

## NOTA DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea de principiu a valorificării prin vânzare  
a activului societății situat în municipiul Cluj-Napoca,  
urmare a scrisorilor de intenție înregistrate la societate.

Societatea **IPOCHIM S.A.**, având sediul social în BUCUREȘTI, Sector 1, str. Mihai Eminescu, nr. 19-21, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub număr de ordine J40 / 6485 / 15.07.1991, Cod Unic de Înregistrare 457747, atribut fiscal RO,

supune atenției Consiliului de Administrație **NOTA DE FUNDAMENTARE privind inițierea procedurii de aprobare de principiu a valorificării prin vânzare a activului societății situat în municipiul Cluj-Napoca**, ce urmează a fi înaintată către Ministerul Economiei, Departamentul pentru Privatizare și Administrarea Participațiilor Statului, în vederea aprobării.

Societatea solicită această aprobare în urma analizei situației economice financiare actuală și ca **urmare a scrisorilor de intenție înregistrate la societate (anexa 1), respectiv:**

- Scrisoarea EXPRES CATERING S.R.L. ( înregistrată la Iprochim S.A. cu nr. 1091 / 22.03.2017. ), reconfirmată prin e-mail-ul din 05.12.2017.
- Scrisoarea nr. 12 / 27.07.2017. a NEW WORLD DEVELOPMENT S.R.L. ( înregistrată la Iprochim S.A. cu nr. 2746 / 31.07.2017. ), reconfirmată prin Adresa nr. 18 / 07.12.2017.

### A. Motivarea privind decizia de vânzare a activului.

1. **Situația economică și financiară a societății a cunoscut o continuă scădere** în ultimii 5 ani, fapt ce a condus la pauperizarea acesteia.

**Continuarea activității specifice impune ocuparea unei poziții de vârf pe piața serviciilor pe care IPOCHIM le oferă și menținerea pe această piață, obiectiv care nu poate fi atins decât prin asigurarea resurselor materiale și umane capabile să răspundă complet, prompt și eligibil oricăror cereri de proiectare în domeniu.**

2. **Trendul pieței serviciilor de proiectare și a inspecțiilor și certificării ADR , activitățile de bază ale societății**, se menține descrescător și nu se întrevede o creștere semnificativă în viitor, fapt ce impune a ocupa pe piața existentă o poziție de vârf. O astfel de poziție pe piața serviciilor nu poate fi obținută decât printr-o activitate eficientă susținută;

- activitatea de proiectare este afectată de faptul că investițiile din România în sfera de activitate IPOCHIM sunt reduse ca număr și minore ca pondere valorică față de anii precedenți;
- licitațiile publice, în marea majoritate, solicită oferte la cheie – proiectare și construcție, colaborările solicitate sunt discriminatorii pe partea financiară în raport de dificultatea tehnică a proiectelor;
- liberalizarea pieței pentru serviciile ADR a generat un proces de diminuare a veniturilor (proces similar celui întâmpnat cu proiectarea), într-o piață haotică care conduce în particular la situații de concurență nelocală la nivelul organismelor de inspecție;
- liberalizarea pieței pentru serviciile ADR a condus la divizarea unei piețe de volum relativ constant, determinat de existența a cca. 3500 cisterne în piață care fac obiectul inspecțiilor tehnice, prin autorizarea altor trei organisme de inspecție.

### 3. IPROCHIM deține clădiri cu spații libere neocupate în urma:

- **restrângerii activității** - perioada de criză, declinul sever al investițiilor de capital pe parcursul ultimilor ani, creșterea concurenței, au afectat activitatea institutului;
- **restructurarile succesive de personal**, reducerea naturală prin ieșirile la pensie, și migrarea personalului către alte firme au condus la eliberarea clădirilor aflate în proprietatea IPROCHIM;

Anul	1990	1991	1992	1995	1998	2000	2005	2010	2013	2015	2017
Nr. salariați	3202	2455	1648	1084	784	538	353	173	139	96	83

- la acest moment activitatea IPROCHIM se desfășoară numai în sediul central, din Municipiul București, Strada Mihail Eminescu nr. 19-21, (etajele 1-4):
  - imobilul aparținând IPROCHIM din Municipiul Sibiu se află în conservare, începând cu semestrul II 2014.;
  - imobilul aparținând IPROCHIM din Municipiul Cluj-Napoca se află în conservare, începând cu semestrul II 2014.
  - imobilul aparținând IPROCHIM din Municipiul Iași este închiriat în proporție de 78% din suprafața închiriată către OCPI Iași, începând cu data 02.06. 2005 contract 2813.
  - imobilul aparținând IPROCHIM din Municipiul București, Calea Plevnei, este parțial închiriat.

### 4. Situația financiară a companiei.

Veniturile IPROCHIM sunt numai din activitatea proprie, proiectare, ADR și COV, închiriere spații de birouri.

Perioada de raportare	2012	2013	2014	2015	2016	2107 10 luni
Indic.ec.-financ.(detaliat)						
<b>VENITURI</b>						
din exploatare din care:	<b>5461</b>	<b>4793</b>	<b>4822</b>	<b>7968</b>	<b>6201</b>	<b>4053</b>
- din inginerie	3058	2063	1347	1958	1493	1055
- din inspectii/certificari ADR	2403	2730	3475	6010	4709	2998
- venituri din chirii	<b>1206</b>	<b>1187</b>	1090	1170	<b>1253</b>	<b>1226</b>
-alte venituri	<b>1138</b>	<b>783</b>	<b>519</b>	<b>983</b>	<b>1174</b>	<b>1063</b>
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>7805</b>	<b>6763</b>	<b>6430</b>	<b>10121</b>	<b>8628</b>	<b>6342</b>
<b>CHELTUIELI</b>						
<b>CHELTUIELILE CU MATERIALELE</b>	<b>826</b>	<b>809</b>	<b>664</b>	<b>638</b>	<b>526</b>	<b>490</b>
<b>CHELTUIELILE CU LUCRARI SI SERVICII</b>	<b>1684</b>	<b>1682</b>	<b>2397</b>	<b>4422</b>	<b>3746</b>	<b>2292</b>
<b>ALTE CHELTUIELI</b>	<b>1547</b>	<b>1407</b>	<b>1463</b>	<b>776</b>	<b>1556</b>	<b>725</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI SALARIALE</b>	<b>5048</b>	<b>4783</b>	<b>4391</b>	<b>4226</b>	<b>4112</b>	<b>3181</b>
<b>CHELTUIELI CU SALARIILE</b>	3951	3721	3460	3416	3335	2581
<b>CONTRIBUTII SOCIALE</b>	1097	1062	931	809	776	600
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>9105</b>	<b>8680</b>	<b>8915</b>	<b>10062</b>	<b>9940</b>	<b>6689</b>
<b>REZULTAT</b>						
profit(+)				60		
pierdere(-)	<b>-1299</b>	<b>-1917</b>	<b>-2485</b>		<b>-1312</b>	<b>-347</b>

## 5. Pentru continuarea activității tehnice ce face obiectul de activitate al societății sunt imperios necesare:

- **Investiții pentru refacerea resursei de personal specializat** - sunt probleme majore legate de scăderea continuă a numărului de personal din categoria inginerilor pe toate specialitățile, de exemplu:
  - \* **Inginerie Tehnologică și Proiectare – ENG** – activitatea de proiectare organizată pentru proiectarea obiectivelor de investiții cuprinde specialiști pe activitățile: *proces și instalații tehnologice* pentru principalele direcții ale industriei chimice anorganice, organice, îngrășăminte, medicamente, etc., petrochimice, de rafinare, de protecția mediului și complementare acestor industrii – 5 specialiști; *proiectare echipamente* (rezervoare, reactoare, schimbătoare de căldură, etc. – 2 specialiști; *montaj utilaje și echipamente și piping* – 2 specialiști; *construcții-instalații* cu activitățile necesare distincte pentru care numărul de specialiști este: – plan general – 0, rezistență – 2, construcții metalice -1, arhitectură -1, instalații hidrotehnice surse -0, distribuție și canalizare – 1, instalații de apă interioare - 0, instalații de stingere incendii – 0, *instalații electrice* – 1 specialist, instalații de comunicare și de semnalizare – 0 specialiști, automatizare și instrumentație – 0 specialiști, *management de proiect* – 1 specialist, *analiză economică și evaluare* – 3 specialiști  
**Concluzie** – activitatea de inginerie tehnologică și proiectare, față de un necesar minim de cca. 60-70 specialiști care să acopere profilul activității de bază își desfășoară activitatea cu cca. 20 specialiști.  
Compartimente și specialități ca termo, C&D, instrumentație, plan general, instalații diverse aferente construcțiilor au dispărut, necesarul fiind acoperit cu colaborări terțe care nu asigură unitatea și fluența activității de proiectare.
  - \* **Consultanța tehnică de inspecții și certificare ADR** dispune de un număr funcțional de inspectori și evaluatori la limită, iar media de vârstă a colectivelor este de peste 55 de ani.
- **Investiții în IT – hard și soft**
  - Dotarea curentă cuprinde:
    - Sistem de servere și comunicații (Rack cuprinzând Router BGP, Firewall hardware, Server Gateway, Server Enterprise, Sever Backup, Servere de aplicații și fișiere) – ansamblu 9unități; din 2009
    - Storage 24TB – 1 unitate; din 2012
    - Stații de lucru PC sau grafice – 100 unități în uz; din 2007-2012
    - Notebooks – 20 unități; din 2010-2012
    - Sistem printare laser monocrom A0, network – ansamblu scanner, printer, controler; din 2008
    - Sistem printare laser color A0, network – ansamblu printer, controler; din 2012
    - Multifuncțională monocrom laser A3, network – 1unitate; din 2008
    - Multifuncționale/imprimante monocrom laser A4 și color inkjet A4 – 58 unități; din 2008-2016
  - Situația actuală se prezintă astfel:
    - toate echipamentele au depășit termenul de garanție
    - doar 30% din stațiile de lucru sunt grafice; din 2011-2012
    - parcul de stații de lucru trebuie înprospătat; rata de înlocuire corectă fiind de 3-5ani
    - sistemul de servere și comunicații are o vechime de aproape 8 ani, cu consecințe asupra întreținerii, obținerii de piese de schimb și compatibilității cu aplicațiile moderne
    - echipamentele de printare distribuite trebuie înlocuite cu o soluție de printare bazată pe echipamente departamentale
- **Asigurarea suportului tehnic necesar**

Este stringentă necesitatea menținerii certificărilor deținute de societate, fără de care aceasta nu poate funcționa pe piața acestui tip de servicii. Menținerea eligibilității certificate este determinată de specialiștii eligibili pe care societatea îi poate antrena în proiecte și de instrumentele de lucru – soft-uri și echipamente auxiliare care susțin această activitate, respectiv dotări și echipamente de lucru.

• **Îmbunătățirea condițiilor de lucru**

Deoarece sediul în care IPROCHIM își desfășoară activitatea este o clădire constrită în anii 1930, iar dotările aferente construcției au fost numai menținute în tr-o stare relativă de funcționalitate, ar este necesară up gradarea spațiilor la modul de funcționare modernă a unei activități de design/proiectare care implică recompartimentări funcționale, dotări de instalații adecvate unor condiții de lucru de birouri categoria A.

**6. Incapacitatea de a investi pentru reparații minime obligatorii la clădiri.**

De-a lungul ultimilor 3 ani, IPROCHIM a făcut demersuri constante în vederea valorificării imobilelor în care nu se mai desfășoară activități.

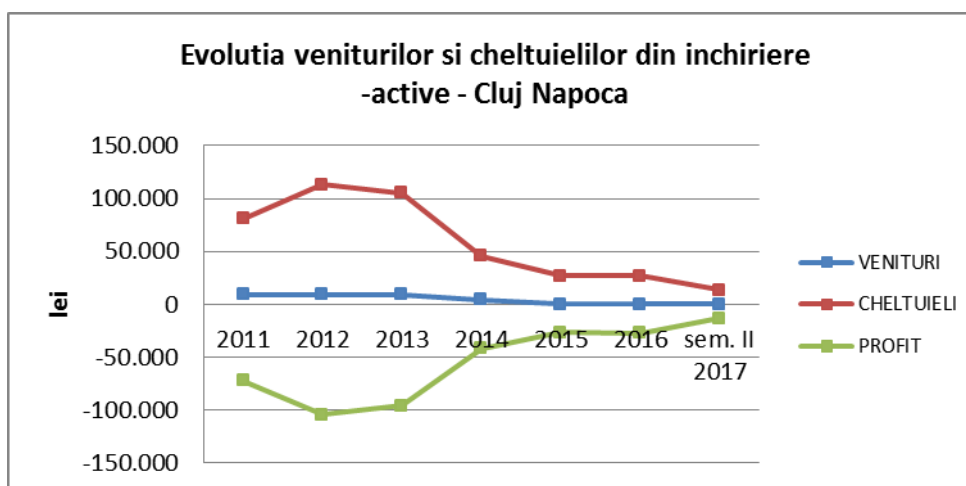
Estimări preliminare pentru lucrările de urgență de punere în siguranță au aratat necesitate alocării următoarelor sume, până la sfârșitul acestui an, respectiv până la începerea anotimpului frigos:

- Iași – reparare acoperiș și consolidare/repararea clădirilor corpului A – 265.000 euro,
- București – Calea Plevnei – reparare acoperiș – 90.000 euro,
- Cluj – renovarea clădirii în scopul utilizării – cca. 600.000 euro,
- Sibiu - reparare acoperiș 40.000 euro.

IPROCHIM nu a putut asigura resursa bănească necesară lucrărilor de urgență.

În acest sens, în anul 2017, auditor autorizat ANEVAR a realizat o analiză privind imobilul din Cluj-Napoca, pentru care raportul venituri – cheltuieli se prezintă astfel:

Imobil	Utilitati					TOTAL							TOTAL		profit /pierdere
	gunoi	en.el.	apa	gaze	ascensor	cheltuieli utilitati	Amortizare cladiri	Taxe locale	Telefoane	Salarii	Reparatii	Diverse	CHELTUIELI	VENITURI	
2010	0	3.056	1.289	10.944	0	15.289	0	1.714	6.194	56.286	61	1.037	80.582	9.011	-71.571
2011	0	442	4.489	12.249	0	17.181	0	1.888	4.127	56.804	61	1.078	81.139	9.011	-72.128
2012	0	1.878	1.404	15.516	0	18.798	20.535	4.780	3.488	57.569	398	7.632	113.200	9.189	-104.011
2013	0	2.656	1.694	7.418	0	11.768	17.113	5.808	1.484	15.404	32	53.652	105.261	9.240	-96.021
2014	0	2.425	1.243	-632	0	3.036	19.188	5.737	345	15.748	13	1.684	45.751	4.200	-41.551
2015	0	0	0	70	0	70	19.188	5.714	125	0	0	1.524	26.620	0	-26.620
2016	0	0	0	0	0	0	19.188	6.402	98	0	0	1.384	27.072	0	-27.072
sem. II 2017	0	252	0	0	0	252	9.594	3.071	7	0	0	408	13.332	0	-13.332



Se poate observa că veniturile din închirierea activelor din Cluj Napoca au fost de 9.000 lei/an in perioada 2011-2014 sem II până când clădirea a fost închisă, față de cheltuieli de cca. 100.000 lei/an.

**Principalele constatări în urma finalizării raportului sunt:**

Renovarea clădirii din Cluj necesită costuri estimate de cca. **380-390 euro/mpScd**, respectiv costuri totale de cca. **600.000 euro**.

❖ **Timpul necesar recuperării costurilor de renovare, din închirierea clădirii**

Din datele din piața, rezultă că majoritatea firmelor caută să închirieze suprafețe mari în clădiri de birouri de clasă A, construite în ultimii ani.

Clădirile de clasă B, în clădiri vechi sunt căutate de firme mici, care au nevoie de suprafețe reduse.

Conform surselor de informații credibile, bazate pe informații de piață verificate (publicate în revista Valoarea editată de ANEVAR), de la firma Colliers Internațional, DTZ Echinox, Knight Frank, chiria contractuală clădire clasă A în Cluj Napoca este de 11-12 euro/mp și un grad de neocupare de 12%-14%.

Pentru spații de birouri clasă B, în clădiri vechi chiria este de 4-7 euro/mp, gradul de neocupare fiind 12-18%.

Pentru un calcul estimativ al veniturilor ce se pot obține din închirierea clădirii după renovare, previzionăm chirii de 5 euro/mp pentru spațiile de la demisol și 7 euro mp pentru spațiile de la parter:

Spațiu	Suprafața utilă <i>mp</i>	Chirie <i>euro/mp</i>	Venit <i>euro/luna</i>
Demisol	543	5	2.715
Parter	501	7	3.507
Total venit euro/luna			6.222
Total venit brut euro/an			<b>74.664</b>
<b>Costuri anuale</b>			<i>euro/an</i>
Grad de neocupare		10%	7.466
Impozitul pe clădiri			1.320
Impozitul pe teren			660
Cheltuieli cu asigurarea proprietății			128
Cheltuieli de întreținere și management			3.160
<b>TOTAL costuri</b>			<b>12.734</b>
<b>Venit net anual</b>			<b>61.930</b>

**Durata de recuperare a investiției necesare pentru renovarea clădirii (600.000 euro) este de cca 10 ani.**

❖ **VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DIN CLUJ**

**Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor :**

Conform datelor din piața terenurile din zona centrală a orașului Cluj Napoca se vând cu 400 euro/mp. teren liber.

Având în vedere că terenul este ocupat în proporție de 49,6% , valoarea terenului este estimată la 300 euro/mp.

**Valoarea totală a terenului** este estimată la:

$$1541,6 \text{ mp} \times 300 \text{ euro/mp} = \mathbf{462.480 \text{ euro}}$$

Pentru clădire se estimează Costul de înlocuire brut (CIB) sau costul de nou, costul curent al unui activ similar care oferă utilitate echivalentă.

În Standardele de evaluare a bunurilor 2016 editat de ANEVAR Costul de înlocuire este definit ca:

*” costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative și planuri actuale ”*

Costul de înlocuire este estimat la 700 euro/mp suprafața construită desfășurată (conform cataloagelor rapide de evaluare cu prețuri la nivelul lunii decembrie 2016)

**Valoarea clădirii** este estimată la:

$$1509 \text{ mp Scd} \times 700 \text{ euro/mp} = \mathbf{1.056.300 \text{ euro}}$$

**Valoarea de piață a proprietății teren și clădire este estimată la 1.518.780 euro.**

### **Concluzii**

În ipoteza vinderii proprietății în starea actuală, IPOCHIM ar putea obține din vânzare

$$\mathbf{1.518.780 \text{ euro} - 600.000 \text{ euro} = 918.780 \text{ euro.}}$$

Valorile sunt estimative și se bazează pe premisele prezentate în material.

### **Rentabilitatea economică –yieldul**

Yield-ul sau randamentul investitional este un indicator folosit în piața imobiliară pentru a determina profitabilitatea unei proprietăți.

**Rentabilitate brută** - este raportul procentual dintre veniturile anuale obținute din închiriere și valoarea proprietății (clădirii), respectiv valoarea estimată a se obține din vânzarea clădirii.

$$\text{Rentabilitatea brută} = \text{VBE/Valoarea investiției} \times 100$$

$$\text{Rentabilitatea brută este} = 74.664 \text{ euro}/1.056.300 \text{ euro} \times 100 = 7\%$$

**Rentabilitate netă** - se calculează prin scăderea costurilor anuale de operare a clădirii din veniturile din chiria anuală, iar rezultatul se împarte la valoarea proprietății.

$$\text{Rentabilitatea netă} = \text{VNE/valoarea investiției} \times 100 = 5,86\%$$

Din informațiile referitoare la piața imobiliară furnizate de surse autorizate, firmele Colliers, DTZ, Knight Frank, JLL, CBRE pentru orașul Cluj – Napoca, rata de rentabilitate brută pentru spații de birouri de clasă A este de 8-9%.

Informațiile publicate de aceste firme sunt bazate pe informațiile din piață corelate cu valoarea proprietăților imobiliare. Informațiile se bazează pe clădirile de birouri de clasă A, cu cele mai bune dotări tehnice din punct de vedere al calității clădirii

**Imposibilitatea de a prevedea evoluția veniturilor pe termen lung sau momentul când activul poate fi vândut, precum și absența finanțării bancare reprezintă argumentele care susțin argumentația conducerii executive pentru vânzarea proprietății/activului de la Cluj-Napoca**

Se estimează că degradarea în continuare a clădirilor nefolosite, va conduce la scăderea prețului acestora, până la imposibilitatea vânzării, sau vânzarea numai a terenului cu diminuarea valorii și datorită costurilor de demolare a clădirilor.

## 7. Imposibilitatea de a obține credite la bănci sau alte instituții financiare pentru investiții.

În vederea contractării unui credit în scopuri investiționale pentru repararea și up gradarea/modernizarea, în special a imobilelor deținute de IPOCHIM în scopul măririi gradului de închiriere, s-au trimis cereri de oferta la următoarele bănci:

- BCR sector 1;
- BRD Academiei;
- Credit Agricole;
- ING Bank N.V.Amsterdam- Suc. Bucuresti;
- Banca Piraeus- Sucursala Unirea Bratianu.

Inițial toate băncile și-au exprimat dorința de a ne acorda acest credit și au solicitat informații financiare curente pentru stabilirea solvabilității societății. Deoarece societatea înregistrează pierderi de mai mulți ani, băncile contactate și-au declinat disponibilitatea acordării de credite pentru investiții, chiar și pentru situația în care garanția ar fi fost reprezentată de imobilul în sine.

8. IPOCHIM deține capital imobilizat ce ar putea fi transformat în capital circulant care să asigure resursele necesare funcționării societății. Capitalului imobilizat este în valoare de cca. 22 mil. euro – valoare contabilă a activelor imobilizate, aflate în proprietate de la înființarea societății. Prin vânzare a cel puțin unui activ subutilizat al societății s-ar genera măsurile de redresare a societății și de dezvoltarea a afacerilor de bază.

## 9. Există cereri de cumpărare la acest moment, oportunitate care se poate pierde prin tergiversarea deciziei.

Dintre cererile pe care solicitanții le-au menținut pe parcursul ultimului an, specificăm:

- Scrisoarea EXPRES CATERING S.R.L. ( înregistrată la Iprochim S.A. cu nr. 1091 / 22.03.2017. ), reconfirmată prin e-mail-ul din 05.12.2017.
- Scrisoarea nr. 12 / 27.07.2017. a NEW WORLD DEVELOPMENT S.R.L. ( înregistrată la Iprochim S.A. cu nr. 2746 / 31.07.2017. ), reconfirmată prin Adresa nr. 18 / 07.12.2017.

## B. Puncte tari, puncte slabe, oportunitati și riscuri (Analiza SWOT):

**Analiza de mai jos este realizată prin raportare la scopul acestei note, respectiv inițierea demersurilor de vânzarea a activului:**

**Puncte tari:**

- amplasarea activului într-o zonă centrală a orașului Cluj-Napoca;
- activul poate fi vândut, existând cereri în acest sens datorită posibilității renovării acestuia de către un investitor;

**Puncte slabe:**

- imposibilitatea valorificării sub formă de închiriere din cauza stării de degradare avansată, majoră a clădirii care generează și o lipsă de securitate evidentă;
- imposibilitatea efectuării reparațiilor de mentenanță și continuarea rămânerii construcțiilor în starea actuală, conduc la continuarea degradării până la necesitatea demolării;
- lipsa unui control operativ/administrativ asupra activului datorită poziționării la distanță de 600 km față de sediul central al societății (București);
- imposibilitatea angajării de personal cu atribuții administrative pentru acest imobil întrucât crește deficitul înregistrat de societate în lipsa realizării unor venituri datorită neexploatării acestui activ;
- IPOCHIM nu a putut obține finanțare pentru renovarea clădirii, datorită situației financiare actuale.

**Oportunități:** - Revitalizarea activității, capitalizarea și continuarea activității IPROCHIM la nivelul actual de calitate cerut pe piață serviciilor, prin vânzarea imobilului din Cluj-Napoca;  
 - Existența unor intenții ferme de cumpărare, respectiv de către EXPRES CATERING S.R.L. și NEW WORLD DEVELOPMENT S.R.L.

**Riscuri:** - neluarea niciunei hotărâri privind soarta acestui activ, va conduce în continuare la costuri suportate de IPROCHIM din activitățile sale, respectiv costuri cu taxe și impozite pentru teren și clădire, deși sunt necesare și cheltuieli de pază, mentenanță pentru securizarea activului și prevenirea unor evenimente posibil a genera deteriorării masive ale activului și vecinătăților;  
 - posibilitatea apariției unor evenimente care să genereze riscuri de distrugere a activului și/sau vecinătăților;  
 - exonerarea interesului ferm de cumpărare;  
 - **menținerea și accentuarea statutului de activ generator de cheltuieli permanente (taxe, impozite, etc.) în continuă creștere;**  
 - **dispunerea de măsuri de către Curtea de Conturi a României împotriva persoanelor responsabile cu nevalorificarea în mod judicios a activului, prin ignorarea recomandărilor formulate cu ocazia misiunii de control finalizată cu Raportul de control înregistrat cu nr. 3773/08.11.2017.**

## 1. PREZENTAREA ACTIVULUI

### 1.1. PREZENTAREA GENERALA A ACTIVULUI:

Denumire activ	Adresa	Suprafata construita (m <sup>2</sup> )	Suprafata construita desfasurata (m <sup>2</sup> )	Valoarea contabila ramasa* a activului conform H.G. nr 2139 / 2004 (lei)	Ponderea activului (inclusiv teren) in total imobilizari corporale conform H.G. nr 2139 / 2004 (%)
Cladire – Corp A+B + Casa poarta și teren aferent	Cluj-Napoca str. Nicolae Cristea nr. 17-19 județul Cluj	<b>764,80</b>	<b>1.521,08</b>	<b>2.950.527,42</b>	<b>2,95</b>

**1.1.1. Sectorul de activitate pe care il deservește activul:** clădire cu destinație de birou și administrativă

**1.1.2. Amplasarea activului:** Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj.

**1.1.3. Descrierea activului/anul punerii în funcțiune:**

**Activul IPROCHIM amplasat în Cluj Napoca este un ansamblu de clădiri poziționate pe terenul aflat la adresa din str. Nicolae Cristea nr. 17-19. (Anexa 2 – plan amplasare, extras cadastral)**

- Clădirea C1 este un ansamblu de doua imobile distincte Corpul A și Corpul B care comunică între ele și au acces independent. Regimul de inaltime: Ds+P (Demisol + Parter).

Anul punerii în funcțiune : Corpul A - **1935** ; Corpul B - **1950**



- Clădire poartă – regim de înălțime Parter  
Clădirea este într-un stadiu avansat de degradare atât pe partea de structură cât și pe partea de anvelopă, finisaje și instalații. (Anexa 3 fotografii)

**1.1.4. Activul are în dotare următoarele mijloace fixe:** nu are dotări

**1.1.5. Vecinatati:** proprietăți rezidențiale

**1.1.6. Activități în cadrul activului:** nu se desfășoară activitate

Clădirea este închisă începând cu sem. II 2014, necesitând lucrări importante de întreținere și reparații.

**1.1.7. Posibilitatea unor riscuri viitoare:**

- Există riscul degradării în continuare până la distrugerea unor părți din clădire, care să conducă la necesitatea demolării acesteia.

**1.1.8. Utilități care deserveșc activul - la limita proprietății există alimentări cu:**

- Energie electrică și apă potabilă - instalațiile electrice de apă și canalizare trebuie înlocuite complet, acestea fiind vechi și afectate de nefolosirea îndelungată și de scurgerile de apă.
- Gaz metan - Se impune înlocuirea sobelor de încălzire din teracota, cu centrale termice (cel puțin 2 centrale).
- În prezent utilitățile sunt debransate

**1.1.9. Activul nu a fost declarat disponibil conform Legii nr. 346/2004: Nu**

## **1.2. CHELTUIELI NECESARE INTREȚINERE ȘI REABILITARE**

Este necesară **efectuarea unei expertize tehnice a structurii clădirii** având în vedere vechimea acesteia, infiltrările de apă datorate lipsei unor porțiuni din acoperiș, lipsei jgheburilor și burlanelor de scurgere.

**Acoperișul clădirii trebuie refăcut în întregime:** înlocuită șarpanta din lemn și acoperișul din țiglă.

Finisajele exterioare și interioare trebuie refăcute în întregime, starea lor de degradare fiind avansată. Trebuie înlocuite ușile și ferestrele, tencuielile și pardoseaua.

**Se impune înlocuirea sobelor de încălzire cu centrale termice (cel puțin 2 centrale).**

(Anexa 4 – studiu cu investiții de reparații)

## **1.3. DATE PRIVIND SITUAȚIA PATRIMONIALA**

**1.3.1. Situația terenului aferent activului:**

Nr. crt.	Amplasare	Suprafata (mp)	Valoarea contabila la 31.10.2017 conf. H.G. nr.	Situatie juridica
1	Cluj-Napoca str. Nicolae Cristea nr. 17-19 județul Cluj	1572,00	2.535.480,96	Proprietate IPROCHIM

### 1.3.2. Cladirile aferente activului:

Denumire	An constr.	Supraf. Constr. (mp.)	Supraf. Desf. (mp.)	Valoare contabila conf. H.G. nr. 2139 / 2004	Valoare ramasa la 30.10.2017	Situatia juridică	Destinatie
Clădire – Corp A	1935	361,16	722,80	203.600	169.666,72	Proprietate IPROCHIM	birouri
Corp B	1950	391,64	786,28	281.700	243.134,06	Proprietate IPROCHIM	birouri
Casa poartă	1950	12	12	3.300	2.245,68	Proprietate IPROCHIM	pază
<b>TOTAL</b>		<b>764,80</b>	<b>1521,08</b>	<b>488.600</b>	<b>415.046,,46</b>		

### 1.3.3. Istoricul activului:

✚ **Societatea IPROCHIM este proprietara activului** (construcții și teren aferent) **situat în municipiul CLUJ–NAPOCA**, str. Nicolae Cristea nr. 17-19 ( fostă str. Borzești nr. 17-19, fostă str. Maiorescu nr. 15), județul CLUJ, activ care este inclus în capitalul social.

În baza art. 20 alin.(2) din Legea nr. 15 / 1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale, IPROCHIM a dobândit dreptul de proprietate asupra tuturor bunurilor aflate în patrimoniul societății la data apariției actului normativ (“Bunurile din patrimoniul societății comerciale sunt proprietatea acesteia, cu excepția celor dobândite cu alt titlu.”).

✚ **Imobilul a făcut obiectul Notificării nr. 1029 / 26.07.2001 ( formulată în temeiul Legii nr. 10 / 2001), a petentului RENNEN Ervin.**

a) Prin Notificarea nr. 1029 / 26.07.2001 (în temeiul Legii nr. 10 / 2001), petentul Renner Ervin a solicitat Primăriei Municipiului Cluj Napoca “să dispună restituirea în natură a imobilului situat în Cluj – Napoca, str. Borzești, nr. 17-19, fostă Maiorescu nr. 15, înscris în C.F. nr. 623 topografic 4985, proprietatea Ministerului Industriei Petrolului și Chimiei (...)”, deși dreptul de proprietate al IPROCHIM S.A. era întabulat în cartea funciară încă din data de 28.08.1997.

b) Prin Sentința Civilă nr. 791 / 04.06.2009 a Secției a III-a Civile a Tribunalului București, definitivă și irevocabilă, instanța a admis în parte cererea reclamantei și a obligat IPROCHIM:

- să restituie în natură reclamantei Renner Zsuzsanna (moștenitoarea petentului Renner Ervin) suprafața de 172 mp., situată în Cluj – Napoca, str. Nicolae Cristea (fostă str. Borzești) nr. 17-19, nr. topo 4985, înscrisă în Cartea Funciară nr. 623 Cluj – Napoca,

- la emiterea unei decizii de soluționare a notificării nr. 1029 / 26.07.2001, înregistrată inițial la Primăria Cluj-Napoca, în sensul acordării de măsuri reparatorii prin echivalent pentru imobilul construcție, cu aceeași adresă, compus din 8 camere, bucatărie, dependințe, identificat ca fiind clădirea veche, precum și pentru imobilul teren, până la concurența suprafeței de 1.714 mp. (476 stjp.).

c) Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19 (fostă str. Borzești nr. 17-19, fostă str. Maiorescu nr. 15), județul Cluj, compus din teren în suprafață de 1.884,19 mp. – conform actelor de proprietate (1.744,00 mp. – conform măsurători), având număr cadastral 284265 (număr cadastral vechi 4985), întabulat în cartea funciară 284265 (număr carte funciară veche 623) a municipiului Cluj-Napoca județul Cluj și construcțiile situate pe acesta, a fost dezmembrat în 2 (două) loturi, după cum urmează:

- Lotul 1, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 1.572 mp. și construcțiile situate pe acesta, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj, având numărul cadastral 295024, cu vecinătățile și laturile conform planului de amplasament și delimitare a imobilului (anexat la actul de dezlipire autentificat de notarul public Alexandra Mocanu cu nr. 2440 / 11.12.2013.),

- Lotul 2, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 172 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj, având numărul cadastral 295025, cu vecinătățile și laturile conform planului de amplasament și delimitare a imobilului (anexat la actul de dezlipire autentificat de notarul public Alexandra Mocanu cu nr. 2440 / 11.12.2013.).

Actul de dezlipire autentificat de notarul public Alexandra Mocanu cu nr. 2440 / 11.12.2013., a fost întabulat la O.C.P.I. Cluj, B.C.P.I. Cluj-Napoca, prin încheierea nr. 155155 / 13.12.2013.

d) Consiliul de Administrație al societății a soluționat Notificarea formulată în temeiul Legii nr. 10 / 2001 și s-a conformat dispozițiilor instanței judecătorești în sensul:

- prin Decizia nr. 3215 / 13.11.2015., a restituit d-nei. Renner Zsuzsanna, în natură, imobilul (teren) în suprafață de 172 mp. (reprezentând cota-parte din imobilul care face obiectul Notificării nr. 1029 din 26.07.2001.), compus din teren intravilan curți-construcții în suprafață de 172 mp., situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 295025 a localității Cluj – Napoca, având numărul cadastral 295025,

- prin Decizia nr. 3216 / 13.11.2015., pentru cota-parte din imobilul notificat (teren și/sau construcție) ce nu poate fi restituită în natură, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață de 1.542 mp. și construcția situată pe acesta la data preluării abuzive (compusă din 8 camere, bucătărie, dependințe, identificat ca fiind clădirea veche), în municipiul Cluj-Napoca, str. Nicolae Cristea nr. 17-19, județul Cluj, înscris în Cartea Funciară nr. 295024 a localității Cluj – Napoca, având numărul cadastral 295024, s-a înaintat dosarul spre analiză și soluționare la Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor în vederea acordării de măsuri reparatorii în echivalent constând în măsuri compensatorii sub formă de puncte, potrivit prevederilor Legii nr. 165 / 2013.

## **1.4. ALTE DATE DESPRE ACTIV și TERENUL AFERENT**

**1.4.1. Investiții în curs în activul respectiv:** Nu este cazul

**1.4.2. Sarcini care grevează activul:** Nu este cazul

**1.4.3. Situația creditelor primite de societatea comerciala pentru activ și modul de garantare a acestora:**  
Nu este cazul

**1.4.4. Litigii legate de activ, de natura patrimonială, comercială sau socială, în calitate de pârât și de reclamant:** Nu sunt.

## **2. OPORTUNITATEA VANZARII ACTIVULUI. FUNDAMENTAREA IMPACTULUI ECONOMICO-FINANCIAR AL VANZARII ACTIVULUI ASUPRA SOCIETATII. VALORIFICAREA VENITURILOR REZULTATE DIN VANZAREA ACTIVULUI**

**Orientările prioritare pentru IPROCIM**, în cadrul relațiilor ce se stabilesc cu acționarii și clienții, constau în identificarea direcțiilor și obiectivelor de dezvoltare a activităților pentru care a fost creată societatea, respectiv **activitatea de proiectare, cod CAEN 7112- „Activitati de inginerie si consultanta tehnica legata de acestea” și activitatea de ADR, cod CAEN 7120 - ”Activități de testări si analize tehnice”**.

**Absența posibilităților de finanțare bancară, lipsa de lichiditate pentru upgradarea activității dar și imposibilitatea de a prevedea evoluția veniturilor pe termen mediu și lung, relevă necesitatea/posibilitatea valorificării activelor, ce nu contribuie în prezent la desfășurarea activității de bază, prin vânzare în vederea capitalizării și modernizării societății în scopul repoziționării pe piața serviciilor tehnice de proiectare și consultanță tehnică.**

Punerea în valoare a activelor sale, clădiri și terenuri, dar mai presus de toate **necesitatea continuării și susținerea activităților de bază**, considerate vitale pentru societate, a determinat IPROCIM să declare o a treia activitate cea de închiriere a spațiilor neutilizate la un moment dat.

Veniturile din închiriere declarate ca o a treia sursă pentru societate, nu pot acoperi cheltuielile mari induse de clădirile neutilizate și/sau inchiriate, constând în:

- plata taxelor și impozitelor locale pentru clădiri și terenuri neutilizate;
- costuri de reparații minimale obligatorii, clădirile fiind într-un grad avansat de degradare;
- costurile cu utilități energie și apă în principal;
- paza acestora;

**Pentru vânzarea de active se au în vedere în primul rând activul din Cluj aflată într-o stare avansată de degradare.**

**Oportunitatea vânzării pentru IPROCIM este una vitală, cea ce ar permite revitalizarea activității, capitalizarea și continuarea activității la nivelul actual de calitate cerut pe piață serviciilor pentru care IPROCIM este recunoscut ca brand internațional.**

Dincolo de calcule și estimări, statistici și previziuni economice ale evoluției industriale în România **impactul economico financiar pe termen mediu și lung al capitalizării IPROCIM, se reflectă în** nevoile de dezvoltare industrială bazate pe proiecte la nivelul de performanță și calitate impus de standardele Europene.

**Valorificarea veniturilor rezultate din vânzarea activului asigură:**

1. Capitalizarea societății și siguranța continuării activității prin asigurarea capitalului necesar relansării pe baze sigure a activităților tehnice specifice, în condițiile în care sursele de finanțare din activitate sunt grevate de termenele lungi de recuperare a creanțelor, respectiv obținerea lichidităților pe lucrările de proiectare și/ sau consultanță tehnică – inspecții tehnice.
2. Transformarea unui capital imobilizat în capital circulant care să asigure resursele necesare funcționalității societății.

3. Asigurarea posibilității de înlocuire a echipamentelor și softurilor IT, uzate fizic și moral, care generează o poziționare inferioară a societății pe o piață competitivă în continuă schimbare. Ultima investiție pentru IT s-a făcut în anul 2012, calculatoarele au o vechime mai mare de 10-15 ani. Au apărut softuri specializate pentru activitatea de proiectare, în multe situații, impuse a fi utilizate de către clienți.
4. Asigurarea suportului tehnic obligatoriu în activitatea de inspecții ADR și COV, în țară și în străinătate, IPROCIM fiind unica autoritate competentă delegată recunoscută la nivelul Uniunii Europene cu rol de certificare și inspecție în domeniu care asigură în mod unitar siguranța transportului rutier de mărfuri periculoase;
5. Susținerea taxelor și impozitelor pentru activele neutilizate la capacitate;
6. Repararea și amenajarea clădirilor rămase în folosință, astfel încât să crească utilitatea și gradul de utilizare al acestora. În ultimii ani nu s-au executat lucrări de reparații, o parte din clădiri sunt închise, practic acestea ne mai oferind condițiile minime necesare pentru a fi închiriate.

#### **DIRECTOR GENERAL**

**Mihaela – Aurelia Oprescu**

---

#### **A N E X E**

- **Anexa 1.** Scrisoarea EXPRES CATERING S.R.L. ( înregistrată la Iprochim S.A. cu nr. 1091 / 22.03.2017. ), reconfirmată prin e-mail-ul din 05.12.2017.  
Scrisoarea nr. 12 / 27.07.2017. a NEW WORLD DEVELOPMENT S.R.L. ( înregistrată la Iprochim S.A. cu nr. 2746 / 31.07.2017. ), reconfirmată prin Adresa nr. 18 / 07.12.2017.
- **Anexa 2.** Plan amplasare  
Extras – cadastral
- **Anexa 3.** Fotografii
- **Anexa 4.** Studiu privind necesarul de investiții de reparații