

**RAPORT PRIVIND PROPUNEREA ȘI PLANUL DE VALORIFICARE
A UNOR BUNURI IMOBILE ȘI MOBILE DIN PATRIMONIUL
SOCIETATEA DE SERVICII HIDROENERGETICE HIDROSERV SA**
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)

<i>Nr. dosar</i>	36365/3/2016
<i>Instanță</i>	Tribunalul București – Secția a VII-a Civilă
<i>Temei juridic</i>	Art. 154 alin. (2) din Legea nr. 85/2014
<i>Administrator judiciar</i>	CITR Filiala București SPRL
<i>Debitor</i>	S.S.H. HIDROSERV S.A. <i>(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)</i>

Debitor: SOCIETATEA DE SERVICII HIDROENERGETICE HIDROSERV SA *(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)*, cu sediul social în București, str. Constantin Nacu, nr. 3, et. 3-5, CP 020995, Sectorul 2, CUI 32097794 și J40/9762/2013,

Administrator judiciar: CITR Filiala București SPRL, cu sediul în București, str. Gara Herăstrău nr. 4, Green Court clădirea A, et. 3, sector 2, înmatriculată la Registrul Formelor de Organizare al U.N.P.I.R. sub nr.RFO 0401/2009, având Cod de Identificare Fiscală RO26171764, desemnată **în calitate de administrator** prin Încheierea pronunțată în data de 10.10.2016, în dosarul nr. 36365/2016, aflat pe rolul Tribunalului București – Secția a VII-a Civilă.

În condițiile **Legii nr. 85/2014** privind procedura insolvenței, cu modificările și completările ulterioare, administratorul judiciar va prezenta creditorilor propunerea privind modalitatea de valorificare a unor active imobile și mobile din patrimoniul **SOCIETĂȚII DE SERVICII HIDROENERGETICE HIDROSERV SA**, astfel:

- **modalitatea de valorificare** propusă de administratorul judiciar este **vânzarea la pachet a activului imobilul** situat str. Aurelian nr. 27, Drobeta-Turnu Severin, jud. Mehedinți, compus din: *Teren intravilan în suprafață de 979 mp împreună cu clădirile C1 și C2 și a bunurilor mobile din incinta imobilului situat în str. Aurelian nr. 27*, aflat în patrimoniul societății SSH Hidroserv SA, prin **metoda licitației publice competitive cu strigare cu preț în urcare**, conform **art. 154 alin. (2) din Legea nr. 85/2014**;

- **metoda de plată** este avans **10% din prețul de pornire**, la cursul BNR din ziua efectuării plății, reprezentând garanția de participare la licitație, diferența de preț urmând a fi achitată în termen de **maximum 30 de zile calendaristice de la data licitației**, la cursul BNR din ziua licitației.

1. Premise și justificări ale modalității de valorificare propuse

La baza propunerii de valorificare stau următoarele premise și argumente:

a) necesitatea valorificării activelor din patrimoniul societății debitoare:

Scopul procedurii este acoperirea pasivului societății debitoare într-o proporție cât mai mare și într-un interval de timp cât mai scurt, asigurându-se astfel maximizarea intereselor creditorilor societății debitoare. Procedura de insolvență a Societății a demarat în 10.10.2016.

b) necesitatea de valorificare a activului imobil în raport de Sentința civilă nr. 3829/20.06.2018, pronunțată de Tribunalul București – Secția a VII-a Civilă, în dosarul nr. 5032/3/2018, prin care, instanța a admis, în parte, cererea de ridicare a suspendării prevăzută de art. 75 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, formulată de Banca Transilvania SA și a dispus în sarcina administratorului judiciar CITR Filiala București SPRL adoptarea unor măsuri, conform prevederilor art. 78 alin. (2) lit. a) din lege, care să ofere protecție corespunzătoare creanței garantate rezultate din contractele de credit nr. 73/03.03.2014 și nr. 352/15.07.2018, încheiate creditoare și societatea debitoare, printre măsurile de protecție propuse fiind:

(i) Valorificarea parțială a activelor imobile constituite ca și cauze de preferință în favoarea creditoarei, respectiv, a activului imobil situat în Drobeta-Turnu Severin, jud. Mehedinți, str. Aurelian nr. 27, compus din teren intravilan în suprafață de 979 mp împreună cu clădirile C1 și C2, înscris în CF nr. 55553, aflat în patrimoniul debitoarei SSH Hidroserv SA.

c) apartenența bunurilor la un segment de piață activ, precum și existența interesului de achiziționare din partea clienților:

Așa cum se va prezenta și în cuprinsul prezentului raport, activul din patrimoniul debitoarei se adresează unui segment de piață în care există încă cerere de cumpărare.

Administratorul judiciar a înregistrat interes din partea unui potențial client pentru activele care fac obiectul prezentei strategii de valorificare, prin scrisoarea de intenție înregistrată sub nr. 2737/24.03.2020, context în care convocăm Adunării Generale a Creditorilor **SOCIETĂȚII DE SERVICII HIDROENERGETICE HIDROSERV SA**, în vederea prezentării oportunității și aprobarea prețului de vânzare a activului, astfel cum acesta este prezentat detaliat în curpinsul adresei comunicate, în vederea respectării termenelor de plată către creditorii.

În contextul în care apetitul investițional înregistrează un trend descendent, considerăm că este oportun să prezentăm creditorilor oferta primită în vederea aprobării prezentei strategii. Deși ne confruntăm cu o lipsă a predictibilității, intuim o cădere a pieței imobiliare în perioada imediat următoare. Totodată, menționez faptul că până în prezent am susținut 8 licitații la nivelul ultimului preț aprobat în data de 24.04.2019.

2. Bunurile care se propun spre valorificare, descriere și evaluarea acestora

Activul imobilul situat str. Aurelian nr. 27, Drobeta-Turnu Severin, jud. Mehedinț și bunurile mobile aflate în incinta imobilului, propuse spre valorificare prin metoda vânzării la pachet, fac parte din patrimoniul **SOCIETĂȚII DE SERVICII HIDROENERGETICE HIDROSERV S.A.** (în insolvență, in insolvency, en procedure collective), acestea fiind evaluate în prealabil de către societatea de evaluare **SC SYNDRE VALUATION SRL**, Raportul de evaluare nr. 314/22.06.2018 (revizuit octombrie 2018), având următoarele caracteristici:

a) Imobil situat în strada Aurelian, nr. 27, Drobeta Turnu Severin, Jud. Mehedinți, compus din: Teren intravilan în suprafață de 979 mp împreună cu clădirile C1 și C2.

Imobilul este o clădire înscrisă în lista monumentelor istorice sub nr. MH-1-m-B-10118. Amplasamentul are asigurate racordurile la energie electrică, apă canal și gaze naturale, toate fiind asigurate în zonă pentru construcțiile publice, rezidențiale și comerciale existente.

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 55553, terenul are o suprafață de 979 mp, iar proprietatea este formată din două numere cadastrale, prezentate mai jos:

- CAD: 2284-C1 având suprafață construită la sol 335 mp, sediu administrativ S+P+M, având suprafață construită desfășurată 1.005 mp;
- CAD: 2284-C2 având suprafață construită la sol 25 mp.

Conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil, activul se află la intersecția străzilor Aurelian și Cicero și se învecinează la Nord cu Grupul Școlar Auto, iar la Est cu Roman Simion și Carahonc Sergiu.

b) Bunuri mobile aflate în incinta Imobilului din str. Aurelian nr. 27, conform Anexă nr. 1.

În urma aplicării metodelor specifice de evaluare rezultând următoarea valoare:

Denumire activ	Valoare de piață (Euro fără TVA)
Imobil situat în strada Aurelian, nr. 27, Drobeta Turnu Severin (TEREN + CONSTRUCȚII)	542,208
Bunuri mobile aflate în incinta Imobilului situat în str. Aurelian nr. 27 – conform Anexa 1.	40,817.13
Total:	583,025.13

*Mențiuni: Toate instalațiile, aparatele, echipamentele ce deservește proprietatea imobiliară au valoare inclusă în totalul proprietății (sisteme de supraveghere și aer condiționat, platforme, împrejuriri, teren, bransamente, construcții și clădiri etc.).

3. Modalitatea de valorificare propusă

Modalitatea de valorificare propusă de administratorul judiciar este următoarea:

Vânzarea la pachet a activului imobilul situat str. Aurelian nr. 27, Drobeta-Turnu Severin, jud. Mehedinți și a **bunurilor mobile din incinta imobilului**, prin metoda licitației publice competitive cu strigare cu preț în urcare, pe parcursul unui set de licitații, având 2 (două) ședințe de valorificare, cu preț de pornire la nivelul ofertei înregistrate.

Denumire activ	Componentă activ	Suprafață mp	Sarcini	Valoare de piață Euro exclusiv TVA	Valoarea activului la ultima procedura de valorificare - conform AGC din data de 24.04.2019 (Euro exclusiv TVA)	Preț de pornire licitație 1 (Euro exclusiv TVA)
Activul imobil situat în strada Aurelian nr. 27, orașul Drobeta-Turnu Severin, Jud. Mehedinți (TEREN + CONSTRUCȚII) și a bunurilor mobile din incinta imobilului (conform extras CF 55553, Drobeta-Turnu Severin din data de 16.05.2019)	Teren	979	Banca Transilvania SA	583,025.13	408,117.59	350,000.00
	Clădire	1,030 (suprafață totală construită desfășurată)				

* VP = valoare de piață; Valorile sunt exprimate în Euro și nu conțin TVA.

Cu privire la TVA se vor aplica prevederile Codului Fiscal în vigoare la data transferului dreptului de proprietate pentru fiecare tip de active în parte.

Notă: Punctul separă unitățile de zecimale, iar virgula separă clasa miilor de clasa unităților.

În ceea ce privește valorificarea bunurilor care sunt grevate de cauze de preferință în favoarea creditorilor societății, vor fi aplicate prevederile art. 87 alin. (3) din Legea nr. 85/2014, creditorul în cauză va beneficia de:

- fie acordarea unei protecții echivalente a creanței garantate prin acordarea uneia dintre măsurile prevăzute de art. 78 din lege, respectiv novația cu acordul acestuia a obligației de garanție prin substituirea obiectului garanției cu un alt bun imobil din patrimoniul societății;
- fie în măsura în care nu se va ajunge la un acord cu creditorul titular al cauzei de preferință în ceea ce privește acordarea cauzei de preferință, va beneficia de efectuarea de distribuire potrivit prevederilor art. 159 alin. 1, pct. 3 din Legea nr. 85/2014.

Pașii propuși pentru vânzarea la pachet a activului imobil și a bunurilor mobile, prin metoda licitație publică competitivă cu preț în urcare, sunt următorii:

- procedura de valorificare la pachet va consta în organizarea a unui set de licitații, având 2 (două) ședințe de valorificare, cu prețuri de pornire la nivelul ofertei înregistrate, conform tabelului de mai sus;

- licitația publică va fi cu preț în urcare, valorificarea activelor la o valoare mai mică decât prețul de pornire al licitației respective nefiind posibilă;
- pentru activul imobil, încheierea contractului de vânzare cumpărare se va face după plata integrală a prețului, în maxim 30 de zile de la data semnării procesului verbal de licitație prin care se desemnează câștigătorul;
- pentru bunurile mobile se va încheia procesul verbal de adjudecare în termen de maxim 15 zile de la data licitației și doar după încasarea integrală a prețului;
- activul nu se va putea adjudeca sub prețul de pornire. În cazul în care la procedura de vânzare se va prezenta un singur ofertant, acesta nu va putea fi declarat câștigător decât la prețul de pornire al licitației/procedurii de vânzare respective.

În cazul nevalorificării activului cuprins în prezenta strategie, propunem creditorilor aprobarea organizării unor noi ședințe de licitații cu prețurile de pornire de la ultima licitație, până la valorificarea activului sau până la aprobarea unei noi strategii de valorificare.

Totodată propunem ca orice ofertă fermă de cumpărare primită de administratorul judiciar sub nivelul valorilor deja aprobate (exceptând ofertele pe care administratorul judiciar, în baza unor cunoștințe normale și comune le găsește ca fiind nereserioase și neconforme cu realitatea, respectiv atunci când există o disproporție vădită a prețului oferit în raport cu ultimul preț aprobat de către creditorii), să fie supusă aprobării creditorilor prin convocarea de urgență a Adunării Creditorilor, fără a opri până la data unei hotărâri a acestora, licitațiile în curs.

Promovarea se va face atât direct către clienții din baza de date a administratorului judiciar, cât și indirect prin mijloacele de promovare media precum ziarul *Bursa*, pagina UNPIR www.unpir.ro, platforma de vânzări a administratorului judiciar sales.citr.ro și site-urile de profil.

Notă: Datele exacte de organizare a ședințelor de licitație vor fi stabilite de către administratorul judiciar, în funcție de posibilitățile de expunere pe piață a bunurilor Societății și de aprobarea Adunării Creditorilor, astfel încât să se asigure o cât mai eficientă expunere a acestora.

**București,
02.04.2020**

CITR Filiala București SPRL

**Partner,
Oana Munteanu**



F.F.D./N.M.C.

Subscrisa, în temeiul Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (în continuare Regulamentul) deținem calitatea de operator. Având în vedere faptul că specificul atribuțiilor unui administrator judiciar/lichidator implică și prelucrarea în temeiul Legii Insolvenței și a dispozițiilor legale incidentale a datelor cu caracter personal, vă solicităm respectuos să vă asigurați că orice document pe care ni-l transmiteți și orice comunicare se efectuează cu respectarea dispozițiilor legale ale Regulamentului, că persoanele vizate și-au dat acordul și/sau au cunoștință de acest transfer al datelor lor cu caracter personal și că ne transmiteți doar acele documente adecvate, relevante și limitate la ceea ce e necesar pentru a ne îndeplini atribuțiile.

Menționăm, de asemenea, că vom prelucra datele primite strict în scopul gestionării acestei debitoare, într-un mod care asigură securitatea adecvată a acestora, că aceste date vor fi colectate, înregistrate, organizate, structurate, adaptate sau modificate, extrase, consultate, utilizate, divulgate prin transmitere, diseminate sau puse la dispoziție în orice alt mod celorlalți participanți ai procedurii în conformitate cu legea, instrucțiunile instanței și în măsura necesității, și doar pentru a ne îndeplini atribuțiile. De asemenea, vom stoca datele furnizate cu caracter personal pentru o perioadă de 2 ani după finalizarea procedurii de insolvență. Vă garantăm că toți angajații și colaboratorii noștri respectă strict confidențialitatea datelor, că toate datele pe care ni le furnizați, inclusiv datele cu caracter personal, sunt tratate cu respect de către reprezentanții noștri, acestea fiind prelucrate de către echipa de caz care gestionează debitoarea în cauză. Pentru mai multe informații cu privire la politica noastră internă de protecție a datelor cu caracter personal precum și detalii în ceea ce privește drepturile persoanelor vizate de a ne solicita accesul, rectificarea sau ștergerea acestora ori restricționarea prelucrării, dreptul de a se opune prelucrării, precum și dreptul la portabilitatea datelor, sau orice alte întrebări aferente, vă rugăm să ne contactați la următoarea adresă de e-mail: protectia.datelor@citr.ro