

**PLANUL REORGANIZARE  
al debitorului**

**SEL AGRO SRL**

Întocmit de către administratorul judiciar – EUROBUSINESS  
LRJ SPRL în conformitate cu prevederile art. 132 alin. (1), lit.  
b) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a  
insolvenței și de insolvență

MAI 2026

## I. ASPECTE INTRODUCATIVE

### I.1. JUSTIFICAREA LEGALĂ

Întocmirea Planului de Reorganizare al societății SEL AGRO SRL are ca și temei legal Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

**În accepțiunea noului Cod al Insolvenței, "reorganizarea judiciară este procedura ce se aplică debitorului în insolvență, persoană juridică, în vederea achitării datorii acestuia, conform programului de plată a creanțelor. Procedura de reorganizare presupune întocmirea, aprobarea, confirmarea, implementarea și respectarea unui plan, numit plan de reorganizare, care poate să prevadă nelimitativ, împreună sau separat:**

- a) **restructurarea operațională și/sau financiară a debitorului;**
- b) **restructurarea corporativă prin modificarea structurii de capital social;**
- c) **restrângerea activității prin lichidarea parțială sau totală a activului din averea debitorului"**

(definiție conținută de art. 5 pct. 54 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență).

Codul Insolvenței consacră problematicii reorganizării judiciare o secțiune distinctă, respectiv, Secțiunea a 6-a - "Reorganizarea", cu două subsecțiuni separate : 1. - "Planul" și 2 - "Perioada de reorganizare". Prin prisma acestor prevederi legale se oferă șansa debitorului față de care s-a deschis procedura insolvenței să-și continue activitatea comercială, reorganizându-și activitatea pe baza unui plan de reorganizare care, conform art.133 alin. (1): **"va indica perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului și va cuprinde măsuri concordante cu ordinea publică, inclusiv în ceea ce privește modalitatea de selecție, desemnare și înlocuire a administratorilor și directorilor.**

**Planul de Reorganizare este un act juridic multilateral complex, având natură convențională, jurisdicțională și legală care se încheie prin manifestarea de voință a categoriilor de creditori care îl votează.**

**Precizăm că societatea SEL AGRO SRL nu a fost subiect al procedurii instituite de prevederile Legii nr. 85/2014 de la înființarea acesteia și până în prezent. Nici debitorul însuși sau administratorii/directorii și/sau asociații nu au fost condamnați definitiv pentru infracțiunile prevăzute de art. 132 alin. (4) din Legea nr. 85/2014.**

**Prin urmare, condițiile legale prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență pentru propunerea unui Plan de Reorganizare sunt întrunite.**

### I.2. AUTORUL PLANULUI

În temeiul prevederilor art.132 alin.(1) din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, următoarele categorii de persoane vor putea propune un plan de reorganizare în condițiile de mai jos:

a) **debitorul, cu aprobarea adunării generale a acționarilor/asociaților, în termen de 30 de zile de la afișarea tabelului definitiv de creanțe, cu condiția formulării, potrivit art. 67 alin. (1), lit. g), a intenției de reorganizare, dacă procedura a fost declanșată de acesta, și în termenul prevăzut de art.74, în cazul în care procedura a fost deschisă ca urmare a cererii unuia sau a mai multor creditori;**

b) **administratorul judiciar, de la data desemnării sale și până la împlinirea unui termen de 30 de zile de la data afișării tabelului definitiv de creanțe;**

c) **unul sau mai mulți creditori, deținând împreună cel puțin 20% din valoarea totală a creanțelor cuprinse în tabelul definitiv de creanțe, în termen de 30 zile de la publicarea acestuia."**

Conceperea și întocmirea Planului de Reorganizare a fost asigurată de către administratorul judiciar – Eurobusiness LRJ SPRL.

Prin raportul asupra cauzelor cu nr. 712/16.03.2026, administratorul judiciar a considerat, în temeiul art. 97, alin. 3 din Legea 85/2014, că activitatea debitorului poate fi redresată pe bază de Plan de Reorganizare, iar în acest sens ne regăsim în poziția de a propune prezentul Plan de Reorganizare a activității debitoarei SEL AGRO SRL.

### I.3. SCOPUL PLANULUI

Scopul principal al Planului de Reorganizare este cel consfințit de art. 2 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, și anume **acoperirea într-o măsură cât mai mare a pasivului debitorului în insolvență.**

Atât concepția legiuitorului, dar și practica judiciară modernă arată că principala **modalitate de realizare** a acestui scop este reorganizarea debitorului și menținerea societății în viața comercială, cu toate consecințele sociale și economice ce decurg din aceasta. **Astfel, este relevantă funcția economică a procedurii instituite de Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, respectiv necesitatea salvării societății aflate în insolvență, prin reorganizare și numai în subsidiar, în condițiile eșecului reorganizării sau lipsei de viabilitate a debitoarei, recurgerea la procedura falimentului pentru satisfacerea intereselor creditorilor.**

Planul de reorganizare, potrivit spiritului Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, satisface scopul fundamental al procedurii: menținerea debitoarei în circuitul juridic și economic, permițându-i acesteia să își onoreze obligațiile contractuale asumate anterior. Reorganizarea reprezintă, în acest context, varianta optimă de protejare a intereselor creditorilor, oferindu-le acestora un grad de recuperare a creanțelor net superior lichidării silite. În concepția modernă a legii, gestionarea ordonată a activelor în cadrul unui plan de reorganizare este mult mai aptă să producă resursele necesare stingerii datoriilor decât lichidarea accelerată a averii debitoarei în ipoteza falimentului.

Prin prezentul plan se propune menținerea societății ca entitate viabilă sub aspect patrimonial, sub conducerea administratorului special și supravegherea administratorului judiciar. Cheltuielile aferente procedurii — incluzând paza, conservarea și administrarea bunurilor imobile, achitarea taxelor locale și onorariul lunar al administratorului judiciar — vor fi suportate din activitatea firmei sau din lichiditățile generate prin implementarea măsurilor de restructurare și valorificare strategică prevăzute în plan.

În ceea ce privește onorariul variabil, onorariul de succes și cota de 2% datorată către UNPIR, acestea vor fi achitate la momentul nașterii obligației, din disponibilitățile bănești rezultate în urma aplicării strategiilor de reorganizare patrimonială. Scopul final al prezentului plan este de a transforma potențialul imobiliar al societății în resurse financiare certe, asigurând astfel stingerea creanțelor într-o manieră echitabilă și eficientă.

### I.4. DURATA DE IMPLEMENTARE A PLANULUI DE REORGANIZARE

În vederea acoperirii într-o măsură cât mai mare a pasivului societății debitoare, se propune implementarea planului de reorganizare pe o durată de 36 luni/3 ani, de la data confirmării planului de către judecătorul-sindic, prima luna de aplicare fiind prima lună fiind luna imediat următoare lunii în care a avut loc confirmarea Planului de Reorganizare.

În situația în care nu se vor găsi condiții optime pentru derularea componentelor mecanismului reorganizării, se va analiza posibilitatea modificării, inclusiv a prelungirii perioadei de implemenatre a planului de reorganizare fără a se depăși o durată totală maximă de 4 ani de la confirmarea inițială, în condițiile votării eventuale propuneri de modificare de către Adunarea Creditorilor, cu creanțele rămase în sold la data votului, în aceleași condiții ca și la votarea planului de reorganizare și confirmării de către judecătorul-sindic.

## I.5. REZUMATUL PLANULUI DE REORGANIZARE

În temeiul art.132 alin.1 lit.b) din Legea nr. 85/2014 privind procedura de prevenire a insolvenței și de insolvență, prezentul Plan de Reorganizare este propus de către administratorul judiciar – Eurobusiness LRJ SPRL.

Destinatarii acestui Plan de Reorganizare, denumit în continuare Planul sunt judecătorul sindic, societatea debitoare și creditorii înscrși în Tabelul Definitiv de Creanțe.

**Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de Reorganizare a activității SEL AGRO SRL, conform art.132 alin.1 lit.b) din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare au fost îndeplinite, după cum urmează:**

1. Planul este propus de către administratorul judiciar, în colaborare cu reprezentanții societății debitoare, în conformitate cu prevederile art. 132 alin. (1), lit. b).

2. Posibilitatea reorganizării a fost analizată și formulată de către administratorul judiciar în Raportul nr. 712/16.03.2026 privind cauzele și împrejurările care au condus la apariția stării de insolvență a societății debitoare, întocmit conform art. 97 din Legea nr. 85/2014, depus la Dosarul cauzei.

3. Tabelul Definitiv nr. 924/02.04.2026 al obligațiilor debitoarei SEL AGRO SRL, a fost depus la Dosarul cauzei de către administratorul judiciar, urmare finalizării rapoartelor de evaluare, a fost publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 9969/16.04.2026 și stă la baza Planului de Reorganizare, fiind Anexa 1 la Plan.

4. Debitoarea nu a mai fost subiect al procedurii instituite de Legea nr. 85/2006 și/sau a Legii 85/2014 privind procedura insolvenței. Nici societatea și niciun membru al organelor de conducere al acesteia nu a fost condamnat definitiv pentru niciuna dintre infracțiunile prevăzute de art. 132 alin. 4 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței.

În conformitate cu analizele tehnico-economice ale administratorului judiciar și a debitoarei, a rezultat că societatea debitoare poate fi în măsură să atingă scopul procedurii, respectiv, plata pasivului prin implementarea unui plan de reorganizare, focalizat în principal pe:

**a. Continuarea activității comerciale a societății,**

**b. Reechilibrarea patrimonială a societății, în sensul reechilibrării activului și pasivului societății și cu respectarea principiului prevăzut de Legea nr.85/2014 privind tratamentul corect și echitabil al creditorilor,**

**c. Eșalonarea obligațiilor prin Planul de Reorganizare**

**d. Reșalonarea datorii societății în conformitate cu posibilitățile reale de plată ale societății.**

**e. Reducerea costurilor de funcționare ale societății**

Continuarea activității curente se va face sub conducerea administratorului special și sub supravegherea administratorului judiciar care, prin rapoartele financiare periodice, vor supune controlului creditorilor realizarea indicatorilor din plan, având astfel posibilitatea de a adopta măsuri în timp real pentru ameliorarea unor eventuale abateri de la plan.

Măsurile propuse pentru implementarea Planului de Reorganizare judiciară al SEL AGRO SRL sunt cele prevăzute de art. 133 alin. 5, lit. A și F din Legea nr. 85/2014, , iar în subsidiar, se va avea în vedere măsura prevăzută la art. 133, alin.5, litera G.

Termenul de Executare a Planului de Reorganizare al Debitoarei este de 3 ani de la data confirmării acestuia, cu posibilitatea prelungirii în condițiile stipulate de Lege.

**Toate categoriile de creanțe sunt defavorizate** prin prezentul Plan de Reorganizare, potrivit Legii, iar acestea sunt următoarele:

\* Categoria creanțelor care beneficiază de drepturi de preferință – art. 159, alin. 1, pct 3 din Legea nr. 85/2014 ;

\* Categoria creanțelor salariale – art. 161, pct. 3 din Legea nr. 85/2014 ;

\* Categoria creanțelor bugetare - art. 161, pct. 5 din Legea nr. 85/2014 ;

\* Categoria creanțelor chirografare - art. 161, pct. 8 din Legea nr. 85/2014 ;

\* Categoria creanțelor subordonate - art. 161, pct. 10 din Legea nr. 85/2014.

Creditorii au drept de vot al planului pe categoriile de creanțe , iar pentru prezentul plan de reorganizare potrivit art.138 alin.(3), categoriile votante sunt următoarele:

- \* Categoria creanțelor garantate, care beneficiază de drepturi de preferință
- \* Categoria creanțelor salariale
- \* Categoria creanțelor creditorilor bugetari
- \* Categoria creanțelor chirografare.
- \*Creditorii subordonați se încadrează în categoria creditorilor chirografari .

## II.NECESITATEA REORGANIZĂRII

### II.1.ASPECTE ECONOMICE

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

Din perspectivă economică, reorganizarea judiciară a **SEL AGRO SRL** este concepută ca un mecanism de **echilibrare patrimonială**, și nu neapărat ca unul de expansiune comercială. Având în vedere portofoliul imobiliar deținut de societate, necesitatea reorganizării rezidă în conservarea valorii activelor și evitarea deprecierei acestora prin vânzări forțate.

### II.2 AVANTAJELE REORGANIZĂRII COMPARATIV CU PROCEDURA FALIMENTULUI

Analiza comparativă a celor două ipoteze de lucru evidențiază o diferență majoră în gradul de satisfacere a creditorilor:

#### A. Protecția valorii de piață vs. Preț de lichidare

În **ipoteza reorganizării**, activitatea SEL AGRO SRL se concentrează pe o strategie de **management activ al activelor imobiliare**. Deși societatea nu generează flux de numerar din activități de exploatare curentă, portofoliul deținut (constând în terenuri intravilane și construcții în diverse stadii) reprezintă o garanție solidă de solvabilitate.

Reorganizarea este necesară deoarece permite o **lichiditate controlată**. În locul unei vânzări forțate sub presiunea timpului, debitoarea va utiliza activele pentru stingerea datoriilor prin vânzări la valoarea de piață, proces care este riguros reglementat doar în cadrul unui plan de reorganizare aprobat.

În **ipoteza falimentului**, activele debitoarei ar fi supuse deprecierei accelerate. Valoarea de lichidare forțată este, de regulă, cu 30-50% mai mică decât valoarea de piață stabilită prin rapoartele de evaluare. Mai mult, cheltuielile administrative ale falimentului (paza imobilelor pe termen nelimitat, onorarii de succes la lichidare, publicitate repetată pentru licitații eșuate) ar absorbi o parte semnificativă din masa activă, lăsând creditorii bugetari și pe unii creditori garantați cu recuperări parțiale.

Reorganizarea elimină aceste „pierderi de sistem”, direcționând întreaga valoare a activului către masa credală.

#### B. Tratamentul creditorilor și testul interesului creditorilor

Prezentul Plan propune un grad de acoperire a creanțelor net superior falimentului, după cum urmează:

1. **Creditorii Salariați:** Sunt achitați integral (**100%**), beneficiind de prioritate absolută.
2. **Creditorii Garantați (FINOPRO IFN SA, AJFP Iași, MIKRO KAPITAL IFN SA):** Prin reorganizare, aceștia au certitudinea recuperării a **100%** din valoarea creanței. În faliment, după scăderea cheltuielilor masive cu conservarea imobilelor și a discount-urilor de vânzare, recuperarea ar deveni incertă și parțială.
3. **Creditorii Bugetari (AJFP Iași):** Planul vizează plata a **100%** din creanță. Simularea pentru faliment arată că această categorie ar recupera 0% fiind afectată în cazul unei lichidări forțate.

4. **Creditorii Chirografari:** Deși aceștia primesc **0%** în cadrul planului, situația lor nu este înrăutățită față de faliment. În ambele scenarii, masa activă este absorbită de ordinea superioară de prioritate, însă reorganizarea garantează măcar achitarea integrală a statului și a creditorilor ipotecari.
5. **Creditori subordonati** Deși aceștia primesc **0%** în cadrul planului, situația lor nu este înrăutățită față de faliment. În ambele scenarii, masa activă este absorbită de ordinea superioară de prioritate, însă reorganizarea garantează măcar achitarea integrală a statului și a creditorilor ipotecari.

### II.3. CONCLUZIE PRIVIND NECESITATEA REORGANIZĂRII

Votarea Planului și continuarea procedurii reorganizării judiciare sunt măsuri menite prin finalitatea lor să satisfacă interesele tuturor creditorilor, precum și interesele debitoarei, respectiv conservarea tuturor bunurilor deținute în proprietate, astfel încât acestea să fie valorificate în condiții de maximizare a averii a valorii obținute prin vânzare.

Principala premisă a reorganizării este **eficiența**. Deși societatea nu dispune în prezent de un flux de numerar operațional, valoarea intrinsecă a activelor sale imobiliare oferă o soluție de recuperare integrală pentru creditorii prioritari.

Falimentul ar reprezenta o soluție distructivă, care ar duce la pierderi financiare pentru stat și bănci.

Reorganizarea este, în acest context, un instrument de **management judiciar al patrimoniului**, menit să transforme activele imobiliare în lichidități pentru creditorii într-o manieră ordonată și echitabilă.

#### Principalele premise care stau la baza reorganizării:

1. **Solvabilitatea patrimonială:** Valoarea activelor imobiliare (terenuri și construcții) depășește pasivul garantat și bugetar, dacă valorificarea se face la preț de piață.
2. **Localizarea strategică a activelor:** Terenurile din Ciurbești/Miroslava prezintă un interes ridicat pentru piață, facilitând vânzările.
3. **Prioritizarea creditorilor sociali și publici:** Angajamentul ferm de a plăti 100% salariații, garanția și statul.

### II.4. COMPARAȚIA AVANTAJELOR REORGANIZĂRII ÎN RAPORT CU VALOAREA DE LICHIDARE A SOCIETĂȚII ÎN CAZ DE FALIMENT

Raportându-ne, în estimarea valorii de lichidare a activului Societății, la valoarea de evaluare a patrimoniului Societății se poate desprinde concluzia că implementarea cu succes a planului de reorganizare a Societății va asigura acoperirea creanțelor creditorilor într-o măsură mai ridicată.

În evaluarea realizată de către evaluatorul PFA Florescu Oana Valentina, expert evaluator autorizat bunuri imobile, angajat în acest sens ca urmare a votului Comitetului Creditorilor, s-a urmărit determinarea atât a valorii de piață a activelor Societății.

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

Valorificarea activelor Societății într-o procedură de faliment se realizează în condiții speciale care nu permit obținerea în schimbul activelor Societății a valorii de piață a acestora.

Pentru corecta evaluare a valorii ce urmează a se obține în procedura de lichidare a activelor Societății se utilizează valoarea de lichidare definită ca „suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară specificată în definiția valorii de piață”

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

În evaluările efectuate de către evaluatorul PFA Florescu Valentina Oana, evaluator autorizat, pentru bunurile imobile s-a urmărit determinarea valorii de piață a activelor societății debitoare. Evaluatorul a fost desemnat prin Procesul Verbal al Comitetul Creditorilor nr. 3899/ 14.12.2023 care a aprobat Raportul administratorului judiciar nr. 3825/05.12.2023 privind selecția ofertelor în vederea angajării evaluatorului ANEVAR ce urmează a elabora raportul de evaluare a bunurilor imobile din patrimoniul debitoarei SEL AGRO SRL. Comitetul a aprobat oferta înaintată de evaluatorul autorizat PFA Florescu Oana Valentina

La baza analizei noastre stau următoarele Rapoarte de evaluare: nr. 34/08.03.2024, 34.2/08.03.2024, 34.4/08.03.2024 și 34.5/08.03.2024

#### **Opinia evaluatorului :**

• **Proprietatea imobiliară rezidențială, tip casa Parter+mansarda (parte dintr-un duplex) și teren, situată în intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, parter+mansardă, apartament nr. 1, Comuna Miroslava, Județul Iași, descrisă în continuare :**

a) Apartament nr. 1, situat în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, parter+mansarda, comuna Miroslava, jud. Iași, cu o suprafață totală de 125,78 m.p. și o suprafață utilă de 108,80 m.p. + suprafață de 11,22 m.p. -terase + suprafață de 5,76 m.p. -balcoane, identificată cu număr cadastral 86129-C1-U1, înscrisă în Cartea Funciara nr. 86129-C1-U1 a localității Miroslava, județul Iași, având aferente :

- cota parte de 50% din porțiunile din imobil care prin natura și destinația lor sunt în folosința comuna din întreaga construcție C1 -locuința de tip Duplex;

- cota parte indiviză de 88,50 m.p. din terenul în suprafață totală de 177,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, comuna Miroslava, jud. Iași, pe care se afla amplasată construcția de tip duplex din care face parte apartamentul subiect, având categoria de folosință "curți construcții", identificat cu număr cadastral 86129, înscris în Cartea Funciara nr. 86129 a localității Miroslava;

b) Teren în suprafață totală de 131,00 situat în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, comuna Miroslava, jud. Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 86130, înscris în Cartea Funciară nr. 86130 a localității Miroslava

c) Cota parte indiviză în suprafață de 35,00 m.p. din terenul în suprafață totală de 736,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 85803, înscris în Cartea Funciara nr. 85803 a localității Miroslava, cu destinația convențională de "cale de acces".

Analizele și calculele întreprinse în cadrul raportului de evaluare au condus la emiterea opiniei potrivit căreia valoarea de piață a proprietății imobiliare identificate mai sus, exclusiv T.V.A. este de: **109.600 Euro, echivalentul a 544.789 Lei.**

Potrivit Extrasului de carte funciară imobilele sunt grevate de sarcini în favoarea MIKRO KAPITAL IFN SA.

• **Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+ Etaj și teren, situata în intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, numărul 2, Comuna Miroslava, Judetul Iași, descrisa în continuare:**

a) Teren in suprafată totală de 249,00 m.p. situat în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 2, comuna Miroslava, jud. Iași, avand categoria de folosinta "curti constructii", identificat cu număr cadastral 86119, înscris în Cartea Funciară nr. 86119 a localității Miroslava, pe care se afla edificata Constructia C1 - casa de locuit;

b) Construcția C1 - casă de locuit, situata în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, numărul 2, comuna Miroslava, jud. Iași, construita în anul 2018, avand regim de înaltime Parter+Etaj, cu o suprafata construita la sol de 69,95 m.p., suprafata construita desfașurata de 148,70 m.p. din care suprafata utila de 113,12 m.p., identificata cu număr cadastral 86119-C1, inscrisa în Cartea Funciara nr. 86119 a localității Miroslava, judetul Iași, compusa din: parter cu o suprafata totala de 85,00 m.p. din care suprafata utila de 56,91 m.p. si suprafata terase de 23,30 m.p. respectiv de 4,79 m.p., compartimentat în living, bucatarie, baie, hol+casa scarii și 2 ( doua) terase ; etaj cu o suprafata totala de 66,47 m.p. din care suprafata utila de 56,21 m.p. și suprafate balcoane de 4,70 m.p., respectiv de 2,19 m.p., respectiv 3,37 m.p., compartimentat în 2(doua) camere, 2(doua) dressinguri, baie, hol+casa scarii și 3(trei) balcoane;

c) Teren în suprafată totală de 177,00 m.p. situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iași, avand categoria de folosinta "arabil ", identificat cu număr cadastral 86118, înscris în Cartea Funciară nr. 86118 a localității Miroslava;

d) Cota parte indiviză în suprafată de 38,00 m.p. din terenul în suprafata totala de 736,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 85803, înscris în Cartea Funciara nr. 85803 a localitatii Miroslava, cu destinatia conventionala de "cale de acces".

Analizele și calculele întreprinse în cadrul raportului de evaluare au condus la emiterea opiniei potrivit căreia valoarea de piață a proprietății imobiliare identificate mai sus, exclusiv T.V.A. este de: **119.400 Euro, echivalentul a 593.502 Lei.**

e) Teren in suprafata de 837,00 m.p. situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu număr cadastral 86117, înscris în Cartea Funciara nr. 86117 a localității Miroslava, jud. Iași, a cărui valoarea de piață a proprietății imobiliare identificate mai sus, exclusiv T.V.A. este de: **35.700 Euro, echivalentul a 177.454 Lei.**

*Potrivit Extrasului de carte funciară imobilele sunt grevate de sarcini în favoarea Business Microcredit IFN SA, în drepturile căruia s-a subrogat FINOPRO IFN SA.*

• **Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+mansarda (parte dintr-un duplex) și teren, situata in intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 12, parter+mansardă, apartament nr. 1, Comuna Miroslava, Județul Iași, descrisa în continuare:**

a) Apartament nr. 1, situat in intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 12, parter+mansarda, comuna Miroslava, jud. Iași, cu o suprafata totala de 125,65 m.p. și o suprafata utila de 108,67 m.p. + suprafata de 11,22 m.p. -terase + suprafata de 5,76 m.p. -balcoane, identificata cu număr cadastral 86135-C1-U1, inscrisa în Cartea Funciara nr. 86135-C1-U1 a localității Miroslava, judetul Iași, avand aferente:

-cota parte de 50% din portiunile din imobil care prin natura și destinatia lor sunt in folosinta comuna din intreaga constructie C1 -locuinta de tip Duplex;

-cota parte indiviza de 88,50 m.p. din terenul in suprafata totala de 177,00 m.p., situat in intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 12, comuna Miroslava, jud. Iasi, pe care se afla amplasata constructia de tip duplex din care face parte apartamentul subiect, avand categoria de folosinta "curti constructii", identificat cu numar cadastral 86135, inscris in Cartea Funciara nr. 86135 a localitatii Miroslava;

b) Teren in suprafata totala de 120,00 m.p. situat in intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 86136, inscris in Cartea Funciara nr. 86136 a localitatii Miroslava;

c) Cota parte indiviza in suprafata de 35,00 m.p. din terenul in suprafata totala de 736,00 m.p., situat in intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 85803, inscris in Cartea Funciara nr. 85803 a localitatii Miroslava, cu destinatia conventionala de "cale de acces".

Analizele și calculele întreprinse în cadrul raportului de evaluare au condus la emiterea opiniei potrivit căreia valoarea de piață a proprietății imobiliare identificate mai sus, exclusiv T.V.A. este de: **108.900 Euro, echivalentul a 541.309 Lei.**

*Potrivit Extrasului de carte funciara imobilele sunt grevate de sarcini în favoarea Business Microcredit IFN SA, în drepturile căruia s-a subrogat FINOPRO IFN SA.*

- **Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62532, inscris in Cartea Funciara nr. 62532 a localității Miroslava, jud. Iasi, impreuna cu dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafata de teren de 332,00 m.p., situat in intravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62531, înscris în Cartea Funciara nr. 62531 a localitatii Miroslava, jud. Iasi, cu destinatia conventionala de "cale de acces"; dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafata de teren de 764,00 m.p., situate în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62530, înscris în Cartea Funciara nr. 62530 a localitatii Miroslava, jud. Iasi, cu destinatia conventionala de "cale de acces".**

Mentiune: pe lotul de teren în suprafata de 1.000,00 m.p., identificat cu numar cadastral 62532, se afla edificate 2(doua) constructii fara acte, descrise în continuare:

**Constructia C1 - locuintă** edificata în regim de înaltime P+1E, cu o suprafata construita la sol de 146,42 m.p. si o suprafata construita desfasurata de 262,18 m.p.;

**Constructie C2 - Anexă gospodareasca**, edificata în regim de înaltime Parter, cu o suprafata construita la sol de 65,90 m.p. si o suprafata construita desfasurata de 65,90 m.p.

- **Activul imobil mai sus menționat nu este grevat de sarcini.**

Prețul total al activului conform evaluării este de **126.218 EUR , fără TVA**, echivalent a 627.393 lei, defalcat astfel:

**1.** Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62532, inscris in Cartea Funciara nr. 62532 a localității Miroslava, jud. Iasi, are valoarea de 37.400 EUR, fără TVA, echivalent a 185.904 lei

**2.** Constructia C1, locuintă, edificata în regim de înaltime P+1E, cu o suprafata construita la sol de 146,42 m.p. si o suprafata construita desfasurata de 262,18 m.p. are valoarea de 79.664 EUR, fără TVA, echivalent a 395.985 lei

**3.** Constructia C2, Anexă gospodareasca, edificata în regim de înaltime Parter, cu o suprafata construita la sol de 65,90 m.p. si o suprafata construita desfasurata de 65,90 m.p., are valoarea de 9.154 EUR, fără TVA, echivalent a 45.504 lei

- **Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62535, înscris în Cartea Funciara nr. 62535 a localității Miroslava, jud. Iași, împreuna cu dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafata de teren de 332,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62531, înscris în Cartea Funciara nr. 62531 a localitatii Miroslava, jud. Iași, cu destinatia conventionala de "cale de acces"; și dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafata de teren de 764,00 m.p., situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62530, înscris în Cartea Funciara nr. 62530 a localitatii Miroslava, jud. Iași, cu destinatia conventionala de "cale de acces".**

- **Activul imobil mai sus menționat este grevat de sarcini fiind înscris în Cartea Funciară nr. 62535 sechestrul în favoarea creditorului AJFP Iași.**

Prețul activului imobil: teren extravilan în suprafață totală de 1.000,00 m.p. avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62535, înscris în Cartea Funciara nr. 62535 a localității Miroslava, jud. Iași, este de **37.400 EUR, fără TVA, echivalent a 185.904 lei**

- **Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62536, înscris în Cartea Funciara nr. 62536 a localității Miroslava, jud. Iași, împreuna cu dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafata de teren de 332,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62531, înscris în Cartea Funciara nr. 62531 a localitatii Miroslava, jud. Iași, cu destinatia conventionala de "cale de acces"; și dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafata de teren de 764,00 m.p., situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62530, înscris în Cartea Funciara nr. 62530 a localitatii Miroslava, jud. Iași, cu destinatia conventionala de "cale de acces".**

- **Activul imobil mai sus menționat nu este grevat de sarcini.**

**Prețul activului imobil: teren în suprafața de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62536, înscris în Cartea Funciara nr. 62536 a localității Miroslava, jud. Iași, are valoarea de 37.400 EUR, fără TVA, echivalent a 185.904 lei.**

#### CENTRALIZARE VALORI DE PIATĂ

DESCRIEREA IMOBILULUI	VALOARE DE PIATĂ (LEI)
Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+mansarda (parte dintr-un duplex) și teren, situata în intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, parter+mansardă, apartament nr. 1, Comuna Miroslava, Judetul Iași,	544.789,00
Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+ Etaj și teren, situata în intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, numărul 2, Comuna Miroslava, Judetul Iași (593.502 lei) și Terenul în suprafața de 837,00 m.p. situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași (177.454 lei)	770.956,00
Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+mansarda (parte dintr-un duplex) și teren, situata in intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 12, parter+mansardă, apartament nr. 1, Comuna Miroslava, Județul Iași,	541.309,00
Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62532, inscrist in Cartea Funciara nr. 62532 a localității Miroslava, jud. Iasi pe care se află amplasate două construcții, C1 si C2	627.393,00

Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62535, înscris în Cartea Funciara nr. 62535 a localității Miroslava, jud. Iași	185.904,00
Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62536, înscris în Cartea Funciara nr. 62536 a localității Miroslava, jud. Iași	185.904,00
<b>Total valoare piață ( lei )</b>	<b>2.856.255,00</b>
<b>Total valoare piață (eur)</b>	<b>574.618,00</b>

Valorile prezentate sunt fără TVA.

În faliment, valoare de lichidare reprezintă 75% din valoarea de piață obținută prin evaluarea realizată în perioada de observație.

#### CENTRALIZARE VALORI DE LICHIDARE/VÂNZARE FORȚATĂ

DESCRIERE IMOBILULUI	VALOARE DE LICHIDARE/ VÂNZARE FORȚATĂ (LEI)
Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+mansarda (parte dintr-un duplex) și teren, situata în intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, parter+mansardă, apartament nr. 1, Comuna Miroslava, Judetul Iași,	408.591,75
Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+ Etaj și teren, situata în intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, numărul 2, Comuna Miroslava, Judetul Iași (593.502 lei) și Terenul in suprafata de 837,00 m.p. situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași (177.454 lei)	578.217,00
Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+mansarda (parte dintr-un duplex) și teren, situata in intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 12, parter+mansardă, apartament nr. 1, Comuna Miroslava, Județul Iași,	405.981,75
Teren în suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62532, inscris in Cartea Funciara nr. 62532 a localității Miroslava, jud. Iasi pe care se află amplasate două construcții, C1 si C2	470.544,75
Teren în suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62535, înscris în Cartea Funciara nr. 62535 a localității Miroslava, jud. Iași	139.428,00
Teren în suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, judetul Iași, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62536, înscris în Cartea Funciara nr. 62536 a localității Miroslava, jud. Iași	139.428,00
<b>Total valoare forțată ( lei )</b>	<b>2.142.191,25</b>
<b>Total valoare forțată (eur)</b>	<b>430.963,50</b>

Valorile prezentate sunt fără TVA.

În ceea ce privește creanțele de încasat înregistrate la 30.04.2026 acestea sunt în sumă de 25.320,37 lei .

**Activele circulante de natura creanțelor la 30.04.2026 înregistrează următoarele sume, astfel:**

- Clienți (cont 411 ) : 25.320,37 lei
- Furnizori debitori ( cont 409 ) : 0 lei

Menționăm că raportat la înregistrările contabile, clienții nu vor fi recuperați motivat de faptul că suma indicată face obiectul unei declarații de creanță formulată în cadrul dosarului de insolvență nr. 4315/99/2023 privind deschiderea procedurii falimentului debitorului ATUM DEL SRL. Creanța a fost admisă în tabelul definitiv, însă șansele de recuperare sunt zero deoarece societatea nu are bunuri și lichidatorul judiciar urmează să închidă procedura falimentului.

S-a procedat la efectuarea unei **simulări de vânzare la valoarea de lichidare valabilă pentru ipoteza falimentului a activelor**, precum și de recuperare a creanțelor debitoarei și de distribuire a sumelor către creditorii cu aplicarea prevederilor art. 159 și art. 161 din Legea nr. 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, pornind de la următoarele premise:

- definiția valorii de lichidare/valoare de vânzare forțată, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, - **"suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp mult prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară, specificată în definiția valorii de piață."**;

- datele statistice, precum și expertiza proprie, care arată că într-o procedură de faliment, valorificarea activelor este făcută la un procent mediu de 50-60% din valoarea de vânzare forțată a activelor expuse pe piață;

- a fost luat în considerare un procent optimist de aprox. 60% din valoarea de vânzare forțată (cea care ar constitui punctul de plecare al unor eventuale ședințe de licitație în caz de faliment ) rezultând o sumă estimativă obținută de 1.285.315 lei

**Urmare a acestei simulări s-au constatat următoarele:**

**a) În ipoteza falimentului**

s-a constatat care ar fi cuantumul sumei care ar fi distribuită concret către creditorii în cazul în care activele ar fi vândute și sumele distribuite, inclusiv cu precizarea cheltuielilor de procedură, astfel:

Sumele obținute din valorificare activelor în procedura de lichidare / faliment	1.285.315,00 lei
Sume obținute din recuperări de creanțe	0,00 lei
Cheltuieli cu vânzarea bunurilor ( reprezentate de cheltuieli de pază, contribuții, conservare, onorarii, cotă UNPIR, retribuții, arhivare, etc.) – cca.15%	192.797,00 lei
Datorii provenite din raporturi de muncă Datorii acumulate în perioada de observație	0,00 lei
Sume distribuite în contul datoriilor din cursul perioadei de observație	0,00 lei
Sume rămase spre distribuire în caz de faliment, în conformitate cu structura garanțiilor	1.092.518,00 lei

**Situația centralizată a distribuțiilor ce ar fi efectuate către creditori, în ipoteza falimentului, se prezintă astfel:**

<b>CREDITOR</b>	<b>CREANȚĂ ÎN TABEL DEFINITIV ACTUALIZAT</b>	<b>DISTRIBUIRE ÎN CAZ DE FALIMENT</b>	<b>% de acoperire</b>
Creanțe garantate	<b>1.242.730,98</b>	<b>1.092.518,00</b>	87,91 %
Creanțe salariale	<b>4.653,00</b>	<b>0,00</b>	0,00 %
Creanțe bugetare	<b>49.808,00</b>	<b>0,00</b>	0,00 %
Creanțe chirografare	<b>241.208,43</b>	<b>0,00</b>	0,00 %
Creanțe subordonate	<b>275.400,00</b>	<b>0,00</b>	0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.813.800,21</b>	<b>1.092.518,00</b>	<b>60,23 %</b>

**După cum se poate observa, din structura Tabelului Definitiv de creanțe, prin faliment, doar categoria creanțelor garantate ar fi acoperite parțial, iar categoria creanțelor salariale, bugetare, categoria creanțelor creditorilor chirografari și subordonați ar recupera 0 %.**

De asemenea, datoriile acumulate în cursul perioadei de observație care, în ipoteza unei proceduri de faliment s-ar transforma în creanțe suplimentare ar greva pasivul debitoarei, iar în reorganizare acestea se vor plăti conform actelor din care rezultă.

La determinarea sumelor ce urmează a fi distribuite creditorilor în ipoteza falimentului trebuie avut în vedere, pe lângă cuantificarea creanțelor ce vor constitui obiectul înscrierii în Tabelul suplimentar de creanțe - în ipoteza falimentului urmând a fi întocmit și Tabelul Definitiv Consolidat al creanțelor, iar în derularea procedurii de lichidare a patrimoniului societății se vor genera cheltuieli de procedură, efectuate cu conservarea și administrarea patrimoniului, organizarea și efectuarea lichidării patrimoniului, arhivarea documentelor financiar-contabile, cota de 2% cuvenită UNPIR, cu remunerația administratorului judiciar, serviciile contabile, serviciile de pază, impozite datorate bugetului statului ce vor diminua corespunzător contravaloarea distribuțiilor ce vor fi efectuate creditorilor.

**Valoarea acestor cheltuieli de procedură a fost estimată la aproximativ 15%, pe baza următoarelor premise:**

**I. ONORARIUL ADMINISTRATORULUI JUDICIAR**

- Onorariu fix lunar -în quantum de 3.000 lei, exclusiv TVA - luând ca element de raportare hotărârea Adunării Creditorilor din data de 02.11.2023 prin care a fost confirmat administratorul judiciar și i s-a aprobat onorariul pentru perioada de observație. Pentru perioada de faliment, onorariul lichidatorului judiciar va fi supus aprobării adunării creditorilor.

- Onorariu de succes de 5% din sumele distribuite creditorilor

**II. Contribuția de 2 % datorată UNPIR conform art.39 alin.(7), lit.b) din Legea nr.85/2014**

**III. Alte cheltuieli preconizate a se efectua cu paza și conservarea bunurilor, publicitate în vederea valorificării acestora, cheltuieli cu demersurile de organizare a licitațiilor, taxe locale, până la valorificare, cheltuieli de arhivare, comisioane bancare etc.**

Raportat la cele arătate mai sus privitoare la cheltuielile de lichidare și datoriile din perioada de observație, algoritmul în funcție de care se calculează valoarea estimativă care ar fi primită de creditori în caz de faliment trebuie să țină seama de faptul că distribuirea sumelor se face potrivit art.159 și art.161 având în vedere următoarele priorități:

Art.159 alin.(1) pct.1 și art.161 alin.(1) pct.1 - Suportarea cheltuielilor de procedură care - astfel cum am arătat sunt estimate la suma de 192.797,00 lei. După scăderea acestor cheltuieli de procedură din sumele obținute din valorificare activelor, respectiv, suma de 1.285.315,00 lei, și după luarea în considerare a creanțelor de recuperat în sumă de 0,00 lei, rămân de distribuit suma de 1.092.518,00 lei pentru următoarele categorii de creditori, astfel:

1. Distribuiri în favoarea creditorilor garantați, conform art.159 alin.(1) pct.(3) - total: 1.092.518,00 lei

2. Art. 161, punct 3: Distribuiri în favoarea creditorilor salariați 0,00 lei;
3. Art.161, punct 4: Distribuiri în favoarea creanțelor bugetare: 0,00 lei ;
4. Art.161, punct 9: Distribuiri în favoarea creanțelor chirografare: 0,00 lei
5. Art. 161, punctul 10: Distribuiri în favoarea creanțelor subordonate: 0,00lei

**Sintetizând, se poate observa că în caz de faliment, doar categoria creanțelor garantate se îndestulează parțial, în timp ce creanțele salariale, bugetare, chirografare și subordonate ar fi acoperite 0 %.**

### **b) În ipoteza reorganizării**

În cazul reorganizării prin continuarea activității curente se presupune distribuirea către creditorii înscrși la masa credală a unor sume superioare celor care s-ar distribui acestor creditori în caz de faliment, astfel:

- Creditorii garanțați - sunt achitați în integralitate, 100%
- Creditorii salariați - vor fi achitați în procent de 100 %.
- Creditorii bugetari - vor fi achitați în procent de 100 %.
- Creditori chirografari - vor fi acoperite în procent de 0 %.
- Creanțe subordonate - vor fi acoperite în procent de 0 %.

**Ca o concluzie a celor expuse mai sus, în procedura falimentului, creditorii ar beneficia de sume mai mici decât cele prevăzute prin prezentul plan de reorganizare.**

## **II.5. AVANTAJE PENTRU PRINCIPALELE CATEGORII DE CREDITORI**

### **A. AVANTAJE PENTRU CREDITORII GARANȚAȚI**

În ceea ce privește creditorii garanțați implementarea prezentului Plan de Reorganizare prezintă beneficii în ceea ce privește gradul de recuperare a creanțelor deținute de către aceștia. Așa cum se va putea observa și din secțiunile ulterioare, procentul de acoperire al acestor creanțe, astfel cum acesta se propune a fi realizat prin Programul de plăți este de 100% din valoarea creanțelor garantate, respectiv suma de **1.242.730,98 lei**.

În ipoteza deschiderii față de Societate a procedurii falimentului cu privire la acoperirea creanțelor din această categorie, distribuția către aceștia ar fi diminuată de cheltuielile de procedură și de prețul redus de adjudecare.

### **B. AVANTAJE PENTRU CREDITORII SALARIAȚI**

Pe baza previziunilor de fluxuri de numerar care vor susține realizarea Planului de reorganizare, pentru creanțele înscrise în această categorie, conform prevederilor secțiunii „Programul de plată al creanțelor” - există resurse financiare pentru achitarea lor .

Tratamentul aplicat prin Plan acestei categorii de creanțe defavorizate al căror quantum va fi achitat în procent de 100 % este corect și echitabil în sensul art. 139 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 .

Pentru această categorie de creditori, un beneficiu, ar fi că sunt achitați integral, în timp ce în faliment plata acestora ar fi imposibilă.

### **C. AVANTAJE PENTRU CREDITORII BUGETARI**

Pe baza previziunilor de fluxuri de numerar din valorificarea bunurilor care vor susține realizarea Planului de Reorganizare, pentru creanțele înscrise în această categorie, conform prevederilor secțiunii „Programul de plată al creanțelor” - există resurse financiare pentru achitarea lor în procent de 100 % în reorganizare față de estimarea din faliment - care este de 0,00 % .

Tratamentul aplicat prin Plan acestei categorii de creanțe defavorizate al căror quantum va fi achitat în procent mai mare în comparație cu procentul estimat în faliment este corect și echitabil în sensul art. 139 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 .

#### D. AVANTAJE PENTRU CREDITORII CHIROGRAFARI

Și pentru această categorie de creditori, conform prevederilor secțiunii „Programul de plată al creanțelor” – nu există resurse financiare pentru achitarea lor.

Tratamentul aplicat prin Plan acestei categorii de creanțe defavorizate al căror quantum va fi achitat în procent de 0 % este corect și echitabil în sensul art.139 alin.2 din Legea nr.85/2014, iar procentul este același cu cel estimat în ipoteza falimentului .

#### E. AVANTAJE PENTRU CREDITORII SUBORDONATI

Ca și în cazul creanțelor chirografare, pe baza previziunilor de fluxuri de numerar care vor susține realizarea Planului de reorganizare, creanțele înscrise în această categorie nu vor putea fi plătite, în timp ce în varianta falimentului, ar primi de asemenea, 0 lei.

Tratamentul aplicat prin Plan acestei categorii de creanțe defavorizate al căror quantum este diminuat în procent de 100% este corect și echitabil în sensul art.139 alin.2 din Legea nr. 85/2014, întrucât, comparativ cu ipoteza falimentului, în care aceste creanțe ar fi satisfăcute în proporție de 0 % din valoarea admisă în Tabelul Definitiv de creanțe (conform secțiunii Scenariul de Lichidare), pe parcursul perioadei de executare a Planului de reorganizare această categorie de creanțe primește de asemenea 0 lei.

Interesul acestor creditori este unul rezidual în raport cu ceilalți creditori înscrși la masa credală. Pentru această categorie de creditori, principalul beneficiu rezultă tocmai din continuarea activității economice, a societății debitoare, creditorii subordonați fiind tocmai asociații firmei, care renunțând la sumele de bani puse la dispoziția societății, își manifestă astfel susținerea față de reușita planului de reorganizare.

### III. PREZENTAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII

#### III.1. IDENTIFICAREA SOCIETĂȚII

Denumirea societății	SEL AGRO S.R.L.
Forma juridică	Societate cu răspundere limitată
Sediul social	Municipiul Iași, Strada HLINCEA, Nr. 23, construcția C1, biroul nr. 9, Etaj 2, Județ Iași
C.U.I.	14285730
Nr. de înmatriculare la ORC Iași	J22/1012/2001

#### Structura Asociațivă. Capitalul social

Capitalul social subscris și vărsat al societății este în sumă totală de 200 lei, împărțit într-un număr de 20 părți sociale cu o valoare nominală de 10 lei fiecare.

Acționar	Nr. părți sociale	Pondere în capitalul social
OPRICĂ SAȘA – pondere din capitalul social 100,00%	20	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>100,00 %</b>

#### Obiectul de activitate al societății

**Obiectul principal de activitate al societății, conform Clasificării Activităților din Economia Națională ( CAEN ) este 8130 - Activități de întreținere peisagistică.**

### **Administrarea societății**

Conform datelor obtinute de la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi, administrarea societății a fost asigurată de către dl. Costandache Marcel Will începând cu 03.05.2004, iar de la data de 28.07.2022 și până la data deschiderii procedurii – 23.08.2023- administratorul societății a fost dl. Oprică Sașa.

## **III.2. ACTIVUL SOCIETĂȚII**

**III.2.1. Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+mansarda (parte dintr-un duplex) și teren, situata în intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, parter+mansardă, apartament nr. 1, Comuna Miroslava, Judetul Iasi, descrisa în continuare :**

a) Apartament nr. 1, situat în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, parter+mansarda, comuna Miroslava, jud. Iasi, cu o suprafata totala de 125,78 m.p. și o suprafata utila de 108,80 m.p. + suprafata de 11,22 m.p. -terase + suprafata de 5,76 m.p. -balcoane, identificata cu numar cadastral 86129-C1-U1, înscrisa in Cartea Funciara nr. 86129-C1-U1 a localitatii Miroslava, judetul Iasi, avand aferente :

- cota parte de 50% din portiunile din imobil care prin natura și destinatia lor sunt în folosinta comuna din întreaga constructie C1 -locuinta de tip Duplex;

- cota parte indiviza de 88,50 m.p. din terenul în suprafata totala de 177,00 m.p., situat in intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, comuna Miroslava, jud. Iasi, pe care se afla amplasata constructia de tip duplex din care face parte apartamentul subiect, avand categoria de folosinta "curti constructii", identificat cu numar cadastral 86129, inscris în Cartea Funciara nr. 86129 a localitatii Miroslava;

b) Teren in suprafata totala de 131,00 situat în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 8, comuna Miroslava, jud. Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu număr cadastral 86130, înscris in Cartea Funciară nr. 86130 a localitații Miroslava

c) Cota parte indiviza in suprafata de 35,00 m.p. din terenul în suprafata totala de 736,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 85803, înscris în Cartea Funciara nr. 85803 a localitatii Miroslava, cu destinatia conventionala de "cale de acces".

Analizele și calculele întreprinse în cadrul raportului de evaluare au condus la emiterea opiniei potrivit căreia valoarea de piață a proprietății imobiliare identificate mai sus, exclusiv T.V.A. este de: **109.600 Euro, echivalentul a 544.789 Lei.**

*Potrivit Extrasului de carte funciara imobilele sunt grevate de sarcini în favoarea MIKRO KAPITAL IFN SA.*

**III.2.2. Proprietatea imobiliara rezidentiala, tip casa Parter+ Etaj și teren, situata în intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, numărul 2, Comuna Miroslava, Judetul Iasi, descrisa în continuare:**

a) Teren in suprafata totală de 249,00 m.p. situat în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 2, comuna Miroslava, jud. Iasi, avand categoria de folosinta "curti constructii", identificat cu număr cadastral 86119, înscris în Cartea Funciara nr. 86119 a localității Miroslava, pe care se afla edificata Constructia C1 - casa de locuit;

b) Constructia C1 - casa de locuit, situata în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, numărul 2, comuna Miroslava, jud. Iasi, construita în anul 2018, avand regim de înaltime Parter+Etaj,

cu o suprafața construită la sol de 69,95 m.p., suprafața construită desfășurată de 148,70 m.p. din care suprafața utilă de 113,12 m.p., identificată cu număr cadastral 86119-Cl, înscrisă în Cartea Funciara nr. 86119 a localității Miroslava, județul Iași, compusă din: parter cu o suprafața totală de 85,00 m.p. din care suprafața utilă de 56,91 m.p. și suprafața terase de 23,30 m.p. respectiv de 4,79 m.p., compartimentat în living, bucatărie, baie, hol+casa scării și 2 (două) terase ; etaj cu o suprafața totală de 66,47 m.p. din care suprafața utilă de 56,21 m.p. și suprafețe balcoane de 4,70 m.p., respectiv de 2,19 m.p., respectiv 3,37 m.p., compartimentat în 2(două) camere, 2(două) dressinguri, baie, hol+casa scării și 3(trei) balcoane;

c) Teren în suprafață totală de 177,00 m.p. situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 86118, înscris în Cartea Funciară nr. 86118 a localității Miroslava;

d) Cota parte indiviză în suprafață de 38,00 m.p. din terenul în suprafața totală de 736,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 85803, înscris în Cartea Funciara nr. 85803 a localității Miroslava, cu destinația convențională de "cale de acces".

Analizele și calculele întreprinse în cadrul raportului de evaluare au condus la emiterea opiniei potrivit căreia valoarea de piață a proprietății imobiliare identificate mai sus, exclusiv T.V.A. este de: **119.400 Euro, echivalentul a 593.502 Lei.**

e) Teren în suprafața de 837,00 m.p. situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 86117, înscris în Cartea Funciara nr. 86117 a localității Miroslava, jud. Iași, a cărei valoarea de piață a proprietății imobiliare identificate mai sus, exclusiv T.V.A. este de: **35.700 Euro, echivalentul a 177.454 Lei.**

*Potrivit Extrasului de carte funciară imobilele sunt grevate de sarcini în favoarea Business Microcredit IFN SA, în drepturile cărui s-a subrogat FINOPRO IFN SA.*

**III.2.3. Proprietatea imobiliară rezidențială, tip casa Parter+mansarda (parte dintr-un duplex) și teren, situată în intravilanul Satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 12, parter+mansardă, apartament nr. 1, Comuna Miroslava, Județul Iași, descrisă în continuare:**

a) Apartament nr. 1, situat în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 12, parter+mansarda, comuna Miroslava, jud. Iași, cu o suprafața totală de 125,65 m.p. și o suprafața utilă de 108,67 m.p. + suprafața de 11,22 m.p. -terase + suprafața de 5,76 m.p. -balcoane, identificată cu număr cadastral 86135-C1-U1, înscrisă în Cartea Funciara nr. 86135-C1-U1 a localității Miroslava, județul Iași, având aferente:

-cota parte de 50% din porțiunile din imobil care prin natură și destinația lor sunt în folosința comună din întreaga construcție Cl -locuința de tip Duplex;

-cota parte indiviză de 88,50 m.p. din terenul în suprafața totală de 177,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, strada Castanilor, nr. 12, comuna Miroslava, jud. Iași, pe care se afla amplasată construcția de tip duplex din care face parte apartamentul subiect, având categoria de folosință "curți construcții", identificat cu număr cadastral 86135, înscris în Cartea Funciara nr. 86135 a localității Miroslava;

b) Teren în suprafață totală de 120,00 m.p. situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 86136, înscris în Cartea Funciară nr. 86136 a localității Miroslava;

c) Cota parte indiviză în suprafața de 35,00 m.p. din terenul în suprafața totală de 736,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, jud. Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 85803, înscris în Cartea Funciara nr. 85803 a localității Miroslava, cu destinația convențională de "cale de acces".

Analizele și calculele întreprinse în cadrul raportului de evaluare au condus la emiterea opiniei potrivit căreia valoarea de piață a proprietății imobiliare identificate mai sus, exclusiv T.V.A. este de: **108.900 Euro, echivalentul a 541.309 Lei.**

*Potrivit Extrasului de carte funciară imobilele sunt grevate de sarcini în favoarea Business Microcredit IFN SA, în drepturile căruia s-a subrogat FINOPRO IFN SA.*

**III.2.4. Teren în suprafața de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, județul Iasi, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62532, înscris în Cartea Funciara nr. 62532 a localității Miroslava, jud. Iasi, împreună cu dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafața de teren de 332,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, județul Iasi, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62531, înscris în Cartea Funciara nr. 62531 a localității Miroslava, jud. Iasi, cu destinația convențională de "cale de acces"; dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafața de teren de 764,00 m.p., situate în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, județul Iasi, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62530, înscris în Cartea Funciara nr. 62530 a localității Miroslava, jud. Iasi, cu destinația convențională de "cale de acces".**

Mențiune: pe lotul de teren în suprafața de 1.000,00 m.p., identificat cu număr cadastral 62532, se afla edificate 2(doua) construcții fara acte, descrise în continuare:

**Construcția C1 - locuință** edificată în regim de înălțime P+1E, cu o suprafața construită la sol de 146,42 m.p. și o suprafața construită desfășurată de 262,18 m.p.;

**Construcție C2 - Anexă gospodăreasca**, edificată în regim de înălțime Parter, cu o suprafața construită la sol de 65,90 m.p. și o suprafața construită desfășurată de 65,90 m.p.

- **Activul imobil mai sus menționat nu este grevat de sarcini.**

Prețul total al activului conform evaluării este de **126.218 EUR , fără TVA**, echivalent a 627.393 lei, fără TVA, defalcat astfel:

1. Teren în suprafața de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, județul Iasi, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62532, înscris în Cartea Funciara nr. 62532 a localității Miroslava, jud. Iasi, are valoarea de 37.400 EUR, fără TVA, echivalent a 185.904 lei, fără TVA,

2. Construcția C1, locuință, edificată în regim de înălțime P+1E, cu o suprafața construită la sol de 146,42 m.p. și o suprafața construită desfășurată de 262,18 m.p. are valoarea de 79.664 EUR, fără TVA, echivalent a 395.985 lei, fără TVA,

3. Construcția C2, Anexă gospodăreasca, edificată în regim de înălțime Parter, cu o suprafața construită la sol de 65,90 m.p. și o suprafața construită desfășurată de 65,90 m.p., are valoarea de 9.154 EUR, fără TVA, echivalent a 45.504 lei, fără TVA,

**III.2.5. Teren în suprafața de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, județul Iasi, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62535, înscris în Cartea Funciara nr. 62535 a localității Miroslava, jud. Iasi, împreună cu dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafața de teren de 332,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, județul Iasi, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62531, înscris în Cartea Funciara nr. 62531 a localității Miroslava, jud. Iasi, cu destinația convențională de "cale de acces"; și dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafața de teren de 764,00 m.p., situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, județul Iasi, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62530, înscris în Cartea Funciara nr. 62530 a localității Miroslava, jud. Iasi, cu destinația convențională de "cale de acces".**

- **Activul imobil mai sus menționat este grevat de sarcini fiind înscris în Cartea Funciară nr. 62535 sechestrul în favoarea creditorului AJFP Iasi.**

Prețul activului imobil: teren extravilan în suprafață totală de 1.000,00 m.p. având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62535, înscris în Cartea Funciara nr. 62535 a localității Miroslava, jud. Iași, este de **37.400 EUR, fără TVA, echivalent a 185.904 lei, fără TVA.**

**III.2.6. Teren în suprafața de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62536, înscris în Cartea Funciara nr. 62536 a localității Miroslava, jud. Iași, împreună cu dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafața de teren de 332,00 m.p., situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62531, înscris în Cartea Funciara nr. 62531 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces"; și dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafața de teren de 764,00 m.p., situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62530, înscris în Cartea Funciara nr. 62530 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces".**

- **Activul imobil mai sus menționat nu este grevat de sarcini.**

**Prețul activului imobil: teren în suprafața de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62536, înscris în Cartea Funciara nr. 62536 a localității Miroslava, jud. Iași, are valoarea de 37.400 EUR, fără TVA, echivalent a 185.904 lei, fără TVA.**

### **III.3. PASIVUL SOCIETĂȚII**

În urma finalizării evaluării bunurilor, administratorul judiciar a afișat la ușa instanței Tabelul Definitiv al Creanțelor și a fost publicat în Buletinul Procedurilor de insolvență. Valoarea pasivului înscris în Tabelul Definitiv de Creanțe este în cuantum total de **1.813.800,21 lei**. Tabelul Definitiv cuprinde următoarele categorii de creanțe distincte:

- Creanțe garantate - în cuantum total de **1.242.730,98 lei**
- Creanțe salariale - în cuantum total de **4.653,00 lei**
- Creanțe bugetare - în cuantum total de **49.808,00 lei**
- Creanțe chirografare - în cuantum total de **241.208,23 lei**
- Creanțe subordonate - în cuantum de **275.400,00 lei**

*Tabelul Definitiv care stă la baza construcției prezentului Plan de Reorganizare este prezentat în Anexa nr. 1 la prezentul Plan de Reorganizare, cuprinzând și rezultatele evaluării activelor, în conformitate cu prevederile art. 112 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței.*

### **IV. STRATEGIA DE REORGANIZARE**

Măsurile propuse pentru implementarea Planului de Reorganizare judiciară al SEL AGRO SRL sunt cele prevăzute de art. 133 alin. 5, lit. A, F din Legea nr. 85/2014, iar în subsidiar, se vor avea în vedere măsurile prevăzute la art. 133, alin. 5, lit. G din același act normativ.

**Strategia de reorganizare are la bază trei direcții:**

- a) *Continuarea activității societății debitoare*

b) Valorificarea activelor excedentare, neesențiale pentru reușita Planului de Reorganizare în condiții de maximizare a averii debitoarei, în conformitate cu prevederile art.133 alin. 5 lit F din Legea nr.85/2014 privind procedura insolvenței;

c) Resurse financiare obținute ca urmare a îndeplinirii prevederilor la art. 131 din Legea nr. 85/2014. Suma estimată a fi încasată aproximativ 710.000 lei.

**Urmează a fi prezentate activele considerate excedentare reușitei planului care vor fi valorificate în cadrul Planului de reorganizare.**

**Activele imobile considerate neesențiale pentru reușita planului de reorganizare sunt următoarele:**

Nr. crt.	Descrierea activului	Valoarea de piata stabilită prin Raportul de Evaluare (RON)
1.	Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62532, înscris în Cartea Funciara nr. 62532 a localității Miroslava, jud. Iasi pe care se află amplasate două construcții, C1 și C2	627.393,00
2.	Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62535, înscris în Cartea Funciara nr. 62535 a localității Miroslava, jud. Iasi	185.904,00
3.	Teren in suprafata de 1.000,00 m.p. situat în extravilanul satului Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, avand categoria de folosinta "arabil", identificat cu numar cadastral 62536, înscris în Cartea Funciara nr. 62536 a localității Miroslava, jud. Iasi	185.904,00
	<b>TOTAL</b>	<b>999.201,00</b>

Având în vedere faptul că identificarea activelor excedentare a fost deja efectuată de administratorul judiciar și administratorul special al societății debitoare, iar evaluarea activelor excedentare a fost deja efectuată de evaluatorul PFA Florescu Oana Valentina, expert evaluator autorizat bunuri imobile, se va proceda la expunerea pe piață imediat după confirmarea Planului de Reorganizare în conformitate cu Regulamentul de Valorificare anexat la prezentul Plan de Reorganizare (Anexa 8).

În vederea aplicării prevederilor art 133, alin 5 lit G din Legea nr. 85/2014 s-a avut în vedere posibilitatea suplimentării acoperirii pentru creditorul garantat a căror imobile nu au fost propuse spre valorificare prin prezentul plan.

Demersurile de publicitate se vor realiza cel puțin prin:

- publicarea Anunțurilor de licitație într-un ziar local și național;
- afișarea Anunțurilor la sediile Administratorului judiciar, al debitoarei, al Tribunalului și primăriei unde sunt înregistrate activele respective, precum și la aceste imobile;
- publicarea Anunțurilor pe site-ul administratorului judiciar [www.lrj.ro](http://www.lrj.ro) și pe site-ul Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență din România - [www.unpir.ro](http://www.unpir.ro);
- transmiterea listei bunurilor, pe mail, către persoanele aflate în baza de date a administratorului judiciar și către diverse agenții imobiliare;
- postarea Anunțurilor gratuite pe Internet, pe site-uri specializate.

Activele prezentate vor fi scoase la vânzare în prima lună după confirmarea Planului de Reorganizare, în conformitate cu prevederile Regulamentului de valorificare, Anexă la prezentul Plan și care va fi spus aprobării Adunării Creditorilor împreună cu Planul.

În cazul în care Planul va fi confirmat după această dată, prima lună de aplicare a Planului, în care se vor începe demersurile de expunere pe piață, va fi luna imediat următoare lunii în care a vut loc confirmarea.

*Regulamentul de valorificare al activelor imobile este prezentat în Anexa 8 la prezentul Plan.*

## V. TRATAMENTUL CREANȚELOR

În conformitate cu prevederile art. 5, pct. 16 din Legea nr. 85/2014, privind procedura insolvenței:

***“Categorია de creanțe defavorizate este prezumată a fi categoria de creanțe pentru care planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru oricare dintre creanțele categoriei respective:***

***a) o reducere a cuantumului creanței și /sau a accesoriilor acesteia la care creditorul este îndreptățit potrivit prezentei legi;***

***b) o reducere a garanțiilor ori reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului fără acordul expres al acestuia.”***

De asemenea, potrivit art. 139, alin. (1), litera E din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, ***“vor fi considerate creanțe nedefavorizate și vor fi considerate că au acceptat planul, creanțele ce se vor achita integral în termen de 30 zile de la confirmarea planului ori, în conformitate cu contractele de credit sau leasing din care rezultă.”***

În categoria creditorilor care nu sunt defavorizati prin Plan, nu va fi inclusă nicio categorie de creanță. Prin prezentul plan nu se realizează diminuări ale creanțelor și se acordă eșalonări la plata acestora pentru o perioadă mai mare de 30 zile de la data confirmării planului, fără acordul expres al creditorilor, cu privire la reeșalonarea plăților.

**Categoriile de creanțe defavorizate potrivit legii prin prezentul Plan de reorganizare judiciară sunt următoarele:**

- A. Creanțele garantate;**
- B. Creanțe salariale**
- C. Creanțele bugetare;**
- D. Creanțele chirografare**
- E. Creanțele subordonate**

### **A. CREANȚELE GARANTATE**

Prima categorie de creanțe defavorizate prin plan o reprezintă categoria creanțelor garantate.

**Creanțele garantate sunt defavorizate** prin prezentul Plan de Reorganizare judiciară datorită faptului că, deși planul prevede achitarea integrală a acestor creanțe, plata acestora se face implicând reeșalonarea plăților fiind întrunite condițiile prevăzute de art. 5 pct.16 din Legea nr. 85/2014.

Deoarece plata creanțelor garantate nu se va realiza în termen de 30 de zile de la data confirmării planului de reorganizare judiciară, sau în conformitate cu contractele de credit urmează ca această categorie de creanță să voteze cu privire la planul propus nefiind considerată ca fiind o categorie în accepțiunea art.139 alin.1, lit.E.

### **B. CREANȚELE SALARIALE**

**Creanțele bugetare sunt considerate defavorizate prin plan** deoarece se prevede plata cuantumului creanțelor la un procent de 100% din valoarea creanțelor salariale, fiind întrunite

condițiile prevăzute de art. 5 pct. 16 din Legea nr. 85/2014, în același timp , însă plata acestora se va face eșalonat pe perioada planului de reorganizare.

Valoarea ce urmează a fi distribuită acestei categorii de creanțe este diferită față de valoarea pe care această categorie ar recupera-o în cazul falimentului, respectiv 0%.

### C. CREANȚELE CREDITORILOR BUGETARI

**Creanțele bugetare sunt considerate defavorizate prin plan** deoarece se prevede plata cuantumului creanței la un procent de 100% din valoarea creanțelor bugetare, fiind întrunite condițiile prevăzute de art.5 pct.16 din Legea nr.85/2014, însă plata acestora se va face eșalonat pe perioada planului de reorganizare.

Valoarea ce urmează a fi distribuită acestei categorii de creanțe este mai mare față de valoarea pe care această categorie ar recupera-o în cazul falimentului, respectiv 0%.

### D. CREANȚELE CHIROGRAFARE

Creanțele chirografare sunt **considerate defavorizate prin plan** deoarece se prevede reducerea cuantumului creanțelor la un procent de 0% din valoarea creanțelor chirografare, fiind întrunite condițiile prevăzute de art.5 pct.16 din Legea nr.85/2014.

Valoarea ce urmează a fi distribuită acestei categorii de creanțe este aceeași față de valoarea pe care această categorie ar recupera-o în cazul falimentului.

Rațiunea pentru care s-a optat prin prezentul Plan pentru a propune efectuarea de distribuiri zero acestei categorii de creditori are la bază simularea realizată privind recuperarea de sume în cazul falimentului în cazul valorificării bunurilor debitoare, pe de o parte, iar pe de altă parte este aceea că asumarea de distribuiri mai mari față de această categorie ar fi pus în pericol implementarea cu succes a Planului având la baza Cash Flow-ul financiar estimat.

### E. CREANȚELE SUBORDONATE

Creanțele subordonate sunt considerate defavorizate prin plan deoarece pe de o parte se prevede reducerea cuantumului creanțelor la un procent de 0% din valoarea creanțelor chirografare, fiind întrunite condițiile prevăzute de art.5 pct.16 din Legea nr.85/2014.

Valoarea ce urmează a fi distribuită acestei categorii de creanțe este aceeași față de valoarea pe care această categorie ar recupera-o în cazul falimentului.

**În concluzie, putem arăta că tratamentul corect și echitabil există atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții, așa cum rezultă din prevederile art. 139, alin. (2) din Legea nr.85/2014 :**

**"- Niciuna din categoriile de creanțe care resping planul și nici o creanță care respinge planul nu primește mai puțin decât suma ce ar putea fi recuperată în ipoteza falimentului.**

**- Niciuna din categoriile de creanțe defavorizate nu primește mai mult decât creanța înscrisă în Tabelul Definitiv de Creanțe**

**- În cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nici o categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezultă din ierarhia prevăzută la art. 138 alin. (3), nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului."**

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 139, alin 2 din Legea 85/2014, **"Planul va stabili același tratament pentru fiecare creanță din cadrul unei categorii distincte, cu excepția rangului diferit al celor beneficiare ale unei cauze de preferință, precum și în cazul în care deținătorul unei creanțe din categoria respectivă consimte la un tratament mai puțin favorabil pentru creanța sa."**

Tratamentul corect și echitabil aplicat creanțelor din Planul de Reorganizare judiciară rezultă și se stabilește ținând cont de următoarele elemente de referință:

1. Tabelul definitiv actualizat al creanțelor;
2. Programul de plată al creanțelor;
3. Rapoartele de evaluare întocmite în cadrul procedurii

Din previzionarea sumelor distribuite în cazul falimentului, prezentată în secțiunea II.4. comparativ cu ipoteza reorganizării, rezultă că, în caz de faliment doar categoria creanțelor garantate se îndeștează parțial, categoria creanțelor salariale, bugetare, chirografare și subordonate nu ar beneficia de recuperare .

*Conform prevederilor art.5 pct.71 din secțiunea a 2-a "definiții" din Legea nr. 85/2014 "testul creditorului reprezintă analiză comparativă a gradului de îndeștare a creanței bugetare prin raportare la un creditor privat diligent, în cadrul unei proceduri de prevenire a insolvenței sau de reorganizare, comparativ cu o procedură de faliment. analiza are la baza un raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat, membru anevar, desemnat de creditorul bugetar și se raportează inclusiv la durata unei proceduri de faliment comparativ cu programul de plăți propus. nu constituie ajutor de stat situația în care testul creditorului privat atestă faptul ca distribuțiile pe care le-ar primi creditorul bugetar în cazul unei proceduri de prevenire a insolvenței sau de reorganizare sunt superioare celor pe care le-ar primi într-o procedura de faliment."*

Bazat și pe Rapoartele de Evaluare întocmite în procedură, rezultă că distribuțiile în favoarea creditorului garantat, salariați și bugetar în procedura de reorganizare sunt în procent de 100%.

**În ipoteza Planului de Reorganizare, scenariul distribuirii sumelor este evident mai avantajos pentru creditori, după cum urmează:**

CREDITOR	CREANȚĂ ÎN TABEL DEFINITIV ACTUALIZAT	DISTRIBUIRE ÎN REORGANIZARE	% de acoperire
Creanțe garantate	1.242.730,98	1.242.730,98	100,00 %
Creanțe salariale	4.653,00	4.653,00	100,00 %
Creanțe bugetare	49.808,00	49.808,00	100,00 %
Creanțe chirografare	241.208,43	0,00	0,00 %
Creanțe subordonate	275.400,00	0,00	0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.813.800,21</b>	<b>1.297.191,98</b>	<b>71,51 %</b>

Gradul mediu de recuperare a creanțelor scadente înscrise în Tabelul definitiv este mai ridicat în varianta acceptării planului de către creditori și confirmării de către judecătorul - sindic, după cum urmează:

Grad de recuperare al creanțelor în scenariul reorganizării raportat la masa credală	Grad de recuperare al creanțelor în scenariul falimentului raportat la masa credală
71,51 %	60,23 %

## VI. PROGRAMUL DE PLATĂ AL CREANȚELOR

### VI.1. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII GARANTAȚI

1. MIKRO KAPITAL IFN SA- creditor garantat, înscris în Tabelul Definitiv cu suma de 270.028,90 lei . Creanța este garantată în baza Contractul de ipotecă imobiliară nr. 492 din 28/04/2023 emis de Suleap Mihai.

În perspectiva stingerii pasivului corespunzător creanței deținute de **MIKRO KAPITAL IFN SA**, **propunem rambursarea sumei de 270.028,90 lei reprezentând 100,00 % din total creanță garantată**, în 2 tranșe astfel:

- ANUL 1: - TRIM I: suma de 135.028,90 lei;  
- TRIM II: suma de 135.000,00 lei;

**2. ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANTELOR PUBLICE IASI- creditor garantat**, înscris în Tabelul Definitiv cu suma de 185.904 lei . Creanța este garantată în baza Procesului-verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 448901 din 26/06/2023 emis de ANAF/DGRFP/AJFP IASI.

În perspectiva stingerii pasivului corespunzător creanței deținute de **ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANTELOR PUBLICE IASI**, **propunem rambursarea sumei de 185.904,00 reprezentând 100,00% din total creanță garantată**, în 2 tranșe astfel:

- ANUL 3: - TRIM III: suma de 93.904,00 lei;  
- TRIM IV: suma de 92.000,00 lei;

**3. FINOPRO IFN SA- creditor garantat**, înscris în Tabelul Definitiv cu suma de 786.798,08 lei . Creanța este garantată în baza :

- Contractului de ipoteca autentificat sub nr. nr. 6273 din 01/08/2023 emis de Toma Mihai;
- Contractului de ipoteca autentificat sub nr. 2013 din 07/09/2021 emis de Murarasu Cozma Elena;

În perspectiva stingerii pasivului corespunzător creanței deținute de **FINOPRO IFN SA**, **propunem rambursarea sumei de 786.798,08lei, reprezentând 100,00 % din total creanță garantată**, în 2 tranșe astfel:

- ANUL 3: - TRIM III: suma de 393.798,08 lei;  
- TRIM IV: suma de 393.000,00 lei;

*Întrucât este dificil de precizat momentul valorificării activelor imobile, suma de plată a fost cuprinsă în programul de plată al creanțelor în trim. III-IV din Anul 3 al Planului de Reorganizare, însă în condițiile valorificării mai rapide a bunului imobil, sumele de bani vor fi distribuite imediat, în avans față de prevederile Planului de Reorganizare.*

*Propunerea de program de plăți aferentă creanțelor garantate este prezentată în Anexa nr.2 la prezentul Plan de Reorganizare.*

## **VI.2 DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII SALARIALI**

Creditorii salariali înscriși în Tabelul Definitiv al obligațiilor debitoarei, conform evidenței contabile, dețin o creanță în sumă de 4.653,00 lei reprezentând drepturi salariale neridicate.

Corelat cu fluxurile financiare ale societății, **propunem rambursarea integrală a sumei de 4.653,00 lei reprezentând 100,00 % din total creanță salarială**, într-o singură tranșă ce urmează a fi plătită în trimestrul IV din al treilea an de implementare a Planului de Reorganizare:

- ANUL 3 : - TRIM IV: suma de 4.653,00 lei

*Propunerea de program de plăți pentru creditorii salariali este prezentată în Anexa nr.3 la prezentul Plan de Reorganizare.*

## **VI.3. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII BUGETARI**

**1. AJFP Mun. Iasi – creditor bugetar**, înscris în Tabelul Definitiv cu suma de 49.808,00 lei. Corelat cu fluxurile financiare ale societății, **propunem rambursarea sumei de 49.808,00 lei reprezentând 100 % din total creanță bugetară deținută de creditoare**, în 2 tranșe astfel:

- ANUL 3 : - TRIM III : suma de 24.808,00 lei  
- TRIM IV : suma de 25.000,00lei

*Propunerea de program de plăți pentru creditorii bugetari este prezentată în Anexa nr.4 la prezentul Plan de Reorganizare.*

#### ***VI.4. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII CHIROGRAFARI***

Pentru această categorie de creditori, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli și cash flow-ul companiei estimat pe perioada de reorganizare, nu există resurse pentru plata creanțelor chirografare.

*Propunerea de program de plăți pentru creditorii chirografari este prezentată în Anexa nr.5 la prezentul Plan de Reorganizare.*

#### ***VI.5. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII SUBORDONAȚI***

Pentru această categorie de creditori, în conformitate cu bugetul de venituri și cheltuieli și cash flow-ul companiei estimat pe perioada de reorganizare, nu există resurse pentru plata creanțelor chirografare.

*Propunerea de program de plăți pentru creditorii subordonați este prezentată în Anexa nr.6 la prezentul Plan de Reorganizare.*

*Propunerea de Program de Plăți Reunit se regăsește la Anexa nr. 7 la prezentul Plan de Reorganizare.*

### **VII. OBȚINEREA DE RESURSE FINANCIARE PENTRU SUSȚINEREA REALIZĂRII PLANULUI ȘI SURSELE DE PROVENIENȚĂ ALE ACESTORA**

Pentru susținerea îndeplinirii Planului de Reorganizare au fost avute în vedere mai multe categorii de resurse financiare:

- a) *Continuarea activității societății debitoare*
- b) *Valorificarea activelor excedentare, neesențiale pentru reușita Planului de Reorganizare în condiții de maximizare a averii debitoarei, în conformitate cu prevederile art.133 alin. 5 lit F din Legea nr.85/2014 privind procedura insolvenței;*
- c) *Resurse financiare obținute ca urmare a îndeplinirii prevederilor la art. 131 din Legea nr. 85/2014. Suma estimată a fi încasată aproximativ 660.000 lei.*

### **VIII. REMUNERAȚIA ADMINISTRATORULUI JUDICIAR**

**În perioada de reorganizare se prevede achitarea din averea debitoarei a unui onorariu astfel structurat:**

- **onorariu fix** în cuantum de 3.000 lei/lună , exclusiv TVA;
- **onorariu variabil** in cuantum de 5% + TVA din sumele distribuite creditorilor;
- **onorariu de succes fix** in cuantum de 25.000 lei+ TVA, datorat exclusiv in cazul confirmării planului de reorganizare.

Onorariul variabil și onorariul de succes au natura juridică distinctă, primul fiind aferent activității de distribuire, iar cel de-al doilea reprezentând remunerarea suplimentară pentru atingerea obiectivului procedurii, respectiv confirmarea planului de reorganizare.

Plata retribuției cuvenite administratorului judiciar va fi efectuată în termen de 5 zile de la data facturării, aceasta reprezentând cheltuială de procedură, suportată din averea debitoare, potrivit priorității prevăzute de Legea nr. 85/2014. Dacă la momentul distribuirilor aferente bunurilor imobile ce constituie garanții, societatea nu dispune de lichidități, onorariul aprobat al administratorului judiciar, cota de 2 % cuvenită UNPIR și cheltuielile de procedură vor fi reținute din prețul vânzării, urmând ca ulterior să fie reîntregite din disponibilitățile viitoare/valorificarea bunurilor libere de sarcini.

#### **IX. EFECTELE CONFIRMĂRII PLANULUI**

Când Sentința care confirmă un plan intră în vigoare, activitatea debitorului este reorganizată în mod corespunzător, iar creanțele și drepturile creditorilor precum și a celorlalte părți interesate sunt modificate conform Planului.

Debitorul va fi obligat să îndeplinească, fără întârziere, schimbările de structură din plan.

Potrivit prevederilor art.181 alin.2 din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, la data confirmării unui plan de reorganizare, debitorul este descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea Planului și cea prevăzută în Plan, pe parcursul procedurii reorganizării judiciare. În conformitate cu prevederile art.140 alin (1) în cazul intrării în faliment se va reveni la situația stabilită prin Tabelul Definitiv al tuturor creanțelor împotriva debitorului, prevăzut la art.112 alin. (1), scăzându-se sumele achitate în timpul planului de reorganizare.

Creanțele ce urmează a se naște pe parcursul implementării Planului de Reorganizare urmează a fi achitate în conformitate cu documentele și actele juridice din care acestea se nasc, conform prevederilor art.102 alin.(6) din Legea nr.85/2014.

#### **X. CONTROLUL APLICĂRII PLANULUI**

Prezentul Plan de Reorganizare a fost întocmit pentru o perioadă de 36 de luni (12 trimestre), pornind de la premise că prima lună a planului va fi luna imediat următoare confirmării Planului de către judecătorul-sindic.

În concluzie, prezentul plan, implementarea și monitorizarea derulării acestuia, constituie o garanție solidă a realizării obiectivelor pe care și le propune, respective acoperirea pasivului într-o măsură cât mai mare.

#### **NOTĂ**

În condițiile în care, premisele în care a fost propus planul de reorganizare nu mai corespund ipotezelor de calcul și previziune, sunt identificate alte modalități de stingere a creanțelor în conformitate cu prevederile art. 139 alin. 5 din Legea nr. 85/2014 , planul poate fi modificat și/sau prelungit.

Precizăm faptul că prezenta strategie de reorganizare a fost fundamentată pe situația juridică actuală a debitoare. Totuși, având în vedere litigiile aflate pe rolul instanței de judecată în dosarele asociate nr. 4353/99/2023/a5 și 4353/99/2023/a6, administratorul judiciar menționează că, în ipoteza în care hotărârile ce vor fi pronunțate vor modifica elementele de fapt sau de drept care au stat la baza acestui plan, se va proceda la adaptarea și modificarea Planului de Reorganizare, conform mecanismelor și dispozițiilor art. 139 alin 5 prevăzute de Legea nr. 85/2014.

Modificările propuse ce vor fi aduse Planului de reorganizare vor fi prezentate creditorilor cu respectarea condițiilor de vot și de confirmare prevăzute de lege.

În conformitate cu secțiunea a 6-a din Legea nr. 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.

Judecătorul - sindic reprezintă "*forul suprem*" sub conducerea căruia se derulează întreaga procedură. Creditorii sunt "*ochiul critic*" raportat la îndeplinirea parametrilor cuprinși în planul 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 al modului de lucru și de aplicare a planului.

În ceea ce privește administratorul judiciar EUROBUSINESS LRJ SPRL Iași, acesta este entitatea care are legătură directă cu debitoarea, exercitând un control riguros asupra derulării întregii proceduri, supraveghind activitatea debitoarei 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.

Controlul aplicării planului se face de către administratorul judiciar prin:

- i) informări și rapoarte periodice din partea debitoarei către administratorul judiciar;
- ii) sistemul de comunicare cu debitoarea prin intermediul notelor interne și prin prezența unui reprezentant al administratorului judiciar la sediul acesteia ori de câte ori este necesar acest lucru;
- iii) rapoartele financiare trimestriale, prezentate de către administratorul judiciar în conformitate cu art. 144 alin.(2) din Legea nr. 85/2014;
- iiii) efectuarea demersurilor de expunere pe piață a bunurilor debitoarei în vederea obținerii unui preț cât mai mare pentru bunurile deținute de societate.

#### **XI. DESCĂRCAREA DE RĂSPUNDERE A DEBITORULUI, A ASOCIAȚIILOR DIN SOCIETĂȚILE ÎN NUME COLECTIV ȘI A ASOCIAȚIILOR COMANDITAȚI DIN SOCIETĂȚILE ÎN COMANDITĂ**

Potrivit prevederilor art.181 alin.2 din Legea nr.85/2014 privind procedura insolvenței, la data confirmării unui plan de reorganizare, debitorul este descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea Planului și cea prevăzută în Plan, pe parcursul procedurii reorganizării judiciare. În conformitate cu prevederile art.140 alin (1) în cazul intrării în faliment se va reveni la situația stabilită prin Tabelul Definitiv al tuturor creanțelor împotriva debitorului, prevăzut la art.112 alin. (1), scăzându-se sumele achitate în timpul planului de reorganizare.

**ADMINISTRATOR JUDICIAR**

EUROBUSINESS LRJ SPRL

Prin Asociat Coordonator

Maria Dascălu



**TABEL DEFINITIV al obligațiilor debitoarei SEL AGRO SRL**  
**întocmit conform prevederilor art. 112 alin. 1 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și conform Sentinței Civile nr. 404/06.06.2024**

Creditor	Adresa	Tip creanță	Valoarea creanței (obligației pretinse)		Creanță acceptată a fi rambursată	Observații/motive asupra diminuării valorii	Pondere în categorie de creanțe	Pondere în total creanțe
			creanțe în lei	creanțe în valute				
<b>1. Creanțe provenite din raporturi de muncă - art. 161 pct. 3</b>								
Salariați		Conform evidentei contabile	4.653,00		4.653,00		100,00%	0,26%
<b>TOTAL CATEGORIE</b>			<b>4.653,00</b>		<b>4.653,00</b>		<b>100,00%</b>	<b>0,26%</b>
<b>2. Creanțe Garantate (art. 159, alin.(1) punct 3)</b>								
ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANȚELOR PUBLICE IASI	Iasi, str. A. Panu nr 26, jud. Iași	Reprezentând impozite și taxe datorate bugetului consolidat al statului	235.712,00		185.904,00	Creanță admisă parțial garantată având în vedere finalizarea raportului de evaluare asupra bunurilor imobile aduse în garanție.	14,96%	10,25%

<b>FINOPRO IFN SA</b>	Iași, str. Ciurchi nr. 150B, etaj 2, județ Iași	Reprezentând credit restant conform Contract de credit pentru activitate economică nr. 1268PJ/07.09.2021, modificat prin Actul Adicional nr. 1/10.01.2022, nr. 2/05.07.2022, nr. 3/31.07.2023, Contractul de ipotecă imobiliară nr. 2013/07.09.2021 și Contractul de ipotecă nr. 6273/01.08.2023, Contractul de cesiune nr. 173/31.03.2022 și Actul aditional nr. 5/31.08.2023 a contractului de credit, dobândă remuneratorie restantă și comisionul de administrare restant		293.576,57	1.341.233,92	786.798,08	Creanță admisă conform Sentinței civile nr. 404/06.06.2024 și înscrisă integral în categoria creanțelor garantate având în vedere finalizarea raportului de evaluare asupra bunurilor imobile aduse în garanție.	63,31%	43,38%
<b>MIKRO KAPITAL IFN SA</b>	Iași, str. Sf. Andrei nr. 15A, etaj 1 si 2, judetul Iasi	Reprezentând credit restant conform Contract de credit nr. 230200060/28.04.2023, si Contractul de ipotecă imobiliară nr. 2013/07.09.2021 și Contractul de ipotecă imobiliară nr. 492/28.04.2023, dobândă, dobanda restantă, comisionul de administrare si penalitati	270.028,90			270.028,90	Creanță admisă în categoria creanțelor garantate având în vedere finalizarea raportului de evaluare asupra bunurilor imobile aduse în garanție.	21,73%	14,89%
<b>TOTAL CATEGORIE</b>			<b>505.740,90</b>	<b>293.576,57</b>	<b>1.341.233,92</b>	<b>1.242.730,98</b>		<b>100,00%</b>	<b>68,52%</b>

3. Creanțe bugetare(art. 161 punct 5)

<b>ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANȚELOR PUBLICE IASI</b>	Iasi, str. A. Panu nr 26, jud. Iasi	Reprezentând impozite și taxe datorate bugetului consolidat al statului							49.808,00	Creanță admisă în categoria creanțelor bugetare la nivelul diferenței dintre creanța solicitată în sumă de 235.712,00 lei și valoarea creanței garantate, urmare finalizării raportului de evaluare.	100,00%	2,75%
<b>TOTAL CATEGORIE</b>												
<b>4.Creanțe chirografare (art.161 punct 8)</b>												
<b>APAVITAL SA</b>	Iasi, str. M. Costachescu nr 6, jud. Iasi	Contravaloare servicii de alimentare cu apa și de canalizare și neachitate conform facturi fiscale emise, penalitati, taxa timbru	5.282,61						5.082,61	Creanță admisă parțial la valoarea din declarația de creanță. Suma de 200 lei a fost respinsa ca nefiind datorata de societatea debitoare	2,11%	0,28%
<b>ENEL ENERGIE MUNTENIA SA</b>	cu sediul procesual ales la SCA Stancu, Rachitan si Asociatii, prin av. Simona Liliana Puscaciu in Calea Mosilor nr. 51, etaj 1, sector 3, Bucuresti	Contravaloare consum gaze naturale conform facturii fiscale nr.23EI01288555/26.01.2023	2.088,53						2.088,53	Creanță admisă parțial la valoarea din declarația de creanță.	0,87%	0,12%
<b>ENEL ENERGIE SA</b>	cu sediul procesual ales la SCA Stancu, Rachitan si Asociatii, prin av. Simona Liliana Puscaciu in Calea Mosilor nr. 51, etaj 1, sector 3, Bucuresti	Contravaloare consum energie electrica	10.223,08						10.223,08	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	4,24%	0,56%

<b>E.ON ENERGIE ROMANIA SA</b>	cu sediul procesual ales la FIRE CREDIT SRL din Iasi, str. Sf.Lazar, nr. 66, Gabriel Business Center, etaj 6, judet Iași	Contravaloare consum energie electrica, penalitati și taxă de timbru	3.968,81				3.768,81	Creanță admisă parțial la valoarea din declarația de creanță. Suma de 200 lei a fost respinsa ca nefiind datorata de societatea debitoare	1,56%	0,21%
<b>FLUX SRL</b>	Iași, str. Vasile Lupu nr. 117, etaj 2, jud. Iași	Contravaloare chirie restantă si penalități	18.794,86				5.321,00	Creanță admisă parțial (reprezentând rest plata ff 16592/01.08.2023 de 4.794, 23 lei si penalitățile de 527,37 lei -calculate pana la data deschiderii procedurii), iar diferența în suma de 13.473,86 lei aferenta facturii nr. 16693/14.09.2023 si penalitati a fost respinsă ca fiind o creanță curentă ce urmează a fi plătită din activitatea curentă.	2,21%	0,29%
<b>ROIBU-OZUGLU RALUCA-LUMINITA</b>	cu domiciliul legal procedural ales la Cab. Av. Razvan Mihalache, din Iași, str. Ignat nr. 15, mezanin, biroul 1, jud. Iași	Contravaloare avans si rate lunare pentru imobilul ce face obiectul promisiunii de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1504/08.08.2019	311.292,10				-311.292,10	Creanță admisă sub condiție suspensivă de predare a imobilului în condițiile prevăzute de art. 131 din Legea nr 85/2014.	0,00%	0,00%

<b>STUPARIU CIPRIAN și STUPARIU MIRELA-ALINA</b>	cu domiciliul legal procedural ales la Cab. Av. Adrian Fetcu din Iași, str. A. Panu nr 27, bloc Moldova III, etaj 2, ap. 5, jud. Iași	Contravaloare imobil ce face obiectul antecontractului de vânzare-cumpărare din data 08.11.2018, taxa de timbru, onorariu de avocat	213.700,00	39.000,00	192.679,50	-293.988,50	Creanță admisă parțial sub condiția suspensivă de predare a imobilului în condițiile prevăzute de art. 131 din Legea nr 85/2014. Diferența de 22.000 Euro și 3.700 lei au fost respinse deoarece nu sunt datorate de societatea debitoare.	0,00%	0,00%
<b>STUPARIU CIPRIAN și STUPARIU MIRELA-ALINA</b>	cu domiciliul legal procedural ales la Cab. Av. Adrian Fetcu din Iași, str. A. Panu nr 27, bloc Moldova III, etaj 2, ap. 5, jud. Iași	Contravaloare amenajări și investiții la imobil.		47.000,00	214.724,20	214.724,20	Creanță înscrisă în mod provizoriu în tabelul de creanțe conform Sentinței Civile nr. 404/06.06.2024	89,02%	11,84%
<b>ZULD FLAVIA și PLATON RADU-FLORIN</b>	cu sediul procesual ales la Cabinet avocat Apostol Elena Florentina in Bacau, Str. N.Titulescu nr. 22 bis, jud. Bacau	Contravaloare avans si rate lunare pentru imobilul ce face obiectul promisiunii de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1448/17.07.2019	309.925,00			0,00	Creanța a fost stinsă integral prin executarea în natură a obligației de a face (perfectarea contractului de vânzare-cumpărare dispusă prin Hotărârea nr 83/12.02.2026)	0,00%	0,00%
<b>TOTAL CATEGORIE</b>			875.274,99	39.000,00	192.679,50	241.208,23		100,00%	13,30%
<b>5. Creante subordonate-art.161 pct. 10, lit a)</b>									
<b>OPRICA SASA</b>		Contravaloare împrumuturi acordate societății	275.400,00			275.400,00	Creanță admisă la valoarea din declarația de creanță	100,00%	15,18%
<b>TOTAL CATEGORIE</b>			275.400,00	39.000,00	192.679,50	275.400,00		100,00%	15,18%
<b>TOTAL GENERAL</b>			1.661.068,89			1.813.800,21			100,00%

Nota: curs USD la data deschiderii procedurii 23.08.2023 (1 USD=4.5686 lei)  
curs EURO la data deschiderii procedurii 23.08.2023 (1 Euro=4.9405 lei)

Administrator judiciar,  
EUROBUSINESS LRJ SPRL  
prin asociat coordonator  
Eduard Pascal





DEBITOR: SEL AGRO SRL

PROGRAM DE PLATA A CREDITORILOR SALARIAȚI

Anexa 3

CREDITOR	CREANȚĂ ÎNSCRISĂ ÎN TABELUL DEFINITIV	ANUL 1				ANUL 2				ANUL 3				TOTAL		
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4			
Salariați ai SEL AGRO SRL conform Anexei depuse la Tabelul Preliminar	4.653,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.653,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.653,00</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>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.653,00</b>

ADMINISTRATOR JUDICIAR  
EUROBUSINESS LRJ SPRL  
asociat coordonator  
MARIA DASCĂLU



**DEBITOR : SEL AGRO SRL**

**PROGRAM DE PLATA A CREAMTELOR BUCETARE**

Anexa 4

TIP CREAMTA	CREANTA INSCRISA IN TABELUL DEFINITIV	ANUL 1				ANUL 2				ANUL 3				TOTAL				
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4					
ANAF - DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE IAȘI, AJFP IAȘI	49.808,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.808,00	25.000,00	49.808,00
<b>TOTAL</b>	<b>49.808,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24808,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>49.808,00</b>

ADMINISTRATOR JUDICIAR  
 EUROBUSINESS LRJ SPRL  
 asociat coordonator  
 MARIA DASCĂLU



**DEBITOR : SEL AGRO SRL**

**PROGRAM DE PLATA A CREAMTELOR CHIROGRAFARE**

Anexa 5

TIP CREAMTA	CREANȚĂ ÎNSCRISĂ ÎN TABELUL DEFINITIV	ANUL 1				ANUL 2				ANUL 3				TOTAL	
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4		
		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
APAVITAL SA	5.082,61	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	0,00
E.NEL ENERGIE MUNTENIA SA	2.088,53	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	0,00
E.NEL ENERGIE SA	10.223,08	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	0,00
E.ON ENERGIE ROMANIA SA	3768,81	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	0,00
FLUX SRL	5.321,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STUPARIU CIPRIAN și STUPARIU MIRELA-ALINA	214.724,20	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	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>241.208,23</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>0,00</b>

ADMINISTRATOR JUDICIAR  
 EUROBUSINESS LRJ SPRL  
 asociat coordonator  
 MARIA DASCĂLU



DEBITOR: SEL AGRO SRL

PROGRAM DE PLATA A CREDITORILOR SUBORDONAȚI

Anexa 6

CREDITOR	CREANȚĂ ÎNSCRISĂ ÎN TABELUL DEFINITIV	ANUL 1				ANUL 2				ANUL 3				TOTAL	
		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4		
OPRICĂ SAȘA	275.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	275.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



ADMINISTRATOR JUDICIAR  
EUROBUSINESS LRJ SPRL  
asociat coordonator  
MARIA DASCĂLU



Anexa 8

**REGULAMENT DE  
VALORIFICARE  
A  
ACTIVELOR IMOBILE  
MENTIONATE IN PLANUL DE  
REORGANIZARE**

din patrimoniul

**”SEL AGRO” S.R.L.**

*- Societate în insolvență/ Society in insolvency/ Société en procédure collective -*

- elaborat de –

**“EuroBusiness LRJ “ S.P.R.L. Iași**

## PREAMBUL

Prin prezentul Regulament de valorificare, **EuroBusiness LRJ S.P.R.L.** cu sediul social în Mun. Iași, Str. Zorilor, nr. 11, Jud. Iași, înregistrată în Registrul Societăților Profesionale de Practicieni în Insolvență sub nr. RFO II 0022/2006, Cod de Identificare Fiscală 16605670, în calitate de administrator judiciar al debitoarei **SEL AGRO S.R.L.**, astfel desemnat prin Încheierea nr. 106, din data de 23.08.2023, pronunțată de Tribunalul Iași – Secția a II - a Civilă de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 4353/99/2023 (număr în format vechi: 305/2023) având în vedere:

- Inventarierea activelor debitoarei **SEL AGRO S.R.L.**;
- Raportul de evaluare nr. 34.5 din 08.03.2024, privind activele imobile, aparținând patrimoniului debitoarei **SEL AGRO S.R.L.**;

propune creditorilor valorificarea bunurilor imobile din patrimoniul societății debitoare **SEL AGRO S.R.L.**, prin metoda licitației publice, cu strigare, competitivă, cu respectarea prevederilor Legii nr. 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament de vânzare:

Activele oferite spre vânzare constau în:

### **1. Proprietate imobiliară funciară Teren în suprafață de 1.000,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, pe care se află edificate 2 (două) construcții fără acte, respectiv:**

- **Teren în suprafață de 1.000,00 mp** situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62532, înscris în Cartea Funciară nr. 62532 a localității Miroslava, jud. Iași, împreună cu dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 332,00 mp, situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62531, înscris în Cartea Funciară nr. 62531 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces"; dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 764,00 mp, situate în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62530, înscris în Cartea Funciară nr. 62530 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces".
  - **Construcția C1 - locuință** edificată în regim de înălțime P+1E, cu o suprafața construită la sol de 146,42 mp și o suprafață construită desfășurată de 262,18 mp;
  - **Construcția C2 - Anexă gospodărească**, edificată în regim de înălțime Parter, cu o suprafața construită la sol de 65,90 mp și o suprafață construită desfășurată de 65,90 mp.
- ***Se menționează faptul că activul imobil enumerat anterior este în deplină proprietate a debitoarei SEL AGRO S.R.L., conform următoarelor documente de proprietate:***
    - Contract de Vânzare - Cumpărare nr. 1957/2007, emis de BNP Murărașu.
    - Extras de Carte Funciară pentru informare din 13.03.2025, emis de O.C.P.I. Iași, B.C.P.I. Iași;
  - **Activul imobil, enumerat anterior, este liber de sarcini.**

### **2. Proprietate imobiliară funciară Teren în suprafață de 1.000,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62535, înscris în Cartea Funciară nr. 62535 a localității Miroslava, jud. Iași, împreună cu dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 332,00 mp, situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral**



**EUROBUSINESS**



62531, înscris în Cartea Funciară nr. 62531 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces" și dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 764,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62530, înscris în Cartea Funciară nr. 62530 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces".

- ***Se menționează faptul că activul imobil enumerat anterior este în deplină proprietate a debitoarei SEL AGRO S.R.L., conform următoarelor documente de proprietate:***

- Contract de Vânzare - Cumpărare nr. 1957/2007, emis de BNP Murărașu.
- Extras de Carte Funciară pentru informare din 13.03.2025, emis de O.C.P.I. Iași, B.C.P.I. Iași;

- ***Activul imobil, enumerat anterior, este grevat de sarcini, astfel:***

- Proces verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. 448901, din 26.06.2023, emis de ANAF/DRGPF/AJFP Iași.

**3. Proprietate imobiliară funciară Teren în suprafață de 1.000,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62536, înscris în Cartea Funciară nr. 62536 a localității Miroslava, jud. Iași, împreună cu dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 332,00 mp, situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62531, înscris în Cartea Funciară nr. 62531 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces" și dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafața de teren de 764,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62530, înscris în Cartea Funciară nr. 62530 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces".**

- ***Se menționează faptul că activul imobil enumerat anterior este în deplină proprietate a debitoarei SEL AGRO S.R.L., conform următoarelor documente de proprietate:***

- Contract de Vânzare - Cumpărare nr. 1957/2007, emis de BNP Murărașu.
- Extras de Carte Funciară pentru informare din 13.03.2025, emis de O.C.P.I. Iași, B.C.P.I. Iași;

- ***Activul imobil, enumerat anterior, nu este grevat de sarcini.***

**Regimul juridic al terenurilor extravilane - Aplicabilitatea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a [Legii nr. 268/2001](#) privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului:**

Vânzarea activelor imobiliare constând în terenuri agricole situate în extravilan se realizează cu respectarea art. 20 alin. (3) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan, cu modificările și completările ulterioare.

Conform textului de lege menționat: «Dispozițiile prezentei legi nu se aplică [...] contractelor de vânzare încheiate ca urmare a îndeplinirii unor formalități de licitație publică, cum este cazul celor realizate în cadrul procedurii de prevenire a insolvenței și de insolvență».

Pe cale de consecință, prezenta vânzare prin licitație publică este exceptată de la aplicarea normelor privind dreptul de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, tinerilor fermieri sau statului român, transferul dreptului de proprietate nefiind condiționat de avizul structurilor teritoriale sau centrale ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

Valorificarea bunurilor imobile din patrimoniul societății debitoare **SEL AGRO S.R.L.**, prin licitație publică cu strigare, competitivă conform prevederilor Legii nr. 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, se va desfășura conform prezentului Regulament de participare la licitație

La întocmirea prezentului Regulament au fost avute în vedere prevederile art. 133, alin. 5, lit. f și art. 154 – 156, din Legea nr. 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, referitoare la procedura de lichidare a bunurilor din averea debitoarei.

## **REGULAMENTUL DE PARTICIPARE LA LICITAȚIILE ORGANIZATE DE ADMINISTRATORUL JUDICIAR PENTRU VALORIFICAREA ACTIVELOR IMOBILE AFLATE ÎN PATRIMONIUL "SEL AGRO" S.R.L.**

*În temeiul Legii nr. 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, administratorul judiciar propune următoarea procedură de valorificare a bunurilor imobile, aparținând patrimoniului debitoarei.*

### **CAPITOLUL I VÂNZAREA LA LICITAȚIE. EXPUNERE PE PIAȚĂ.**

**I.1.** În vederea organizării licitației publice cu strigare, model competitiv, pentru valorificarea activelor, administratorul judiciar va proceda la efectuarea de demersuri în vederea expunerii pe piață într-o formă adecvată, care presupune anunțuri publicitare pe internet și în publicații de specialitate și va proceda la întocmirea și afișarea publicațiilor de vânzare. De asemenea, administratorul judiciar va proceda la elaborarea Caietului de sarcini privind vânzarea la licitația care va cuprinde descrierea amănunțită a bunurilor imobile supuse valorificării.

**I.2.** Administratorul judiciar **EUROBUSINESS LRJ S.P.R.L.**, asigură transparența licitațiilor și respectarea prevederilor Legii nr. 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

**I.3.** Administratorul judiciar **EUROBUSINESS LRJ S.P.R.L.**, asigură pe toată durata organizării și desfășurării licitațiilor, imparțialitatea și egalitatea deplină de tratament între toți participanții.

**I.4.** Anunțul publicitar privind desfășurarea licitației publice cu strigare va fi dat publicității după aprobarea de către Adunarea Creditorilor a raportului și a metodei de valorificare.

**I.5.** Prealabil organizării oricărei ședințe de licitație publică cu strigare se va realiza un marketing adecvat în scopul valorificării bunurilor "**SEL AGRO**" S.R.L.

**I.6.** Anunțul va fi publicat într-un cotidian de răspândire națională, pe site-ul **EUROBUSINESS LRJ S.P.R.L.**, pe site-ul U.N.P.I.R. și se va afișa la sediul administratorului și al Tribunalului Iași, la locul unde se află bunurile debitorului, la sediul debitoarei, la sediul Primăriei Miroslava, precum și la locul unde se desfășoară licitația. De asemenea, debitorul prin administratorul special va fi înștiințat despre data, ora și locul vânzării la licitație.

**I.7.** Anunțul publicitar trebuie să cuprindă:

- locul, data licitației și ora de începere a acesteia;
- numele și calitatea organizatorului, adresa, nr. telefon și fax;
- numărul dosarului, date de identificare a debitorului;
- identificarea activelor ce vor fi oferite spre vânzare și descrierea lor sumară;
- prețul de pornire al licitației în EUR (exclusiv T.V.A.), pentru fiecare activ scos la vânzare;
- mențiunea că toți cei care posedă un drept real asupra bunurilor scoase la vânzare au obligația de a face licitatorului dovada acestuia, până în preziua licitației;
- mențiunea faptului că activele scoase la licitație se vând libere de orice sarcini sau garanții, cu excepția măsurilor asiguratorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau confiscării extinse;



**EUROBUSINESS**



- valoarea garanției/cauțiunii de participare la licitație și modalitatea de constituire a acesteia;
- informații referitoare la documentele ce urmează a fi depuse de ofertanți la sediul **EUROBUSINESS LRJ S.P.R.L.** în vederea participării la licitație.

## **CAPITOLUL II - INFORMAȚII GENERALE**

### **II.1. OBIECTIVUL LICITAȚIEI**

**II.1.1.** Obiectivul licitației îl constituie vânzarea prin licitație publică, cu strigare model competitiv, organizată în condițiile Legii nr. 85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, a activelor imobile, aparținând patrimoniului debitoarei **SEL AGRO S.R.L.** – societate în insolvență.

### **II.2. ORGANIZATORII LICITAȚIEI**

**II.2.1.** Comisia de licitație este numită prin decizie de către reprezentanții administratorului judiciar și va fi formată din 6 (șase) membri.

**II.2.2** Comisia de licitație, în calitate de organizator, răspunde de pregătirea, desfășurarea licitației și urmărirea modului de realizare a măsurilor stabilite în cadrul acesteia.

**II.2.3** Comisia de licitație verifică respectarea condițiilor referitoare la publicitatea licitației, a înscrierilor la licitație, a solicitării informațiilor privind eventualele sarcini ce grevează activele licitate și răspunde de activitățile de examinare și acceptare a ofertelor, precum și de respectarea procedurii de desfășurare a licitației, în conformitate cu regulile din prezentul regulament.

**II.2.4** După primirea documentelor de la ofertanți comisia de licitație verifică și analizează respectarea condițiilor de participare comunicate.

**II.2.5** Comisia de licitație are dreptul de a descalifica orice ofertant care nu îndeplinește cerințele din anunțul licitației. Participanților la licitație, care au fost respinși de către comisie, li se va comunica verbal motivul respingerii, la deschiderea licitației.

**II.2.6** Licitațiile se vor desfășura la sediul Eurobusiness LRJ S.P.R.L., situat în Mun. Iași, Str. Zorilor, nr. 11, Jud. Iași, în conformitate cu prezentul regulament de vânzare, ce va fi afișat la loc vizibil, cu cel puțin 5 zile înaintea ținerii ședinței de licitație. Prețul de la care începe licitația pentru fiecare activ în parte, este cel prevăzut în publicația de vânzare.

**II.2.7** Dacă, din cauza unei contestații sau a unei învoieli între părți, data, locul sau ora vânzării a fost schimbată de către organizator, se vor face alte publicații și anunțuri, potrivit dispozițiilor Codului de Procedură Civilă.

**II.2.8** Vânzarea la licitație se va face în mod public de către organizator, care va oferi spre vânzare activele imobile.

### **II.3. TIPUL LICITAȚIEI**

**II.3.1** Licitație publică, cu strigare, competitivă, cu respectarea prevederilor Legii nr.85/2014, privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

### **II.4. PREȚUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI**



**II.4.1. Prețul de pornire al primului set de licitații organizate de administratorul judiciar pentru bunurile imobile, este structurat astfel:**

**1. Proprietate imobiliară funciară Teren în suprafață de 1.000,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, pe care se află edificate 2 (două) construcții fără acte, are valoarea totală de 126.218,00 EUR, fără TVA, astfel:**

- **Teren în suprafață de 1.000,00 mp** situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62532, înscris în Cartea Funciară nr. 62532 a localității Miroslava, jud. Iași, împreună cu dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 332,00 mp, situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62531, înscris în Cartea Funciară nr. 62531 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces"; dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 764,00 mp, situate în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62530, înscris în Cartea Funciară nr. 62530 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces", **are valoarea de 37.400,00 EUR, fără TVA;**
- **Construcția C1 - Locuință** edificată în regim de înălțime P+1E, cu o suprafața construită la sol de 146,42 mp și o suprafață construită desfășurată de 262,18 mp, **are valoarea de 79.664,00 EUR, fără TVA;**
- **Construcția C2 - Anexă gospodărească**, edificată în regim de înălțime Parter, cu o suprafața construită la sol de 65,90 mp și o suprafață construită desfășurată de 65,90 mp, **are valoarea de 9.154,00 EUR, fără TVA.**

**2. Proprietate imobiliară funciară Teren în suprafață de 1.000,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62535, înscris în Cartea Funciară nr. 62535 a localității Miroslava, jud. Iași, împreună cu dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 332,00 mp, situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62531, înscris în Cartea Funciară nr. 62531 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces" și dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 764,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62530, înscris în Cartea Funciară nr. 62530 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces", **are valoarea de 37.400,00 EUR, fără TVA.****

**3. Proprietate imobiliară funciară Teren în suprafață de 1.000,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62536, înscris în Cartea Funciară nr. 62536 a localității Miroslava, jud. Iași, împreună cu dreptul de proprietate asupra unei cote părți indivize din suprafața de teren de 332,00 mp, situat în intravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62531, înscris în Cartea Funciară nr. 62531 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces" și dreptul de proprietate asupra unei cote parti indivize din suprafața de teren de 764,00 mp, situat în extravilanul satului Ciurbești, comuna Miroslava, județul Iași, având categoria de folosință "arabil", identificat cu număr cadastral 62530, înscris în Cartea Funciară nr. 62530 a localității Miroslava, jud. Iași, cu destinația convențională de "cale de acces", **are valoarea de 37.400,00 EUR, fără TVA.****

Prețurile prezentate au fost stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de către **P.F.A. FLORESCU VALENTINA OANA**, prin reprezentant **d-na FLORESCU VALENTINA OANA**, urmând a fi aprobate de Adunarea Creditorilor debitoarei.

## II.5. PROGRAM DE VIZIONARE A ACTIVELOR

**II.5.1.** Administratorul judiciar va permite accesul la activele imobile, în concordanță cu prevederile legale în vigoare, ofertanților care vor achiziționa caietul de sarcini, doar în prezența unui reprezentant al acestuia și la solicitarea scrisă prealabilă însoțită de o programare în acest sens. Reprezentanții administratorului va furniza toate informațiile suplimentare disponibile către cei care au achiziționat caietul de sarcini.

Vizualizarea activelor imobile este o condiție obligatorie pentru participarea la licitații.

Activele pot fi vizualizate de către persoanele interesate în fiecare zi lucrătoare, între orele 10:00-16:00, la locul unde se află. Administratorul judiciar va permite accesul la acestea, la cererea persoanelor interesate, desemnând în acest sens o persoană de contact.

Pentru detalii legate de organizarea licitațiilor, prezentare documente, înscrierea la licitații etc., telefon: 0724.332.099, 0728.786.452, [www.lrj.ro](http://www.lrj.ro), mail: [vanzari@lrj.ro](mailto:vanzari@lrj.ro), [mirela.insuratelu@lrj.ro](mailto:mirela.insuratelu@lrj.ro), [office.is@lrj.ro](mailto:office.is@lrj.ro).

## CAPITOLUL III

### CONDIȚII DE ÎNSCRIERE, PARTICIPARE ȘI DE ADJUDECARE LA LICITAȚIE

#### III.1. FORME DE ORGANIZARE A OFERTANȚILOR

Pot participa :

- *ofertanți persoane fizice române,*
- *ofertanți persoane fizice cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, apatrizi cu domiciliul într-un stat membru sau cetățeni care îndeplinesc condiția reglementat prin prevederile art. 6 din Legea 312/2005*
- *ofertanți persoane juridice române*
- *ofertanți persoane juridice constituite în conformitate cu legislația unui stat membru al Uniunii Europene sau care îndeplinesc condiția reglementat prin prevederile art. 6 din Legea 312/2005*
- *ofertanți profesioniști constituiți conform legii române sau a unuia dintre statele membre ale Uniunii Europene.*

Pentru cumpărarea activelor, ofertanții se pot asocia în formele de asociere precizate de sistemul legislativ în vigoare.

Dacă este necesară delegarea unui reprezentant, acesta nu va putea participa la licitație fără împuternicire specială acordată de persoana în numele căreia licitează.

Informațiile din ofertă vor fi opozabile inclusiv asociațiilor, eventualele prejudicii rezultate din neonorarea obligațiilor asumate se vor pretinde și acestora.

Pot participa la licitație persoane fizice sau juridice române sau străine. Cu privire la persoanele fizice sau juridice străine, acestea pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în conformitate cu legislația în vigoare. Reglementarea de bază în acest domeniu este Legea nr. 312/10 noiembrie 2005, privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către străini și apatrizi, precum și de către persoane juridice străine.

#### III.2. DOCUMENTE NECESARE PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE

Ofertanții vor transmite on - line documentația de participare la licitație către administratorul judiciar, cu cel mult 1 (una) zi lucrătoare, ora 16:00, înainte de ziua licitației, respectiv:

1. scrisoare de intenție privind participarea la licitație;
2. dovada achitării caietului de sarcini (copie) ;



**EUROBUSINESS**



3. dovada privind achitarea garanției de participare la licitație în valoare de 10% din prețul de strigare exclusiv TVA;
4. împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
5. declarația de acceptare a condițiilor caietului de sarcini și ale regulamentului de licitație cuprinsă în anexa la caietul de sarcini;
6. documente care certifică identitatea și calitatea ofertantului. Astfel:

**a. ofertanți persoane fizice:**

- copie după actul de identitate național valabil, iar în cazul persoanelor fizice fără cetățenie română și copia pașaportului valabil;
- declarație pe proprie răspundere privind beneficiarul real al tranzacției în conformitate cu prevederile legii 129/2019 ;
- acord de prelucrare date conform G.D.P.R. ;
- procura de reprezentare în formă autentică în situația în care persoana fizică nu se prezintă personal la licitație și/sau în orice altă etapă a procedurii de vânzare ;
- declarație privind însușirea prevederilor prezentului regulament și a caietului de sarcini
- în cazul în care persoana fizică străină invocă prevederile art. 6 din Legea 312/2005, dovezii în acest sens, inclusiv traducerea legalizată în limba română a tratatului internațional invocat.

**b. ofertanți persoane juridice române:**

- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului eliberat cu maxim 27 de zile înainte de data licitației ;
- declarație pe proprie răspundere că nu se află în reorganizare judiciară sau insolvență;
- declarație pe proprie răspundere privind beneficiarul real al tranzacției în conformitate cu prevederile legii 129/2019 ;
- împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul din care să rezulte puterile expres conferite acestuia;
- acord de prelucrare date conform G.D.P.R., emis de persoana fizică ce reprezintă ofertantul
- declarație privind însușirea prevederilor prezentului regulament și a caietului de sarcini ;
- copie după actul de identitate național valabil, iar în cazul persoanelor fizice fără cetățenie română și copia pașaportului valabil, a persoanei care reprezintă ofertantul.

**c. ofertanți persoane juridice străine:**

- copie a certificatului de înmatriculare a societății comerciale străine;
- certificat constatator eliberat de instituția echivalentă cu Oficiul Național al Registrului Comerțului din țara de origine, cu maxim 27 de zile înainte de data licitației, în original și în traducere legalizată ;
- împuternicire acordată persoanei care reprezintă ofertantul din care să rezulte puterile expres conferite acestuia ;
- acord de prelucrare date conform G.D.P.R., emis de persoana fizică ce reprezintă ofertantul ;
- adeverință din partea instituției abilitate din țara de origine că nu se află în procedură de insolvență sau o altă procedură echivalentă, în original și în traducere legalizată ;
- declarație pe proprie răspundere privind beneficiarul real al tranzacției în conformitate cu prevederile legii 129/2019 ;
- declarație privind însușirea prevederilor prezentului regulament și a caietului de sarcini
- în cazul în care persoana juridică invocă prevederile art. 6 din Legea 312/2005, dovezii în acest sens, inclusiv traducerea legalizată în limba română a tratatului internațional invocat ;
- copia pașaportului valabil, a persoanei care reprezintă ofertantul.

**d. ofertanți profesioniști constituiți conform legii române:**

- copie conformă cu originalul după autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
- în cazul în care ofertantul este înregistrat în Registrul Comerțului, Certificat Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 27 de zile înainte de data licitației ;
- copie după actul de identitate valabil al titularului formei de organizare a profesiei ;
- declarație pe proprie răspundere privind beneficiarul real al tranzacției în conformitate cu prevederile legii 129/2019 ;
- declarație privind însușirea prevederilor prezentului regulament și a caietului de sarcini.

**e. ofertanți profesioniști constituiți conform legii unuia dintre statele membre ale Uniunii Europene.**

- copie conformă cu originalul după autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
- în cazul în care ofertantul este înregistrat în o instituție echivalentă cu Oficiul Național al Registrului Comerțului, Certificat Constatator eliberat de această instituție cu maxim 27 de zile înainte de data licitației ;
- copie după actul de identitate național valabil al titularului formei de organizare a profesiei ;
- declarație pe proprie răspundere privind beneficiarul real al tranzacției în conformitate cu prevederile legii 129/2019 ;
- declarație privind însușirea prevederilor prezentului regulament și a caietului de sarcini.

Ofertanții își asumă respectarea reglementărilor în vigoare (legislative sau contractuale) privitoare la mandatarea persoanelor, a puterilor conferite de către organele decizionale interne, a concordanței operațiunii de achiziționare a activelor obiect al licitației cu obiectul de activitate, cu reglementările din domeniul concurenței și alte posibile restricționări legislative sau contractuale.

Anularea licitației sau a procesului verbal de adjudecare pe aceste motive duce la angajarea răspunderii potrivit punctului **III.9** din prezentul regulament referitor la neplata prețului care se va aplica în toate cazurile de nerespectare de către adjudecatar a condițiilor caietului de sarcini, a prezentului regulament sau a procesului verbal de licitație.

Documentele depuse de persoanele fizice sau juridice străine vor fi prezentate în copie însoțită de traducerea în limba română, legalizată.

Toate termenele indicate în prezentul Regulament se calculează conform prevederilor art. 2551 – 2555 Cod Civil. Prezumția reglementată prin art. 2556 Cod Civil **nu** operează.

### **III.3. ASPECTE SUPLIMENTARE**

Raportat la prevederile art. 843 alin. (3) din Codul de Procedură Civilă, solvabilitatea, capacitatea și interpunerea sunt lăsate la aprecierea administratorului judiciar, care poate refuza acceptarea ofertantului în licitație.

Pot participa la licitație persoane fizice sau juridice, române sau străine. Cu privire la persoanele fizice sau juridice străine, acestea pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în conformitate cu legislația în vigoare. Reglementarea de bază în acest domeniu este Legea nr. 312 din 10 Noiembrie 2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către străini și apatrizi, precum și de către persoane juridice străine.

La documentele ce compun dosarul de participare (art. II.2) se vor atașa, în cazuri speciale, și orice alte avize prealabile, acorduri sau alte asemenea solicitate de legislația specială română sau a statului străin, necesare pentru a dovedi capacitatea de a cumpăra bunurile scoase la licitație.

Organizatorul licitației își rezervă dreptul să solicite și să condiționeze participarea la licitație de transmiterea de documente suplimentare pentru a dovedi legătura de reprezentare, calitatea și capacitatea de a participa, adjuca și cumpăra bunul/bunurile ce fac obiectul licitației.

Ofertanții își asumă respectarea reglementărilor în vigoare (legislative sau contractuale) privitoare la mandatarea persoanelor, a puterilor conferite de către organele decizionale interne, a concordanței operațiunii de achiziționare a activelor obiect al licitației cu obiectul de activitate, cu reglementările din domeniul concurenței și alte posibile restricționări legislative sau contractuale. Anularea licitației sau a procesului verbal pe aceste motive duce la angajarea răspunderii potrivit punctului din prezentul regulament referitor la neplata prețului care se va aplica în toate cazurile de nerespectare de către câștigător a condițiilor caietului de sarcini, a prezentului regulament sau a procesului verbal de licitație.

Documentele transmise de către persoanele fizice sau juridice străine vor fi însoțite de traducerea în limba română, legalizată.

Netransmiterea oricăruia dintre documentele solicitate și netransmiterea acestor documente în forma solicitată, prezentată mai sus, se sancționează cu neacceptarea ofertantului în licitație.

Administratorul judiciar nu-și asumă niciun fel de răspundere pentru veridicitatea documentelor transmise de participanți.

Ofertanții și participanții iau la cunoștință și își asumă prevederile legii privind veridicitatea documentelor transmise, conform art. 320 - 327 din Codul Penal privind Falsul material în înscrisuri oficiale, Falsul intelectual, Falsul în înscrisuri sub semnătură privată, Uzul de fals, Falsificarea unei înregistrări tehnice, Falsul informatic, Falsul în declarații, Falsul privind identitatea, precum și orice alte dispoziții legale aplicabile.

#### **III.4. DEPUNEREA ȘI ANALIZAREA DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE**

Documentația de înscriere la licitație va trebui depusă prin e-mail, cu cel mult 1 (una) zi lucrătoare, ora 16:00, înainte de data fixată pentru licitație, urmând ca documentele să fie depuse fizic odată cu participarea la ședințele de licitație.

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți, iar ofertanții care depun documentele care nu conțin datele cerute de către organizator, vor fi declarați descalificați în momentul deschiderii licitației.

#### **III.5. GARANȚIA DE PARTICIPARE**

Garanția de participare va fi în valoare de 10% fără TVA din prețul de pornire a licitației, pentru fiecare bun mobil în parte. Garanția de participare se constituie prin Ordin de plată sau în cazul în care valoarea acesteia este mai mică de 10.000,00 RON, foaie de vărsământ bancar în contul de lichidare al debitoarei **SEL AGRO S.R.L.**, pentru suma ce reprezintă avansul.

În cazul câștigării licitației garanția se constituie avans din prețul bunului.

Ofertantul își pierde dreptul la recuperarea garanției dacă, fiind declarat câștigător, nu plătește prețul în termenul stabilit.

În celelalte cazuri garanția se restituie ofertantului.

În cazul participării la licitație a creditorului garantat, acesta poate, ca în contul garanției de participare, să aducă parte din propria creanță.

#### **III.6. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

**III.6.1** Începerea licitației are loc la data și ora stabilite în publicația de vânzare. Persoanele care nu sunt prezente la ora începerii licitației (prin oră înțelegându-se și minutul 0 al respectivei ore) nu vor mai putea participa la desfășurarea licitației.

**III.6.2. Prețul de pornire la licitație** este cel menționat în publicațiile de vânzare și este prezentat în **cap.II.4.1.** din prezentul regulament.

**III.6.3.** Președintele Comisiei de licitație anunță:

- ◆ Denumirea societății comerciale ale cărei active sunt scoase la licitație;
- ◆ Activele care sunt scoase la licitație;
- ◆ Denumirea și numărul de ordine ale ofertanților;
- ◆ Condițiile de participare la licitație prevăzute în documentația de licitație;
- ◆ Modul de desfășurare a licitației;
- ◆ Ofertanții descalificați sau respinși și motivul respingerii;
- ◆ Prețul de pornire a licitației;
- ◆ **Pasul de licitare** propus de către organizatorii licitației care este de **5 % din prețul de pornire a licitației, fără TVA ;**

**Dacă se prezintă un singur ofertant acceptat, acesta este declarat adjudecatar, în cazul în care oferă prețul de pornire al licitației.** Licitația se desfășoară după regula licitației competitive, respectiv la un preț numai în urcare.

În cursul ședinței de licitație, ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare un preț egal cu cel anunțat de președintele comisiei ori un preț mai mare decât prețul de pornire.

Dacă se oferă prețul de pornire al licitației de către mai mulți participanți, președintele comisiei de licitație va crește prețul cu câte un pas de licitare, până când unul din ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.

Bunul scos la licitație se adjudecă aceluia care, după trei strigări succesive făcute la intervale de timp, care să permită opțiuni și supralicitări, oferă prețul cel mai mare, chiar și atunci când, în lipsă de alți concurenți, acesta a fost singurul ofertant.

**III.6.4.** Adjudecarea va fi anunțată în ședință de către președintele comisiei de licitație, în favoarea participantului care a oferit prețul cel mai mare, după strigarea de trei ori a acestei ultime oferte de preț. La preț egal va fi preferat cel care are un drept de preemțiune asupra bunului urmărit.

**III.6.5.** Comisia de licitație poate negocia condițiile și termenele de plată cu consemnarea lor în procesul verbal de licitație. În cazul în care ofertanții participanți la licitație oferă același preț, va fi preferat cel care are un drept de preemțiune asupra bunului licitat. În cazul în care nici unul dintre participanți nu are drept de preemțiune asupra bunului licitat și nici unul nu dorește să îmbunătățească oferta cu minim pasul de licitație, urmează ca fiecare ofertant să menționeze în scris termenul în care înțelege să facă plata prețului de adjudecare. Va fi declarat adjudecatar ofertantul care a avansat termenul cel mai scurt de plată. În situația menținerii egalității atât în privința ofertei de preț cât și a termenului de plată, comisia va putea dispune întreruperea licitației și reluarea acesteia după maxim 2 ore pornind de la ultimul preț oferit. Dacă ofertele nu sunt îmbunătățite va fi declarat adjudecatar ofertantul care a depus primul la **EUROBUSINESS LRJ S.P.R.L.** documentația de participare la licitație.

**III.6.6.** Conform art. 91, alin. (1) din Legea nr. 85/2014: *„Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau administrator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum privilegiu, ipotecă, gajuri sau drepturi de retenție, sechestre, de orice fel. Fac excepție de la acest regim măsurile asigurătorii dispuse în procesul penal în vederea confiscării speciale și/sau confiscării extinse”.*

**III.6.7.** În cazul vânzărilor făcute în condițiile prezentului regulament nu este admisibilă nici o cerere de desființare a vânzării împotriva terțului adjudecatar care a plătit prețul, în afară de cazul în care a existat fraudă din partea acestuia.

### III. 6 ORGANIZAREA LICITAȚIILOR

În prima fază se va încerca valorificarea **activelor imobile**, proprietatea **SEL AGRO S.R.L.** - în insolvență, la prețul de evaluare stabilit prin Raportul de Evaluare, întocmit de către **P.F.A. FLORESCU**

**VALENTINA OANA**, prin reprezentant **d-na FLORESCU VALENTINA OANA**, evaluator autorizat **A.N.E.V.A.R.**

În acest caz vor fi organizate o serie de 6 (șase) ședințe de licitație publică cu strigare pornind de la valoarea de evaluare prima ședință de licitație urmând a avea loc la un interval de maxim 20 zile de la data aprobării prezentului regulament, de către adunarea creditorilor debitoarei **SEL AGRO S.R.L.** 6 (șase) ședințe de licitație publică cu strigare, vor fi organizate săptămânal.

În cazul în care după organizarea setului de 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 100% din valoarea de evaluare a **activelor imobile** - proprietatea debitoarei **SEL AGRO S.R.L.**, nu se reușește valorificarea tuturor activelor imobile, administratorul judiciar propune organizarea altor 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 95% din valoarea de evaluare a activelor imobile. Cele 6 (șase) ședințe de licitație publică cu strigare, vor fi organizate săptămânal.

În cazul în care după organizarea setului de 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 95% din valoarea de evaluare a **activelor imobile** - proprietatea debitoarei **SEL AGRO S.R.L.** nu se reușește valorificarea tuturor activelor imobile, administratorul judiciar propune organizarea altor 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 90% din valoarea de evaluare a activelor imobile. Cele 6 (șase) ședințe de licitație publică cu strigare, vor fi organizate săptămânal.

În cazul în care după organizarea setului de 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 90% din valoarea de evaluare a **activelor imobile** - proprietatea debitoarei **SEL AGRO S.R.L.** nu se reușește valorificarea tuturor activelor imobile, administratorul judiciar propune organizarea altor 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 85% din valoarea de evaluare a activelor imobile. Cele 6 (șase) ședințe de licitație publică cu strigare, vor fi organizate săptămânal.

În cazul în care după organizarea setului de 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 85% din valoarea de evaluare a **activelor imobile** - proprietatea debitoarei **SEL AGRO S.R.L.** nu se reușește valorificarea tuturor activelor imobile, administratorul judiciar propune organizarea altor 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 80% din valoarea de evaluare a activelor imobile. Cele 6 (șase) ședințe de licitație publică cu strigare, vor fi organizate săptămânal.

În cazul în care după organizarea setului de 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 80% din valoarea de evaluare a **activelor imobile** - proprietatea debitoarei **SEL AGRO S.R.L.** nu se reușește valorificarea tuturor activelor imobile, administratorul judiciar propune organizarea altor 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 75% din valoarea de evaluare a activelor imobile. Cele 6 (șase) ședințe de licitație publică cu strigare, vor fi organizate săptămânal.

În cazul în care după organizarea setului de 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 75% din valoarea de evaluare a **activelor imobile** - proprietatea debitoarei **SEL AGRO S.R.L.** nu se reușește valorificarea tuturor activelor imobile, administratorul judiciar propune organizarea altor 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 70% din valoarea de evaluare a activelor imobile. Cele 6 (șase) ședințe de licitație publică cu strigare, vor fi organizate săptămânal.

În cazul în care după organizarea setului de 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 70% din valoarea de evaluare a **activelor imobile** - proprietatea debitoarei **SEL AGRO S.R.L.** nu se reușește valorificarea tuturor activelor imobile, administratorul judiciar propune organizarea altor 6 (șase) ședințe de licitație la valoarea de 65% din valoarea de evaluare a activelor imobile. Cele 6 (șase) ședințe de licitație publică cu strigare, vor fi organizate săptămânal.

În eventualitatea în care activele imobiliare aflate în proprietatea **SEL AGRO S.R.L.** rămân nevalorificate după parcurgerea ședințelor de licitație la 65% din prețul de evaluare, administratorul judiciar va proceda la repetarea acestora, menținând prețul de pornire de 65% până la lichidarea completă a patrimoniului imobiliar.

În cazul în care, în perioada desfășurării licitațiilor la valorile de 100%, 95%, 90%, 85%, 80%, 75%, 70% și 65% din valoarea de evaluare a activelor imobile, între ședințele de licitație, până în preziua ședințelor de licitație, la sediul administratorului judiciar vor fi înregistrate oferte de cumpărare a activelor imobile scoase la vânzare, proprietatea debitoarei **SEL AGRO S.R.L.**, la un preț echitabil, administratorul judiciar va proceda la convocarea adunării creditorilor și supunerea ofertei prezentate spre aprobare, în următoarele condiții:

- oferta de preț să nu fie derizorie;
- persoana interesată să depună ofertă angajantă în sensul codului de procedură civilă cu achitarea unei garanții de participare de 10% din prețul oferit, în termen de 5 (cinci) zile de la primirea comunicării din partea administratorului judiciar;

Garanția de participare de 10% din prețul oferit va fi restituită în cazul în care oferta de preț nu este aprobată de Adunarea creditorilor. În situația în care Adunarea creditorilor aprobă oferta de preț, garanția de participare la licitație va constitui avans din preț.

### **III.8. ADJUDECAREA LA LICITAȚIE:**

**III.8.1.** Președintele Comisiei de licitație anunță adjudecatorul, în persoana ofertantului care a fost admis la licitație și care a oferit cel mai bun preț în condițiile de mai sus.

După anunțarea adjudecării, președintele comisiei declară închisă ședința de licitație și procedează la întocmirea Procesului Verbal.

**III.8.2.** După închiderea licitației, comisia de licitație va întocmi un proces verbal de licitație despre desfășurarea și rezultatul acesteia, în 3 exemplare originale, care se semnează de către membrii comisiei de licitație, de creditorul/creditorii prezenți, de adjudecator și va cuprinde:

- a) numele membrilor comisiei de licitație;
- b) numele debitorului cu sediul social/domiciliu debitorului;
- c) numele participanților și ofertele formulate de aceștia;
- d) modul în care s-a desfășurat licitația;
- e) numele și prenumele sau denumirea adjudecatorului, domiciliul/sediul social;
- f) activul cumpărat și prețul de adjudecare, termenul și modalitatea de plată;
- g) cuantumul taxei pe valoarea adăugată - dacă este cazul;
- h) mențiunea că, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, administratorul judiciar va remite adjudecatorului și debitorului câte un exemplar original din actul de adjudecare în termen de două zile lucrătoare de la data plății integrale a prețului;

Refuzul de a semna se consemnează în procesul verbal de licitație.

**III.8.3.** Administratorul judiciar va întocmi pe baza procesului verbal de licitație, procesul verbal de adjudecare care va cuprinde:

- denumirea, sediul administratorului judiciar și numele acestuia;
- numărul și data procesului-verbal de licitație;
- numele și domiciliul sau, după caz, denumirea și sediul debitorului și adjudecatorului;
- prețul la care s-a vândut și modalitatea de achitare;
- datele de identificare a imobilului;
- faptul ca nici vânzatorul și nici administratorul judiciar nu răspund nici pentru viciile aparente și nici pentru viciile ascunse ale bunului, vânzarea făcându-se după principiul « vâzut și plăcut, așa cum este, acolo unde este » ;
- mențiunea că actul de adjudecare este titlu de proprietate asupra bunurilor mobile vândute, în timp ce pentru bunurile imobile titlul de proprietate este constituit de contractul autentic de vânzare ce se încheie pe baza mențiunilor din procesul verbal de licitație ;
- mențiunea că, pentru creditor, actul de adjudecare constituie titlu executoriu împotriva cumpărătorului care nu plătește diferența de pret;



**EUROBUSINESS**



**III.8.4.** Un exemplar de pe procesul verbal de adjudecare se va transmite adjudecatarului, un exemplar se va transmite instanței, iar un alt exemplar va fi păstrat de administratorul judiciar în dosarul debitorului.

**III.8.5.** Predarea efectivă a bunurilor se va face pe bază de proces verbal în termen de maxim 30 de zile de la încasarea efectivă în contul de lichidare al debitoare a valorii integrale a bunurilor adjudicate, iar până la predare, adjucatarul suporta riscul pieirii bunului adjudecat.

**III.8.6.** Ofertanții declarați câștigători în ședințele de licitație, care nu achită prețul conform condițiilor din procesul verbal al licitației, pierd garanția de participare, care se reține în contul "SEL AGRO" S.R.L.

### **III.9. PLATA PREȚULUI ȘI TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**III.9.1.** Garanția de participare la licitație a adjudecatarului se va constitui în avans din preț la data adjudecării.

Restul de preț (rezultat prin deducerea avansului din prețul de adjudecare) se va achita în termen de maximum 30 zile calendaristice de la data ținerii licitației.

În interiorul termenului de 30 zile se pot accepta și plăți parțiale.

În condițiile în care se negociază și se acceptă plata în rate, se va calcula cuantumul dobânzii la soldul exprimat în lei la cursul BNR valabil la data licitației, în funcție de rata dobânzii ROBOR la 3 luni comunicată de BNR.

În cazul neindeplinirii obligației de plată, se va percepe adjudecatarului dobânda penalizatoare de 3 puncte procentuale peste valoarea dobânzii curente (ROBOR 3M+3%), care va fi aplicată la debitul restant și va fi calculată de la data scadenței până la data plății efective.

**III.9.2. Plata se va face în lei la cursul BNR din data plății în contul de lichidare al S.C. "SEL AGRO" S.R.L. - cont nr. RO03 BREL 0002 0005 2312 0100, deschis la Libra Internet Bank.**

**III.9.3.** Câștigătorul licitației își asumă starea fizică și juridică a activelor și înțelege să adjudece pe principiul „așa cum este, acolo unde este” și renunță la orice pretenție prezentă sau viitoare care derivă din aceasta împotriva societății debitoare, respectiv împotriva administratorului judiciar.

Este recomandat ca orice persoană interesată să efectueze o inspecție a bunurilor precum și o analiză a situației fizice a acestora, precum și a situației juridice. Inspectia bunurilor și analiza situației fizice și a situației juridice a bunurilor se află în responsabilitatea exclusivă a ofertanților.

Prin participarea la procedura de valorificare, ofertanții acceptă că nu pot retrace ofertele, iar după caz, după momentul adjudecării, nu pot renunța la calitatea de adjudecatar, precum și faptul că nu vor putea pretinde modificarea niciunei prevederi din regulamentul de vânzare, respectiv din caietul de sarcini și/sau modificarea prețului de adjudecare, motivat de necunoașterea unor aspecte referitoare la situația bunurilor.

Până la data achitării prețului, câștigătorul licitației nu va putea efectua niciun act de dispoziție materială sau juridică (ex. vânzare, dezmembrare etc.) și nu va putea exercita atributele de posesie și folosință asupra bunurilor câștigate. Acesta va putea efectua operațiuni de conservare a acestor bunuri cu o prealabilă informare și cu acordul administratorului judiciar. De la data predării, toate eventualele cheltuielile cu utilitățile, paza și conservarea bunurilor cad în sarcina câștigătorului la licitație. La data achitării în integralitate a prețului de adjudecare (și a altor cheltuieli dacă se impun potrivit caietului de sarcini) în vederea transferului proprietății de la societatea debitoare la adjudecatar se vor elibera procesele-verbale de adjudecare și de predare-primire în cazul bunurilor imobile, respectiv în cazul activelor imobile se va proceda la încheierea unui contract de vânzare în formă autentică la un notar public, cheltuielile urmând a fi suportate de cumpărător în condițiile precizate anterior.

**În cazul în care câștigătorul licitației nu achită prețul de adjudecare în termenul convenit în cadrul procesului verbal de licitație, acesta este decăzut din această calitate, fără somație, punere în întârziere și fără intervenția vreunei instanțe de judecată. Punerea în întârziere rezultă din simplul fapt al neexecutării.**

**III.9.4.** Riscurile pieirii sau deteriorării bunurilor adjudecate se transferă asupra adjudecatarului de la data încheierii procesului verbal de licitație prin care este declarat adjudecatar. Până la data achitării prețului adjudecatarul :

- nu va putea efectua nici un act de dispoziție materială sau juridică (ex. vânzare, dezmembrare etc.) ;
- nu va putea exercita atribuțiile de posesie și folosință asupra bunurilor adjudecate ;
- va putea efectua operațiuni de conservare a acestor bunuri cu o prealabilă informare și cu acordul administratorului judiciar ;
- va suporta, de la data adjudecării toate cheltuielile cu utilitățile, paza și conservarea bunurilor precum și impozitele locale care vor fi refacturate pe adjudecatar.

**III.9.5.** În cazul în care adjudecatarul nu respectă condițiile și termenele de plată prevăzute de prezentul Caiet de prezentare, administratorul judiciar are dreptul exclusiv, recunoscut și însușit fără opoziție de către ofertanți, de a anula licitația, fără alte formalități prealabile.

În acest caz adjudecatarul își pierde această calitate, iar activul se va scoate din nou la licitație, la termenele și în condițiile stabilite în anunț.

În acest din urmă caz, cu titlu de daune interese, adjudecatarul:

- va pierde suma achitată cu titlu de garanție de participare și care constituie avans din preț la data adjudecării și orice tranșe de preț achitate până la momentul nerespectării scadenței, ca și daune interese,
- va suporta toate cheltuielile prilejuite cu organizarea unei noi licitații,
- va suporta diferența dintre prețul oferit la noua licitație și prețul de adjudecare la licitația curentă.

Aceste sume reprezintă evaluarea anticipată a pagubelor produse prin neplata la scadență a prețului.

**III.9.6.** Cheltuielile ocazionate de încheierea acestui contract vor fi suportate de către adjudecatar. Transferul dreptului de proprietate asupra tuturor bunurilor imobile adjudecate se va face după data achitării în integralitate a prețului de adjudecare dovedită cu documentele de plata și extrasul de cont bancar, prin procesul verbal de adjudecare.

**III.9.7.** În condițiile art. 158 alin. 2 din Legea 85/2014: „Dacă vânzarea activelor se face prin licitație publică, procesul verbal de adjudecare semnat de către administratorul judiciar constituie titlu de proprietate. Când legea impune pentru transferul dreptului de proprietate în formă autentică, contractele vor fi perfectate de notarul public pe baza procesului verbal de licitație.”

**III.9.8.** În conformitate cu prevederile legale privind protecția mediului, cumpărătoarea este obligată să obțină acordul și autorizația de mediu pentru: funcționarea, restructurarea, dezafectarea, demolarea în parte sau integral. De comun acord părțile contractante hotărâsc ca în situația în care există orice substanțe, materiale, slamuri și orice alte substanțe care aduc atingere mediului înconjurător sau trebuie depozitate, conservate, se va întocmi un bilanț de mediu și a eventualelor cheltuieli de neutralizare și depozitare, vor fi suportate de către adjudecatar

**III.9.9.** Predarea – primirea activelor/activelor societății **”SEL AGRO ” S.R.L.** – în insolvență, se face pe bază de proces verbal de predare – primire, după plata integrală a prețului de adjudecare, într-un termen care se va stabili de comun acord cu adjudecatarul.

### III.9. CONTESTAȚII

În cazul constatării unor eventuale neregularități intervenite în cursul ședinței de licitație, participanții la licitație pot depune contestații formulate în scris, în termen de o oră de la încheierea licitației. Soluționarea contestațiilor se va face în termen de 5 zile lucrătoare de la primire și răspunsul se va transmite în scris cu confirmare de primire.

## CAPITOLUL IV.

### DISPOZIȚII FINALE

**IV.1.** Prezentul regulament de valorificare se va completa cu un caiet de sarcini și cu publicațiile de vânzare care vor cuprinde data, ora și locul organizării licitației.

**IV.2.** În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise:

- perturbarea ședinței prin orice mijloace;
- acțiuni concertate ale participanților, în scopul influențării rezultatelor;
- răspândirea de informații false de natură a influența rezultatul licitației;



**EUROBUSINESS**



- alte acțiuni contrare scopului licitației, de natură a afecta caracterul concurențial al acesteia;  
- se interzice participarea la alte licitații organizate de **EUROBUSINESS LRJ S.P.R.L.**, a acelor persoane juridice sau fizice care au afectat procesul de valorificare prin licitații publice, ca urmare a neplății activelor adjudecate, urmărindu-se în mod artificial scăderea prețurilor de adjudecare.

**IV.3.** Licitanții care încalcă prevederile **art. IV.2.** vor fi excluși de la licitație.

**IV.4.** Prezentul regulament, anexă la planul de reorganizare, urmează a fi aprobat odată cu planul supus votului Adunării Creditorilor.

**Administrator judiciar**  
**„EuroBusiness LRJ” S.P.R.L.**  
**- asociat coordonator -**  
**Maria Dascalu**

