
| Venit Net din Exploatare VNE (€/an) | | | 27,410 € |
| Total VNE (€/an) | | | 27,410 € |
| **Rata de capitalizare** | | | 10.00% |
| Valoare (€) | | | *274,105 €* |
| Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie | | €/mp Su | €/mp |
| - amenajare | | €/Spatiu | 0 € |
| VALOARE ESTIMATA | | | 274,100 € |
| | | | 1,346,240 lei |
| | | (€/mp Su) | 239 €/mp |
| Teren in exces | | mp | 0 € |
| **VALOARE DE PIATA** (Metoda capitalizarii venitului) | | **1,346,200 lei** | **274,000 €** |
| | | Curs Valutar BNR 4.9115 lei/€ | |

| JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT | |
|---|---|
| CHIRIA DE PIATA | Au fost analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari pentru imobile similare proprietatii subiect.<br>In paralel au fost analizate si informatii publicate in studiile intocmite de mari companii specializate in domeniul imobiliar - CBRE, Colliers International, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield Echinox. Aceste chirii sunt de tip triplu net, ceea ce inseamna ca toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias.<br>In urma analizarii acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chiriile utilizate in cadrul prezentei abordari.<br><br>Avand in vedere ca suprafata inchiriabila a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chiriasi, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtenabila o chirie de 3435 Eur/luna/proprietate.<br><br>Conform informatiilor preluate de la agentiile imobiliare/proprietari, chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente cladirii, asigurarile cladirii, alocari precum si eventualele cheltuieli aferente spatiilor comune)." |
| PIERDERILE DIN NEOCUPAREA SI NECOLECTAREA DE CHIRII | Gradul de neocupare si necolectare a chiriei a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica: analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete referitoare la gradele de neocupare si necolectare a chiriei, ale unor proprietati similare.<br>Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectate a chiriei de 16.67 %. |
| RATA DE CAPITALIZARE | Rata de capit. (10%) a fost estimata functie de tipul proprietatii si piata specifica. Rezultatul este coerente cu studiile realizate de catre CBRE, Colliers International, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield Echinox.<br><br>In studiile publicate exista informatii concrete despre ratele de capitalizare din Bucuresti, Orasele Primare ( e.g.: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) si Orase Secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad). Ratele de capitalizare pentru localitatile mici au fost estimate de catre evaluator prin ajustarea ratelor preluate din studiile de piata, in functie de tipul fiecarei localitati si piata specifica tipului de proprietate analizat. In fapt, din aceste studii se poate observa o crestere aproximativ liniara a ratei de capitalizare, in functie de tipul localitatii (primara, secundara s.a.m.d).<br> |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE | Conform uzantelor de pe piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele de proprietate ( 1.3% din valoarea impozabila ) si taxele pentru asigurare (care in mod uzual reprezinta un cost anual de cca. 0.15% din costul de nou, fizic depreciat). La acestea au mai fost adaugate cheltuieli legate de management, mentenanta si alte mici cheltuieli periodice. |

**Anexa nr. 6 - Abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire curent (stocuri)**

Metoda principală de estimare a valorii stocurilor este metoda costului de înlocuire. De regulă, stocurile de marfuri sunt evaluate cu ajutorul metodei costului de înlocuire curent.

Atunci când analizează posibilitatea de a aplica abordarea prin cost în evaluarea stocurilor, evaluatorii trebuie să respecte SEV 105 Abordări şi metode de evaluare. Metoda costului de înlocuire curent poate oferi o bună indicaţie a valorii de piaţă, atunci când stocurile sunt uşor de înlocuit într-o activitate de tipul comerţului cu ridicata sau cu amănuntul (de exemplu, stocurile de materii prime).

Valoarea de piaţă a stocurilor poate fi asemănătoare cu valoarea contabilă netă, însă evaluatorul ar trebui să ia în considerare o serie de ajustări.

- Poate fi necesară ajustarea valorii contabile la baza metodei primul intrat – primul ieşit (metoda FIFO)
- Dacă preţurile materiilor prime sunt fluctuante şi/sau viteza de rotaţie a stocurilor este scăzută, poate fi necesară ajustarea valorii contabile pentru modificarea preţurilor de piaţă.
- Valoarea contabilă a materiilor prime poate fi, de asemenea, diminuată pentru a lua în considerare bunurile depreciate şi defecte.
- Poate fi necesară diminuarea valorii contabile şi pentru contracţia stocurilor, adică pentru diferenţa dintre stocurile listate în înregistrările contabile şi stocurile reale, diferenţă cauzată prin furt, deteriorare, numărare greşită, unităţi de măsură incorecte, evaporare etc.
- Poate fi necesară creşterea valorii contabile pentru orice cost deja suportat, aferente pregătirii materiilor prime (de exemplu, cheltuielile de achiziţie, depozitare şi manipulare).

La alegerea costului de înlocuire curent, am avut în vedere faptul că aceste valori reprezintă un minim obtenabil, fara a fi influentat de caracterul sezonier al marfurilor. In cazul stocurilor de materii prime, produse finite si materii si materiale aflate la terti, costul de inlocuire a fost considerat la nivelul valorii contabile.

**Depreciere fizica**: Pentru stocul analizat nu a fost identificată deprecierea fizică, se presupune o depozitare şi întreţinere adecvată de la producţie/achiziţie şi până la momentul vânzării. Pentru stocurile de natura Materiale de natura obiectelor de inventara fost identificata o depreciere fizica de 10% avand in vedere vechimea acestor produse, precum si o depozitare neadecvata.

**Depreciere functionala**: Nu a fost identificată depreciere funcţională, marfurile fiind moderne, fabricate pentru un anumit scop bine determinat.

**Depreciere economică**: A fost estimata o depreciere de 50%-100%, pe care piaţa o recunoaşte domeniului, data in special de faptul ca evolutia vanzarilor cunoaste oscilatii de-a lungul anului, si a faptului ca o valorificare imediata a stocului presupune o expunere pe piata specifica la un pret redus, in procedura de insolventa se procedeaza la vanzare in bloc, nefiind permisa vanzarea individuala a stocurilor, intrucat nu pot fi indeplinite reglementarile legale cu privier la acordarea de garantii, posibilitatea de returnare, etc):

| | Stabilire depreciere economica stoc (materii prime, marfuri) | |
|---|---|---|
| | Tip/cauza | Depreciere |
| 1 | Dimensiune mare/fluctuaţie lunară | 0% |
| 2 | Reduceri comerciale - negociere | 10% |
| 3 | Costuri mari de manipulare/incarcare | 0% |
| 4 | Stare de intretinere si conservare nesatisfacatoare | 5% |
| 5 | Comercializare in bloc | 20% |
| 6 | Grad de perisabilitate | 5% |
| 7 | Marfuri specializate / specifice | 10% |
| | **TOTAL DEPRECIERE** | **50%** |

| | Stabilire depreciere economica stoc (ob de inventar) | |
|---|---|---|
| | Tip/cauza | Depreciere |
| 1 | Dimensiune mare/fluctuaţie lunară | 0% |
| 2 | Reduceri comerciale - negociere | 15% |
| 3 | Costuri mari de manipulare/incarcare | 0% |
| 4 | Stare de intretinere si conservare nesatisfacatoare | 10% |
| 5 | Comercializare in bloc | 20% |
| 6 | Grad de perisabilitate | 5% |
| 7 | Marfuri specializate / specifice | 10% |
| | **TOTAL DEPRECIERE** | **60%** |

| | Stabilire depreciere economica stoc (Servicii in curs de executie) | |
|---|---|---|
| | **Tip/cauza** | **Depreciere** |
| 1 | Dimensiune mare/fluctuaţie lunară | 0% |
| 2 | Reduceri comerciale - negociere | 0% |
| 3 | Costuri mari de manipulare/incarcare | 0% |
| 4 | Stare de intretinere si conservare nesatisfacatoare | 0% |
| 5 | Comercializare in bloc | 0% |
| 6 | Grad de perisabilitate | 0% |
| 7 | Marfuri specializate / specifice | 0% |
| | **TOTAL DEPRECIERE** | **0%** |

| Denumire | Cont | Cost de inlocuire (lei) | Depreciere fizica (%) | Depreciere functionala (%) | Depreciere economica (%) | Valoare de piata (Lei) | Valoare de piata (Eur) | Valoare de lichidare (Lei) | Valoare de lichidare (Eur) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Materii prime** | **301** | 185.306 | 0% | 0% | 50% | 92.653 | 18.730 | 64.860 | 13.110 |
| **Materiale de natura obiectelor de inventar** | **303** | 78.873 | 10% | 0% | 60% | 28.394 | 5.740 | 19.880 | 4.020 |
| **Servicii in curs de executie** | **332** | 794.238 | 0% | 0% | 0% | 794.238 | 160.520 | 555.970 | 112.360 |
| **Marfuri** | **371** | 1.155.305 | 0% | 0% | 50% | 577.652 | 116.750 | 404.360 | 81.730 |
| **Ambalaje** | **381** | 47 | 0% | 0% | 100% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **TOTAL** | | **2.213.768,62** | | | | **1.492.938** | **301.740** | **1.045.070** | **211.220** |

**Anexa nr. 7 - Evaluarea creantelor**

Evaluarea creanţelor se face la valoarea lor probabilă de încasare. În cazul în care încasarea creanţelor se face conform unui grafic eşalonat în timp, creanţele se evaluează la valoarea actualizată a sumelor ce trebuie să fie primite, rata de actualizare fiind reprezentată de ratele curente ale dobânzii; din valoarea actualizată se scad sumele estimate pentru necolectarea unor creanţe şi pentru costurile de colectare.

Gradul (rata) de colectare se calculează statistic pentru o perioadă anterioară ca raport procentual (rată) între creanţele încasate şi cifra de afaceri. Estimarea ratei de colectare a creanţelor întreprinderii subiect ar trebui să se facă şi după o analiză a nivelului mediu al acestei rate în domeniul de activitate al întreprinderii subiect.

Altă modalitate posibilă de estimare a valorii creanţelor încasabile, de natura arieratelor, acolo unde este posibil, este aplicarea asupra valorii nominale a acestora a procentajului de cumpărare a creanţelor practicat de firmele de factoring. O astfel de soluţie este adecvată îndeosebi în cazul în care debitorii sunt companii cu sediul în ţări cunoscute ca rău platnice.

Avand in vedere tipul si caracteristicile activelor valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii ordonate a fost asimilata cu valoarea de piata. In cadrul prezentului raport, s-a estimat valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate.

În cazul de față, evaluarea creantelor (clienti) se face in baza riscului de neplata cauzat de clientii incerti cu mari intarzieri de plata. Primul pas este definirea criteriilor care cauzeaza riscul de neplata si apoi aplicarea unor corectii relevante in functie de acestia. Nivelul valoric al creantelor se diminueaza odata cu cresterea riscului de neplata.

Avand in vedere ipotezele speciale de evaluare care au stat la baza intocmirii prezentului raport, metoda de evaluare a creantelor s-a bazat pe estimarea procentului de recuperare al sumelor neincasate aferente facturilor emise pana la data de 28.02.2023 pe baza analizei urmatoarelor criterii:

1. Impartirea creante pe categorii in functie de numarul de zile de intraziere raportate la data de referinta a evaluarii;
2. Starea clientilor debitori la data evaluarii. S-a analizat daca societatile debitoare sunt active, in insolventa, in faliment, radiate, dizolvate sau in alta procedura;
3. Scoringul financiar in baza situatiilor financiare ale Clientilor debitori la ultima data de raportare inainte de data evaluarii, respectiv 31.12.2022 (datele publicate de risco.ro si termene.ro).

Conform metodei de evaluare prezentate mai sus, in vederea stabilirii gradului de recuperare a sumelor neincasate pana la data evaluarii, evaluatorul a aplicat urmatoarele corectii:

1. Corectie in functie de zilele de intarziere intre data scadentei si data evaluarii:
Avand in vedere ca cu cat depasirea scadentei de plata este mai mare cu atat sansa de recuperare a createlor este mai mica, evaluatorul a aplicat urmatoarele corectii in functie de zile de intarziere.

| Categorie vechime | Zile de intarziere la 09.11.2017 | Procent estimat de recuperare |
|---|---|---|
| Categ. I | 0 - 30 zile | 100% |
| Categ. II | 31 - 90 zile | 90% |
| Categ. III | 91 - 365 zile | 75% |
| Categ. IV | 1 - 3 ani | 50% |
| Categ. V | peste 3 ani | 0% |

Avand in vedere ca termenul legal de initiere a unei actiuni in justie este de maxim 3 ani, respectiv 1.095 zile (3 x 365 zile), dupa aceasta data sansele de recuperare sunt zero.

2. Corectii in functie de starea Clientilor debitori (agenti economici) la data de evaluarii (activi, in insolventa, in faliment, radiati/dizolvati).
Conform ipotezelor speciale prezentate mai sus, (creante negarantate, neinscrieri in tabelul creditorilor etc), Evaluatorul a estimat sansele de recuperare in situatia clientilor in faliment/insolventa, reorganizare judiciara sau inactivitate, sunt zero.

3. Corectie in functie de scoring-ul financiar al Clientilor:
Evaluatorul a analizat, pentru toti Clientii debitori, principalii indicatori bilantieri si de profitabilitate aferenti situatiilor financiare de la data de 31.12.2022 si a acordat urmatoarele scoring-uri :
- Scoring slab: societatii slab capitalizate, cu un nivel crescut de creante si datorii – mare risc de neplata;
- Scoring mediu/bun societati cu un randament bun si un nivel redus de datorii – cu o buna capacitate de plata.

Pentru Clientii cu scoring slab, care data evaluarii au inregistrat performante financiare slabe, s-a estimat ca procentul de recuperare a creantelor este de 50% respective sansele de recuperare sunt egale cu sansele de nerecuperare fiind societati cu mare risc de insolventa si/sau faliment fapt confirmat de intrarea in insolventa in perioada urmatoare.
Pentru Clientii cu scoring mediu/bun, s-a estimat ca procentul de recuperare a creantelor este de 100%.

In ce priveste creantele de incasat, nu exista inca o piata reglementata si eficienta, legislația românească privind cesiunile de creanțe, care a dus la un blocaj pe această piață în ultimii doi ani, ar trebui reanalizată prin raportare la noile condiții economice. În acest mod s-ar putea ameliora semnificativ activitatea de colectare de creanțe care are rolul de a îmbunătăți fluxul de numerar pentru creditori. Plafonul de deductibilitate de 30% la vanzarea de creante, introdus în 2018, a pus furnizorii de utilități și băncile în situația de a renunța la vânzarea creanțelor neîncasate către operatorii specializați. Motivul este că venitul pe care l-ar realiza din procesul de vânzare nu acoperă efectul fiscal al plafonului de 30% în ceea ce privește deductibilitatea pierderilor din cesiunile de creanțe la calculul impozitului pe profit. Cu alte cuvinte, această activitate devine ineficientă sau poate aduce chiar pierderi în cazul tranzacțiilor cu creanțe cu scadență depașită pentru perioade mai mari de 240/360 de zile. În aceste situații, costurile fiscale și de tranzacție pot depăși veniturile. Impactul acestor prevederi a fost resimțit atât de bănci, cât și de furnizorii de servicii precum utilități și telecom care, anterior, apelau la cesionarea creanțelor. O situatie speciala o reprezinta creantele de incasat de la debitori aflati intr-o alta tara, avand in vedere cheltuielile cu casele de avocatura, legislatia statului respectiv si nu in ultimul rand exploatarea de care debitori a situatiei create prin deschiderea procedurii de insolventa, lipsa fondurilor necesare platii anticipate a onorariilor mari practicate de casele de avocatura pentru cauze care se desfasoara intr-un alt stat.

Elementele esentiale care se analizeaza in situatia evaluarii creantelor sunt:

Atat valoarea de piata cat si valoarea de lichidare a unei creante este determinata de valoarea nominala a acesteia, operatiunea economica in baza carei s-a nascut creanta ( contract, facture, etc) si deprecierea creantei rezultata din urmatoarele caracteristici

- caracterul de cert, lichid si exigibil al creantei
- existenta unui titlu executoriu
- vechimea creantei – aceasta sa nu fie deja prescrisa.
- posibilitatea ca debitorul sa poata plati creanta, raportat la activitatea sa si situatia lui financiara. Un potential comparator nu va cumpara o creanta pe care debitorul sigur nu o va putea plati datorita situatiei lui financiare. In astfel se situatii se analizeaza solvabilitatea debitorului si capitalurile proprii.
- Pentru creantele neprescrise daca exista confirmarea de cont pentru aceeasi valoare nominala a creantei
- existenta unei garantii in patrimoniul debitoarei care sa asigure posibilitatea de incasare prin executare silita
- perioada de timp care poate fi incasat creanta

Alte creante imobilizate (cont 2678 –reprezentate de garantii si cautiuni), Furnizori - debitori (cont 409), Debitori diversi (cont 461), se estimeaza un procent de recuperare de 100% atat in continuarea activitatii, cat si in incetarea activitatii.

## Anexa nr. 8 - Fotografii

C2 – Atelier instalatii; C3– Atelier mecanic ; C4 – post TRAFO ;C5 – sala mese







C4-post trafo



C3– Atelier mecanic



C3– Atelier mecanic



C2- Atelier Reparati



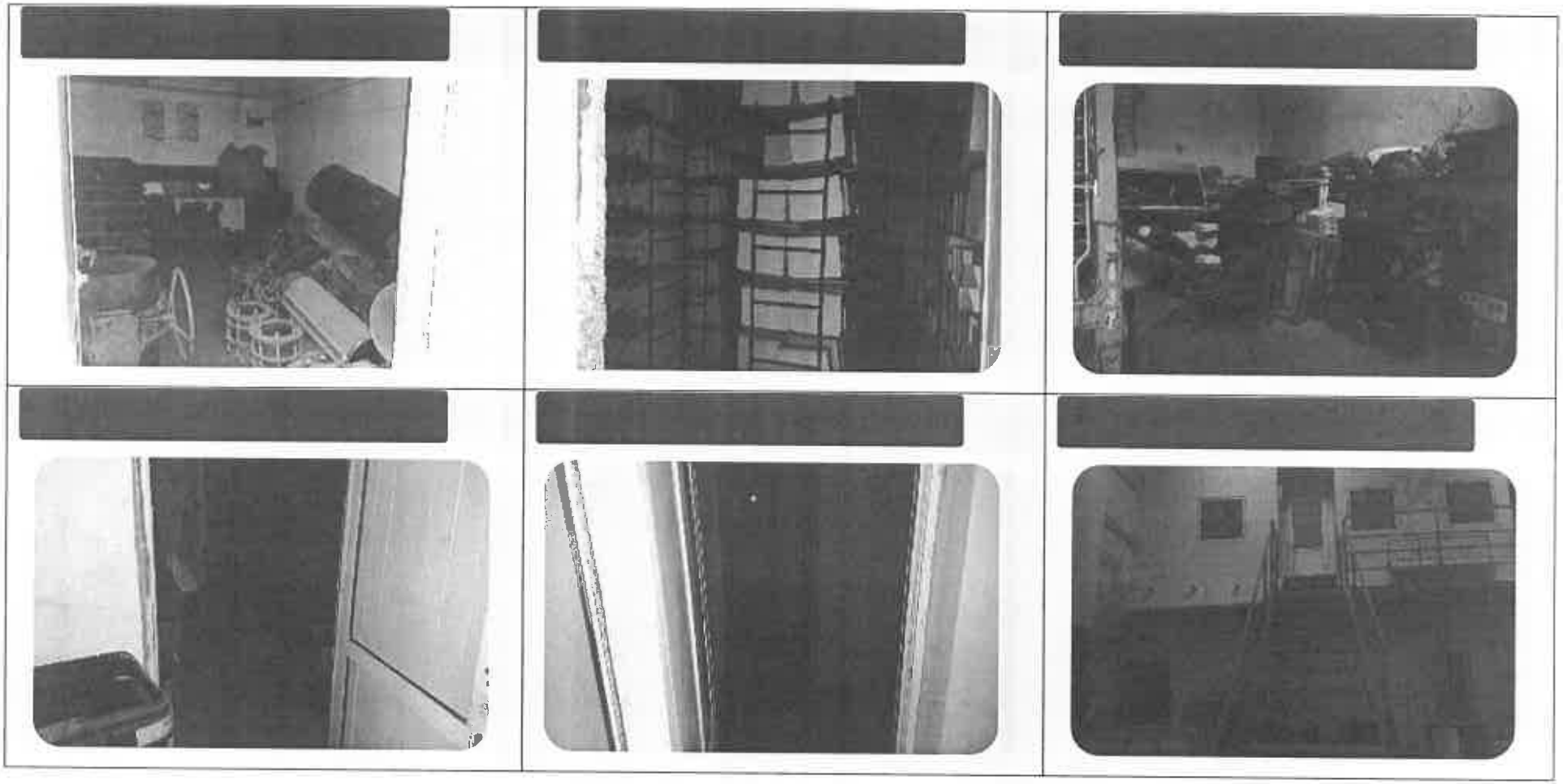


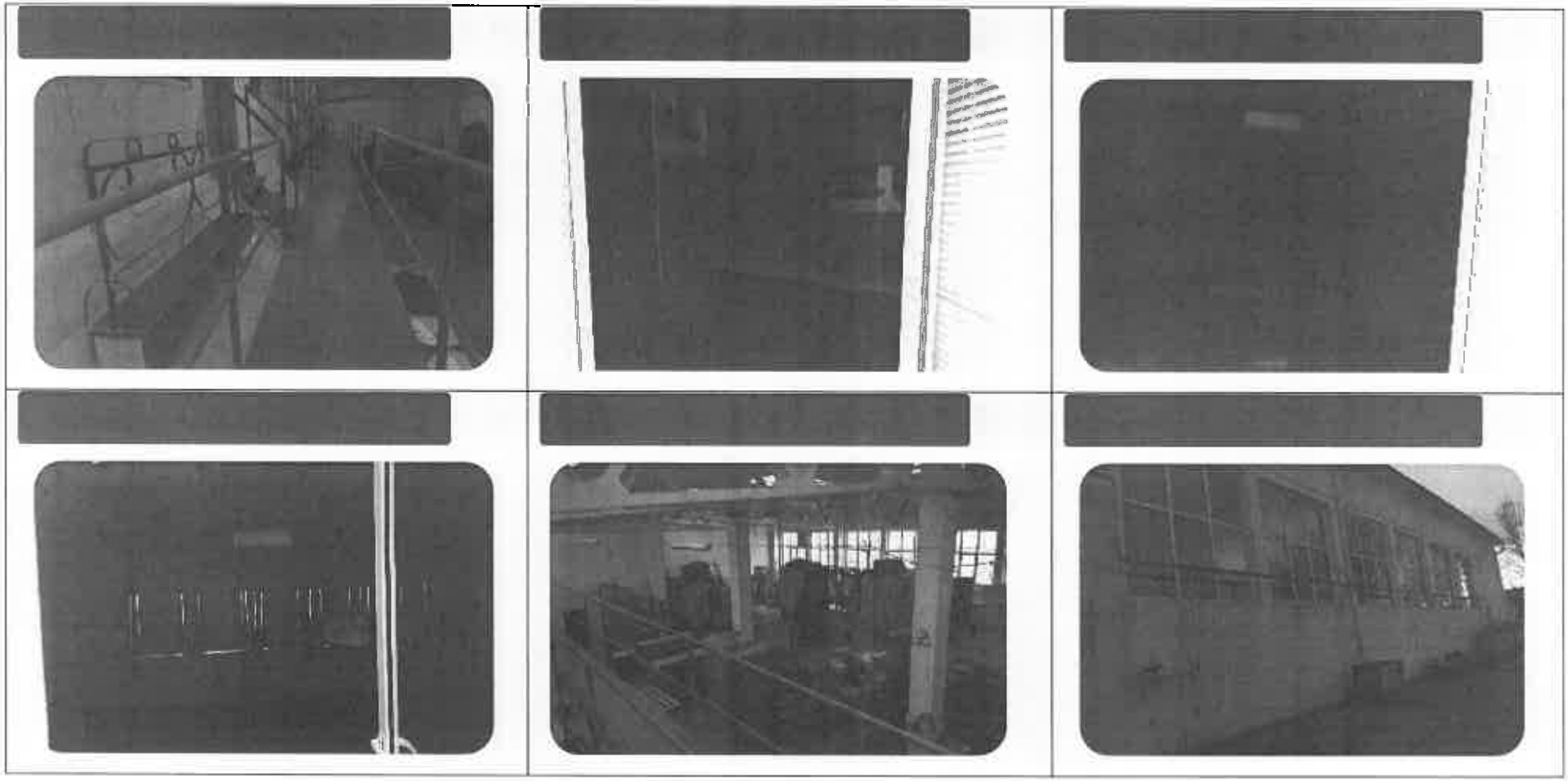












C5-sala mese







Extindere- fara acte - neintabulata CF





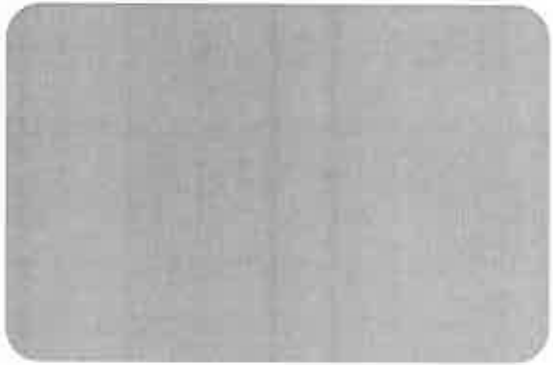


Teren in suprafata de 632 mp- nr. cad. 99306- lot acces



Teren in suprafata de 632 mp- nr. cad. 99306- lot acces





ECHIP. TELECOM. TELEFONIC



SISTEM DE CURATATORIE RAINBOW- Aspirator Zepter identificat la inspectie



SISTEM I7 CU MONITOR-S-a identificat doar monitorul SAMSUNG SyncMaster 910T

