

**ASSISTA ASIMED SA**

Sediu: Str. Gheorghe Lazar, Nr. 8a, Parter, Sector 1, Bucuresti

CUI: 15837027

Nr. Registrul Comertului: J40/14133/2003

Tel: 021/3118739

**E-mail:** asimed@gmail.com

**PLANUL DE REORGANIZARE  
IN VEDEREA CONTINUARII ACTIVITATII**

**ASSISTA ASIMED SA**

**Elaborat conform Legii nr. 85/2014  
privind procedura insolventei**

Tribunalul Bucuresti, Sectia a-VII-a Civila

Dosar nr. 4874/3/2021

Debitoarea : ASSISTA ASIMED SA

Mai 2021

## CONTINUT

### 1. PREAMBUL

- 1.1 Cadrul legal
- 1.2 Autorul planului
- 1.3 Scopul planului

### 2. NECESITATEA REORGANIZARII

- 2.1 Aspecte economice
- 2.2 Aspecte sociale
- 2.3 Avantajele reorganizarii
  - 2.3.1 Premisele reorganizarii
  - 2.3.2 Avantajele generale fata de procedura falimentului
  - 2.3.3 Avantajele pentru principalele categorii de creditorii
    - 2.3.3.1 Avantajele pentru creditorii chirografari
    - 2.3.3.2 Avantajele pentru creditorii salariati

### 3. PREZENTAREA SOCIETATII DEBITOARE

- 3.1 Identificarea societatii debitoare
- 3.2 Obiectul de activitate al societatii
- 3.3 Asociatii. Capitalul social
- 3.4 Scurta prezentare a activitatii societatii debitoare anterior declansarii insolventei
- 3.5 Scurta prezentare a activitatii societatii debitoare la data propunerii planului de reorganizare

### 4. STAREA SOCIETATII LA DATA PROPUNERII PLANULUI

- 4.1 Structura manageriala
- 4.2 Personalul
- 4.3 Pasivul societatii

### 5. STRATEGIA DE REORGANIZARE

**6. SURSELE DE FINANTARE A PLANULUI**

**7. MASURI DE PUNERE IN APLICARE A PLANULUI DE REORGANIZARE**

7.1 Obiectivele si durata planului

7.2 Masuri organizatorice

7.3 Previziunea situatiei financiare

7.4 Plati dobanzi si accesorii, perioada insolventei

**8. DISTRIBUIRI**

8.1 Tratamentul creantelor, categorii de creante

8.2 Distribuirile pe categorii de creante

8.3 Descarcarea de gestiune

**9. CONTROLUL APLICARII PLANULUI**

**10. ANEXE**

## 1. PREAMBUL

### *1.1. Cadrul legal*

Reglementarea legala care sta la baza intocmirii prezentului plan de reorganizare este **Legea 85/2014** denumita in continuare **Legea**.

Legea consacra problematicii reorganizarii o sectiune in cadrul Titlului II , Capitolului 1, respectiv **Sectiunea a VI-a –Reorganizarea**.

Legea insolventei, amintita, enumera printre principiile de baza care guverneaza aplicarea ei si pe cel al **preeminentei reorganizarii fata de faliment** si care-si gaseste consacrarrea explicita in mai multe din articolele actului normativ amintit, avand astfel pe langa o fundamentare economica si sociala si una legala.

Prin prisma acestor prevederi, legea prevede o alternativa la lichidare urmarindu-se salvarea intreprinderii si a afacerii debitorului, atunci cand aceasta solutie raspunde mai bine intereselor creditorilor, debitorilor si salariatilor acestuia pe baza unui plan de reorganizare care « *va indica perspectivele de redresare in raport cu posibilitatile si specificul activitatii debitorului, cu mijloacele financiare disponibile si cu cererea pietei fata de oferta debitorului, si va cuprinde masuri concordante cu ordinea publica(...)* » (art. 133(1) din Lege).

Avand in vedere Incheierea de sedinta a Camerei de Consiliu din 23.02.2021 data de Tribunalul Bucuresti, Sectia a-VII-a Civila, prin care se admite cererea **ASSISTA ASIMED SA** privind procedura insolventei si deschide procedura generala impotriva debitoarei ,sentinta ramasa definitiva, depunem planul de reorganizare al societatii **ASSISTA ASIMED SA**.

### *1.2. Autorul planului*

Potrivit dispozitiilor Legii nr. 85/2014, persoanele indreptatite a propune un plan de reorganizare sunt: debitorul, in cazul in care sunt indeplinite conditiile legale in acest sens, administratorul judiciar sau unul sau mai multi creditorii detinand cel putin 20% din valoarea totala a creantelor cuprinse in tabelul definitiv de creante cu conditia, insa, sa isi fi manifestat

această intenție până la votarea raportului privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență.

Prin hotărârea nr. 2a din 01.02.2021 a AGEA ASSISTA ASIMED SA s-a decis declansarea procedurii de intrare in insolventa cu intentia de a depune un plan de reorganizare financiara in vederea continuarii activitatii. al societatii si desemnarea administratorilor speciali in persoana domnului Tolescu Andrei Ionut si doamnei Marilena Parvulescu, acestia primind si mandatarea de a propune planul de reorganizare.

Dat fiind cele de mai sus aratam ca prezentul plan de reorganizare a fost întocmit de societatea debitoare ASSISTA ASIMED SA sub supravegherea Administratorului judiciar A&A Consultants SPRL.

Considerentele acestei opțiuni își au temeiul în baza logistică și informațională precum și în experiența în domeniu pe care colaboratorii o detin. Cunoașterea concretă de către debitoare a activității acesteia și a perspectivelor de dezvoltare, precum și a posibilităților sale de redresare a stat ca argument la conceperea prezentului plan de catre societatea debitoare.

Planul de reorganizare a fost întocmit pe baza informațiilor și a documentelor contabile furnizate de către departamentul financiar contabil al societății debitoare.

### ***1.3. Scopul planului***

Scopul principal al planului de reorganizare coincide cu scopul Legii 85/2014 proclamat fara echivoc in art. 2 si anume **acoperirea pasivului debitorului in insolventa** aceasta realizandu-se fie prin reorganizarea si continuarea activitatii debitorului, fie lichidarea totala sau partiala a unor bunuri din averea acestuia.

Planul de reorganizare, potrivit spiritului Legii 85/2014, acopera patru mari domenii :

- domeniul economic, care se refera la plasarea debitorului pe piata si posibilitatile de redresare in functie de specificul activitatii si mijloacele financiare disponibile, precum si masurile de reorientare a activitatii debitorului ;
- domeniul social, care cuprinde masurile privind salariatii debitoarei, eventualele restrangeri de personal si reorientarea profesionala ;
- domeniul financiar, referindu-se la conditiile de plata a creditorilor (termenele de plata, reducerile de creante), mijloacele financiare folosite pentru stingerea creantelor ;

- domeniul managementului, care se refera la modalitatea de conducere a debitoarei pe perioada reorganizarii (eventualele inlocuiri de manageri, asistarea acestora de catre specialisti s.a.).

Prezentul plan isi propune sa actioneze pentru modificarea structurala a societatii pe mai multe planuri : economic, organizatoric, financiar si social, avand ca scop principal plata pasivului ASSISTA ASIMED SA., relansarea viabila a activitatii, sub controlul strict al administratorului judiciar in ceea ce priveste realizarea obiectivelor mentionate.

## **2. NECESITATEA REORGANIZARII**

### ***2.1. Aspecte economice***

In plan economic, procedura reorganizarii este un mecanism care permite comerciantului aflat intr-o stare precara din punct de vedere financiar, sa se redreseze si sa-si continue activitatea comerciala.

Planul de reorganizare indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloace financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului și va cuprinde măsuri concordante cu interesele creditorilor. Ca și cadru de desfășurare a procedurii de reorganizare judiciară, planul este constituit din strategia de redresare concepută, bazată pe adoptarea unei politici de management adecvate situației.

Reorganizarea ASSISTA ASIMED SA inseamna pentru viata economica:

- mentinerea unui important contribuabil la bugetul local si bugetul de stat;
- locuri de munca;
- efectuarea de rulaje prin banca;
- continuarea colaborarii comerciale cu furnizorii traditionali, atat cei de servicii cat si de produse in interesul economic reciproc;
- promovarea produselor chimico-farmaceutice la export;
- introducerea pe piata romaneasca de noi sortimente de excipienti pentru industria farmaceutica.

## ***2.2. Aspecte sociale***

Reorganizarea societatii ASSISTA ASIMED SA si continuarea activitatii isi manifesta efectele sociale pozitive asupra salariatilor societatii, precum si asupra pietei muncii din judetul Bucuresti, judet unde debitoarea are sediul social si punctul de lucru. Aceste efecte sunt cu atat mai importante, tinand cont de contextul actual al economiei locale, caracterizat printr-o serie de masuri de restrangere a activitatii si de reducere a cheltuielilor care au antrenat disponibilizari masive de personal.

Totalul de angajati ai ASSISTA ASIMED SA este in prezent de 2 persoane.

S-au disponibilizat 7 salariatii, pentru 3 dintre acestia s-au oferit alte locuri de munca in cadrul firmelor partenere.

## ***2.3. Avantajele reorganizarii***

### ***2.3.1. Premisele ASSISTA ASIMED SA***

Vanzarea intregului patrimoniu al ASSISTA ASIMED SA. in cadrul procedurii de faliment ar duce la instrainarea acestui patrimoniu la o valoare inferioara valorii sale reale, avand in vedere faptul ca acesta ar fi vandut intr-o procedura care, fiind caracterizata de celeritate, imprima urgenta tuturor actelor savarsite in cadrul ei, astfel ca, valorificarea de patrimoniu, desi se face la cele mai bune preturi obtenabile, nu poate atinge de cele mai multe ori valoarea reala.

**Nu in ultimul rand, mentionam ca afacerea ASSISTA ASIMED SA este una functionala cu sanse de reorganizare in conditii de profitabilitate, remarcandu-se fata de alte societati unde au fost promovate planuri de reorganizare prin urmatoarele aspecte:**

-va identifica noi furnizori si noi clienti de produse chimice deoarece ASSISTA ASIMED SA face parte dintr-un ansamblu de firme partenere ce cuprinde 3 fabrici de produse farmaceutice, 5 depozite de medicamente si circa 150 de farmacii.

Conceptia moderna a reorganizarii judiciare se fundamenteaza pe ideea ca o afacere in stare de functionare are sanse mari de a produce resursele necesare acoperirii pasivului, fiind mai profitabila creditorilor, in raport cu procedura falimentului.

**Votarea planului si demararea procedurii reorganizarii sunt masuri menite prin finalitatea lor sa satisfaca interesele tuturor creditorilor, atat ale creditorilor chirografari, indispensabili cat si ale grupei de creditori salariatii, precum si interesele**

**debitoarei, care isi continua activitatea, cu toate consecintele economice si sociale aferente.**

### *2.3.2. Avantajele generale fata de procedura falimentului*

Falimentul unei societati situeaza debitoarea si creditorii pe pozitii antagonice, primii urmarind recuperarea integrala a creantei impotriva averii debitorului, iar acesta din urma mentinerea intreprinderii in viata comerciala.

Daca in cazul falimentului interesele creditorilor exclud posibilitatea salvarii intereselor debitorului, a carui avere este vanduta (lichidata) in intregime, in cazul reorganizarii cele doua deziderate se cumuleaza, debitorul continuandu-si activitatea, cu consecinta cresterii sale economice, iar creditorii profita de pe urma maximizarii valorii averii si a lichiditatilor suplimentare obtinute, realizandu-si in acest fel creantele. De asemenea, vanzarea intregului patrimoniu al ASSISTA ASIMED SA in cadrul procedurii de faliment ar duce la instrainarea acestui patrimoniu la o valoare inferioara valorii sale reale, avand in vedere faptul ca acesta ar fi vandut intr-o procedura care, fiind caracterizata de celeritate, imprima urgenta tuturor actelor savarsite in cadrul ei, astfel ca, valorificarea de patrimoniu, desi se face la cele mai bune preturi obtenabile, nu poate atinge de cele mai multe ori valoarea reala.

Ordonarea unui complex de masuri menite sa asigure redresarea intreprinderii reprezinta o necesitate evidenta, care permite participantilor la procedura sa aiba o reprezentare adecvata a tinteii si a mijloacelor prin care se propune atingerea acesteia.

De aceea, desi este o procedura concursuala care se desfasoara, cum am mai spus, in prezenta intereselor divergente ale debitoareii si ale creditorilor, procedura propunerii unui plan care, in conditiile legii, urmeaza a fi acceptat si confirmat, implica deopotrivă creditorii si debitorul si conciliaza interesele contrare ale acestora in vederea atingerii unui scop comun: acoperirea pasivului si continuarea activitatii comerciale.

Facand o comparatie intre gradul de satisfacere a creantelor in cadrul celor doua proceduri, aratam ca in ambele cazuri exista un patrimoniu vandabil destinat platii pasivului, dar ca in procedura reorganizarii lichiditatile destinate acoperirii pasivului provin in principal din activitatea comerciala, concomitent cu conservarea patrimoniului, astfel incat, chiar in eventualitatea esuarii planului de reorganizare valoarea activelor ramane aceiasi.

Avantajele de ordin economic si social ale reorganizarii sunt evidente, tinand cont de necesitatea mentinerii in circuitul economic a unei intreprinderi care s-a dovedit a fi viabila pana in prezent si de mentinerea si crearea unui numar insemnat de locuri de munca, raspunzand exigentelor celor trei directii de interes ale oricarei proceduri de insolventa:



continuarea activitatii intreprinderii, satisfacerea creditorilor si protectia salariatilor debitorului.

Activitatea de reorganizare presupune continuarea activitatii si generarea de profit net care va fi sursa de plata a creditorilor in limita profitului care se va realiza in cei trei ani de reorganizare.

Prin continuarea activitatii, cheltuielile de intretinere si administrare ale societatii se suporta din activitatea debitoarei.

Prin planul de reorganizare s-a prevazut plata integrala a tuturor creditorilor, toate categoriile de creanta sunt supuse unui tratament corect si echitabil.

### ***2.3.3. Avantajele pentru principalele categorii de creditor***

In preambul mentionam ca o procedura de reorganizare nu se rezuma la a proteja doar interesele creditorilor. Fiind o procedura complexa, ea inseamna mai mult decat interesul creditorilor de a-si recupera creantele si de a avea un debitor solvabil, ingloband si interesul salariatilor de a avea un loc de munca, al furnizorilor si clientilor de a intretine relatii de colaborare stabile si chiar al statului de a dispune de un contribuabil.

Prezentam mai jos avantajele reorganizarii pentru principalele categorii de creditor:

#### ***2.3.3.1. Avantaje pentru creditorii chirografari***

Continuarea activitatii comerciale a ASSISTA ASIMED SA implica in mod necesar si continuarea colaborarii cu cei doi parteneri inscrisi in Tabelul definitiv al creantelor (Imeco SA si Focus Lab Plus SA).

Tot in aceiasi ordine de idei si extrem de importanta este manifestarea intentiei acestora de a sustine activitatea debitorului pe intreaga perioada a reorganizarii, prin disponibilitati banesti generate de resursele izvorate din credit-furnizor.

#### ***2.3.3.2. Avantaje pentru creditorii salariati***

Avantajele de ordin economic si social ale reorganizarii , din punct de vedere a salariatilor, sunt evidente, tinand cont de necesitatea mentinerii in circuitul economic a unei intreprinderi care s-a dovedit a fi viabila pana in prezent si de mentinerea si crearea unui numar insemnat de locuri de munca, continuarea activitatii intreprinderii urmareste atat interesul salariatilor de a avea un loc de munca cat si protectia salariatilor debitorului.

### **3. PREZENTAREA SOCIETATII DEBITOARE**

#### ***3.1. Identificarea Societatii Debitoare***

<i>Denumire</i>	<i>ASSISTA ASIMED SA</i>
<i>Forma Juridica</i>	<i>Societate pe actiuni</i>
<i>Sediul</i>	<i>Str. Gheorghe Lazar, Nr. 8a, Parter, Sector 1, Bucuresti</i>
<i>CUI</i>	<i>15837027</i>
<i>Nr. Inmatriculare Registrul Comertului</i>	<i>J40/14133/2002</i>

#### ***3.2. Obiectul de activitate***

Obiectul principal de activitate al societatii, codificat conform legislatiei in vigoare, este: "Comert cu ridicata al produselor chimice " activitate care se inscrie in noul cod CAEN 4675 ;

#### ***3.3. Asociatii. Capitalul social.***

La data depunerii planului de reorganizare capitalul social al ASSISTA ASIMED SA. este de **15.285.000 RON**, divizat in 15285 actiuni nominative avand fiecare valoare nominala de 1000 lei si este subscris si varsat in intregime de asociatii societatii, astfel:

- **FARMACEUTICA GALENUS S.A.** - persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Mun. Satu Mare, str. Botizului, nr. 47, județul Satu Mare, nr. de ordine în registrul comerțului J30/358/1991, cod de înregistrare fiscală 64631, cu un aport la capitalul social de 470.000 lei vărsat integral, deținând un număr de 470 acțiuni reprezentând o cotă de participare la beneficii și la pierderi de 3,075%;
- **MEDUMAN S.A.** - persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Vișeu, Aleea Eroilor, nr. 28, județul Maramureș, nr. de ordine în registrul comerțului J24/34/1991, cu un aport la capitalul social de 180.000 lei vărsat integral, deținând un număr de 180 acțiuni reprezentând o cotă de participare la beneficii și la pierderi de 1,178%;
- **IMECO S.A.** - persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Bucuresti, Sector 1, Str. Gheorghe Lazăr, nr. 8A, nr. de ordine în registrul comerțului J40/121/1991, cu un

aport la capitalul social de 139.000 lei vărsat integral, deținând un număr de 139 acțiuni reprezentând o cotă de participare la beneficii și la pierderi de 0,909%;

➤ **OLFARM S.A.** - persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Craiova, str. Tăbaci, nr. 5, jud. Dolj, nr. de ordine în registrul comerțului J16/201/1991, cu un aport la capitalul social de 373.000 lei vărsat integral, deținând un număr de 373 acțiuni reprezentând o cotă de participare la beneficii și la pierderi de 2,44%;

➤ **HEPITES S.A.** - persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Galați, str. Str. Henri Coandă, nr. 5, jud. Galați, nr. de ordine în registrul comerțului J17/126/1991, cu un aport la capitalul social de 291.000 lei vărsat integral, deținând un număr de 291 acțiuni reprezentând o cotă de participare la beneficii și la pierderi de 1,904%;

➤ **ASSISTA ASIMED S.A.** - persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în București, Sector 1, Str. Gheorghe Lazăr, nr. 8A, nr. de ordine în registrul comerțului J40/14133/2003, cod de identificare fiscală 15837027, cu un aport la capitalul social de 1.528.000 lei vărsat integral, deținând un număr de 1.528 acțiuni reprezentând o cotă de participare la beneficii și la pierderi de 9,997%;

➤ **HUICĂ LAURENȚIU** – cetățean roman, cu un aport la capitalul social de 12.304.000 lei vărsat integral, deținând un număr de 12.304 acțiuni reprezentând o cotă de participare la beneficii și la pierderi de 80,497%;

#### ***3.4. Scurta prezentare a activității societății debitoare anterior declansării insolvenței. Principalele cauze care au dus la starea de incetare de plăți a debitoarei.***

Activitatea societății ASIGURARE REASIGURARE ASIMED SA ( actuala ASSISTA ASIMED S.A. ) a debutat în anul 2003, o dată cu eliberarea Autorizației de funcționare de către Comisia de Supraveghere a Asiguraților prin Decizia nr. 3513.

Ulterior, s-au înregistrat anual creșteri ale activității, în corelare cu dezvoltarea pieței de asigurări din România, asigurându-și treptat un portofoliu de clienți fideli.

La data de 17.12.2020, Autoritatea de Supraveghere Financiară a anulat autorizația de funcționare a societății, prin Decizia nr. 1493/17.12.2020, susținând că nu mai era îndeplinită cerința de solvabilitate și că nu era posibilă implementarea unui plan de redresare întrucât debitoarea nu mai deținea o conducere superioară întrucât în datele de 12.10.2020, respectiv 25.10.2020, ar fi expirat mandatele a doi membri ai Consiliului de Administrație al societății.

Debitoarea a solicitat anularea Deciziei nr. 1493/17.12.2020, cauza făcând obiectul dosarului nr. 234/2/2021 de pe rolul Curții de Apel București – Secția a IX –a de Contencios Administrativ și Fiscal.

Argumentele principale prezentate administratorului judiciar de către reprezentanții debitoarei, în susținerea nelegalității măsurii de retragere a autorizației de funcționare, sunt următoarele:

- în data de 10.10.2020, în cadrul Adunării Generale a Acționarilor, s-a hotărât prelungirea cu încă 4 (patru) ani a mandatelor celor doi membri ai CA. Această hotărâre a fost înregistrată la Registrul Comerțului care a admis cererea, a dispus înregistrarea mențiunilor și publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, conform certificatului constatator din data de 23.11.2020 emis de Oficiul National al Registrului Comertului.
- în atare situație, în conformitate cu dispozițiile art. 8 alin 3 din Legea nr. 237/2015, Autoritatea de Supraveghere Financiară avea obligația de a respecta ordinea prevăzută de acest text și, în consecință, de a dispune măsuri preventive și corective, prioritar măsurii extreme de retragere a autorizației de funcționare;
- gradual, numai în situația în care societatea nu s-ar fi conformat măsurilor dispuse, Autoritatea de Supraveghere Financiară ar fi putut retrage autorizația de funcționare și decide constatarea stării de insolvență;
- urmare a deciziei de retragere a autorizației de funcționare, societatea a trebuit să restituie suma de 271577 lei, aspect care a condus la deteriorarea indicatorilor financiari;
- nu a fost luată în considerare nici conduita societății, aceasta nefăcând niciodată obiectul vreunei plângeri/petiții adresate Autorității de Supraveghere Financiară, în cei aproape 17 ani de activitate;

Urmare a retragerii autorizației de funcționare, debitoarea s-a aflat în imposibilitatea continuării activității în conformitate cu obiectul principal anterior, motiv pentru care a fost nevoită să se reprofileze, prin schimbarea acestuia.

În contextul economic dificil generat de pandemia cu COVID 19, demersul de mai sus a fost de natură să conducă la apariția stării de insolvență a debitoarei, aceasta fiind obligată să modifice obiectul principal de activitate și, totodată, să achite părțile cuvenite beneficiarilor din prima de asigurare ca urmare a încetării contractelor încheiate cu aceștia, cu consecința ajungerii în starea de incapacitate de plată a datoriilor exigibile.

### ***3.5. Scurta prezentare a activitatii societatii debitoare la data propunerii planului de reorganizare***

Evoluția rezultatelor realizate de către debitoare pe parcursul perioadelor analizate se prezintă astfel :

#### **Analiza veniturilor si cheltuielilor:**

În tabelul următor este reflectată evoluția activității firmei din punct de vedere al veniturilor și cheltuielilor realizate.

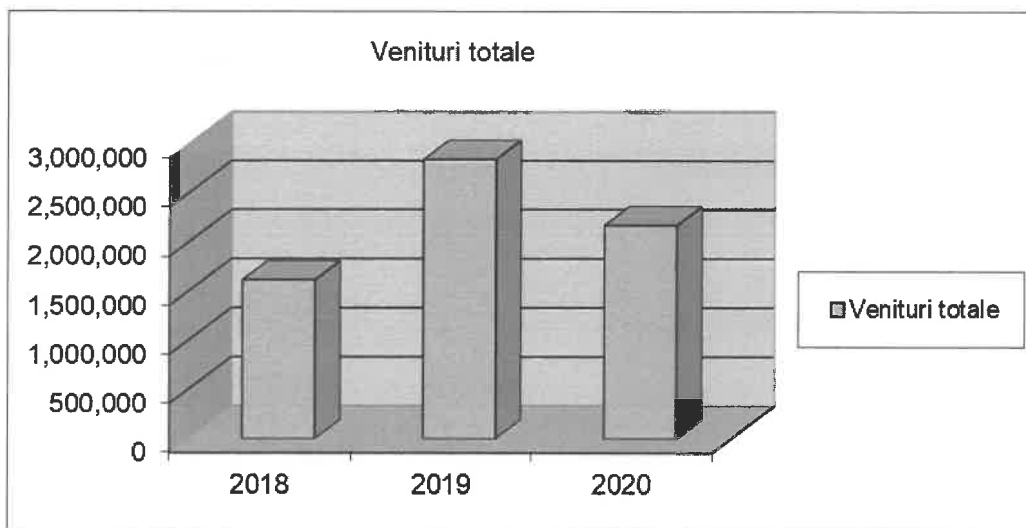
#### **Indicatori din contul netehnic:**

<b><i>Rezultatul tehnic al asigurarilor generale</i></b>	<b><i>2018</i></b>	<b><i>2019</i></b>	<b><i>2020</i></b>
Profit	0	0	
Pierdere	503,635	363,368	2,229,470
<b><i>Rezultatul tehnic al asigurarilor de viata</i></b>			
Profit	0	0	
Pierdere	0	0	
Venituri din plasamente	408,148	2,076,406	1,161,817
Cheltuieli cu plasamente	78,512	1,088,337	481,196
Venituri totale	1,618,049	2,848,157	2,175,048
Cheltuieli totale	1,474,727	2,173,232	3,697,124
<b><i>Rezultatul brut</i></b>			
Profit	143,322	674,925	
Pierdere	0	0	1,522,076
<b><i>Rezultatul net</i></b>			
Profit	128,677	646,663	
Pierdere	0	0	1,533,533

Din tabelul de mai sus, rezulta faptul ca rezultatul net al exercitiului financiar a fost pozitiv in anul 2018, respectiv profit de 128.677 lei, pozitiv in 2019, respectiv profit de 646.663 lei si negativ in 2020, pierdere de 1.533.533 lei.

Veniturile totale ale societatii, în cei trei ani analizati, au fost constituite din venituri aferente activității de asigurare , venituri din plasamente , alte venituri netehnice.

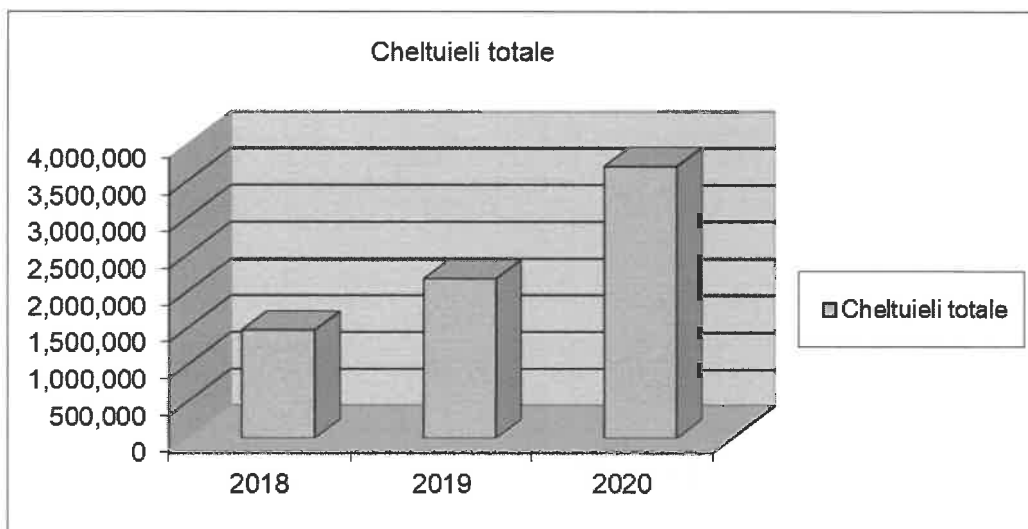
### Evolutia veniturilor totale (lei):



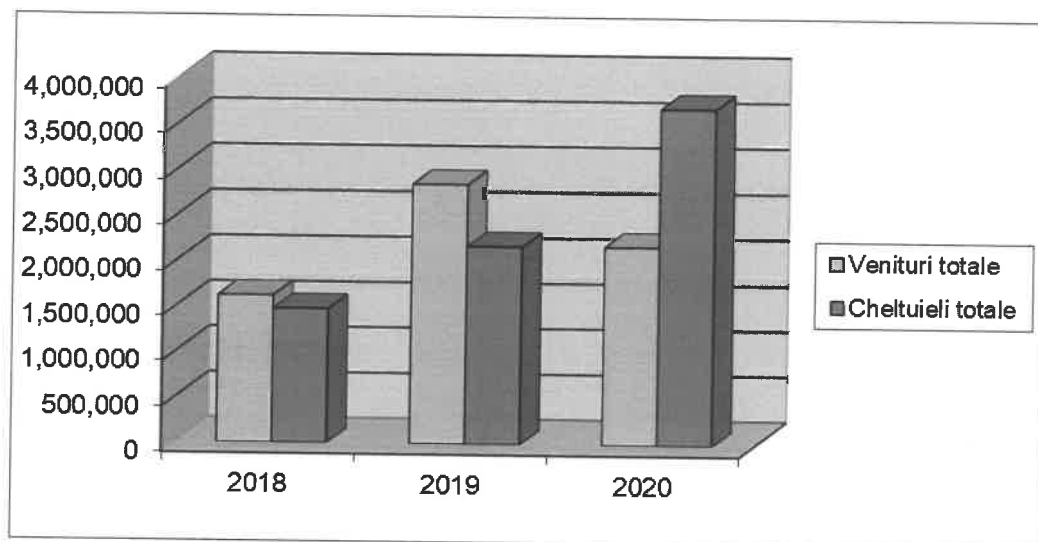
Se observa o cresterea a veniturilor in anul 2019 fata de anul 2018 si o scadere a veniturilor societatii in anul 2020 fata de anul 2019.

În ceea ce privesc cheltuielile totale ale debitoarei, acestea sunt constituite din două categorii: **cheltuieli ale activitatii de asigurare si cheltuieli cu plasamentele.**

### Evolutia cheltuielilor totale :



### Evolutia veniturilor si cheltuielilor totale:



### Analiza elementelor de patrimoniu:

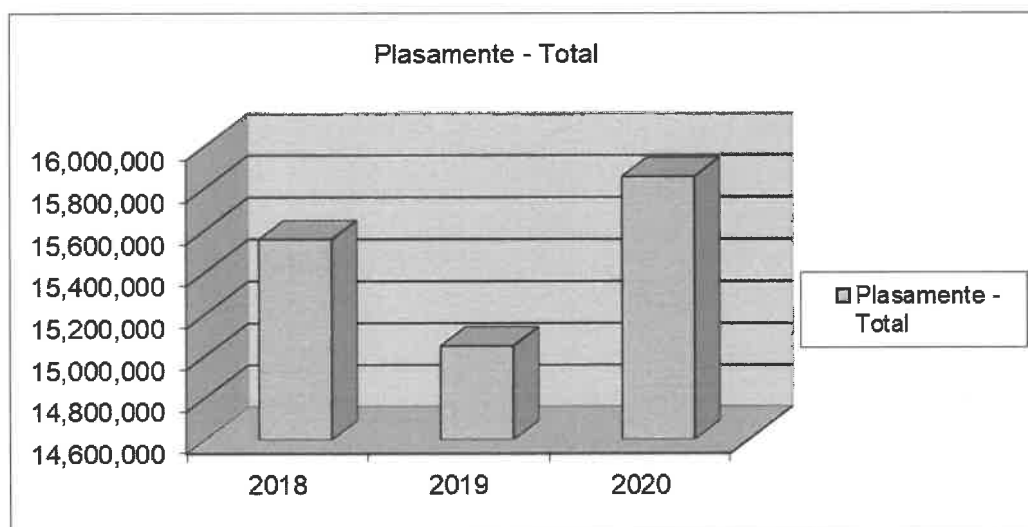
Din punct de vedere al elementelor de patrimoniu, evolutia societății în perioada analizata, este surprinsă cu ajutorul indicatorilor de mai jos:

Indicatori	2018	2019	2020
<b>Imobilizari necorporale</b>	9,317	13,000	18,754
<b>Plasamente - Total</b>	15,555,468	15,048,058	15,854,750
Plasamente in imobilizari corporale si in curs	5,824,023	5,761,996	5,699,930
Plasamentele detinute la societatile afiliate si sub forma de interese de participare si alte plasamente in imobilizari financiare	5,248,639	6,684,963	7,652,558
Alte plasamente financiare	4,482,806	2,601,099	2,502,262
Depozite la societatile cedente	-	-	-

Plasamente aferente asigurărilor de viață pentru care expunerea la riscul de investiții este transferată contractanților	-	-	
<b>Partea din rezervele tehnice aferente contractelor cedate în reasigurare</b>	4,310	1,608	868
<b>Creante</b>	2,610,078	2,512,151	2,449,293
<b>Imobilizări corporale și stocuri</b>	22,121	15,947	12,698
<b>Casa și conturi la bănci</b>	430,098	1,723,569	158,290
<b>Cheltuieli în avans</b>	0	0	0
<b>Capital și rezerve - Total</b>	17,960,527	18,514,647	16,980,564
Capital social	15,285,000	15,285,000	15,285,000
<b>Capital subscris vărsat</b>	15,285,000	15,285,000	15,285,000
<b>Rezerve din reevaluare</b>	2,851,091	2,851,091	2,851,091
<b>Rezerve</b>	207,317	231,677	231,677
<b>Rezerve tehnice</b>	486,119	491,972	265,694
<b>Provizioane</b>	0	0	
<b>Datorii</b>	61,273	76,119	1,115,557

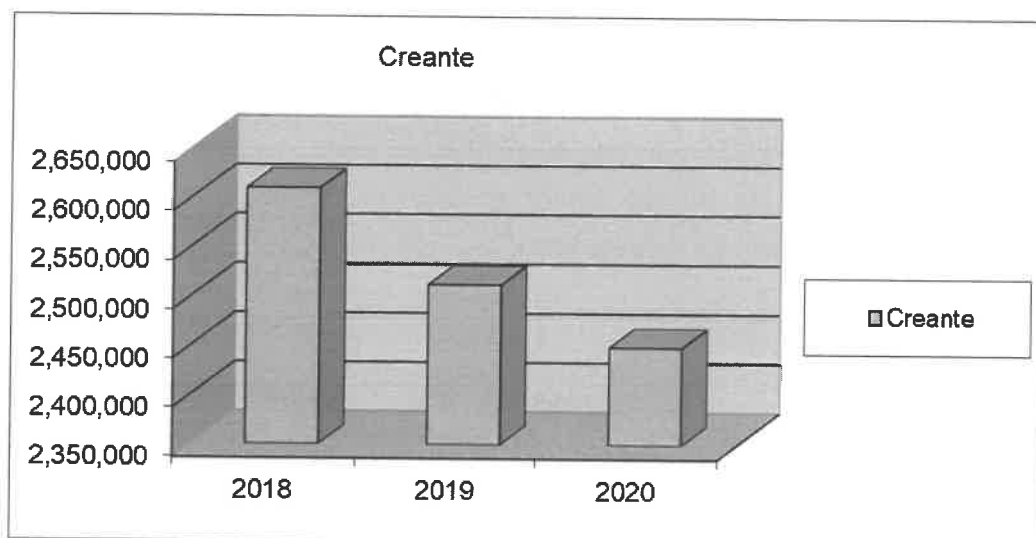
Se observă că plasamentele și creanțele dețin ponderea cea mai mare în activul societății.

#### Evoluția plasamentelor:





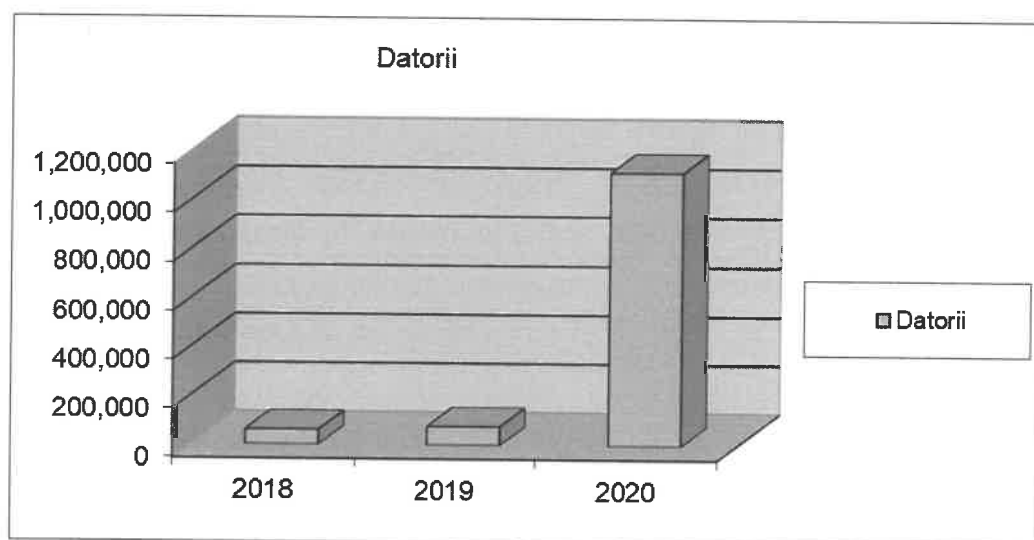
### Evolutia creantelor:



Valoarea creantelor are o tendință descrescătoare în perioada 2018 – 2020.

În perioada analizată datoriile prezintă un trend crescător.

### Evolutia datoriilor :



Datoriile societății în anul 2020 au crescut foarte mult ca urmare a lipsei de disponibilități banesti și a restituirii primelor de asigurare dispusă de Autoritatea de Supraveghere Financiară conform Deciziei nr. 1493/17.12.2020.

### **Analiza lichidității:**

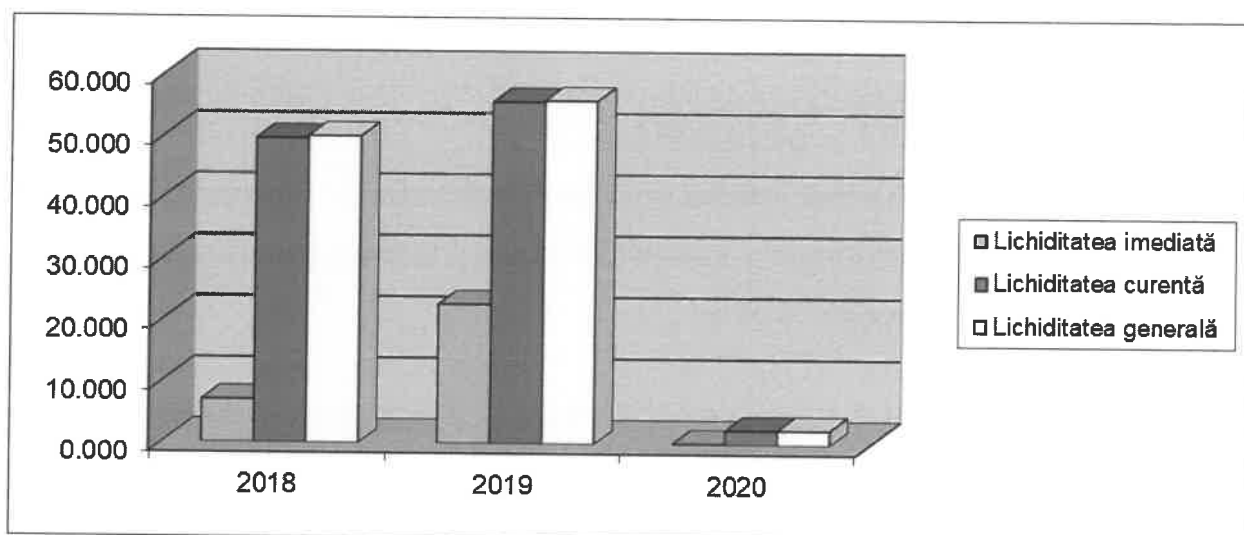
În ceea ce privește analiza lichidității debitoarei, acest demers urmărește capacitatea întreprinderii de a-și achita obligațiile curente (de exploatare) pe baza activelor cu diferite grade de lichiditate, precum și evaluarea riscului incapacității de plată. Ratele utilizate pentru această analiză sunt: rata lichidității curente, rapide și imediate. O valoare supraunitară a acestor rate dovedește că, cel puțin pe termen scurt, întreprinderea are capacitatea de a-și achita datoriile exigibile.

Indicator	2018	2019	2020
<b>Grad de îndatorare</b>	0.33%	0.39%	6.03%
<b>Lichiditatea imediată</b>	7.019	22.643	0.142
<b>Lichiditatea curentă</b>	49.617	55.646	2.337
<b>Lichiditatea generală</b>	49.978	55.856	2.349
<b>Solvabilitatea globală</b>	304.00	253.72	16.58
<b>Rentabilitatea financiară</b>	0.80%	3.65%	-9.03%
<b>Modelul "Z"</b>	176.15	146.41	8.95

**Gradul de îndatorare** evidențiază limita până la care societatea își finanțează activitatea din alte surse decât cele proprii și se determină ca raport între datoriile totale și activul total și trebuie să aibă o valoare optimă în jur de 50%. Se poate observa că în cazul societății analizate în toți cei trei ani s-au înregistrat valori sub 7% , în anul 2018- 0.33% , în anul 2019- 0.39%, respectiv 6.03% în 2020. O limita sub 30% indica o rezerva în apelarea la credite și împrumuturi iar peste 80% o dependență de credite, situație alarmantă, nefiind cazul societății analizate.

**Lichiditatea imediată** reprezintă măsura în care pot fi acoperite datoriile totale exigibile din lichidități și depozite la vedere și se determină ca raport între lichiditățile societății și datoriile curente. Intervalul de siguranță al indicatorului este normal între 0,2 și 0,3. În cazul societății analizate, valorile înregistrate pe parcursul anilor analizați sunt subunitare, respectiv 7.19 în 2018, 22.643 în 2019 și 0,142 în 2020.

**Lichiditatea curentă** compară ansamblul activelor circulante cu ansamblul datoriilor pe termen scurt, exprimând capacitatea întreprinderii de a-și onora datoriile pe termen scurt din activele circulante. Nivelul asiguratoriu al acestei rate este 1,2.



**Solvabilitatea globală** indică posibilitatea acoperirii datoriilor totale din active. Indicatorul trebuie să aibă o valoare cât mai aproape de 2.

**Rentabilitatea financiară** exprimă eficiența utilizării capitalului propriu sau permanent al societății.

Pornind de la tabloul complet al evoluției veniturilor și cheltuielilor firmei, precum și de la structura patrimoniului pentru anii supuși observării, se poate face o analiză a riscului de faliment de-a lungul perioadei urmărite.

#### **Indicatori privind riscul de faliment :**

Pentru a analiza riscul de faliment al societății **ASIGURARE REASIGURARE ASIMED SA**, s-a utilizat modelul Altman. Cu ajutorul acestui model se calculează valoarea variabilei Z în funcție de anumiți indicatori.

Variabila Z, poate fi interpretată în funcție de următoarele valori de referință:

- Dacă Z este mai mare ca 3, societatea poate fi considerată solvabilă ;
- Dacă Z este cuprins în intervalul de siguranță 1,81-2,70, societatea are deficit de lichidități ;
- Dacă Z este cuprins în intervalul de siguranță 2,71-2,99, societatea are dificultăți financiare, dar se poate redresa prin măsuri corective ;
- Dacă Z este mai mic decât 1,8, atunci falimentul este iminent.

Analizand riscul de faliment prin metoda Altman a debitoarei **ASIGURARE REASIGURARE ASIMED SA**, a rezultat conform valorii variabilei Z ca societatea este solvabila.

Valoarea variabilei Z inregistrata in perioada analizata este de 176.15 în 2018, 146.41 în 2019 si 8.95 în 2020.

Valoarea totala a activului debitorului alcatuit din bunuri mobile si imobile este de 4.284.320 Lei si a fost stabilita prin raportul de evlauare intocmit de evaluator domnul evaluator autorizat Floricel Constantin desemnat prin hotararea comitetului creditorilor din data de 24.05.2021.(ANEXA 1).

## **4.STAREA SOCIETATII LA DATA PROPUNERII**

### **PLANULUI**

#### ***4.1 Structura manageriala***

Deschiderea procedurii insolventei pronuntata in dosarul nr. 4874/3/2021 aflat pe rolul Tribunalului Bucuresti, Sectia VII-a Civila, avandu-se in vedere intentia debitoarei de a aplica un plan de reorganizare, **nu a ridicat acesteia dreptul de administrare.**

Ca urmare, activitatea debitoarei a continuat in perioada de observatie sub conducerea Administratorilor speciali Andrei Ionut Tolescu si Marilena Parvulescu (numiti in conditiile legii de catre Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor ASSISTA ASIMED SA nr.2 din data de 01.02.2021), sub supraveghere a administratorului judiciar A&A CONSULTANTS SPRL.

In prezent, toate operatiunile societatii cu implicatii pecuniare sunt avizate de catre reprezentantii A&A CONSULTANTS SPRL, conform dispozitiilor legii 85/2014.

**In intervalul perioadei de reorganizare conducerea societatii va fi asigurata de catre administratorii speciali desemnati Andrei Ionut Tolescu si Marilena Parvulescu, sub controlul administratorului judiciar A&A CONSULTANTS SPRL care are un drept legal de supraveghere a activitatii societatii.**

#### ***4.2. Personal***

La data propunerii planului societatea ASSISTA ASIMED SA desfasoara activitatea economico-financiara cu un numar de 2 salariatii cu studii superioare, incadrati cu carte de munca pe perioada nedeterminata.

### ***4.3 Pasivul societatii***

Valoarea creantelor inscrise in Tabelul Definitiv al Creantelor debitoarei ASSISTA ASIMED SA la 27.04.2021 este de 1.048538,96 lei acesta fiind alcatuit din 3 grupe de creditori ,dupa cum urmeaza :

a) Grupa creante izvorate din raporturi de munca cu un total de 58626 lei avand o pondere de 5.59% ;

b) Grupa creante chirografare cu un total de 370761 lei avand o pondere de 35,36 % din totalul creantelor. Printre cei mai importanti creditori din aceasta categorie, ca pondere in totalul grupei, se numara : Focus Lab Plus SRL.

c) Grupa creante indispensabile cu un total de 619152 lei avand o pondere de 59,05% din totalul creantelor. Printre cei mai importanti creditori din aceasta categorie, ca pondere in totalul grupei, se numara : Imeco SA.

Politica de dezvoltare a societatii pe urmatorii ani are in vedere cresterea valorii capitalurilor proprii , crestere ce va fi generata de plus valoarea creata de activitatea de exploatare desfasurata dupa intrarea societatii in insolventa.

## **5. STRATEGIA DE REORGANIZARE**

Planul de reorganizare are menirea de a readuce ASSISTA ASIMED SA pe pozitii de profit, astfel incat compania sa fie capabila sa achite datoriile catre creditori intr-o perioada de 3 ani in conformitate cu programul de plati al prezentului plan si sa poata depasi cu succes perioada de reorganizare.

In privinta veniturilor si cheltuielilor curente, in urma analizei efectuate, societatea a reusit sa mentina un echilibru in evolutia acestora , propunandu-si ca in perioada de reorganizare sa dezvolte activitati generatoare de venituri si sa micsoreze ,acolo unde este posibil, valoarea costurilor.

Pentru aceasta, in cadrul activitatii de aprovizionare tehnico – materiala se vor cauta furnizori de materii prime si materiale cu preturile cele mai convenabile si se va urmari negocierea drastica cu furnizorii atunci unde situatia va permite acest lucru.

Pentru marirea volumului de vanzari pe piata interna si externa se vor avea in vedere atat mentinerea bunelor relatii cu clientii traditionali, in special prin depunerea de eforturi pentru executarea prompta a comenzilor acestora cat si gasirea unor clienti noi.

De asemenea, extrem de importanta este manifestarea intentiei partenerilor inscrisi in tabelul definitiv al creantelor de a sustine activitatea debitorului pe intreaga perioada a reorganizarii, prin disponibilitati banesti generate de resursele izvorate din credit-furnizor.

Pentru gasirea unor noi posibilitati de desfacere pe piata externa, se va avea in vedere participarea la targuri, simpozioane si alte expozitii de profil in vederea promovarii companiei.

De la data declansarii insolventei societatea a acoperit integral noile datorii izvorate din activitatea curenta, nu inregistreaza datorii salariale sau bugetare.

Obiectivul principal al planului de reorganizare il constituie crearea surselor de finantare necesare platii creditorilor inscrisi la masa credala. Structura categoriilor de creante inscrise la masa credala se prezinta astfel :

- creante izvorate din raportul de munca
- creante chirografare.
- creante indispensabile

Plata creditorilor înscriși la masa credală se face conform Programului de plăți anexat (Anexa 2).

## **6. SURSELE DE FINANTARE A PLANULUI**

Resursele pe care se bazeaza societatea ASSISTA ASIMED SA in vederea respectarii obligatiilor asumate prin programul de plati esalonat pe 3 ani din prezentul plan vor fi realizate din activitatea curenta a societatii, din recuperarea creantelor, din valorificarea de active, prin majorarea capitalului social in masura in care fondurile atrase din activitatea curenta nu vor fi suficiente, renegocierea contractelor de inchiriere cu beneficiarii.

## **7.MĂSURI DE PUNERE ÎN APLICARE A PLANULUI DE REORGANIZARE**

### ***7.1 Obiectivele si durata planului***

Planul de reorganizare este întocmit în baza art. 132 alin. (1) punctul (a) și are ca scop reorganizarea și continuarea activității societății în condiții de normalitate și eficiență economică.

Resursele financiare ale societății necesare pentru plata integrală a creditorilor vor fi conform celor prezentate la capitolul 6.

Pe întreaga perioadă a reorganizării societății se mențin cei 2 salariați, intenționându-se crearea unor noi locuri de muncă pe măsura dezvoltării activității curente.

## ***7.2 Masuri organizatorice***

Pentru depășirea situației nefavorabile existente, situație dominată de criza economico-financiară existentă în economia românească cu o puternică influență negativă asupra activității societății ASSISTA ASIMED SA, managementul debitoare trebuie să acorde o atenție permanentă raportului dintre calitatea serviciilor oferite, prețul practicat, și posibilitățile economice actuale ale clienților.

Se urmărește intensificarea acțiunilor de prospectare a pieții pentru identificarea altor servicii care se cer pe piață, consolidarea pieței de desfacere și extinderea acesteia prin atragerea de noi clienți care să genereze flux de numerar.

Se dorește menținerea personalului actual, pe deoparte datorită aspectului economic, nivelul ridicat de pregătire și experiența acumulată dau un plus de valoare societății, și, pe de altă parte datorită aspectului social pe care îl implică renunțarea la personal.

Atragerea de noi clienți atât din țară cât și din afara țării.

Exploatarea spațiilor comerciale aflate în proprietatea societății prin închirierea acestora.

Îmbunătățirea recuperării creanțelor restante și, atunci când situația o va impune, acționarea în instanță a debitorilor.

## ***7.3 Previziunea situației financiare***

Urmărirea permanentă a realizării principalilor indicatori previzionați prin bugetul de venituri și cheltuieli pe întreaga perioadă a celor trei ani de reorganizare așa cum sunt prezentate în anexa nr.1 a prezentului plan de reorganizare, expus sintetic mai jos:

Indicator PREVIZIUNI

Mii lei

Indicator	PREVIZIUNI		
	AN 1	AN 2	AN 3
Venituri totale	1000	1500	2000
Cheltuieli totale	750	1125	1500
Profit brut	250	375	500
Impozit	10	15	20
Profit net	240	360	480

Societatea va plăti impozit pe profit conform reglementărilor legale în vigoare.

Profitul net previzionat pe perioada celor trei ani de reorganizare, în valoare totală de 1080000 lei va fi utilizat pentru plata creditorilor înscrși la masa credală .

În perioada celor trei ani de reorganizare nu se vor repartiza dividende la asociaților, întregul profit net se va utiliza pentru plata creditorilor înscrși în tabelul definitiv al creditorilor.

În timpul celor trei ani de redresare nu se vor înregistra cheltuieli cu investițiile decât cu respectarea dispozițiilor legii nr.85/2014.

Reducerea la minimum a cheltuielilor cu materialele auxiliare ,reparații, convorbiri telefonice, carburanți, cheltuieli de birotică.

Se va putea majora capitalul social cu aport de numerar sau conversia creanțelor în acțiuni, până la concurența sumei de 25.000.000 lei.

#### **7.4 Plati dobanzi si accesorii, perioada insolventei**

Potrivit art. 80 alin 1 din Legea 85/2014 « Nicio dobândă, majorare sau penalitate de orice fel ori cheltuială, numită generic accesorii, nu va putea fi adăugată creanțelor născute anterior datei deschiderii procedurii, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 103 » de asemeni potrivit art 80 alin 2 « În cazul în care se confirmă un plan de reorganizare, dobânzile, majorările ori penalitățile de orice fel sau cheltuielile accesorii la obligațiile născute ulterior datei deschiderii procedurii generale se achită în conformitate cu actele din care rezultă și cu prevederile programului de plăți. În cazul în care planul eșuează, acestea se datorează până la data deschiderii procedurii falimentului. ».Potrivitart 1221dinOG nr. 39 din 21 aprilie 2010



pentru modificarea și completarea OG nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală «Pentru creanțele fiscale născute anterior sau ulterior datei deschiderii procedurii insolvenței nu se datorează și nu se calculează dobânzi și penalități de întârziere după data deschiderii procedurii insolvenței »

Urmare a articolelor de lege de mai sus societatea ASSISTA ASIMED SA va achita in perioada planului de reorganizare debitele inscrise in Tabelul creditorilor si debitele curente fara alte accesorii prevazute de legislatia in vigoare sau prin alte documente.

## **8.DISTRIBUIRI**

### ***8.1 Tratamentul creanțelor, categorii de creante***

Prin prisma distribuirilor propuse prin prezentul plan se contureaza o singura categorie de creante si anume creante defavorizate prin plan , asa cum sunt definite la art.5 alin16 lit.a) din Lege.

In categoria creanțelor defavorizate prin plan se incadreaza atat creantele chirografare, indispensabile cat si creantele salariale.

Potrivit art. 5 pct. 53 din Legea 85/2014 "programul de plată a creanțelor este graficul de achitare a acestora mentionat in planul de reorganizare care include:

a) cuantumul sumelor pe care debitorul se obliga sa le plateasca creditorilor, dar nu mai mult decat sumele datorate conform tabelului definitiv de creante;

b) termenele la care debitorul urmeaza sa plateasca aceste sume."

### **8.2 Distribuirile pe categorii de creante**

Din tabelul definitiv al creanțelor rezultă că s-au înscris la masa credală următoarele categorii de creanțe:

• creante din raporturi de munca	58626 lei
• creante indispensabile	619.151,91 lei
• creante chirografare	370.761,05 lei
<b>TOTAL CREANȚE:</b>	<b>1.048.538,96 lei</b>

**Prin prezentul plan de reorganizare se propune plata integrală a creanțelor înscrise la masa credală și înregistrate în tabelul definitiv al creanțelor, în mod esalonat, pe durata planului de reorganizare.**

Planul prevede un tratament corect și echitabil în sensul art. 139 litera F din Legea nr. 85/2014, întrucât:

- nicio categorie de creanțe și nicio creanță aparținând unei categorii nu primește mai puțin decât ar primi în cazul falimentului;
- nicio categorie de creanțe și nicio creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;
- planul prevede același tratament pentru fiecare creanță din cadrul unei categorii distincte.

Creanțele din procedura, care reprezintă creanțele născute în perioada de observație și în perioada reorganizării, vor fi acoperite în procent de 100%, la termenele și valoarea prevăzută în actele din care acestea rezultă fără accesorii.

Modul de distribuire a creanțelor și de întocmire a programului de plată a creanțelor a avut la bază bugetul de venituri și cheltuieli precum și previziunea fluxului de numerar (ANEXA NR.3).

Creanțele propuse spre distribuire vor fi achitate conform programului de plăți (ANEXA NR.2).

### ***8.3 Descarcarea de gestiune***

Confirmarea planului de reorganizare de către judecătorul sindic este momentul când debitorul este descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea planului și cea prevăzută în prezentul plan de reorganizare prevăzută în art.181, alin.2 din Legea 85/2014.

## **9.CONTROLUL APLICĂRII PLANULUI**

În condițiile Secțiunii a 6-a din Legea 85/2014, aplicarea planului de către societatea debitoare este supravegheată de 3 autorități independente, care colaborează pentru punerea în practică a prevederilor din cuprinsul acestuia.

**Judecatorul sindic** reprezintă “*forul suprem*”, sub conducerea caruia se derulează întreaga procedură.

**Creditorii** sunt “*ochiul critic*” al activității desfășurate în perioada de reorganizare.

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

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

Prezența creditorilor în cadrul desfășurării reorganizării se manifestă, în genere, prin intermediul următoarelor prerogative oferite de lege:

Art. 143 alin 1 “dacă debitorul nu se conformează planului sau desfășurarea activității aduce pierderi averii sale... oricare dintre creditorii... poate solicita oricând judecatorului-sindic să aprobe intrarea în faliment.”

Art. 144 alin 1 “Debitorul, prin administratorul special, sau după caz, administratorul judiciar va trebui să prezinte trimestrial rapoarte comitetului creditorilor asupra situației financiare a averii debitorului... administratorul judiciar va notifica această tuturor creditorilor, în vederea consultării rapoartelor.”

Art 144 alin 3 “În termen de 5 zile de la aprobarea rapoartelor, comitetul creditorilor va putea convoca adunarea creditorilor pentru a prezenta măsurile luate de debitor și/sau de administratorul judiciar, efectele acestora, precum și să propună motivat alte măsuri.”

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

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

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

- Informari si rapoarte periodice din partea debitoarei catre administratorul judiciar.
- Supravegherea activitatii societatii conform art.5 pct.66 din Legea nr.85/2014.
- Intocmirea si prezentarea lunara de catre conducerea debitoarei a previziunilor de incasari si plati;
- Sistemul de comunicare cu debitoarea prin intermediul notelor interne;
  - Prezenta administratorului judiciar in controlul aplicarii planului de reorganizare se manifesta de asemenea prin urmatoarele prerogative si obligatii legale:
- Rapoartele financiare trimestriale, prezentate de catre administratorul special in conformitate cu art 144 alin 1 din Lege;
- Sesizarea judecatorului sindic cu orice problema care ar necesita o solutionare din partea acestora.

In considerarea acestor activitati si avand in vedere complexitatea procedurii si a multitudinii de probleme , implicarea deosebita in activitatea desfasurata, folosirea infrastructurii, a resurselor de personal si a imaginii sale, toate acestea in scopul respectarii programului de plati propus prin prezentul plan, administratorul judiciar propune stabilirea retributiei sale pe perioada reorganizarii, care urmeaza a fi suportata din averea debitoarei in quantum stabilit pentru perioada de observatie, respectiv suma de 2500 lei plus TVA/luna.

Dupa cum se poate observa aceste trei “autoritati independente” au prerogative si obligatii interdependente care asigura o legatura intre acestia, activitatea lor avand un vector comun si anume realizarea literei planului. După confirmarea planului de reorganizare ASSISTA ASIMED SA, societatea va fi condusă de administratorul special sub supravegherea administratorului judiciar.

In concluzie, controlul strict al aplicarii prezentului plan si monitorizarea permanenta a derularii acestuia, de catre factorii mentionati mai sus, constituie o garantie solida a realizarii obiectivelor pe care si le propune, respectiv plata pasivului si metinerea debitoarei in viata comerciala.

Solicităm instanței în baza art. 132 pct. (1) lit.(a) din Legea 85/2014, confirmarea prezentului plan de reorganizare care conține măsuri concrete și obiective ce pot fi realizate.

## **10. ANEXE**

Anexa 1 : Raport de evaluare sinteza

Anexa 2 : Program de plata a creantelor

Anexa 3 : Bugetul de venituri si cheltuieli +Previziuni Flux de numerar

**ASSISTA ASIMED SA**

Administrator Special  
Tolescu Andrei Ionut  
Parvulescu Marilena

*ct. Tolescu*  
*Marilena*





C

C

---

# **RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATIILOR IMOBILIARE si BUNURI MOBILE aflate în patrimoniul**

**ASSISTA ASIMED S.A.**

**Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului de proprietăți imobiliare FLORICEL CONSTANTIN și al ASSISTA ASIMED S.A., cu excepția demersurilor necesare instrumentării dosarului de insolvență nr. 4874/3/2021 de pe rolul Tribunalului București– Secția a VII-a Civila.**

**- Mai 2021 -**

## DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în privința proprietății imobiliare evaluate ce face obiectul prezentului raport și nu am niciun interes personal sau complicitate de interese față de una din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, scris sau verbal, aranjament sau nici o înțelegere care să-i confere acestuia sau unei alte persoane implicate vreun stimulente financiar, sau de altă natură, pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nu există niciun interes al evaluatorului sau a altor persoane care să influențeze o evaluare corectă, strictă și justă a imobilului și nu există niciun interes financiar legat de o tranzacție ulterioară sau o altă operațiune care se va efectua ulterior.

Analizele și opiniile mele sunt bazate pe realitățile pieței și sunt conform cerințelor standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și poate fi expertizat (la cerere) și verificat în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării prezentului raport de evaluare, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă profesională și are competențele necesare întocmirii acestui raport.

Evaluator proprietăți imobiliare  
Ec. Florinel Constantin





## CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmățiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Am participat la cursurile de pregătire continuă ale ANEVAR iar cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator proprietăți imobiliare  
EC. Florinel Constantin



## 1. DATE GENERALE.

**1.1 Beneficiar :** S.C. ASSISTA ASIMED S.A., cu sediul în București, str. Gheorghe Lazăr, nr. 8A, sector 1, înregistrată la ORC sub nr. J40/14133/2003, CUI 15837027.

**1.2 Executantul lucrării:** Ec. Floricel Constantin, evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, CIF 23518088, legitimație nr. 12596, cu sediul în localitatea Craiova, str. Vantului, nr. 9, bl. T7, AP. 13, județul Dolj.

### 1.3 Obiectul evaluării:

Nr. crt.	Adresa activului	Tipul activului	Identificare cadastrală
1	Calea Călărașilor nr. 88, sector 3	Construcție tip S+P+M	207337 - C1
2	b-dul 1 Mai, nr. 30bis, Bl. 12, Sc. 1, parter, ap. 1, sector 6	Apartament	1378/1
3	șos. Pantelimon nr. 354, bl. 2, sc. 2, et. 2, ap. 46, sector 2	Apartament	486/46
4	str. Ferdinand nr. 141, bl. A, sc. 5, et. 2, ap. 69, sector 2	Apartament	225905 - C1-U19
5	Calea Călărașilor nr. 88, sector 3	Teren intravilan	207337
6	Loc. Mogoșoaia, Tarla 41/ parcela 330, jud. Ilfov	Teren intravilan	55736
7	Loc. Otopeni, Tarla 34, parcela 381/7, județul Ilfov	Teren intravilan	2767

**1.4 Scopul evaluării:** Stabilirea valorii de piață pentru **procedura de insolvență, având ca obiect dosarul nr. 4874/3/2021 aflat pe rolul Tribunalului București, secția VII civilă .**

**1.5 Data inspecției :** 24.05.2021

**1.6 Data executării lucrării:** 24.05.2021

**1.7 Data evaluării:** 24.05.2021

**1.8 Date despre obiectul evaluării:** Proprietarul imobilizărilor corporale este ASSISTA ASIMED S.A., cu sediul în București, str. Gheorghe Lazăr, nr. 8A, sector 1, înregistrată la ORC sub nr. J40/14133/2003, CUI 15837027. (vezi detalii la 3.1).

**1.9 Reglementări și cadrul legal:** Standardele de Evaluare a bunurilor - 2020

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Masini, echipamente si instalatii;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii;
- GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor si stocurilor;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

### 1.10 Abordări în evaluare :

- Abordarea prin cost pentru construcții;
- Abordarea prin piață pentru terenuri;
- Abordarea prin venit pentru constructii;
- Abordarea prin piata pentru bunuri mobile;

### 1.11 Rezultatul evaluării:

Valoarea de piață a activelor evaluate: **4.284.320 lei**, din care:

- Proprietati imobiliare, (terenuri si bunuri imobile) = **4.268.560 lei**
- Bunuri mobile = **15.760 lei**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Natura și adresa activului</b>	<b>VALOAREA LEI</b>	<b>VALOAREA EURO</b>
1	Autoturism marca Peugeot tip 8HR	15.760	3.200
2	Construcție tip S+P+M/Calea Călărașilor nr. 88, sector 3	1.100.970	223.498
3	Apartament /b-dul 1 Mai, nr. 30bis, Bl. 12, Sc. 1, parter, ap. 1, sector 6	384.240	78.000
4	Apartament /șos. Pantelimon nr. 354, bl. 2, sc. 2, et.2, ap. 46, sector 2	334.970	68.000
5	Apartament /str. Ferdinand nr. 141, bl. A, sc. 5, et.2, ap. 69, sector 2	270.940	55.000
6	Teren intravilan/ Calea Călărașilor nr. 88, sector 3	639.480	129.815
7	Teren intravilan/ Loc. Mogoșoaia, Tarla 41/ parcela 330, jud. Ilfov	654.990	132.964
8	Teren intravilan/ Loc. Otopeni, Tarla 34, parcela 381/7, județul Ilfov	882.970	179.244
<b>TOTAL</b>		<b>4.284.320</b>	<b>869.720</b>

## 2. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII.

### 2.1 DEFINIȚII.

**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

**Prețul** este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

**Costul** este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumpărător.

**Piața** este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

### 2.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE.

2.2.1. Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea beneficiarului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului sau autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara beneficiarului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2.2.2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2.3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie bunurile mobile evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. Bunul mobil se evaluează pe baza premisei că acesta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

2.2.4. Evaluatorul a obținut informațiile privind proprietatea bunurilor atât de la beneficiar cât și de la proprietar și consideră că acestea sunt credibile dar nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de aceștia.

2.2.5. Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru beneficiar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a bunurilor.

2.2.6. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către beneficiar, în scopul utilizării precizate de către beneficiar și în scopul precizat în raport.

2.2.7. Orice estimare a valorii din acest raport se aplică bunului mobil respectiv și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale, va anula această evaluare, în afara cazurilor când diviziunea a fost evidențiată în raport.

2.2.8. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raportul de evaluare sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și o economie stabilă dar în continuă transformare, toate acestea valabile la data efectuării evaluării.

2.2.9. Principiile de bază ale evaluării sunt:

- valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie: fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ;

- valoarea este subiectivă;

- evaluarea este comparație;

- abordările în evaluare respectă comportamentul și realitatea pieței.

### 2.3. ALTE PRECIZĂRI.

În procesul de evaluare datele și informațiile sunt cuantificate în euro și lei. Cursul de referință al BNR la data de 24.05.2021 = 4.9261 lei/euro.

### 2.4. SURSE DE INFORMARE

Prețurile de tranzacționare / ofertare ale comparabilelor au fost preluate din surse publice.

## 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE ȘI ABORDĂRILE ÎN EVALUARE UTILIZATE.

### 3.1 IDENTIFICAREA CLĂDIRILOR DE EVALUAT.

3.1.1. **PROPRIETAR:** S.C. ASSISTA ASIMED S.A., cu sediul în București, str. Gheorghe Lazăr, nr. 8A, sector 1, înregistrată la ORC sub nr. J40/14133/2003, CUI 15837027.

3.1.2. **DREPTUL EVALUAT:** dreptul deplin de proprietate asupra activelor aflate în patrimonial societății.

### 3.1.3 SITUATIA JURIDICA:

Nr. cadastral	Descriere	Act proveniență
207337 –C1	Clădire Corp S+P+M situată în București, Calea Călărașilor nr. 88, sector 3	Contract de dare în plată autentificat sub nr. 759 din 03.08.2017
207337	Terenul intravilan situat în București, Calea Călărașilor nr. 88, sector 3	
1378/1	APARTAMENT nr. 1, Bl. 12, Sc. 1, parter, situat	Contractul de vânzare –

	în București, sector 6, b-dul 1 Mai, nr. 30bis	cumpărare autentificat la BNP Asociați L. Leșe, E Costescu cu nr. 776 din 14.03.2006
486/46	APARTAMENT nr. 46, Bl. 2, Sc. 2, etaj 2, situat în București, sector 2, șoseaua Pantelimon, nr. 354	Actul de adjudecare emis la data de 25.09.2013 la BEJA Creangă, Tudorache și Ion.
225905 – C1-U19	APARTAMENT nr. 69, Bl. A, Sc. 5, etaj 2, situat în București, sector 2, str. Ferdinand nr. 141	Contractul de vânzare emis la data de 09.12.2015 la SPN LOTUS.
55736	Terenul situat în intravilanul localității Mogoșoaia, județul Ilfov (Tarla 41, parcela 330).	Contractul de vânzare – cumpărare autentificat la SPN Zamfir și asociații sub nr. 255 din 29.01.2016
2767	Terenul situat în intravilanul localității Otopeni, județul ILFOV (Tarla 34, parcela 381/7)	Contractul de vânzare – cumpărare autentificat la BNP Nedelcu Crișan – Traian cu nr 36 din 11.01.2006

Evaluatorul presupune, ca ipoteză de lucru, că actele de proprietate asupra construcțiilor, terenurilor și bunurilor mobile sunt legale și nu acordă nici o garanție privind dreptul de proprietate al clientului asupra bunurilor evaluate.

### 3.2. DESCRIEREA ACTIVELORE DIN PATRIMONIUL SOCIETĂȚII.

#### 3.2.1. Descrierea amplasamentului.

Nr. cadastral	Utilități			
	Instalații de iluminat (electrice)	Instalații sanitare (canalizare, apă potabilă și apă menajeră)	Instalații de încălzire (distribuție și branșament gaz metan/ instalații termice)	Instalații de telecomunicații prin fir
207337	DA	DA	DA	DA
1378/1	DA	DA	DA	DA
486/46	DA	DA	DA	DA
225905 – C1-U19	DA	DA	DA	DA

#### 3.2.2. Descrierea construcțiilor.

##### A. Construcție tip S+P+M/Calea Călărașilor nr. 88, sector 3.

Clădire tip S+P+M, având suprafața construită la sol egală cu  $S_c = 215$  mp, constituită din:

1. **Subsol**, alcătuit din pivniță.

2. **Parter**, alcătuit din: garaj, vestibule, hol, 5 camere, bucătărie, boxă, spălătorie;

3. **Mansardă**, alcătuită din: camera de serviciu, cămară și hol

Regimul de înălțime este de 2,70 m pe nivel, structura de rezistență este din zidărie de cărămidă, închiderile sunt din cărămidă, planșeele sunt din

beton și acoperite cu plăci de rigips, tâmplăria este din PVC cu geam termopan. Acoperișul este tip șarpantă, din lemn iar învelitoarea este din tablă.

**B. Apartament /b-dul 1 Mai, nr. 30bis, Bl. 12, Sc. 1, parter, ap. 1, sector 6**  
Apartamentul supus evaluării este individualizat la OCPI București/ Sector 6 *cu număr cadastral 1378/1, compus din 3 (trei) camere și dependințe, în suprafață utilă de 71,06 mp:*

- cota parte indiviză din părțile și dependințele imobilului care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a coproprietarilor și terenul aferent locuinței cotă căreia îi corespunde suprafața de 17,59 mp, atribuit în folosință.

Apartamentul se găsește în blocul 12, scara 1, b-dul 1 Mai, din cartierul Drumul Taberei (zona Compozitorilor)

**C. Apartament /șos. Pantelimon nr. 354, bl. 2, sc. 2, et.2, ap. 46, sector 2**  
Apartamentul supus evaluării este individualizat la OCPI București/ Sector 2 *cu număr cadastral 4868/46, compus din 3 (trei) camere și dependințe în suprafață utilă de 64,70 mp:*

- cota parte indiviză de 0,30% din părțile și dependințele imobilului care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a coproprietarilor și terenul aferent locuinței în cotă indiviză de 0,30% cotă căreia îi corespunde suprafața de 10,13 mp, atribuit în folosință.

Apartamentul se găsește în blocul 2, scara 2, șoseaua Pantelimon, din cartierul Pantelimon (zona Pantelimon).

**D. Apartament /str. Ferdinand nr. 141, bl. A, sc. 5, et.2, ap. 69, sector 2**  
Apartamentul supus evaluării este individualizat la OCPI București/ Sector 2 *cu număr cadastral 225905- C -U19, compus din 2 (două) camere și dependințe în suprafață utilă de 46,90 mp:*

- cota parte indiviză din părțile și dependințele imobilului care prin natura și destinația lor sunt în folosința comună a coproprietarilor și terenul aferent locuinței în cotă indiviză, cotă căreia îi corespunde suprafața de 13 mp, atribuit în folosință.

Apartamentul se găsește în blocul A, scara 5, strada Ferdinand, sector 2, din cartierul Iancului.

### **3.2.3 Descrierea terenurilor.**

#### **A. Teren intravilan/ Loc. Mogoșoaia, Tarla 41/ parcela 330, jud. Ilfov**

Terenul supus evaluării prezintă următoarele vecinătăți :

- la nord – teren proprietate privată;
- la sud – teren proprietate privată;
- la vest – DE ;
- la est – teren proprietate privată.

Din documentele puse la dispoziție de beneficiar, reiese că terenul situat în intravilanul localității Mogoșoaia, jud. Ilfov, tarla 41, parcela 330, are suprafața de 5.114 mp, din care 2.866 mp curți construcții și 2.248 arabil și este înscris în cartea

funciară nr. 55736 a localității Mogoșoaia, județul Ilfov, având numărul cadastral 55736.

**B. Teren intravilan/ Loc. Otopeni, Tarla 34, parcela 381/7, județul Ilfov**

Terenul supus evaluării prezintă următoarele vecinătăți :

- la nord – teren proprietate privată– lungime aprox. 182,47 m;
- la sud – teren proprietate privată– lungime aprox. 181,73 m;
- la vest – DE 383 – lungime aprox. 13,70 m;
- la est – HC 380/2 – lungime aprox. 13,68 m.

Din documentele puse la dispoziție de beneficiar, reiese că terenul reprezintă cota indiviză de  $\frac{1}{2}$  din suprafață de 9957,76 mp, situat în intravilanul localității Otopeni, jud. Ilfov, tarla 34, parcela 381/7 și este înscris în cartea funciară nr.2570 a localității Otopeni, județul Ilfov, având numărul cadastral 2767.

Accesul către teren se realizează prin DE 383.

Pentru terenul supus evaluării s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 1099/19012 din 30.11.2005 de către Primăria orașului OTOPENI (nu a fost pus la dispoziție de către proprietari) și a fost scos din circuitul agricol, conform deciziei nr. 558 din 22.12.2005, privind aprobarea scoaterii definitive din circuitul agricol emisă de Ministerul Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale – Direcția pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Ilfov cu avizul nr. 119137/ 22.12.2005.

**3.2.4 Bunuri mobile**

a) In cele ce urmeaza, va vom face o scurta prezentare a bunului supus evaluarii:

***AUTOTURISM M1, Marca PEUGEOT***

CARACTERISTICI	
<i>Categoria</i>	<b><i>AUTOTURISM M1</i></b>
<i>Caroseria</i>	<b><i>AB berlina cu haion</i></b>
<i>Marca</i>	<b><i>PEUGEOT</i></b>
<i>Tipul</i>	<b><i>2MBHR*/2M8H RO/206</i></b>
<i>Varianta</i>	<b><i>206</i></b>
<i>Nr. identificare</i>	<b><i>VF32M8HRO8BY113497</i></b>
<i>Serie motor</i>	<b><i>0196595</i></b>
<i>Sursa combustibil</i>	<b><i>MOTORINA</i></b>
<i>Anul fabricatiei</i>	<b><i>2011</i></b>
<i>Masa maxima autorizata</i>	<b><i>1493</i></b>
<i>Nr. locuri</i>	<b><i>5</i></b>
<i>Capacitate cilindrica(cm3)</i>	<b><i>1398</i></b>
<i>Norma poluare</i>	<b><i>EURO 5</i></b>
<i>Tractiune</i>	<b><i>FATA</i></b>
<i>Culoare</i>	<b><i>GRI</i></b>



<i>Nr. inmatriculare</i>	<i>B-85-ASM</i>
<i>Nr.km conform indicatii bord</i>	<b>65.000 km</b>
<i>Putere(kw)</i>	<i>50</i>
<i>Stare</i>	<i>BUNA</i>

b) bunuri mobile amortizate, cu durata de viata expirata, care nu mai au o valoare de piata si mai participa la activitatea economica a societatii. Acestea pot fi valorificate numai ca fier vechi.

***AUTOTURISM , Marca Citroen***

<b>CARACTERISTICI</b>	
<i>Categoria</i>	<b><i>AUTOTURISM</i></b>
<i>Caroseria</i>	<i>berlina cu 4+1 usi</i>
<i>Marca</i>	<b><i>CITROEN</i></b>
<i>Tipul</i>	<b><i>FCHFXB/C3</i></b>
<i>Nr. identificare</i>	<b><i>VF7FCHFXB2665988</i></b>
<i>Sursa combustibil</i>	<i>BENZINA</i>
<i>Anul fabricatiei</i>	<b>2002</b>
<i>Masa maxima autorizata</i>	<i>1463</i>
<i>Nr. locuri</i>	<i>5</i>
<i>Capacitate cilindrica(cm3)</i>	<b>1398</b>
<i>Norma poluare</i>	<b><i>EURO 3</i></b>
<i>Tractiune</i>	<i>FATA</i>
<i>Culoare</i>	<i>VERDE</i>
<i>Nr. inmatriculare</i>	<i>B-76 - HVS</i>
<i>Nr.km conform indicatii bord</i>	<b>-</b>
<i>Putere(kw)</i>	<i>44</i>
<i>Stare</i>	<b><i>DEFECTA</i></b>

***AUTOTURISM , Marca DAEWOO***

<b>CARACTERISTICI</b>	
<i>Categoria</i>	<b><i>AUTOTURISM MI</i></b>
<i>Caroseria</i>	<i>Berlina, 4+1 usi</i>
<i>Marca</i>	<b><i>DAEWOO</i></b>
<i>Tipul</i>	<b><i>MF484/MATIZ</i></b>
<i>Varianta</i>	<b><i>MATIZ</i></b>
<i>Nr. identificare</i>	<b><i>ABWD1K0012T31X4/2005</i></b>

<i>Serie motor</i>	<b>270600KA1</b>
<i>Sursa combustibil</i>	<b>BENZINA</b>
<i>Anul fabricatiei</i>	<b>2005</b>
<i>Masa maxima autorizata</i>	<b>1210</b>
<i>Nr. locuri</i>	<b>5</b>
<i>Capacitate cilindrica(cm3)</i>	<b>796</b>
<i>Norma poluare</i>	<b>EURO 4</b>
<i>Tractiune</i>	<b>FATA</b>
<i>Culoare</i>	<b>GRI METALIC</b>
<i>Nr. inmatriculare</i>	<b>B-41-PKO</b>
<i>Nr.km conform indicatii bord</i>	<b>-</b>
<i>Putere(kw)</i>	<b>37.5</b>
<i>Stare</i>	<b>DEFECTA</b>

### **3.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.**

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- legal permisă;
- fizic posibilă;
- financiar fezabilă;
- maxim profitabilă.

Din studiul asupra pieței aferente zonelor în care sunt amplasată proprietățile imobiliare de evaluat s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare este aceea de **spații comerciale și sedii administrative** destinate desfășurării de activități economice.

### **3.4 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.**

#### **3.4.1. Definirea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței.**

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și

locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața construcțiilor pentru afaceri, comerț și depozitare, piața a cărei localizare geografică este reprezentată de sectorul 6/ București.

La data evaluării piața imobiliară este în expectativă datorită crizei financiare la nivel global.

Tendențele pieței, cel puțin pe termen scurt, par a fi de stagnare, atât a prețurilor, cât și a volumului de tranzacții/închirieri.

Oferta de spații comerciale este la nivel mediu-scazut. În prezent, datorită lipsei tranzacțiilor, nu se poate preciza cu certitudine nivelul real al pieței construcțiilor pentru afaceri, comerț și depozitare, dar pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend descendent, cu scăderi de 2-5% față de anul 2020.

În privința chiriei de piață, din informațiile de pe piață, spațiilor comerciale pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, reiese că în zona de interes a evaluării sau în zone similare chiria medie pe metrul pătrat de suprafață utilă este de 4-5 EURO/mp/lună (fără TVA) pentru zona de spații comerciale.

La data evaluării, datorită situației economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de spații comerciale este în stagnare/ușoară scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă. Se constată o scădere a cererii de spații comerciale, pe fondul restrângerii activității unor societăți comerciale prin apariție super magazinelor de tip Penny, Kaufland, Auchan, Carrfour și a magazinelor de cartier tip Mega Image. Acest fapt a determinat o scădere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat.

Pe parcursul anului 2020 mai dinamică a fost piața vânzărilor decât cea a închirierilor spațiilor comerciale (unde predominante sunt cele destinate producției, și nu comerțului așa cum este speța de față), cauzată și de nevoia de relocare a societăților în vederea diminuării costurilor cu chiria, ceea ce explică marja de negociere mai mică la închiriere decât la vânzare.

Gradul de ocupare a proprietăților destinate afacerilor, comerțului și depozitărilor este în ușoară scădere, fiind cuprins între 65% și 75%, cu un grad de ocupare chiar mai scăzut pentru proprietățile aflate în stare fizică bună, așa cum este speța de față.

Cererea principală pentru asemenea imobile o reprezintă firmele mici, în încercarea de a supraviețui condițiilor vitrege de pe piață, care nu dețin un potențial de dezvoltare și nu pot accesa diferite surse de finanțare (credite, etc.).

La data evaluării piața imobiliară suferă turbulențe datorită situației economice. Tendențele pieței, cel puțin pe termen scurt, sunt în scădere, atât a prețurilor, cât și a volumului de tranzacții.

### **3.5 ABORDĂRILE ÎN EVALUARE FOLOSITE.**

Evaluarea nu este o știință exactă. Este numai estimarea unui **tip de evaluare**, definit prin luarea în considerare a tuturor factorilor relevanți care

influențează acel tip de valoare. Mărimea valorii unei proprietăți trebuie să fie **rezonabilă** și să permită astfel efectuarea unei tranzacții cu obiectul proprietății sau realizarea scopului pentru care a fost făcută evaluarea .

Fiecare evaluare are particularitățile ei și deci nu există evaluări identice. Altfel spus nu se poate aborda o evaluare în mod mecanic, respectiv în mod identic cu o altă/ alte evaluare/ evaluări.

Procesul de evaluare este subiectiv, evaluatorul trebuie să asigure o rezonabilitate, a abordărilor, metodelor și procedurilor de evaluare recunoscute, bazată pe informațiile pertinente, existente la data evaluării .

Caracterul subiectiv al procesului de evaluare este reflectat în ipotezele principale pe care le folosește evaluatorul, care reprezintă aspectele delicate ale acestui proces ca de exemplu mărimea deprecierei, nivelul ratelor de actualizare de capitalizare, mărimea coeficienților multiplicatori, rata sperată de creștere perpetua a venitului, mărimea corecțiilor asupra prețurilor proprietăților comparabile .

### **Abordări în evaluare.**

#### **1. Abordarea prin piață (comparația de piață).**

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc

Metoda folosită de către evaluator la abordarea prin piață este metoda comparației relative. Metoda comparației relative presupune abordarea, prin verificarea în teren, a datelor pentru tranzacție a cel puțin trei apartamente cu trei camere pentru care se cunosc suprafețele utile, etajul, caracteristicile fizice, gradul de întreținere, localizarea și orientarea. Evaluatorul a efectuat aprecieri de tip calitativ între apartamentul supus evaluării și fiecare dintre apartamentele cu care s-a făcut comparația. Pentru apartamentul care trebuie adăugată o sumă de bani ca să atingă nivelul apartamentului supus evaluării se va aprecia pozitiv, iar pentru apartamentul care trebuie să se scadă o sumă de bani ca să atingă nivelul apartamentului supus evaluării se va aprecia cu un calificativ negativ.

#### **2. Abordarea prin cost (costul de înlocuire net).**

##### ***Abordarea prin cost (costul de înlocuire net - CIN)***

Metoda CIN, sau a antreprenorului, constă în înlocuirea a unui activ cu un activ modern echivalent din care se scade deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere și optimizare.

*Abordarea prin cost* constă în estimarea costului de nou din care se deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/externe. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

### **4. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ.**

Urmare a analizelor de piata efectuate, pe baza informatiilor avute la dispozitie opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a proprietatilor

imobiliare si a bunului imobil este mentionata in tabelul urmator si detaliata in continuare in raportul de evaluare, astfel:

Nr. crt.	Denumirea activului	VALOAREA LEI	VALOAREA EURO
1	Autoturism marca Peugeot tip 8HR	15.760	3.200
2	Construcție tip S+P+M/Calea Călărașilor nr. 88, sector 3	1.100.970	223.498
3	Apartament /b-dul 1 Mai, nr. 30bis, Bl. 12, Sc. 1, parter, sector 6	384.240	78.000
4	Apartament /șos. Pantelimon nr. 354, bl. 2, sc. 2, et.2, ap. 46, sector 2	334.970	68.000
5	Apartament /str. Ferdinand nr. 141, bl. A, sc. 5, et.2, ap. 69, sector 2	270.940	55.000
6	Teren intravilan/ Calea Călărașilor nr. 88, sector 3	639.480	129.815
7	Teren intravilan/ Loc. Mogoșoia, Tarla 41/ parcela 330, jud. Ilfov	654.990	132.964
8	Teren intravilan/ Loc. Otopeni, Tarla 34, parcela 381/7, județul Ilfov	882.970	179.244
<b>TOTAL</b>		<b>4.284.320</b>	<b>869.720</b>

1. Estimarea valorii de piata a autoturismului marca Peugeot tip 8HR, cu nr. de identificare VF322M8HROBY113497 si nr. de inmatriculare B – 85 – ASM este mentionata in anexa nr. 6, atasata prezentului raport de evaluare si este in suma de:

**15.760 lei ~ 3.200 euro**

In patrimonial societatii exista inca doua autoturisme care sunt amortizate in totalitate cu durata de viata expirata, care nu mai au o valoare de piata si nu mai participa la activitatea economica a societatii. Acestea pot fi valorificate numai ca fier vechi. Descrierea acestora este realizata la pct. 3.2.4 din prezentul raport de evaluare.

#### **DETERMINAREA DEPRECIERII FIZICE A CLADIRII TIP S+P+M**

##### **A. Determinarea vârstei efective a clădirii:**

**Se consideră suprafața construită desfășurată drept cheie de pondere.**

Componentă	Acd (mp)	An PIF	Vârsta/ vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Corp C1/ S+P+M	263	1920	97	$(263/526) \times 97 = 48,5$
Corp C1/ S+P+M	263	2005	12	$(263/526) \times 12 = 6$
<b>TOTAL</b>	526		-	<b>Vârsta efectivă = 54,5</b>
<b>Vârsta efectivă</b>				<b>54,5 ani</b>

##### **B. Determinarea deprecierei normale a clădirii:**

**Deprecierea fizică normal (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină cu formula:**

$D_{fn} = D_1 + \{D_2 - D_1 / V_2 - V_1\} \times (V_{ef} - V_1)$ , in care:  
 D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;  
 D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2;

Clădirea evaluată se încadrează conform (Tabel 17, subclasa 1.6.1)/ Subgrupa 1.6.1.a clădiri de locuit, hoteluri și cămine:

- Structura: cărămidă, înlocuitori, piatră, metal etc.;
- Mediul de folosință: normal;
- Starea tehnică: foarte bună;
- Vârsta efectivă: 55,00 ani.

Pentru vârsta efectivă de 55 ani limitele în care se încadrează gradul de uzură fizică normal este 54%. Deoarece construcția a fost renovată în întregime gradul de uzură real este 5%.

## 2. ABORDAREA PRIN COST PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ a clădirii tip S+P+M

IROVAL/ ing. Corneliu ȘCHIOPU											
<b>TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE</b>											
Adresa clădirii: calea Călărășilor nr. 88, sector 3											
SUPRAFEȚE							REGIM ÎNĂLȚIME	AN CONSTRUCȚIE	BUCUREȘTI, SECTORUL 3		
		Sc (mp)	215	Sd(mp)	253	Su(mp) Cca.	230,63	S+P+M	1920, renovat 2005	Distanța	Manopera
Laborator + recoltări analize							0,997			1,0173	
							Coeficienți de lucru				
							Distanța			Manopera	
							0,997			1,0173	
Clădire și instalații funcționale											
Nr. crt.	Denumire	Tip	Supra- fața construită /mp	Cost lei/ mp	Indici actua- lizare	Total cost catalog	Corecție		Cost total corectat(lei)	Cost total corectat(lei) — fără TVA	
			A	B	C	D = AxBxC	E	F			G=DxExF
1	Subsol parțial	FSUBSPAR	215	1.178,60	1,0798	273.620,24	0,997	1,0173	277.518,81	233.209,08	
2	Suprastruc- tura	6ZIDCAR37PS	253	818,6	1,5639	323.892,76	0,997	1,0173	328.507,62	276.056,82	
3	Învelitoare	INVTZ	300	226,4	1,7014	115.559,09	0,997	1,0173	117.205,59	98.492,09	
4	Finisaj int.	FSUPFS	230,63	1.253,6	1,5426	446.015,36	0,997	1,0173	452.370,23	380.143,05	
5	Finisaj fațadă	FTERMO10	253	251,6	1,0756	68.461,80	0,997	1,0173	69.437,25	58.350,63	
6	Instalații electrice	ELINGR	230,63	82,4	1,7231	32.749,46	0,997	1,0173	33.216,08	27.912,67	
7	Instalații încălzire	INCELFS	230,63	172,5	1,1535	45.895,37	0,997	1,0173	46.549,29	39.117,05	
8	Instalație sanitară	CHINOX	30	1.705,5	1,0503	53.739,00	0,997	1,0173	54.504,68	45.802,25	
<b>TOTAL CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE DE NOU</b>									<b>1.159.083,64</b>		
<b>PREȚ Lei/mp CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>									<b>4.581,36</b>		
<b>COST DE ÎNLOCUIRE BRUT:</b>				<b>1.159.085 lei</b>			<b>1 Euro = 4,9261 (curs BNR -24.05.2021)</b>				

### 3. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A APARTAMENTULUI NR. 1/ SECTOR 6

#### METODA COMPARATIILOR RELATIVE

Proprietatea	Tipul corecției	Preț/mp (Euro)	Poziția pe etaj	Suprafața utilă (mp)	Preț vânzare rotunjit (Euro)
Comparabila A	negativă	1.079,64	parter/ P+4E	64,84	70.000
Comparabila B	pozitivă	1.115,68	1/ P+4E	74,04	82.600
Comparabila C	negativă	1.106,94	3/ P+4E	64,32	71.200
<i>Media</i>		1.097,66			
Subiect		1.097,66	Parter/P+4E	71,06	
Corecție		± 5 %			
Preț final					78.000

- Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiilor relative, este:  
384.240 lei ~ 78.000 euro

### 4. ABORDAREA PRIN PIATA PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A APARTAMENTULUI NR. 46/ SECTOR 2

#### METODA COMPARATIILOR RELATIVE

Proprietatea	Tipul corecției	Preț/mp (Euro)	Poziția pe etaj	Suprafața utilă (mp)	Preț vânzare rotunjit (Euro)
Comparabila A	negativă	1.033,60	2/ P+10E	59,00	60.975
Comparabila B	pozitivă	1.068,42	2/ P+10E	72,54	77.500
Comparabila C	negativă	1.038,15	10/ P+10E	57,31	59.500
<i>Media</i>		1.051,01			
Subiect		1.051,01	2/P+10E	64,70	
Corecție		± 5 %			
Preț final					68.000

- Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiilor relative, este:  
334.970 lei ~ 68.000 euro

### 5. ABORDAREA PRIN PIATA PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A APARTAMENTULUI NR. 69/ SECTOR 2

#### METODA COMPARATIILOR RELATIVE

Proprietatea	Tipul corecției	Preț/mp (Euro)	Poziția pe etaj	Suprafața utilă	Preț vânzare rotunjit
--------------	-----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------------

				(mp)	(Euro)
Comparabila A	negativă	1.163,92	1/ P+8E	50,00	58.200
Comparabila B	pozitivă	1.188,92	2/ P+10E	51,12	60.780
Comparabila C	negativă	1.164,86	1/ P+8E	52,77	61.500
Comparabila D	negativă	1.156,50	2/ P+10E	45,74	52.900
<i>Media</i>		1.172,71			
Subiect		1.172,71	2/P+10E	46,90	
Corecție		± 5 %			
<b>Preț final</b>					<b>55.000</b>

- Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiilor relative, este:  
270.940 lei ~ 55.000 euro

## 6. ABORDAREA PRIN VENIT PENTRU ESTIMAREA VALORII TERENULUI AFERENT clădirii tip S+P+M

### - METODEI CAPITALIZĂRII DIRECTE-

	INDICATORI	VALORI
1.	Chiria , Euro/ mp util/ lună	15,00
2	Aria construită, mp	253
3	Aria utilă închiriabilă, mp	230,63
4	Venit brut potential (VBP), Euro	41.513
5	Venit brut efectiv VBE ( 5 % neocupare), Euro	2.075
6	Cheltuieli (CH), Euro	4.107
7	Venit net (VN = VBE – CH), Euro	35.331
8	Rată capitalizare 10 %	0,10
9	Valoarea proprietate (Vp = VN / c), Euro	<b>353.313,00</b>
10	Valoare construcție (Vc), Euro	<b>223.498,00</b>
11	Valoare teren(Vt = Vp - Vc), Euro	<b>129.815, 00</b>
12	Valoare teren(Vt = Vp - Vc), lei	<b>639.480,00</b>

Sursa: informații preluate de pe internet.

**Valoare teren = 129.815 Euro, echivalent a 639.480 lei**



## 7.1 EVALUAREA TERENULUI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Amplasament: zona B, loc. MOGOȘOAIA, județul ILFOV

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț ofertă vânzare (Euro/mp)		65	70	65
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecții		0 %	0 %	0 %
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		65	70	65
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Corecții		0	0	5%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		65	70	65
Condiții ale pieței		12.01.2021	04.01.2021	11.01.2021
Corecții		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		65	70	65
Suprafață/mp	5.114	7.500	8.700	5.600
Corecții		- 10%	-15 %	-5 %
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		58,50	59,50	61,75
Localizare	Tarla 41, parcele 330	A 67/10	Str. Nichita Stanescu	Str. Stadionului
Corecții		-20%	-30%	-30%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		40,95	41,65	43,25
Tip acces	De	De	Str. Nichita Stanescu	Str. Stadionului
Corecții		-30%	-40%	-40%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		28,65	25,00	25,95
Utilități	da	similar	similar	similar
Corecții		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		28,65	25,00	25,95
Zonare/Utilizare		similar	similar	similar
Corecții		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		28,65	25,00	25,95
Categorie teren	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corecții		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		28,65	25,00	25,95
Construcții pe teren	da	similar	similar	similar
Corecții		0	0	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		28,65	25,00	25,95
Rezultat (Euro/mp)		28,65	25,00	25,95
Marja de negociere(+/- 5 %)		-	-	-
Preț unitar ajustat (Euro/mp)			25.95	
Preț ajustat (rotunjit) Euro/mp			26	
Valoare totală teren (Euro)		132.964		
Valoare totală teren (lei)		654.990		

Valoare teren = 132.964 Euro, echivalent a 654.990 lei

## 7.2 EVALUAREA TERENULUI PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

**Amplasament: zona B, loc. OTOPENI, județul ILFOV**

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț ofertă vânzare (Euro/mp)		55	45	40
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecții		0 %	0 %	0 %
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		55	45	40
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Corecții		-5%	-3%	-5%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		50,35	42,78	37,87
Condiții ale pieței		12.01.2021	01.01.2021	26.12.2020
Corecții		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		50,35	42,78	37,87
Suprafață/mp	4.979	12.000	3.300	2.200
Corecții		- 30%	0 %	+5 %
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		38,73	42,78	36,07
Localizare	Tarla 34, parceta 381/7	Lot 34 tarla 6	tarla 30	23 August
Corecții		-10%	-15%	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		35,21	37,20	36,07
Tip acces	DE 383	Șos. Centură	De	23 August
Corecții		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		35,21	37,20	36,07
Utilități	da	similar	similar	similar
Corecții		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		35,21	37,20	36,07
Zonare/Utilizare		similar	similar	similar
Corecții		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		35,21	37,20	36,07
Categorie teren	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corecții		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		35,21	37,20	36,07
Construcții pe teren	da	similar	similar	similar
Corecții		0	0	0%
Preț unitar ajustat (Euro/mp)		35,21	37,20	36,07
Rezultat (Euro/mp)		35,21	37,20	36,07
Marja de negociere(+/- 5 %)		-	-	-
Preț unitar ajustat (Euro/mp)			36,16	
Preț ajustat (rotunjit) Euro/mp			36	
Valoare totală teren (Euro)		<b>179.244</b>		
Valoare totală teren (Lei)		<b>882.970</b>		

**Valoare teren = 179.244 Euro, echivalent 882.970 Lei**

**EVALUATOR,  
FLORIGEL CONSTANTIN**



**EXPERT TEHNIC JUDICIAR,  
TUTUNARU CONSTANTIN**



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - COMPARATII DIRECTE

Bun evaluat/Marca	Bun evaluat	Comparabile			
	Autoturism M1	A	B	C	D
		AUTOTURISM M1	AUTOTURISM M1	AUTOTURISM M1	AUTOTURISM M1
Preț		3,200 €	3,150 €	2,990 €	3,190 €
Tip preț		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
Ajustare %		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare valorică		-160 €	-158 €	-150 €	-160 €
Preț ajustat		3,040 €	2,990 €	2,840 €	3,030 €
<b>Ajustari specifice tranzacționării</b>					
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică					
Preț ajustat		3,000 €	3,000 €	2,800 €	3,000 €
Condiții de finanțare	plată integrală	plată integrală	plată integrală	plată integrală	plată integrală
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică					
Preț ajustat		3,000 €	3,000 €	2,800 €	3,000 €
Condiții de vânzare	de piață	de piață	de piață	de piață	de piață
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică					
Preț ajustat		3,000 €	3,000 €	2,800 €	3,000 €
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	---	---	---	---	---
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică					
Preț ajustat		3,000 €	3,000 €	2,800 €	3,000 €
Condiții de piață	data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării	valabil la data evaluării
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică					
Preț ajustat		3,000 €	3,000 €	2,800 €	3,000 €
<b>Ajustari specifice bunului</b>					
Localizare	România	România	România	România	România
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică					
Preț ajustat		3,000 €	3,000 €	2,800 €	3,000 €
Marca	PEUGEOT	PEUGEOT	PEUGEOT	PEUGEOT	PEUGEOT
Model	8HR	P207	P207	P407	P207
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică					
Preț ajustat		3,000 €	3,000 €	2,800 €	3,000 €
Capacitate motor	1398	1560	1560	1997	1360
Putere motor	50KW	110CP	110CP	120 CP	73CP
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	0%
Ajustare valorică		-300	-300	-280	0
Preț ajustat		2,700 €	2,700 €	2,520 €	3,000 €
Vârsta (ani)	10	10	13	11	11
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică					
Preț ajustat		2,700 €	2,700 €	2,520 €	3,000 €
Starea:	Foarte bună	Buna	Buna	Buna	Buna
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare valorică		-270	-270	-252	-270
Preț ajustat		2,430 €	2,430 €	2,270 €	2,700 €
Nr. km parcursi (estimare)	65000	171000	211500	250000	131000
Valoare ajustare (€/ km)		0.00675	0.00675	0.00675	0.00675
Diferență km		106,000	146,500	185,000	66,000
Valoare ajustare km		716	989	1,250	446
Preț ajustat		3,150 €	3,420 €	3,520 €	3,150 €
Tracțiune	fata	FATA	FATA	FATA	FATA
Cutie de viteze	Manuala 6+1 trepte	MANUALA 6+1 trepte	MANUALA 6+1 trepte	MANUALA 6+1 trepte	MANUALA 6+1 trepte
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat		3,150 €	3,420 €	3,520 €	3,150 €
	TREND	TREND	TREND	TREND	TREND
<b>Configuratie/Dotari</b>					
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat		3,150 €	3,420 €	3,520 €	3,150 €
Accidente	fară	Fără	Fără	Fără	Fără



	fără	Fara	Fără	Fara	Fara
<b>Elemente lipsa/defecte/reparatii necesare</b>					
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat		3,150 €	3,420 €	3,520 €	3,150 €
<b>Elemente necorporale (taxa de mediu etc)</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare valorică		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat		3,150 €	3,420 €	3,520 €	3,150 €
Pret ajustat ((€/ rotunjit)		3,200 €	3,400 €	3,500 €	3,200 €
Numar de ajustari		3	3	3	2
<b>Ajustare totală brută</b>	<b>(absolut)</b>	<b>1,286 €</b>	<b>1,558 €</b>	<b>1,812 €</b>	<b>716 €</b>
	<b>(procentual)</b>	<b>42.3%</b>	<b>52.1%</b>	<b>63.8%</b>	<b>23.6%</b>
Rezultatul selectat (€)	<b>3,200 €</b>	<b>3,200 €</b>			

Valoare de piata prin abordarea prin comparatia vanzarii (€)	3,200 €
Curs BNR - EUR/LEI	4.9261
Data evaluarii	5/24/2021
Valoare de piata prin abordarea prin comparatia vanzarii (LEI)	15,760 lei

EXPERT TEHNIC JUDICIAR,  
TUTUNARU CONSTANTIN



U

C

**PROGRAM DE PLATA A CREANTELOR CUMULAT - PERIODA REORGANIZARE**

	Distribuirii in Anul I	Distribuirii Anul II	Distribuirii Anul III	TOTAL	
<b>Creante salariale</b>					
DRAGHILEV RAZVAN	4,938.00	0.00	0.00	4,938.00	LEI
HUICA LAURENTIU	19,999.00	0.00	0.00	19,999.00	LEI
MARIN CARMEN	9,464.00	0.00	0.00	9,464.00	LEI
OANCEA IONELA	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	LEI
SANDU TATIANA OCTAVIA	4,812.00	0.00	0.00	4,812.00	LEI
STANICA DENISA IONELA	4,996.00	0.00	0.00	4,996.00	LEI
VISOIU NICOLAE	9,417.00	0.00	0.00	9,417.00	LEI
<b>TOTAL SALARIAL</b>	<b>58,626.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>58,626.00</b>	

<b>Creante chirografare</b>					
FOCUS LAB PLUS SRL	120,000.00	120,000.00	130,761.05	370,761.05	LEI
<b>TOTAL CHIROGRAFARI</b>	<b>120,000.00</b>	<b>120,000.00</b>	<b>130,761.05</b>	<b>370,761.05</b>	
<b>Creante Indispensabile</b>					
IMECO SA	204,000.00	204,000.00	211,151.91	619,151.91	LEI
<b>TOTAL INDISPENSABILI</b>	<b>204,000.00</b>	<b>204,000.00</b>	<b>211,151.91</b>	<b>619,151.91</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>382,626.00</b>	<b>324,000.00</b>	<b>341,912.96</b>	<b>1,048,538.96</b>	<b>LEI</b>

Distribuirile in cadrul anului vor fi conform tabelelor alaturate





**Program de plata lunar a creantelor distribuite in Anul I de reorganizare**

	luna1	luna2	luna3	luna4	luna5	luna6	luna7	luna8	luna9	luna10	luna11	luna12	Distribuit in Anul I
<b>Creante salariale</b>													
DRAGHILEV RAZVAN	0.00	0.00	4938.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4938.00
HUICA LAURENTIU	0.00	0.00	19999.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19999.00
MARIN CARMEN	0.00	0.00	9464.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9464.00
OANCEA IONELA	0.00	0.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00
SANDU TATIANA OCTAVIA	0.00	0.00	4812.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4812.00
STANICA DENISA IONELA	0.00	0.00	4996.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4996.00
VISOIU NICOLAE	0.00	0.00	9417.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9417.00
<b>TOTAL SALARIAL</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>58626.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>58626.00</b>
<b>Creante chirografare</b>													
FOCUS LAB PLUS SRL	0.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	120,000.00
<b>TOTAL CHIROGRAFARI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>120,000.00</b>
<b>Creante Indispensabile</b>													
IMECO SA	0.00	0.00	51,000.00	0.00	0.00	51,000.00	0.00	0.00	51,000.00	0.00	0.00	51,000.00	204,000.00
<b>TOTAL INDISPENSABILI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>204,000.00</b>
<b>TOTAL GENERAL LEI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>139,626.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>382,626.00</b>



**Program de plata lunar a creantelor distribuite in Anul II de reorganizare**

	luna1	luna2	luna3	luna4	luna5	luna6	luna7	luna8	luna9	luna10	luna11	luna12	Distribuit in Anul II
<b>Creante salariale</b>													
DRAGHILEV RAZVAN	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
HUICA LAURENTIU	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MARIN CARMEN	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OANCEA IONELA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SANDU TATIANA OCTAVIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
STANICA DENISA IONELA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VISOIU NICOLAE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL SALARIAL</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Creante chirografare</b>													
FOCUS LAB PLUS SRL	0.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	120,000.00
<b>TOTAL CHIROGRAFARI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>120,000.00</b>
<b>Creante indisponibile</b>													
IMECO SA	0.00	0.00	51,000.00	0.00	0.00	51,000.00	0.00	0.00	51,000.00	0.00	0.00	51,000.00	204,000.00
<b>TOTAL INDISPENSABILI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>204,000.00</b>
<b>TOTAL GENERAL LEI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>324,000.00</b>



Program de plata lunar a creantelor distribuite in Anul III de reorganizare

	luna1	luna2	luna3	luna4	luna5	luna6	luna7	luna8	luna9	luna10	luna11	luna12	Distribuit in Anul III
<b>Creante salariale</b>													
DRAGHILEV RAZVAN	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
HUICA LAURENTIU	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MARIN CARMEN	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OANCEA IONELA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SANDU TATIANA OCTAVIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
STANICA DENISA IONELA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VISOIU NICOLAE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL SALARIAL</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Creante chirografare</b>													
FOCUS LAB PLUS SRL	0.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00	0.00	0.00	40,761.05	130,761.05
<b>TOTAL CHIROGRAFARI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>40,761.05</b>	<b>130,761.05</b>
<b>Creante indisponibile</b>													
IMECO SA	0.00	0.00	51,000.00	0.00	0.00	51,000.00	0.00	0.00	51,000.00	0.00	0.00	58,151.91	211,151.91
<b>TOTAL INDISPENSABILI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>51,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>58,151.91</b>	<b>211,151.91</b>
<b>TOTAL GENERAL LEI</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>81,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>98,912.96</b>	<b>341,912.96</b>



## BUGETUL PREVIZIONAT IN PERIOADA REORGANIZARII

mii lei

INDICATOR	PREVIZIUNI		
	AN 1	AN 2	AN 3
<b>Venituri totale, din care:</b>	<b>1,000</b>	<b>1,500</b>	<b>2,000</b>
1. Venituri din exploatare	900	1,400	1,900
2. Venituri financiare	100	100	100
3. Venituri exceptionale	0	0	0
<b>Cheltuieli totale, din care:</b>	<b>750</b>	<b>1125</b>	<b>1,500</b>
<b>1. Cheltuieli de exploatare, din care:</b>	<b>750</b>	<b>1125</b>	<b>1,500</b>
Salarii	300	450	650
Alte chelt. Salariale	19	19	24
Cheltuieli cu energ., apa, gaz	11	11	13
Chelt.combustibil, piese auto	35	45	35
Chelt.materiale	30	30	35
Chelt.chirii	80	80	180
Chelt.impozite si taxe	5	5	6
Chelt.reparatii	5	20	35
Chelt.asigurare	2	2	2
Chelt.amortizare	6	6	6
Chelt.transport,deplasari	4	4	10
Chelt.postale	3	3	4
Alte cheltuieli	250	450	500
<b>2.Cheltuieli financiare</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>3.Cheltuieli exceptionale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.COST MARFA</b>			
<b>PROFIT BRUT/PIERDERE</b>	<b>250</b>	<b>360</b>	<b>480</b>

Bugetul previzionat este o estimare ce va fi ajustata anual in functie de realizari





OPERATIUNEA/PERIOADA	ANUL I	ANUL II	ANUL III	Total
<b>I. ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE</b>				
A. Total intrari de lichiditati din: (A1+A2+A3)	0	0	25000	25000
A1. Aport la capitalul social si contul intreprinzatorului	0	0	25000	25000
A2. Vanzari de active, inclusiv TVA	0	0	0	0
A3. Credite pe termen lung, din care: (A.3.1. + A.3.2.)	0	0	0	0
A.3.1. Imprumut BCR - BERD	0	0	0	0
A.3.2. Alte Credite pe termen mediu si lung	0	0	0	0
B. Total iesiri de lichiditati prin: (B1+B2+B3)	0	0	0	0
B1. Achizitii de active fixe corporale, inclusiv TVA	0	0	0	0
B2. Achizitii de active fixe necorporale, inclusiv TVA	0	0	0	0
B3. Cresterea investitiilor in curs	0	0	0	0
C. Excedent/Deficit de lichiditati (A-B)	0	0	25000	25000
D1. Rambursari de Credite pe termen mediu si lung, din care: (D.1.1.+ D.1.2.)	0	0	0	0
D.1.1. Rate la imprumutul BCR	0	0	0	0
D.1.2. Rate la alte Credite pe termen mediu si lung	0	0	0	0
D2. Plati de dobanzi la Credite pe termen mediu si lung, din care: (D.2.1.+D.2.2.)	0	0	0	0
D.2.1. La imprumutul BCR :	0	0	0	0
D.2.2. La alte Credite pe termen mediu si lung	0	0	0	0
E. Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare (C-D1-D2)	0	0	25000	25000
<b>II. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE SI ALTE ACTIVITATI</b>				
F. Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA (F1+F2)	900	1400	1900	4200
F1. Vanzari existente (fara proiect)	900	1400	1900	4200
F2. Vanzari generate de proiect	0	0	0	0
G. Incasari din activitatea financiara	100	100	100	300
H. Incasari din activitatea exceptionala (amenzii, penalitati)	0	0	0	0
I. Credite pe termen scurt	0	0	0	0
J. Total intrari de numerar (F+G+H+I)	1000	1500	2000	4500
K. Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (dupa caz), din care	750	1125	1500	3375
K1. Salarii	300	450	650	1400
K2. Alte chelt. Salariale	19	19	24	62
K3. Cheltuieli cu energ., apa, gaz	11	11	13	35
K4. Chelt. combustibil, plese auto	35	45	35	115
K5. Chelt. materiale	30	30	35	95
K6. Chelt. chirii	80	80	180	340
K7. Chelt. impozite si taxe	5	5	6	16
K8. Chelt. reparatii	5	20	35	60
K9. Chelt. asigurare	2	2	2	6
K10. Chelt. amortizare	6	6	6	18
K11. Chelt. transport, deplasari	4	4	10	18
K12. Chelt. postale	3	3	4	10
K13. Alte cheltuieli	250	450	500	1200
L. Flux brut exclusiv plati pentru impozit pe profit si TVA (J-K)	250	375	500	1125
M. Plati pentru impozite si taxe (M1+M2)	10	15	20	45
M1. TVA de platit	0	0	0	0
M2. Impozit microintreprindere	10	15	20	45
N1. Rambursari de credite pe termen scurt	0	0	0	0
N2. Plati de dobanzi la credite pe termen scurt	0	0	0	0
O1. Plati exceptionale (amenzii, penalitati)	0	0	0	0
O2. Dividende	0	0	0	0
P. Total plati, exclusiv cele aferente exploatarei (M+N1+N2+O1+O2)	10	15	20	45
Q. Flux de numerar din activitatea curenta (L-P)	240	360	480	1080
<b>III. FLUX DE LICHIDITATI (CASH FLOW)</b>				
R. Flux de lichiditati net al perioadei (Q+E)	240	360	25480	26080
S. Disponibil de numerar al lunii precedente	2	242	602	846
T. Disponibil de numerar curent (S+R)	242	602	26082	26926



OPERATIUNEA/PERIOADA												Total		
	LUNA 1	LUNA 2	LUNA 3	LUNA 4	LUNA 5	LUNA 6	LUNA 7	LUNA 8	LUNA 9	LUNA 10	LUNA 11	LUNA 12	Amn I	
<b>I. ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE</b>														
A. Total intrari de lichiditati din: (A1+A2+A3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A1. Aport la capitalul social si contul de rezerva														
A2. Vanzari de active, inclusiv TVA														
A3. Credite pe termen lung, din care: (A3.1. + A3.2.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A3.1. Imprumut BCR - BERD														
A3.2. Alte Credite pe termen mediu si lung														
B. Total iesiri de lichiditati din: (B1+B2+B3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B1. Achizitii de active fixe corporale, inclusiv TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B2. Achizitii de active fixe necorporale, inclusiv TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B3. Cresterea investitiilor in curs														
C. Excedent/Deficit de lichiditati (A-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D1. Rambursari de Credite pe termen mediu si lung, din care:														
D1.1 + D1.2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D1.1. Rate la Imprumutul BCR														
D1.2. Rate la alte Credite pe termen mediu si lung														
D2. Plati de dobanzi la Credite pe termen mediu si lung, din care:														
(D2.1.+D2.2.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D2.1. La Imprumutul BCR:														
D2.2. La alte Credite pe termen mediu si lung														
E. Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare (C-D1-D2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE SI ALTE ACTIVITATI</b>														
F. Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA (F1+F2)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
F1. Vanzari existente (fara proiect)	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
F2. Vanzari generate de proiect														
G. Incasari din activitatea financiara	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33
H. Incasari din echivalenta exorbitanta (amenzii, penalitati)														
I. Credite pe termen scurt														
J. Total intrari de numerar (F+G+H+I)	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33	83.33
K. Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (daca e cazul, din care:	61.813	60.413	64.313	59.013	60.813	59.213	67.113	61.013	61.213	61.413	74.343	59.323	58.323	750
K1. Salarii	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
K2. Alte chelt. Salariale	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583
K3. Cheltuieli cu energia, apa, gaze	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
K4. Chelt. combustibili, nese auto	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8	2.8
K5. Chelt. materiale	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2
K6. Chelt. chiri	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7	6.7
K7. Chelt. impozite si taxe	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
K8. Chelt. reparatii	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41
K9. Chelt. asinrare	0.5	0	0	0	0	0	0	0.5	0	0	0	0	0	0
K10. Chelt. amortizare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K11. Chelt. transport, deplasari	0.3	0.4	0.3	0.2	0.5	0.2	0.3	0.5	0.2	0.3	0.5	0.1	0.1	0.1
K12. Chelt. postale	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0.3	0.5	0.5
K13. Alte cheltuieli	21	20	21	18	20	19	22	20	21	20	21	20	30	18
L. Flux brut exclusiv plati pentru impozite pe profit si TVA (J-K)	21.517	22.917	18.017	24.317	22.517	24.117	16.217	22.317	22.117	21.917	9.017	24.017	24.017	250
M. Plati pentru impozite si taxe (M1+M2)	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	10
M1. TVA de platit														
M2. Impozit pe MICROINTREPRINDERE	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	10
N1. Rambursari de credite pe termen scurt														
N2. Plati de dobanzi la credite pe termen scurt														
O1. Plati exceptionale (amenzii, penalitati)														
O2. Dividende														
P. Total iesi, exclusiv cele aferente exploatarei (M+M1+M2+O1+O2)	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	10
Q. Flux de numerar din activitatea curenta (L-P)	20.684	22.084	18.184	23.484	21.684	23.284	15.384	21.484	21.284	21.084	8.184	23.18	23.18	240
III. FLUX DE LICHIDITATI (CASH FLOW)														
R. Flux de lichiditati net si perfectat (Q+E)	20.684	22.084	18.184	23.484	21.684	23.284	15.384	21.484	21.284	21.084	8.184	23.18	23.18	240
S. Disponibil de numerar si lunt precedent	2	22.684	4.788	62.982	86.436	108.12	131.404	146.788	168.272	189.556	210.64	218.824	242	240
T. Disponibil de numerar curent (S+R)	22.684	44.788	62.982	88.436	108.12	131.404	146.788	168.272	189.556	210.64	218.824	242	240	240



OPERATIUNEA PERIOADA													Total
													Anul II
	LUNA 1	LUNA 2	LUNA 3	LUNA 4	LUNA 5	LUNA 6	LUNA 7	LUNA 8	LUNA 9	LUNA 10	LUNA 11	LUNA 12	
<b>I. ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE</b>													
A. Total intrari de lichiditati difr. (A1+A2+A3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A1. Aport la capitalul social si contul inregistrat													
A2. Vanzari de active, inclusiv TVA													
A3. Credite pe termen lung, din care: (A3.1. + A.3.2.)													
A.3.1. Imprumut BCR - BERD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.3.2. Alte Credite pe termen mediu si lung													
B. Total leuri de lichiditati prin: (B1+B2+B3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B1. Achizitii de active fixe corporale, inclusiv TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B2. Achizitii de active fixe necorporale, inclusiv TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B3. Costarea investitiilor in curs													
C. Excedent/Diferit de lichiditati (A-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D1. Rambursari de Credite pe termen mediu si lung, din care:													
D1.1. Rata la Imprumut BCR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D1.2. Rata la alte Credite pe termen mediu si lung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D2. Plati de doboranzi la Credite pe termen mediu si lung, din care:													
D2.1.+D2.2.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D2.1. La Imprumut BCR :													
D2.2. La alte Credite pe termen mediu si lung													
E. Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare (C-D1-D2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE SI ALTE ACTIVITATI</b>													
F. Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA (F1+F2)	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	118	118	118
F1. Vanzari existente (fara proiect)	116	116	116	116	116	116	116	116	116	120	118	118	118
F2. Vanzari generate de proiect													
G. Incasari din activitatea financiară	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.36	8.34	8.34
H. Incasari din activitatea excepțională (amenzii, penalități)													
I. Credite pe termen scurt													
J. Total intrari de numerar (F+G+H+I)	124.33	124.33	124.33	124.33	124.33	124.33	124.33	124.33	124.33	128.33	126.38	126.34	126.34
K. Plati pentru activitatea de exploatare, inclusiv TVA (dupa caz), din care:													
K1. Salarii	95.153	98.103	96.703	87.503	87.803	95.603	88.453	104.403	101.903	107.433	75.923	86.017	1125
K2. Alte chelt. Salariale	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5	37.5
K3. Cheltuieli cu energia, apa, gaze	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.587	1.587
K4. Chelt. combustibil, plase auto	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.94	0.93	0.94	0.94
K5. Chelt. materiale	3.75	4	3.5	3.5	3.5	4	3.75	3	4	3.5	4.5	4	4.5
K6. Chelt. chiri	2.4	2.2	2.6	2.2	2.4	2.2	2.4	2.6	3	2.4	2.6	3	3
K7. Chelt. impozite si taxe	6.6	6.6	6.6	6.6	7	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	7	8
K8. Chelt. reparatii	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.41	0.49	0.49
K9. Chelt. asigurare	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.8	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	2.2	2.2
K10. Chelt. amortizare	0	0	0.5	0	0.5	0	0.5	0	0.5	0.5	0	0	0
K11. Chelt. transport deplasari	0	0	2	0	0	0	2	0	0	2	0	0	0
K12. Chelt. postale	0.4	0.3	0.5	0.2	0.4	0.6	0.2	0.2	0.3	0.4	0.2	0.3	0.3
K13. Alte cheltuieli	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0
L. Flux brut exclusiv plati pentru impozit pe profit si TVA (J-K)	40	33	39	32	42	40	30	50	45	50	20	29	450
M. Plati pentru impozite si taxe (M1+M2)	29.177	36.227	27.627	36.827	26.527	28.727	35.877	19.927	22.427	20.897	50.437	40.323	375
M1. TVA de platit	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
M2. Impozit pe MICROINTREPRINDERE	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
N1. Rambursari de credite pe termen scurt													
N2. Plati de doboranzi la credite pe termen scurt													
O1. Plati excepționale (amenzii, penalități)													
O2. Dividende													
P. Total plati exclusiv cele aferente exploatarei (M+N1+N2+O1+O2)	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
Q. Flux de numerar din activitatea curentă (L-P)	27.927	34.977	28.377	35.577	25.277	27.477	34.627	19.877	21.177	19.647	49.187	39.073	380
<b>III. FLUX DE LICHIDITATI (CASH FLOW)</b>													
R. Flux de lichiditati net al perioadei (Q+E)	27.927	34.977	26.377	35.577	25.277	27.477	34.627	19.877	21.177	19.647	49.187	39.073	380
S. Disponibil de numerar al lunii precedente	242	289.927	4.904	331.281	366.858	392.135	419.612	454.239	472.916	494.093	513.74	562.927	602
T. Disponibil de numerar curent (S+R)	269.927	304.904	331.281	366.858	392.135	419.612	454.239	472.916	494.093	513.74	562.927	602	



	LUNA 1	LUNA 2	LUNA 3	LUNA 4	LUNA 5	LUNA 6	LUNA 7	LUNA 8	LUNA 9	LUNA 10	LUNA 11	LUNA 12	Total Anul III
<b>OPERATIUNEA/PERIODA</b>													
<b>I. ACTIVITATEA DE INVESTITII SI FINANTARE</b>													
A. Total intrari de lichiditati din: (A1+A2+A3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
A1. Aport la capitalul social si contul de rezerva													25000
A2. Vanzari de active, inclusiv TVA													0
A3. Credite pe termen lung, din care: (A.3.1. + A.3.2.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.3.1. Imprumut BCR - BERD													0
A.3.2. Alte Credite pe termen mediu si lung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Total iesiri de lichiditati prin: (B1+B2+B3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B1. Activitati de active fixe corporale, inclusiv TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B2. Activitati de active fixe necorporale, inclusiv TVA													0
B3. Cresterea investitiilor in curs													0
C. Excedentul/Deficitul de lichiditati (A-B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
D1. Rambursari de Credite pe termen mediu si lung, din care: (D.1.1.+D.1.2.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D.1.1. Rate la imprumutul BCR													0
D.1.2. Rate la alte Credite pe termen mediu si lung													0
D2. Plati de dobanzi la Credite pe termen mediu si lung, din care: (D.2.1.+D.2.2.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D.2.1. La Imprumutul BCR:													0
D.2.2. La alte Credite pe termen mediu si lung													0
E. Flux de lichiditati din activitatea de investitii si finantare (C-D1-D2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25000
<b>II. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE SI ALTE ACTIVITATI</b>													
F. Incasari din activitatea de exploatare, inclusiv TVA (F1+F2)	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	1900
F.1. Vanzari existente (fara proiect)	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	1900
F.2. Vanzari generate de proiect													0
G. Incasari din activitatea financiară	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	8.33	100
H. Incasari din activitatea exceptională (venzi, penalitati)													0
I. Credite pe termen scurt													0
J. Total intrari de numerar (F+G+H+I)	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	166.66	2000
K. Plati pentru achizitia de exploatare, inclusiv TVA (dupa caz), din care:	127.803	123.303	129.803	131.393	122.793	128.393	124.343	129.893	130.793	124.893	111.983	114.607	1500
K1. Salarii	54.16	54.16	54.16	54.16	54.16	54.16	54.16	54.16	54.16	54.16	54.16	54.24	650
K2. Alte chelt. Salariale	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
K3.Cheltuieli cu energie, gaze	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.12	13
K4.Chelt.combustibili, plase auto	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.45	2	2.9	2.9	2.91	5.2	35
K5.Chelt.materiale	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	3	2.91	2.91	35
K6.Chelt.chirii	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	180
K7.Chelt.impozite si taxe	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	6
K8.Chelt.reparatii	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.91	2.92	2.91	2.91	2.92	2.91	2.8	35
K9.Chelt.achizitatie	0.5	0	0	0	0.5	0	0	0.5	0	0.5	0	0	2
K10.Chelt.amortizare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
K11.Chelt.transport/deplasari	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.833	0.837	10
K12.Chelt.postale	45	1	0.5	0	0	1	0.5	0	0.5	0	0.5	0	4
K13. Alte cheltuieli	45	40	45	48	40	46	40	48	48	40	30	30	500
L. Flux brut exclusiv plati pentru impoziti pe profit si TVA (J-K)	38.857	43.357	36.857	35.267	43.867	36.267	42.317	36.767	35.867	41.767	54.707	52.103	500
M. Plati pentru impozite si taxe (M1+M2)	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.74	20
M1. TVA de plati													0
M2. Impozit pe MICROINTREPRINDERE	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.74	20
N1 Rambursari de credite pe termen scurt													0
N2 Plati de dobanzi la credite pe termen scurt													0
O1 Plati exceptionale (amenz, penalitati)													0
O2 Dividende													0
P. Total plati, exclusiv cele aferente exploatarii (M+M1+M2+O1+O2)	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.66	1.74	20
Q. Flux de numerar din activitatea curenta (L-P)	37.197	41.697	35.197	33.607	42.207	36.607	40.657	35.107	34.207	40.107	53.047	50.363	480
<b>III. FLUX DE LICHIDITATI CASH FLOW</b>													
R. Flux de lichiditati net al proprietarilor (Q+E)	37.197	41.697	35.197	33.607	42.207	36.607	40.657	35.107	34.207	40.107	53.047	25050.363	
S. Disponibilit de numerar al unui precedent	602	639.197	680.894	716.091	749.698	791.905	828.512	869.169	904.276	938.483	978.59	1031.637	
T. Disponibilit de numerar curent (S+R)	639.197	680.894	716.091	749.698	791.905	828.512	869.169	904.276	938.483	978.59	1031.637	26082	

C

D