

Nr. 326/10.03.2015



RAPORT DE EVALUARE ACTIUNI – SC SAB RADAUTI SA

Client: **SC SAB RADAUTI SA**

Beneficiar: **SAB RADAUTI SA**

Adresa:
Radauti, str. Calea Cernauti, nr.47, judetul Suceava

Data evaluarii:
10.03.2015

Suceava, 2015

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

SAB RĂDĂUȚI SA

Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr.47

J33/21/1991, CUI 737852

Vă înaintăm evaluarea activelor din patrimoniul SC SAB RĂDĂUȚI SA, în vederea stabilirii valorii acțiunilor, pentru exercitarea dreptului de retragere, în conformitate cu Adresa nr.184/6.03.2015.

Proprietățile evaluate, în conformitate cu Situația mijloacelor fixe la data 28.02.2015, Documentație cadastrală pentru identificare proprietate imobiliară, precum și Situația clădirilor SC SAB Rădăuți SA, sunt următoarele:

1. *Fabrica de Spirt, Bioxid de carbon și Băuturi alcoolice Rădăuți*, str. Calea Cernăuți, nr.47, Rădăuți
2. *Secția de Decongelare Păcură*, str. Gării, Rădăuți
3. *Secția de Borhot*, str. Gh. Doja, Rădăuți,
4. *Stația de Epurare Ape uzate*, str. Frâncei, Rădăuți,
5. *Stația de Borhot*, str. Papetăriei, Rădăuți
6. *Fabrica de Amidon Hânțești*, județul Suceava
7. *Stația de Captare Apă Berești*, județul Suceava

Proprietatea imobiliară evaluată:

Nr. crt.	PROPRIETATE IMOBILIARĂ	Parcela cadastrală	Suprafață mp	Carte funciară
1	FABRICA DE SPIRT, Rădăuți, Calea Cernăuți, nr.47	pc.931/2	1275	CF35501
2		pc.931/3	229	CF35504
3		pc.931/7	1482	CF35506
4		pc.931/8	175	CF35507
5		pc.35522	13795	CF35522
6		pc.35523	1620	CF35523
7		pc.35524	8452	CF35524
8		pc.30650	354	CF30650
9		pc.7383	950	CF31762
10		pc.7384	2168	CF30161
11		pc.7385	700	CF30160
12	STAȚIE EPURARE APE UZATE	pc.35493	29427	CF35493
13		pc.35492	832	CF35492
14	STAȚIE BORHOT, str. Papetăriei	Pc.1757/1	2601	CF35502
15	STAȚIE PĂCURĂ, str. Gării	pc.5535/1	451	CF35503
16		pc.5535/2	216	CF35505
17	FABRICA AMIDON HÂNȚEȘTI	Pc.30621	103182	CF30621
18	STATIE CAPTARE I, Berești	-	9345	-
19	STATIE CAPTARE II, Berești	-	2493	-

Scopul raportului de evaluare este acela de a estima valoarea de piață a acțiunilor, la data de 10.03.2015 a activelor menționate, în vederea exercitării dreptului de extragere, în conformitate cu legislația în vigoare. De menționat că, SC SAB RADAUTI SA a fost listată pe piața RASDAQ .

Beneficiarul raportului: SC SAB RADAUTI SA

Data de referință: evaluare proprietate la data 10 martie 2015. Curs de schimb: 1 Euro = 4.1621Lei

Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator în data 14 – 20 martie 2015, în prezența reprezentantului din partea beneficiarului ing. Gheorghe GEORGESCU.

Estimările realizate în raport sunt în conformitate cu recomandările standardelor internaționale de evaluare, ediția 2014, respectiv:

- IVS 100 – Cadrul general.
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare.
- IVS 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- IVS 250 – Instrumente financiare
- IVS 300 – Evaluări pentru raportare financiară.
- GME 600 – Evaluarea întreprinderilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor mobile

Observații:

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- *Activitatea de producția de băuturi alcoolice a fost oprită în 2009/2010*
- *Managementul întreprinderii nu dispune de un Plan de investiții pentru viitorul apropiat*

Rezultatele abordărilor aplicate au fost obținute prin:

- *Abordarea prin VENIT*
- *Abordarea prin COMP*
- *Abordarea prin COST*

Misiunea de evaluare indicată de către client a fost abordată în concordanță cu situația particulară a societății comerciale care, din punct de vedere tehnologic, are activitatea de producție sistată din anul 2010. Valorile determinate prin prezentul raport, în funcție de metoda de evaluare abordată, sunt:

- Metoda VENIT: $1 \text{ acțiune} = 15,8 \text{ Lei}$
- Metoda COMP: $1 \text{ acțiune} = 10,00 \text{ Lei}$
- Metoda COST: $1 \text{ acțiune} = 20,53 \text{ Lei}$

În condiții pesimiste de evaluare, considerăm oportun în sensul prezentei misiuni de evaluare, să menționăm următoarele:

- Valoarea de PIAȚĂ pentru activele ce constituie patrimoniul SC SAB RADAUTI SA:

$$V_{\text{SAB RADAUTI SA}} = 9.113.000 \text{ Lei}$$

În situația faptică în care se află SC SAB RADAUTI SA, corespunzătoare momentului analizei în care activitatea de producție și comercializare este sistată de cca 3,5 an, considerăm că reînceperea fabricației necesită cheltuieli: $1.871.000 \text{ Lei} + 109.000 \text{ Lei} = 1.980.000 \text{ Lei}$.

- În starea de fapt, valoarea întreprinderii devine:

$$V_{\text{SAB RADAUTI SA}} = 7.133.000 \text{ Lei}$$

- Valoarea estimată pentru eventuala lichidare a activelor este:

$$V_{\text{LICHIDARE SAB RADAUTI SA}} = 2.850.000 \text{ lei}$$

Valoarea nominală a unei acțiuni estimăm a fi: 12,9 Lei (valoarea prin metoda COST fiind neadecvată a fost exclusă din considerațiile ulterioare).

Prețul pe acțiune care urmează a fi achitat în cazul retragerii acționarilor SC SAB RĂDĂUȚI SA, propusă de evaluator este: Valoarea acțiune = 12,9 Lei

Mentiuți:

- valoarea nu este afectată de TVA;
- valoarea include valoarea terenului și a eventualelor părților în diviză comune;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2015;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu este pentru asigurare;

**CENTRALIZATOR ACTIVE SC SAB RADAUTI SA
(Valoare JUSTA)**

Nr. crt.	PROPRIETATE IMOBILIARĂ	Categorie ACTIVE	VALOARE JUSTĂ Lei
1	FABRICA DE SPIRT. Rădăuți. Calea Cernăuți. nr.47	TEREN 31.200mp	2.495.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	2.013.000
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	1.223.000
		AUTOVEHICULE	80.000
		TOTAL locație 1	5.811.000
2	STAȚIE EPURARE APE UZATE	TEREN 30.259mp	460.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	30.000
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	280.000
		TOTAL locație 2	770.000
3	STAȚIE BORHOT. str. Papetăriei	TEREN 2601mp	187.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	0
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	0
		TOTAL locație 3	187.000
4	STAȚIE PĂCURĂ. str. Gării	TEREN 667mp	52.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	0
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	0
		TOTAL locație 4	52.000
5	FABRICA AMIDON HÂNȚEȘTI	TEREN 103.182mp	240.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	65.000
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	0
		TOTAL locație 5	305.000
6	STATIE CAPTARE I. Berești	TEREN 9345mp	6.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	0
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	0
		TOTAL locație 6	6.000
7	STATIE CAPTARE II. Berești	TEREN 2493mp	2.000
TOTAL GENERAL			7.133.000

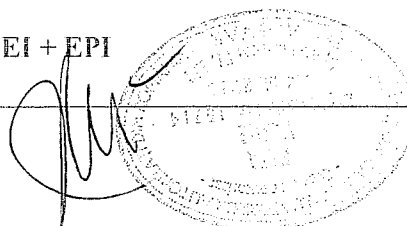
Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport.

Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2014.

Evaluatorul a respectat și prevederile procedurilor sistemului propriu de asigurare a calității - Certificat nr.099/2010, emis de SC KRONSTADT SRL Brașov (SR EN ISO 9001:2008).

Evaluator ANEVAR:

dr. ing. Vasile Rata – cod15714 = EI + EPI



CUPRINS

1. IDENTIFICARE - CERTIFICARE	8
1.1. Solicitantul.....	8
1.2. Identificare CLIENT.....	8
1.3. Identificare Prestator	8
1.4. Certificare.....	8
1.5. Rezumatul caracteristicilor principale și concluzii importante	9
2. PREMISELE EVALUĂRII	11
2.1. Misiunea evaluării.....	11
2.2. Data evaluării	12
2.3 Moneda raportului	12
2.4 Modalități de plată	13
2.5 Inspecția proprietății. Data inspecției.....	13
2.6 Informațiile utilizate și surse de informații.....	13
2.7. Clauza de nepublicare.....	13
2.8 Ipoteze și condiții speciale, neobișnuite sau extraordinare	14
2.9 Ipoteze și condiții limitative	14
3. PREZENTAREA DATELOR	17
3.1. Prezentarea generală SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	17
3.2. Acte constitutive, Forma juridică SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	20
3.3. Diagnostic juridic SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	22
3.4. Drepturi salariale SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	28
3.5. Litigii SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	29
3.6. Situația financiară SC SAB RĂDĂUȚI SA	29
3.7. Diagnostic tehnic SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	33
3.8. Diagnostic comercial SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	47
3.9. Diagnostic resurse umane SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	49
3.10 Analiza diagnostic financiar SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	50
4. STUDIU DE VANDABILITATE	55
4.1. Piața specifică de băuturi alcoolice în România	55
4.2. Piața specifică de băuturi alcoolice în lume	56
4.3. Concluzii - Piața specifică de băuturi alcoolice.....	57
5. EVALUAREA ACTIVELOR	58
5.1. Metodologia evaluării activelor	58
5.2. Evaluarea activelor SC SAB RĂDĂUȚI SA.....	63

5.3. Valoarea PROPRIETĂȚII – SC SAB RADAUȚI SA	63
5.4. Evaluarea PROPRIETĂȚII - Abordare prin metoda VENIT.....	70
5.5. Evaluarea PROPRIETĂȚII - Abordare prin metoda COMP	73
6. RECONCILIAREA VALORILOR ACȚIUNILOR.....	74
6.1. Valori determinate.....	74
6.2. Valoarea unei acțiuni SAB RADAUȚI SA.....	74
7. BIBLIOGRAFIE.....	74
PARTEA A II-A FIȘE DE EVALUARE	75
Fișa de evaluare nr. 1 – Proprietate imobiliară pc35524 – Pavilion administrativ	76
Fișa de evaluare nr. 2 – Proprietate imobiliară Stație CO2	87
Fișa de evaluare nr. 3 – Proprietate imobiliară Centrală Ind. Fortă	92
Fișa de evaluare nr. 4 – Proprietate imobiliară Moara, Depozit Bauturi	99
Fișa de evaluare nr. 5 – Proprietate imobiliară Fabrica de Spirt	106
Fișa de evaluare nr. 6 – Proprietate imobiliară pc931/3 Borhot Brut Concentrat	117
Fișa de evaluare nr. 7 – Proprietate imobiliară Stație Borhot str. Papetăriei	124
Fișa de evaluare nr. 8 – Proprietate imobiliară pc5535/1+5535/2	127
Fișa de evaluare nr. 9 – Proprietate imobiliară Stație Epurare SAB	136
Fișa de evaluare nr. 10 – Fabrica de Amidon Dextrină Hânțești	148
Fișa de evaluare nr. 11 – Stație Captare Apă Berești	161
Fișa de prezentare nr. 1. Instalații și utilaje Secția Alcool etilic rafinat	164
Fișa de prezentare nr. 2. Instalații și utilaje Secția Băuturi alcoolice	167
Fișa de prezentare nr. 1. Instalații și utilaje Stație Epurare	171
Fișa de prezentare nr. 1. Instalații și utilaje Secția CO2	173
Fișa tehnică nr. 5 – Auto NISSAN	174
Fișa tehnică nr. 6 – Auto MAN	176
Fișa tehnică nr. 7 – Auto casate	178
Fișa tehnică nr. 8 – Auto MERCEDES VIANO	179

PARTEA I
RAPORT DE EVALUARE - SINTEZĂ

1. IDENTIFICARE - CERTIFICARE

1.1. Solicitantul

Solicitantul (CLIENT) prezentului raport de evaluare este SC SAB RĂDĂUȚI SA, înființată în baza HG nr.1353/27.12.1990, în urma reorganizării fostei *Întreprinderi de Spirit, Bere, Amidon Rădăuți*.

Calitatea solicitantului: *proprietar SC SAB RĂDĂUȚI SA cu drept de retragere acțiuni.*

1.2. Identificare CLIENT

SC SAB RĂDĂUȚI SA, cu sediul social în Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr.47:

- Cod Unic de Înregistrare RO737852,
- înregistrată la ORC Suceava, cu nr. J33/21/1991,
- reprezentanți ai solicitantului:
 - o președinte al CA: SALAMAEH NAWAF
 - o inginer șef: Gh. Georgescu

1.3. Identificare Prestator

Colectivul de elaborare a lucrării este dr. ing. RATA VASILE, expert evaluator ANEVAR, nr. legitimație 15714, specializare EI + EPI

- Calitatea în prezenta lucrare:
 - o Expert evaluator
- Legalitatea numirii:
 - o Adresa nr. 184/6.03.2015
 - o Rezoluția nr.1822/19.02.2015
 - o Certificat de înregistrare depunere și menționare acte, din data 25.02.2015, în baza Cererii nr. 5079/17.02.2015

Ceilați membri ai echipei de elaborare:

- ec. Doina Elena MUNTEAN - expert contabil autorizat
- ing. George LICURICI - expert evaluator, membru ANEVAR
- Ing. Ionuț Petru GAFITESCU – specialist calitate

1.4. Certificare

Prin prezenta se certifică, cu bună credință următoarele:

- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare. Datele și informațiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text.
- Valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificată în raport, cât și într-un interval de timp limitat, în cazul în care condițiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificări semnificative care să afecteze rezultatele prezentate.
- Evaluatorul va păstra confidențialitatea asupra datelor și informațiilor primite sau obținute cu ocazia întocmirii raportului. Evaluatorul nu va utiliza datele și informațiile în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terțe persoane.
- Acest raport este destinat numai scopului precizat și numai uzului destinatarului.
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt mod, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt corecte și reale.
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport.

- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Raportul a fost întocmit în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare și conform codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

În estimarea valorii de piață s-au avut în vedere prevederile din Standardele Internaționale de Evaluare, Ediția 2014.

Evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății:

- Este evaluator autorizat ANEVAR, specializarea EI + EPI
- A îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Are încheiată asigurare de răspundere profesională

1.5. Rezumatul caracteristicilor principale și concluzii importante

Proprietatea evaluată: *Activele / Mijloace fizice ale SC SAB RĂDĂUȚI SA:*

1. *Fabrica de Spirt, Bioxid de carbon și Băuturi alcoolice Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr.47, Rădăuți*
2. *Secția de Decongelare Păcură, str. Gării, Rădăuți*
3. *Secția de Borhot, Str. Calea Cernăuți (str. Gh. Doja), Rădăuți,*
4. *Stația de Epurare Ape uzate, str. Francei, Rădăuți,*
5. *Stația de Borhot, str. Papetăriei, Rădăuți*
6. *Fabrica de Amidon Hănțești, județul Suceava*
7. *Stația de Captare Apă Berești, județul Suceava*

în scopul estimării valorii de piață pentru activele în vederea stabilirii valorii acțiunilor SAB Rădăuți SA.

Data inspecției: MAR 2015

Data evaluării: 10.03.2015

Starea tehnică

1. *Activele principale ale societății sunt amplasate în locația Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr.47. Imobilele în care este organizată activitatea de producție, specifică societății comerciale, în general sunt clădiri cu anul PIF 1902 – 1919 (C25, C22, C23, C30), precum și 1920 - 1951 (C5a, C19, C24), dar 1970-1974 (C1, C2, C13, C14, C15, C16, C17, C18, C45).*
2. *Există active din categoria rezervoarelor de combustibil, precum și rezervoare de alcool sau băuturi realizate din metal, fixate pe fundație, cu durata de viață expirată R1p, R5p, R7, R9,*
3. *Nu am avut acces la informațiile referitoare la starea fizică a fundațiilor pentru a examina stabilitatea clădirilor*
4. *După anul 1999, până în anul 2004 au fost efectuate modernizări, atât asupra unor clădiri specifice din cadrul Fabricii de Spirt – Alcool, cât și asupra unor echipamente de depozitare sau procesare.*
5. *Majoritatea echipamentelor tehnologice sunt degradate din cauza vechimii în funcționare*

Misiunea de evaluare indicată de către client a fost abordată în concordanță cu situația particulară a societății comerciale care, din punct de vedere tehnologic, are activitatea de producție sistată din anul 2010. Valorile determinate prin prezentul raport, în funcție de metoda de evaluare abordată, sunt:

- Metoda ANC (activul net corectat): 1 acțiune = 20,53Lei
- Metoda VENIT: 1 acțiune = 15,80Lei
- Metoda COMP 1 acțiune = 10,00Lei

În condiții pesimiste de evaluare, în sensul misiunii de evaluare, considerăm oportun a fi menționate următoarele:

- Valoarea de PIAȚĂ pentru activele ce constituie patrimoniul SC SAB RADAUTI SA:

$$V_{\text{SAB RADAUTI SA}} = 9.133.000\text{Lei}$$

- În situația faptică din cadrul SC SAB RADAUTI SA, corespunzătoare momentului analizei în care activitatea de producție și comercializare este sistată de cca 3,5an, considerăm că reînceperea fabricației necesită cheltuieli : 1.871.000Lei + 109.000Lei = 1.980.000Lei.
- În această stare de fapt, valoarea de piață devine:
$$V_{\text{SAB RADAUTI SA}} = 7.133.000\text{Lei}$$

Valoarea nominală a unei acțiuni estimăm a fi: 12,9Lei. Prețul pe acțiune care urmează a fi achitat în cazul retragerii acționarilor, propusă de evaluator este 12,9Lei

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

Observații

Curs de schimb valutar: 1 Euro = 4,1621Lei

Data evaluării: 10.03.2015

Valoarea nu conține TVA.

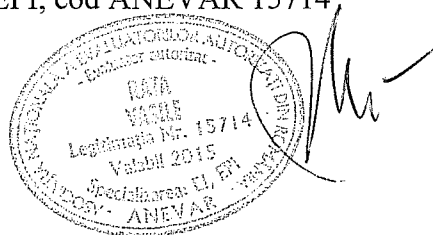
ÎNTOCMIT:

Dr.ing. Vasile RATA

evaluator EI+EPI, cod ANEVAR 15714,

DATA:

10.03.2015



2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Misiunea evaluării

În conformitate cu prevederile Contract de prestări servicii de evaluare, nr.195/10.03.2015 încheiat cu clientul, misiunea de evaluare este următoarea:

Obiectul evaluării:

1. *Fabrica de Spirt, Bioxid de carbon și Băuturi alcoolice Rădăuți*, str. Calea Cernăuți, nr.47, Rădăuți
2. *Secția de Decongelare Păcură*, str. Gării, Rădăuți
3. *Secția de Borhot*, Str. Calea Cernăuți (str. Gh. Doja), Rădăuți,
4. *Stația de Epurare Ape uzate*, str. Francei, Rădăuți.
5. *Stația de Borhot*, str. Papetăriei, Rădăuți
6. *Fabrica de Amidon Hănțești*, județul Suceava
7. *Stația de Captare Apă Berești*, județul Suceava

în scopul stabilirii estimării valorii pe acțiune SAB Rădăuți SA.

Dreptul de proprietate evaluat: SC SAB RĂDĂUȚI SA

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra activelor din patrimoniul SC SAB RĂDĂUȚI SA.

Active immobilizate:

- Activele necorporale au fost preluate din bilanța de la 15.12.2014 și din lista detaliată cu elementele acestei clase.
- Activul imobiliar al SC SAB RĂDĂUȚI SA este compus din terenuri, construcții și amenajări, conform bilanței de verificare la 30.11.2009 și listei detaliată.
- Activul de natura mobilă, constă în utilaje și aparate specifice domeniului de activitate, mijloace de transport și mobilier, birotică și alte bunuri generale. Acesta a fost preluat din listele detaliată primite de la reprezentanții societății.
- Immobilizările financiare – au fost preluate din bilanța de la 30.11.2009 și din listele detaliată cu elemente.

Activele circulante au fost preluate din listele detaliată primite de la reprezentanții societății cu soldurile la data de referință.

- a. Stocuri;
- b. Creanțe;
- c. Lichidități.

Cheltuielile în avans constau în chirii plătite în avans – din lista detaliată cu toate elementele existente în sold la data de referință.

Evaluarea acestora are loc în ipoteza lipsei de sarcini.

Sarcini în CF: Proprietatea imobiliară – teren + construcții – este ipotecat în favoarea

Nr. crt.	PROPRIETATE IMOBILIARĂ	Parcela cadastrală	Suprafață mp	Carte funciară	SARCINI
1	FABRICA DE SPIRT, Rădăuți, Calea Cernăuți, nr.47	pc.931/2	1275	CF35501	BRD GSG SA
2		pc.931/3	229	CF35504	BRD GSG SA
3		pc.931/7	1482	CF35506	BRD GSG SA
4		pc.931/8	175	CF35507	-
5		pc.35522	13795	CF35522	-
6		pc.35523	1620	CF35523	BRD GSG SA
7		pc.35524	8452	CF35524	BRD GSG SA
8		pc.30650	354	CF30650	-
9		pc.7383	950	CF31762	-
10		pc.7384	2168	CF30161	BRD GSG SA

11		pc.7385	700	CF30160	BRD GSG SA
12	STAȚIE EPURARE APE UZATE	pc.35493	29427	CF35493	-
13		pc.35492	832	CF35492	-
14		Pc.1757/1	2601	CF35502	-
15	STAȚIE PĂCURĂ, str. Gării	pc.5535/1	451	CF35503	BRD GSG SA
16		pc.5535/2	216	CF35505	-
17	FABRICA AMIDON HÂNȚEȘTI	Pc.30621	103182	CF30621	-
18	STATIE CAPTARE I. Berești	-	9345	-	-
19	STATIE CAPTARE II. Berești	-	2493	-	-

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF al proprietății, precum și documentele cadastrale aferente. Informațiile prezentate mai sus, cu privire la dimensiuni și suprafețe, inclusiv suprafețe utile închiriable, ale imobilelor analizate, au fost furnizate de către proprietar, prin documentația cadastrală anexată; acesta se face singurul responsabil pentru veridicitatea informațiilor utilizate. Orice diferență între suprafețele utilizate și cele regăsite în documentele oficiale conduce la reanalizarea opiniei.

Scopul raportului de evaluare este acela de a estima valoarea de piață la data de 10.03.2015 a activelor menționate, în vederea luării unor decizii de management, respectiv estimarea valorii pe acțiune.

Dreptul de proprietate evaluat: În conformitate cu art.3 alin.(1) din Legea 151/2014 și Regulamentul ASF nr.17/2014, se stabilește dreptul de retragere din societate.

Destinația evaluării: SAB RĂDĂUȚI SA

Client: SAB RĂDĂUȚI SA

Standarde de evaluare: sunt în conformitate cu recomandările standardelor internaționale de evaluare, ediția 2014, respectiv:

- IVS 100 – Cadrul general.
- IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare.
- IVS 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- IVS 250 – Instrumente financiare
- IVS 300 – Evaluări pentru raportare financiară.
- GME 600 – Evaluarea întreprinderilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor mobile

Tipul valorii: Valoarea de piață

Valoarea de piață: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Sfera evaluării: este limitată la calitatea informațiilor disponibile privind tranzacțiile și ofertele cu proprietăți similare pe piața municipiului Rădăuți. Evaluatorul a analizat piața locală specifică, la data evaluării.

2.2. Data evaluării

Informațiile utilizate în prezentul raport cu privire la prețuri comparabile au fost cele corespunzătoare lunii MAR 2015; data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluare proprietate la data 10 martie 2015.

2.3 Moneda raportului

Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data de 10.03.2015, respectiv $1 \text{ Euro} = 4,1621 \text{ Lei}$.

Exprimarea în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții

similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.4 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

Curs de schimb: $1 \text{ Euro} = 4,1621 \text{ Lei}$.

2.5 Inspekția proprietății. Data inspecției

Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator în data MAR 2015, în prezența reprezentanților din partea proprietarului: Ing Șef Gheorghe GEORGESCU - coordonator

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele puse la dispoziție de către client.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

2.6 Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate - adresă, identificare fizică pe teren
- Documente cadastrale care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - extrase CF, contractul de vânzare-cumpărare, fișa corpului de proprietate.
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

Date privind piața imobiliară locală

Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală:

Baza de date a evaluatorului

Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare:

Informații existente pe site-urile www.piața-az.ro, www.imobiliare.ro, etc.:

Revistele de profil: Piața de la A la Z:

Standardele internaționale de evaluare - IVS 2014:

Bibliografie de specialitate.

2.7. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul SAB RĂDĂUȚI SA: corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.1.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.8 Ipoteze și condiții speciale, neobișnuite sau extraordinare

- Evaluatorul a examinat documentația cadastrală disponibilă și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul a primit documentele de proprietate de la reprezentanții proprietarului: extrase de carte funciară, plan de amplasament, contract de vânzare.
- Proprietatea, în prezent, este închiriată spre utilizare în scop comercial.

2.9 Ipoteze și condiții limitative

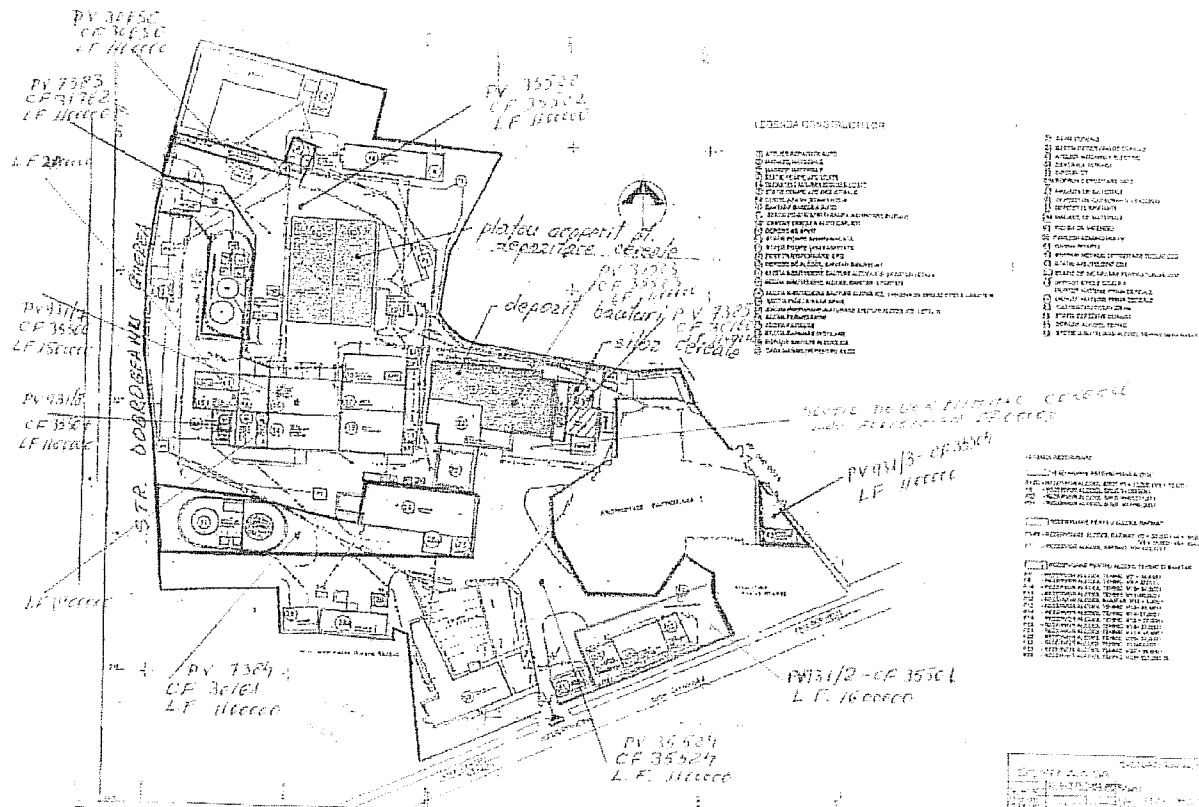
1. Ipoteze:

- o Evaluatorul a avut la dispoziție extrase CF:

Nr. crt.	PROPRIETATE IMOBILIARĂ	Parecla cadastrală	Suprafață mp	Carte funciară	Categorie teren	Documentație cadastrală
1	FABRICA DE SPIRT, Rădăuți, Calea Cernăuți, nr.47	pc.931/2	1275	CF35501	intravilan	-
2		pc.931/3	229	CF35504	intravilan	-
3		pc.931/7	1482	CF35506	intravilan	-
4		pc.931/8	175	CF35507	intravilan	-
5		pc.35522	13795	CF35522	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
6		pc.35523	1620	CF35523	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
7		pc.35524	8452	CF35524	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
8		pc.30650	354	CF30650	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
9		pc.7383	950	CF31762	intravilan	-
10		pc.7384	2168	CF30161	intravilan	-
11		pc.7385	700	CF30160	intravilan	-
12	STAȚIE EPURARE APE UZATE	pc.35493	29427	CF35493	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
13		pc.35492	832	CF35492	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
14	STAȚIE BORHOT, str. Papetăriei	Pc.1757/1	2601	CF35502	intravilan	Plan de situație nr.2
15	STAȚIE PĂCURĂ, str. Gării	pc.5535/1	451	CF35503	intravilan	Plan de situație Stație de decongelare
16		pc.5535/2	216	CF35505	intravilan	
17	FABRICA AMIDON HÂNȚEȘTI	Pc.30621	103182	CF30621	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I Plan de amplasament delimitare imobil 30621 Plan de încadrare în zonă
18	STATIE CAPTARE I. Berești	-	9345	-		Plan de situație
19	STATIE CAPTARE II. Berești	-	2493	-		Incinta Stație Captare I și II Berești

- o Suprafețele desfășurate care au stat la baza realizării raportului de evaluare sunt conform cu:
 - o fiselor corpurilor de proprietate, relevcelor, planelor de amplasament și delimitare a bunurilor imobile (unde a fost cazul),
 - o Situația clădirilor societății SAB RĂDĂUȚI SA la data 28.02.2015,
 - o Documentație cadastrală pentru identificarea proprietate imobiliară.
 - o Plan de situație SC SAB RADĂUȚI SA(scara 1:500)

aceste date fiind furnizate de către proprietar, acesta se face singurul responsabil pentru veridicitatea acestora.



- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști: evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altfel decât cele descrise în raport; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă

clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, precum și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dezabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

2. Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din informațiile primite de la reprezentanții proprietarului. Aceștia sunt singurii responsabili pentru veridicitatea informațiilor.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

își diversifică producția prin fabricarea spirtului. Aceasta își încetează activitatea în anul 1944, după care instalațiile se demontează în totalitate, fiind considerate captură de război, iar din toată fabrica rămân zidurile clădirilor sub formă de ruine.

Refacerea fabricii din Rădăuți începe în anul 1951 prin proiectul tehnic întocmit de centrala M.A.T. din cadrul Ministerului Industriei Alimentare, utilajele și instalațiile provenind în majoritate prin transfer de la alte unități similare în funcțiune sau scoase din funcțiune. Procesul de producție al fabricii de spirt Rădăuți își începe activitatea în 1952 și funcționează cu echipamentele existente până în 1970. În anul 1970, fosta fabrică de bere este regândită ca *Fabrica de bere, spirt și lichior*. A intrat în funcțiune în același an, modernizându-se totodată centrala termică și sistemul energetic, fiind dotată cu o instalație BARBET, cu o capacitate de 160 hl/zi.

Fabrica veche este re tehnologizată în anul 1975. Alcoolul de Rădăuți, cunoscut pentru calitatea sa, era produs în special din cereale, dar și din cartofi. În acest fel, unitatea economică de la Rădăuți a traversat două secole, până în anii noștri postrevoluționari. Firma a cunoscut o dezvoltare puternică după anul 1989, când a devenit societate comercială pe acțiuni, începând totodată un amplu proces de investiții pentru dezvoltarea și modernizarea proceselor de producție.

Societatea SAB RADAUTI S.A. a fost înființată în 1990 în baza HG 1353 din 27.12.1990, anexa 1.8 prin reorganizarea Întreprinderii de Spirt Bere Amidon Rădăuți, fiind inițial cu capital integral de stat. În perioada 1995-1996 societatea s-a privatizat prin metoda MEBO în proporție de 89,94% și prin depuneri de cupoane nominale conform art.5 din Legea 55/1995 în proporție de 2,42%, 0,06% revenind managerului societății, iar diferența de 7,58% aparținând F.P.P. Moldova. În prezent societatea este cu capital privat 100%. La sfârșitul anului 2004 societatea devine parte componentă a grupului de firme Alexandrion, unul dintre cele mai puternice grupuri din companii din țară la acea dată, precum și în prezent.

Printr-un program de investiții realizat în anii 1998-1999 s-a achiziționat o linie de îmbuteliere marca AVE Italia, care a transformat SC SAB Rădăuți SA din producător de alcool într-un producător de băuturi alcoolice la fel de exigent cu calitatea. Astfel a reînviat tradiția veche de un secol de producere a unor sortimente de băuturi speciale, orientarea fiind cu precădere către băuturi specifice zonei Bucovinei - băuturi naturale produse după rețete proprii, ceea ce s-a dovedit a fi un adevărat succes.

Lansarea produselor marca *SABER*, marcă înregistrată la OSIM și protejată pe teritoriul României, a avut loc în mai 1999 cu Vodca *SABER*, urmând cu renumita *Afinată SABER*, *Brandy SABER*, *Rom alb SABER*, *Bitter SABER*, *fructe de pădure SABER*, *Florio SABER*, băuturi cunoscute și apreciate de un număr tot mai mare de consumatori. De-a lungul anilor, fabrica s-a impus pe piața internă prin producerea unui alcool rafinat de calitate superioară, utilizând ca materie primă numai cereale și prin gama largă de băuturi alcoolice produse sub marca *SABER*, în condițiile unei concurențe agresive pe piața internă. Cel mai renumit produs este *Afinata SABER*, care a câștigat *Diploma de Onoare* la EXPODRINK 2001 București, *Medalia de aur* la EXPODRINK 2002 București, *Marca de Aur* la ALCOROM 2004, 2005 București. De asemenea, au mai fost premiate cu *Marca de Aur* la ALCOROM 2005 și Lichiorul de Fructe de Pădure *SABER*, Dry Gin-ul *SABER*, Florio *SABER*, Bitter-ul *SABER*, Vodca și Secărica *SABER*.

Rezultatele foarte bune ale societății au fost confirmate prin prezența constantă a firmei în Topul Național al Firmelor, cât și prin obținerea Diplomei de Excelență acordate de Camera de Comerț și Industrie a României pentru rezultatele economico-financiare. Preocuparea permanentă pentru ridicarea nivelului competitiv la produselor s-a concretizat în implementarea sistemului de management al calității SR EN ISO 9001:2001, precum și certificarea HACCP.

Societatea dispune de următoarele capacități de producție:

- secția de producție alcool etilic de fermentație;
- secția de preparare, maturare, îmbuteliere băuturi alcoolice;
- secția de îmbuteliere alcool sanitar;
- secția de îmbuteliere alcool tehnic denaturat;
- secția de captare și îmbuteliere bioxid de carbon alimentar;
- secția de Amidon-Dextrină Hântești, secție în conservare din 1992.

Criza financiară internațională începută din 2008 a avut un efect semnificativ asupra societății, creând o criză generalizată de lichiditate și solvabilitate. Capacitatea de creditare a băncilor s-a redus semnificativ ca și disponibilitatea de a credita, astfel încât cea mai mare parte a sectorului industrial s-a confruntat cu încetinirea creșterii sau cu o severă recesiune economică, care a afectat în lanț fiecare entitate economică. Managementul a hotărât oprirea activității de producție începând cu aprilie 2011, activitatea desfășurându-se pe seama vânzării produselor accizabile din stoc, valorificarea de mijloace fixe prin închiriere, vânzare. În această perioadă, structura cheltuielilor Societății a fost ajustată la nivelul activității, astfel încât nivelul acestora să poată fi acoperit de veniturile curente obținute și de creanțele existente. Reluarea activității de producție trebuie să se realizeze în condițiile de rentabilitate și eficiență economică, determinant în această direcție fiind prețul de achiziție al materiei prime, cât și dotarea cu instalații și tehnologii noi, net superioare din punct de vedere al consumurilor energetice.

Activitatea autorizată s-a desfășurat, în principal, în baza următoarelor autorizații și acte de reglementare emise de autorități:

- *Autorizație de mediu, nr. 322/6.07.2012,*
- *Certificat de atestare a dreptului de proprietate seria M07 nr. 0168/1994,*
- *Contract de concesiune nr.6651/2007,*
- *Autorizație de gospodărire a apelor nr.43/2011*
- *Abonament de utilizare/exploatare a resurselor de apă nr.2054/2010 și Anexa nr. 1A, 1B*
- *Contract de furnizare energie electrică la consumatori eligibili, nr.8035884/2013, Act adițional nr 1/2014*
- *Contract de prestări serviciu nr.526/2007*
- *Studiul pedologic privind depozitarea nămolului de la Stația de epurare, nr.336/2008*
- *Contract utilități nr.926/2007*
- *Contract de alimentare cu apă și canalizare nr.229/2011*
- *Contract de valorificare deșeuri de ambalaje nr.207454/2007 și Act adițional nr. 201191/2011*
- *Contract de valorificare deșeuri reciclabile nr.4208/2010.*

Activitatea principală a SC SAB RĂDĂUȚI SA: cod CAEN 2014- Fabricarea altor produse chimice organice, de bază. Alte activități –secundare:

- 1595 – Fabricarea altor băuturi nedistilate, obținute prin fermentare
- 1594 – fabricarea cidrului și altor vinuri din fructe.
- 1593 – Fabricarea vinurilor
- 1591 – Fabricarea băuturilor alcoolice distilate

Activitatea desfășurată la sediul este organizată astfel:

- *Fabrica de Spirt Rădăuți (str. Calea Cernăuți, nr.47), ce cuprinde 31.200mp, din care suprafața construită este 10751,50mp*
- *Stația de decongelare păcură (str. Gării, fn.), ce dispune de 667mp, din care suprafața construită este 79mp. Stația de decongelare este în conservare.*
- *Stația de expediție borhot cu mijloace auto (str. Papetăriei, fn.), cu suprafața de 2601mp, din care suprafața construită 19mp,*
- *Stația de expediție borhot cu mijloace hipo (str. Abatorului, fn.), cu suprafața 1225mp (teren concesionat), din care suprafața construită 16mp,*
- *Stația de epurare mecano-biologică a apelor uzate (amplasată la limita cu extravilanul) cu suprafața 30259mp, din care suprafața construită 137mp.*

Suprafața construită, din cadrul Fabricii de Spirt Rădăuți, cuprinde următoarele puncte de lucru (conf Certificat Constatator nr.9683/25.03.2015):

- Fabrica producere și îmbuteliere CO₂,
- Fabrica de Băuturi Alcoolice
- Fabrica de Acool Etilic

Alte activități desfășurate la sediul din Rădăuți, str. Cernăuți, nr.47:

- Stația de distribuție borhot cu mijloace auto
- Pavilion administrativ și Laboratoare,
- Spații de depozitare materii prime, auxiliare și produse finite,
- Centrala termică și tratare apă,
- Atelierul de întreținere mecanică și electrică
- Surse de captare apă,
- Post TRAFU.

Sediu secundar: Secție "Amidon Dextrină Hanțești", sat Hănțești, comuna Hănțești, județul Suceava

3.2. Acte constitutive, Forma juridică SC SAB RĂDĂUȚI SA

- o Adresa: Rădăuți, str. Calea Cernăuți, nr.47, județul Suceava, cod 725400
- o Nr. ORC: J33/21/1991,
- o Cod Unic de Înregistrare RO737852,
- o Tel/Fax 0230.561.136
- o Simbol RASDAQ: SABR
- o Registrul acționarilor: Depozitarul Central SA București, conform Contract nr.43364/1999, reînnoit în 2007 cu nr.34671/9.07.2007

Obiectul de activitate:

Conform art.6 din *Actul Constitutiv al SAB RADĂUȚI SA*, reactualizat, principalul domeniu al obiectului de activitate este *Fabricarea altor produse chimice organice, de bază (cod CAEN 2014)*. Activitatea principală se referă la fermentarea porumbului, a cartofului, a trestiei de zahăr sau a produselor similare, pentru producerea de alcool și esteri.

La data prezentei lucrări, SC SAB RĂDĂUȚI SA este o societate comercială pe acțiuni, cu obiect de activitate (conform Certificat Constatator nr.9683/25.03.2015):

- 2014 - Fabricarea altor produse chimice organice, de
- *Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice (cod CAEN 1101)*,
- *Fabricarea gazelor industriale (cod CAEN 2011)*,
- *Furnizarea de abur și aer condiționat (cod CAEN 3530)*,
- *Fabricarea preparatelor pentru hrana animalelor de fermă (cod CAEN 1091)*,
- *Comerțul cu amănuntul al băuturilor, în magazine specializate (cod CAEN 4725)*

Forma juridică:

Conform ASC SAB RADĂUȚI SA este societate comercială pe acțiuni.

Documentele juridice justificative sunt:

- HG nr.1353/27.12.1990 + Anexa 1.8
- Actul constitutiv al SC SAB RADĂUȚI SA
- Certificatul de înregistrare fiscală, seria B, nr.1567911 din 12.05.2008

Dreptul de proprietate asupra mijloacelor fixe este determinat prin:

- o Plan de situație SC SAB RADĂUȚI SA(scara 1:500)
- o Situația clădirilor societății SAB RADĂUȚI SA la data 28.02.2015,
- o Documentație cadastrală pentru identificarea proprietate imobiliară,
- o Plan de situație SC SAB RADĂUȚI SA(scara 1:500)

- o Fiselor corporurilor de proprietate, releveelor, planelor de amplasament și delimitare a bunurilor imobile (parțial puse la dispoziție de către administratori)

Capitalul social:

În prezent, capitalul social subscris al SAB RĂDĂUȚI SA este 2.080.710Lei, format din 416.142acțiuni cu valoare nominală de 5,00lei/acțiune.

Capitalul social al SC SAB RADĂUTI SA a fost majorat conform Hotărârii nr.1/2012 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 30.01.2012 de la 1.248.426 lei la 2.080.710Lei, prin încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, prin majorarea valorii nominale a acțiunilor de la 3,00lei/acțiune la 5,00lei/acțiune, numărul total de acțiuni rămânând același 416.142acțiuni.

Nu sunt stabilite restricții legate de transferul de valori mobiliare, cum ar fi limitările privind deținerea de titluri de valoare sau necesitatea de a obține aprobarea entității sau a altor deținători de valori mobiliare asupra acțiunilor societății.

Nu sunt deținători de valori mobiliare (acțiuni) cu drepturi speciale de control, toate acțiunile oferind același drepturi deținătorilor.

SAB RĂDĂUȚI SA nu are cunoștință despre vreun acord dintre acționari care ar avea ca rezultat restricții referitor la transferul valorilor mobiliare și/sau drepturile de vot.

A.G.E.A. din 23.01.2015 convocată în temeiul Legii nr. 151/2014, privind clarificarea statutului juridic al acțiunilor care se tranzacționează pe piața RASDAQ sau pe piața valorilor mobiliare necotate a hotărât respingerea propunerii privitoare la efectuarea de către SC a demersurilor legale necesare în vederea admiterii la tranzacționare a acțiunilor emise de societate pe o piață reglementată (BVB/SIDEX) sau în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare, urmând ca acțiunile SAB RĂDĂUȚI SA să fie retrase de la tranzacționare și radiate din evidența A.S.F. Societatea SAB RĂDĂUȚI SA și-a pierdut statutul de societate tranzacționată.

Acționariatul SAB RĂDĂUȚI SA

Structura acționariatului SC SAB RADAUTI SA, la sfârșitul anului 2014, conform registrului consolidat transmis de SC Depozitarul Central SA se prezintă astfel:

NUME	Nr. acțiuni	Procent
SC ALEXANDRION GRUP ROMANIA SRL	367.489	88,3086
Persoane fizice (112persoane)	48.653	11,6914
TOTAL	416.142	100,0000

Referitor la evoluția acționariatului, se menționează următoarele:

- Societatea s-a privatizat prin metoda MEBO (acționar principal devenind Asociația Salariaților și Membriilor Conducerii SC SAB RĂDĂUȚI SA) , precum și în baza Legii 55/1995, prin accelerarea procesului de privatizare prin depunerea de cupoane nominative.
- La dizolvarea Asociația Salariaților și Membriilor Conducerii SC SAB RĂDĂUȚI SA, la data 21.02.2006, și distribuirea acțiunilor către membrii săi, numărul acționarilor societăți SC SAB RADAUTI SA era de 246, din care acționari persoane fizice și un acționar persoană juridică (SC ALEXANDRION GRUP ROMANIA SRL)

În ultimii 5ani, numărul acționarilor a evoluat după cum urmează:

- La 31.12.2009: 117acționari, din care 116 acționari persoane fizice și un acționar persoană juridică,
- La 31.12.2010: 117acționari, din care 116 acționari persoane fizice și un acționar persoană juridică,
- La 31.12.2011: 114acționari, din care 113 acționari persoane fizice și un acționar persoană juridică,
- La 31.12.2012: 113acționari, din care 112 acționari persoane fizice și un acționar persoană juridică,
- La 31.12.2013: 113acționari, din care 112 acționari persoane fizice și un acționar persoană juridică,
- La 31.12.2014: 113acționari, din care 112 acționari persoane fizice și un acționar persoană juridică,

3.3. Diagnostic juridic SC SAB RĂDĂUȚI SA

Diagnosticul societății, din punct de vedere juridic, are ca scop aprecierea situației actuale privind riscurile care pot apare, în situația în care drepturile SC SAB RADAUTI SA sunt lezate de terțe persoane juridice sau fizice.

Registrelor și evidențele contabile

Evidența contabilă și financiară la SC SAB Rădăuți SA. este organizată în conformitate cu Legea contabilității 82/1991, republicată, și OMF nr.3055/2009, cu modificările și completările ulterioare.

Contabilitatea este o activitate specializată în măsurarea, evaluarea, cunoașterea, gestiunea și controlul activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, precum și a rezultatelor obținute din activitatea societății. Contabilitatea asigură înregistrarea cronologică și sistematică, prelucrarea, publicarea și păstrarea informațiilor cu privire la poziția financiară, performanța financiară și alte informații referitoare la activitatea desfășurată, atât pentru cerințele interne ale acestora, cât și în relațiile cu investitorii prezenți și potențiali, creditorii financiari și comerciali, clienții, instituțiile publice și alți utilizatori.

Societatea noastră utilizează contabilitatea în partida dubla și întocmește rapoarte trimestriale și situații financiare anuale, potrivit reglementărilor contabile aplicabile. Orice operațiune economico-financiară efectuată se consemnează în momentul efectuării ei într-un document care stă la baza înregistrărilor în contabilitate, dobândind astfel calitatea de document justificativ.

Registrelor de contabilitate obligatorii ale societății sunt:

- Registrul-jurnal,
- Registrul-inventar și
- Cartea mare.

Întocmirea, editarea și păstrarea registrelor de contabilitate se efectuează conform normelor elaborate de Ministerul Finanțelor Publice. Registrelor de contabilitate sunt utilizate în strictă concordanță cu destinația acestora și sunt astfel completate încât să permită, în orice moment, identificarea și controlul operațiunilor contabile efectuate.

Pentru verificarea înregistrării corecte în contabilitate a operațiunilor efectuate se întocmește lunar bilanțul de verificare. În baza acestuia și a documentelor justificative se întocmesc declarațiile fiscale prevăzute de legislația în vigoare.

Dreptul de proprietate asupra imobilizărilor corporale

Conform Certificat seria M07 nr.0168, societatea comercială SAB RĂDĂUȚI SA deține dreptul de proprietate pentru 203.052mp teren.

Dreptul de proprietate asupra mijloacelor fixe este determinat conform SITUAȚIA MIJLOACELOR FIXE LA DATA DE 28.02.2015, funcție de locul de folosință (18pag):

- 1100000 – Fabrica de Spirt Rădăuți
- 1300000 – Fabrica de Amidon –Dextrină Hânțești
- 1500000 – Secția preparare, maturare, îmbuteliere Băuturi Alcoolice Rădăuți
- 1600000 – Secția de Captare și Îmbuteliere Bioxid de carbon Rădăuți
- 1700000 – Secția de Degerminare Cereale Rădăuți
- 1800000 – Secția de Concentrare Borhot Rădăuți
- 1900000 – Secția Îmbuteliere Alcool Rădăuți
- 2000000 - Secția Îmbuteliere Alcool Tehnic Denaturat Rădăuți

ROMÂNIA

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI ALIMENTAȚIEI

In baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, văzând propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, rogătesc prin ordinul ministrului nr. 67 din 27.8.1992 în temeiul HG nr. 785/1992 de organizare și funcționare a ministerului ministrul AGRICULTURII ȘI ALIMENTAȚIEI să mă armateze

CERTIFICAT

DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria MO7 nr. 0168

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 1353 din 27.12.1990, sub denumirea

S.A.B. RĂDĂUȚI S.A.

cu sediul în satul _____ comuna/orașul _____ municipiul _____ strada _____

RIETENI nr. 47 sectorul _____ județul _____ **SUCEAVA**

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății comerciale

S.A.B. RĂDĂUȚI S.A.

este de **203,052** m² iar suprafața, în cea parte indiviză, este de _____ m² identificate prin anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de

stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr. **861** din **17.V.1993** la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului al

județului _____ **SUCEAVA**



MINISTRU,

[Signature]
CANCEA

S.A.B. RĂDĂUȚI
Căminul nr. 15

Emit la data **31.10.1994**

RECAPITULATIU

suprafețelor de teren pe amplasamente

Pr. Secun. activ. amplasamentul	Suprafața	valoarea în
art. locuitorilor în județ	exclusivă (ap)	lei nivel 1992
TOTAL	203,052	526,123,757

1. Incinta fabricii de spirit Rădăuți- Cămin Cernăuțului nr. 47	54,557	126,911,309
2. Stație Distribuție benzină Rădăuți Str. Pământarii	2,601	7,297,077
3. Stație de decongelare sacură Rădăuți Str. Garii	667	2,175,139
4. Stație de epurare biologică apă Rădăuți, Local. Rădăuți	59,208	93,833,048
5. Stația de apă caldă Rădăuți- Cămin. Școala, Str. Tomșa (zona nr. 1)	19,455	59,019,939
6. Stația de apă caldă Rădăuți- Cămin. Școala, Str. Tomșa (zona nr. 2)	3,445	9,453,000
7. Fabrică unelte Hînteuți-Sat Hînteuți, Zona edincala	101,610	256,241,000
8. Stație captare apă 1 și 2 Beruști- Sat Hînteuți	11,819	12,193,140

[Signature]
Inal. nr. 1000/1994

Amplasamentele formează următoarele Incinte:

Nr. crt.	PROPRIETATE IMOBILIARĂ	Parcela cadastrală	Suprafață mp	Carte funciară	Categorie teren	Documentație cadastrală
Incinta FABRICA DE SPIRT						
1	FABRICA DE SPIRT, Rădăuți. Calea Cernăuți, nr.47	pc.931/2	1275	CF35501	intravilan	-
2		pc.931/3	229	CF35504	intravilan	-
3		pc.931/7	1482	CF35506	intravilan	-
4		pc.931/8	175	CF35507	intravilan	-
5		pc.35522	13795	CF35522	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
6		pc.35523	1620	CF35523	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
7		pc.35524	8452	CF35524	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
8		pc.30650	354	CF30650	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
9		pc.7383	950	CF31762	intravilan	-
10		pc.7384	2168	CF30161	intravilan	-
11		pc.7385	700	CF30160	intravilan	-
Total incinta			31.200	-	-	-
Incinta STAȚIE EPURARE						
12	STAȚIE EPURARE APE UZATE	pc.35493	29427	CF35493	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
13		pc.35492	832	CF35492	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I
Total incinta			30.259			
Incinta STAȚIE BORHOT						
14	STAȚIE BORHOT, str. Papetăriei	Pc.1757/1	2601	CF35502	intravilan	Plan de situație nr.2
Total incinta			2601			
Incinta STAȚIE BORHOT						
15	STAȚIE PĂCURĂ, str. Gării	pc.5535/1	451	CF35503	intravilan	Plan de situație Stație de decongelare
16		pc.5535/2	216	CF35505	intravilan	
Total incinta			667			
Incinta FABRICA AMIDON-DEXTRINĂ						
17	FABRICA AMIDON HÂNȚEȘTI	Pc.30621	103182	CF30621	intravilan	Anexa nr.1 la Partea I Plan de amplasament delimitare imobil 30621 Plan de încadrare în zonă
Total incinta			103.182			
Incinta STAȚIE CAPTARE BEREȘTI						
18	STATIE CAPTARE I, Berești	-	9345	-		Plan de situație Incinta Stație Captare I și II Berești
19	STATIE CAPTARE II, Berești	-	2493	-		
Total incinta			11.838			
TOTAL GENERAL PROPRIETATE			179.747	-	-	-

Proprietățile nr.5 și 6 din Certificatul de atestare a dreptului de proprietate sunt vândute, iar, conform CF30621, există o diferență între suprafața din acte și suprafața măsurată din locația Fabrica de amidon-dextrină. Suprafața măsurată este 103.182mp în loc de 101.610mp suprafața din acte.

SC REVAL SRL

Suceava, Str. Universității nr. 19, ap. 1
 Tel./Fax: 0230 515 844
 CUI 7802125, J/33/1081/1995

Situția și Evoluția activelor în anul 2014 / SC SAB RĂDĂUȚI SA

e	Valoare bruta			Ajustări de valoare (amortizări și ajustări pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare contabilă netă	
	Creșteri 2	Cedări, transferuri și alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2014 4 = 1 + 2 - 3	Sold la 1 ianuarie 2014 5	Ajustări înregistrate în cursul exercitiului finanțiar 6	Reduceri sau reluări 7	Sold la 31 decembrie 2014 8 = 5 + 6 - 7	Sold la 1 ianuarie 2014 9 = 1 - 5	Sold la 31 decembrie 2014 10 = 4 - 8
504			52.504	29.876	530		30.406	22.628	22.098
			0				0		
504	0	0	52.504	29.876	530	0	30.406	22.628	22.098
655			321.655		10.819		10.819	321.655	310.836
576	138.215	713.344	3.025.449	418.100	145.293	503.568	59.825	3.182.478	2.965.624
223		204.518	3.944.705	2.878.153	179.531	189.475	2.868.209	1.271.070	1.076.496
303		115	131.188	72.034	9.975	115	81.894	59.269	49.294
060			495.060	404.466			404.466	90.594	90.594
819	138.215	917.977	7.918.057	3.772.753	345.618	693.158	3.425.213	4.925.066	4.492.844
330			330					330	330
653	138.215	917.977	7.970.891	3.802.629	346.148	693.158	3.455.619	4.948.024	4.515.272

Situția și Evoluția activelor în anul 2013 / SC SAB RĂDĂUȚI SA

Categorie	Valoare bruta			Ajustari de valoare (amortizari si ajustari pentru depreciere sau pierdere de valoare)				Valoare contabila neta	
	Cresteri 2	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la 31 decembrie 2013 4 = 1 + 2 - 3	Sold la 1 ianuarie 2013 5	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar 6	Reduceri sau reluari 7	Sold la 31 decembrie 2013 8 = 5 + 6 - 7	Sold la 1 ianuarie 2013 9=1-5	Sold la 31 decembrie 2013 10=4-8
.504			52.504	29.345	531		29.876	23.159	22.628
			0				0		
.504	0	0	52.504	29.345	531	0	29.876	23.159	22.628
.655			321.655				0	321.655	321.655
.207		6.629	3.600.578	275.213	149.516	6.629	418.100	3.331.994	3.182.478
.768		30.545	4.149.223	2.688.599	219.708	30.154	2.878.153	1.491.169	1.271.070
.303			131.303	61.676	10.358		72.034	69.627	59.269
.060			495.060	404.466			404.466	90.594	90.594
.993	0	37.174	8.697.819	3.429.954	379.582	36.783	3.772.753	5.305.039	4.925.066
.330			330					330	330
.827	0	37.174	8.750.653	3.459.299	380.113	36.783	3.802.629	5.328.528	4.948.024

Situația și Evoluția activelor în anul 2012 / SC SAB RĂDAUȚI SA

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta				Sold la 31 decembrie 2014 4 = 1 + 2 - 3
	Sold la 1 ianuarie 2014 1	Cresteri 2	Reduceri		
			Total 3	din care: dezmembrari si casari si casari	
0	1	2	3		4 = 1 + 2 - 3
a) Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial					
Alte imobilizari necorporale	52.504				52.504
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					0
Total imobilizari necorporale	52.504	0	0		52.504
b) Imobilizari corporale					
Terenuri si amenajari teren	321.655				321.655
Construcții	3.600.578	138.215	713.344	39.859	3.025.449
Echipamente tehnologice si masini	4.149.223		204.518	50.775	3.944.705
Alte imobilizari corporale	131.303		115	115	131.188
Avansuri si imobilizari in curs	495.060				495.060
Total imobilizari corporale	8.697.819	138.215	917.977	90.749	7.918.057
c) Imobilizari financiare	330				330
Total	8.750.653	138.215	917.977	90.749	7.970.891

Dreptul de proprietate asupra imobilizărilor necorporale

Societatea S.A.B. RADAUTI S.A. detine in prezent un numar de sapte certificate de inregistrare marci la Oficiul de Stat pentru Inventii si Marci, dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Denumire	Certificat nr/ data	Reînnoit la data de	Valabilitate
1.	Marca SAB RĂDAUȚI - cl.1 alcool etilic rafinat, alcool tehnic, bioxid de carbon - cl.5 alcool sanitar - cl.33 Băuturi alcoolice (cu excepția berii) - cl.35 Publicitate, gestionarea afacerilor comerciale, administrație comercială, lucrări de birou	R050112/ 05.12.2001	05.12.2011	10 ani de la 05.12.2011
2.	Marca SABER CORSAR - cl.35 Lucrări de birou - cl.39 Transport organizare de călătorii	R047987/ 10.01.2001	10.01.2011	10 ani de la 10.01.2011
3.	marca SABER CORSAR - cl.33 Băuturi alcoolice (cu excepția berii)	118494/ 16.01.2011		10 ani de la 16.01.2011
4.	Marca SABER STEAUA NORDULUI - cl.33 Băuturi alcoolice (cu excepția berii) - cl.35 Publicitate, gestionarea afacerilor comerciale, administrație comercială, lucrări de birou - cl.39 Transport, ambalare și depozitare de mărfuri, organizare de călătorii	R045180/ 10.01.2001	10.01.2011	10 ani de la 10.01.2011
5.	Marca afinată SABER - cl.33 Băuturi alcoolice (cu excepția berii)	106443/ 02.09.2009		10 ani de la 02.09.2009



6.	Marca ESTD 1789 - cl.33 Băuturi alcoolice - cl.35 Publicitate, managementul afacerilor, administrarea afacerilor, lucrări de birou - cl.39 Transport, ambalarea și depozitarea bunurilor, organizarea călătoriilor	87919/ 19.07.2007		10 ani de la 19.07.2007
7.	Marca SABER - cl.33 Băuturi alcoolice cu excepția vinului	R040631/ 01.09.1999	reînnoită la 01.09.2009	10 ani de la 01.09.2009

Referitor la situația brevetelor de invenții și inovații precizăm că Societatea SAB RĂDAUȚI SA nu deține astfel de documente.

3.4. Drepturi salariale SC SAB RĂDĂUȚI SA

Evoluția numărului de salariați 2011 – 2014

<i>Perioada (anul)</i>	<i>Salariați existenți la 01 Ianuarie (persoane)</i>	<i>Salariați existenți la 31 Decembrie (persoane)</i>	<i>Diferențe intrări/iesiri (persoane)</i>	<i>Nr. mediu (persoane)</i>
2011	58	29	29	33
2012	29	23	6	28
2013	23	16	7	16
2014	16	10	6	13

Contract colectiv de muncă

În prezent unitatea nu are un contract colectiv de muncă valid întrucât numărul salariaților unității este de 11 persoane, caz în care, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1) din Legea Dialogului Social nr. 62/2011 republicată și art. 229 alin. (2) din Legea 53/2003 – Codul Muncii, republicată, negocierea colectivă la nivel de unitate nu este obligatorie.

Ultimul contract colectiv de muncă negociat în cadrul societății SAB RĂDAUȚI S.A. a fost Contractul Colectiv de Muncă pentru perioada 01.01.2012-31.12.2012, înregistrat la I.T.M. Suceava sub nr. 23940/7 din 03.01.2012 completat cu actele adiționale nr1/2012 și nr. 2/2012, regăsite în documentele anexe împreună cu adresa 202/22.02.2013 înregistrată la I.T.M Suceava sub nr. 2869 din 26.02.2013 prin care se comunică acordul părților cu privire la încetarea negocierii colective la nivel de unitate.

Contract individual de muncă:

- precizăm că toți salariații din cadrul S.C. SAB RĂDAUȚI S.A. au încheiat contracte individuale de muncă care se regăsesc înregistrate în REVISAL;
- modelul ultimelor contracte individuale de muncă utilizate în cadrul societății se regăsește în documentele anexe.

Regulamentul intern

Regulamentul intern al Societății SAB RĂDAUȚI S.A. se regăsește în copie în documentele anexe

3.5. Litigii SC SAB RĂDĂUȚI SA

Litigii în care este implicata societatea

Societatea "SAB RĂDĂUȚI" S.A. are pe rolul instanțelor de judecată doar litigii în care are calitatea de intimat/creditor. Litigiile desfășurate la 31 decembrie 2014 se referă la recuperarea debitorilor de la clienți, valoarea pretențiilor fiind în sumă totală de 3.129.233 lei.

Litigiile au ca obiect în majoritate procedura insolvenței, cu termene de continuare a procedurii în 2015. Lista litigiilor în desfășurare este prezentată în anexa nr. 1.

Litigii cu privire la patrimoniu

Pe rolul instanțelor judecătorești nu există nici un litigiu cu privire la dreptul de proprietate al Societății SAB RĂDĂUȚI S.A. asupra activelor corporale ale societății.

Potențiale litigii se referă la dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 11.838 mp aferent stațiilor de captare apă Berești 1 și 2. Terenul nu este întabulat deoarece pe aceste amplasamente, pe diferite suprafețe de teren mai dețin titluri de proprietate un număr de 12 persoane fizice, iar 2 persoane fizice dispun de adeverințe de proprietate eliberate de Comisia Comunală Fond Funciar Adâncata.

În vederea soluționării situației juridice a terenurilor din amplasamentele stațiilor de captare apă Berești 1 și 2, Societatea „ SAB RĂDĂUȚI „, S.A. s-a adresat în scris atât la Prefectura județului Suceava – Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate a terenurilor, cât și la Primăria comunei Hântești - Comisia Comunală de Fond Funciar, pentru primirea unei opinii de specialitate.

Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Privată asupra Terenurilor a stabilit că cele prezentate sunt în exclusivitate de competența instanței de judecată în vederea anulării/constatării nulității, după caz a a titlurilor de proprietate eliberate pentru cetățenii din comuna Hântești și ca urmare, Societatea va proceda în consecință în perioada următoare.

Litigii de munca

Nu exista litigii de munca.

3.6. Situația financiară SC SAB RĂDĂUȚI SA

Creante

Denumirea elementului	(lei)			
	Sold la 31.12.2011	Sold la 31.12.2012	Sold la 31.12.2013	Sold la 31.12.2014
Creante comerciale				
Creante comerciale - cu entitățile afiliate / alte parti legate	5.611.015	4.596.588	2.969.383	1.628.266
Creante comerciale –terți	2.946.633	3.068.001	2.917.818	2.913.854
Total creante comerciale	8.557.648	7.664.589	5.887.201	4.542.120
Ajustari de valoare pentru creante comerciale	2.946.633	2.946.633	2.832.792	2.895.123

Creante comerciale, net	5.611.015	4.717.956	3.054.409	1.646.997
Alte creante si debite				
Sume de incasat de la entitatile afiliate				
Sume de incasat de la entitati cu interese de participare si alte parti legate				
Alte creante din care:	77.058	1.048	129.276	143.316
-alte creante cu bugetul statului	75.921		39.843	53.883
-alte creante	1.137	1.048	89.433	89.433
Ajustari de valoare pentru alte creante	1.137	1.048		89.433
Alte creante, net	75.921	0	129.276	53.883
Capital subscris si nevarsat				
Total creante comerciale si alte creante	5.686.936	4.717.956	3.183.685	1.700.880

Mișcări in ajustarile pentru de depreciere a creantelor au fost urmatoarele:

	Sold la 31.12.2011	Sold la 31.12.2012	Sold la 31.12.2013	Sold la 31.12.2014
La 1 ianuarie	2.948.138	2.947.770	2.947.681	2.832.792
Cresteri in timpul anului				62.331
Sume trecute pe cheltuiala			114.889	
Reluări in timpul anului	368	89		
La 31 decembrie	2.947.770	2.947.681	2.832.792	2.895.123

***Nota**

Detalierea creantelor comerciale nete cat si a ajustarilor de valoare pentru creante sunt prezentate in anexa nr.1

Anexa nr.1

I. Situatia creantelor comerciale nete

DENUMIRE CLIENT	Sold 31.12.2011 (lei)	Sold 31.12.2012 (lei)	Sold 31.12.2013 (lei)	Sold 31.12.2014 (lei)
SC ALEXANDRION GRUP ROMANIA SRL	5.611.014,83	4.596.587,74	2.969.382,65	1.628.266,11
SC EDUPROF SRL	-	30.342,63	-	-
SC GREMLIN COMPUTERS SRL	-	-	-	36,00
SC TIGRIS SRL	-	91.026,04	85.026,04	18.694,96
Total cont 4111-Cienti	5.611.014,83	4.717.956,41	3.054.408,69	1.646.997,07

II. Situatia ajustarilor de valoare pentru creante comerciale

Client incert/litigiu	Sold 31.12.2011 (lei)	Sold 31.12.2012 (lei)	Sold 31.12.2013 (lei)	Sold 31.12.2014 (lei)
AF VERMESAN POJORATA	502,43	502,43	-	-
SC AMERICAN SHOE PROD SRL Bucuresti	17.659,60	17.659,60	-	-
SC GROZA SRL ORADEA	35.642,88	35.642,88	-	-
SC INTER MINERVA SRL MOECTIU	14.820,67	14.820,67	-	-
SC MANMED SRL IASI	761,40	761,40	-	-
SC REBONA COM SRL SUCEAVA	38.903,55	38.903,55	-	-
SC TOTAL LOGISTIC SRL IASI	4.918,99	4.918,99	-	-

SC VALAHIA SRL RADAUTI	632.02	632.02	-	-
SC ALFINCOOL SA IASI	39.881.92	39.881.92	39.881.92	39.881.92
SC CHIMOFARM SRL ROMAN	2.748.333.10	2.748.333.10	2.748.333.10	2.748.333.10
SC COJOCARIU SNC GHERESTI	10.091.20	10.091.20	10.091.20	10.091.20
SC COMPLEX TURISTIC SA Holboca	2.641.80	2.641.80	2.641.80	2.641.80
SC DANIBAR SRL Radauti	5.095.52	5.095.52	5.095.52	5.095.52
SC NIC PROD TRANS 97 SRL GRUIU	24.218.02	24.218.02	24.218.02	24.218.02
SC PANDA IMP-EXP.SRL BT	2.000.00	2.000.00	2.000.00	2.000.00
SC TANGO SCRPAS RECYCLING	530.00	530.00	530.00	530.00
SC TIGRIS SRL RADAUTI	-	-	-	62.331.08
Total	2.946.633,10	2.946.633,10	2.832.791,56	2.895.122,64

III. Situatia ajustarilor de valoare pentru alte creante

Client incert/litigiu	Sold 31.12.2011 (lei)	Sold 31.12.2012 (lei)	Sold 31.12.2013 (lei)	Sold 31.12.2014 (lei)
SC PETROLSUB SA	1.137.00	-	-	-
SC PETROLSUB SA	-	1.048.13	-	-
SC TOTAL CM SRL	-	-	-	89.433.00
Total	1.137,00	1.048,13	0,00	89.433,00

Datorii

	(lei)			
	Sold 31.12.2011	Sold 31.12.2012	Sold 31.12.2013	Sold 31.12.2014
Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni				
Sume datorate institutiilor de credit	2.076.746	1.382.606	498.442	0
Avansuri incasate in contul comenzilor				
Datorii comerciale - furnizori entitati afiliate si alte parti legate				
Datorii comerciale - furnizori terti	30.750	106.818	106.612	158.533
Total datorii comerciale	30.750	106.818	106.612	158.533
Efecte de comert de platit				
Sume datorate entitatilor afiliate				
Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate				6.986
Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurari sociale din care:	246.676	194.296	116.358	80.229
-salarii si datorii asimilate	112.718	117.467	76.408	56.154
-datorii catre actionari				
-alte taxe	130.459	76.609	39.730	23.855
-alte datorii	3.499	220	220	220
Total datorii	2.354.172	1.683.720	721.412	245.748

*Nota

Detalierea datoriilor comerciale si a sumelor datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate sunt prezentate in anexa nr.2

Anexa nr. 2
(lei)

I. Datorii comerciale - furnizori terți

Furnizor	Sold 31.12.2011	Sold 31.12.2012	Sold 31.12.2013	Sold 31.12.2014
ASOCIATIA GSI	1.525,93	1.588,16	1.557,57	1.549,52
CNCIR SA	744,00	1.984,00	-	-
DIRECTIA SANITAR VETERINARA SUCEAVA	-	378,00	-	-
ERNST&YOUNG ASSURANCE SERVICES	-	-	6.615,95	-
OFICIUL PATRONAL JUDETEAN SUCEAVA	-	900,00	2.100,00	3.300,00
ORG.PATRONALA GARANT UGIR 1903	850,00	7.650,00	10.200,00	20.400,00
RA MONITORUL OFICIAL SA	173,61	278,03	-	532,59
SC ACET SA	22,76	96,28	29,77	27,30
SC ANDALY TOOLS IMPEX SRL	-	-	138,00	138,00
SC BEST FOR YOU SRL	-	223,20	223,20	223,20
SC BUCOVINA ELECTROTOP SRL	-	29,00	29,00	29,00
SC COMPANIA DE INF.P.NEAMT	167,75	180,30	340,65	-0,01
SC CRAI NOU SA SUCEAVA	-	-	-	178,50
SC DATA SERVICE SRL	-	-	160,00	160,00
SC DEPOZITARUL CENTRAL SA	-	-	-	434,00
SC DIGITAL SECURITY SYSTEMS SRL	124,00	868,00	2.356,00	2.728,00
SC E.ON ENERGIE ROMANIA SA	8.928,65	10.665,19	34,09	-
SC EAGLEMASTER SRL	6.319,54	37.305,66	-	-
SC ECOROM AMBALAJE SA	389,84	273,57	-	-
SC ECO-ROMAMBALAJE SA	411,08	3.264,76	1,10	1,10
SC ELECTRICA FURNIZARE SA	-	-	4.464,26	2.027,96
SC FARMACIA BUCOVINA SRL	-	187,97	187,97	187,97
SC GRUP EST SECURITY SRL	-	6.319,54	62.379,96	111.965,15
SC IIRUC SERVICE SA	-	360,00	-	-
SC INTERPRESS SRL	624,75	4.014,42	2.591,15	2.591,15
SC LABIRINT COM SRL	-	6.753,11	3.774,40	3.774,40
SC MANIFEST SRL	126,48	18,60	18,60	18,60
SC MEDICAL TEST SRL SUCEAVA	250,00	1.650,00	1.950,00	1.950,00
SC METALO-CHIMICE SRL	-	1.265,93	1.265,93	1.265,93
SC MYTIB SERV SRL	-	896,87	896,87	896,87
SC NEW MEDIA SRL RADAUTI	-	248,00	248,00	248,00
SC NORD GAZ SRL RADAUTI	1.947,07	2.660,84	1.731,09	1.998,62
SC OIL ARAL RADAUTI	5.247,55	9.235,48	-	-
SC OTTO EXPEDITII SRL	29,76	627,44	-	-
SC OTTO EXPRES DELIVERY SRL	-	576,91	14,82	-
Furnizor	Sold 31.12.2011	Sold 31.12.2012	Sold 31.12.2013	Sold 31.12.2014
SC RCS&RDS SA	80,74	83,09	83,04	183,07
SC REAL PROTECTION GUARD SRL	186,00	1.302,00	1.302,00	-
SC ROMTELECOM SA	-	85,28	195,14	-

SC SEDCOMLIBRIS SRL	-	125,78	125,78	125,78
SC SERVICII COMUNALE SA	993,89	2.785,70	31,00	31,00
SC SUPERSTAR COM SRL	687,47	-	-	-
SC TIMPROD SRL	-	372,00	372,00	372,00
SC TIPO-LIDANA SRL	-	14,09	14,09	14,09
SC VIO AURA SRL	120,00	915,00	840,00	840,00
SC VODAFONE SA	299,12	294,66	-	-
SC XXL MEDIA SRL	500,00	-	-	-
SC YRYNYS SRL	-	341,00	341,00	341,00
Total datoriile comerciale - furnizori terti	30.749,99	106.817,86	106.612,43	158.532,79

II. Sume datorate entitatilor cu interese de participare si alte parti legate

(lei)

Furnizor	Sold 31.12.2011	Sold 31.12.2012	Sold 31.12.2013	Sold 31.12.2014
NS&SONS GLOBAL INVESTMENT SA	-	-	-	6.986,16
TOTAL	-	-	-	6.986,16

Credite

Tip imprumut	Unitatea creditoare	Sold 31.12.2011 (lei)	Sold 31.12.2012 (lei)	Sold 31.12.2013 (lei)	Sold 31.12.2014 (lei)
Imprumut pe termen scurt	BRD GSG Agentia Radauti	2.074.035	884.164	-	-
Imprumut pe termen lung	BRD GSG Agentia Radauti	-	498.442	498.442	-
Total		2.074.035	1.382.606	498.442	-

3.7. Diagnostic tehnic SC SAB RĂDĂUȚI SA**3.7.1. Produse fabricate "SAB RĂDĂUȚI" S.A.**

Lista produselor ce s-au fabricat in cadrul firmei:

- Alcool etilic rafinat alimentar de origine agricolă (din cereale);
- Alcool etilic rafinat denaturat și alcool tehnic denaturat vrac, pentru utilizări industriale;
- Alcool sanitar și Alcool tehnic denaturat îmbuteliat;
- Bauturi alcoolice îmbuteliate;
- Dioxid de carbon îmbuteliat sub presiune.

3.7.2. Tehnologii aplicate la fabricarea produselor de bază

1 Tehnologia fabricării alcoolului etilic rafinat alimentar de origine agricolă:

Prima instalație de rafinare a alcoolului din cereal de tip Barbet (tipul de instalație care funcționează în firmă) s-a montat în Statele Unite în 1905. Instalația existentă în cadrul Soc. "SAB RADAUȚI" S.A. este de acest tip, anul fabricației fiind 1970, punerea în funcțiune datând din 1972.

Este o instalație neperformantă, cu consumuri mari de energie termică și electrică și în plus este formată doar din 3 coloane de procesare, lipsind coloana de demetilare, astfel încât alcoolul rafinat obținut este inferior calitativ alcoolului etilic rafinat neutral, obținut în instalațiile moderne. În ce privește consumul de agent termic, de exemplu, instalația existent utilizează pentru distilare rafinare 10 kg abur

tehnologic/litru de alcool, față de 2,5 kg abur tehnologic/ litru de alcool cât consumă instalațiile moderne. În plus, cantitatea de alcool tehnic (subprodus la rafinarea alcoolului) ce se obține în instalația existentă este de 10% față de alcoolul brut supus rafinării față de un procent de 2% de alcool tehnic înregistrat la instalațiile moderne.

Tehnologia de fabricare în integritate (măcinare, fierbere-zaharificare) este învechită și mare consumatoare de energie.

Din aceste motive, produsul finit (alcool etilic rafinat alimentar) are un preț mult mai mare decât alcoolul produs în Uniunea Europeană, fiind astfel necompetitiv pe piață.

2 Tehnologia fabricării alcoolului denaturat:

Alcoolul denaturat (rafinat sau tehnic) este alcoolul mixat cu produse de denaturare (utilizate în condițiile Codului Fiscal), astfel încât acest alcool nu mai poate fi folosit în fabricarea băuturilor alcoolice ci doar în scopuri industriale sau ca produs biocid (alcoolul sanitar de exemplu).

Denaturarea se realiza conform rețetei de denaturare într-un vas malaxor prevăzut cu agitator manual, în depozitul de alcool al firmei, în condiții depășite tehnic.

3 Tehnologia fabricării Alcoolului Sanitar și a Alcoolului Tehnic îmbuteliate

Cele două produse se obțineau în vasul de denaturare, prin adăugare de denaturanți și corectare a concentrației alcoolice cu apă dedurizată (70% vol. alc. pentru Alcool Sanitar și 90% vol. alc. pentru Alcool Tehnic) precum și adăugarea de coloranți de marcare (albastru de metilen pentru Alcool Sanitar și violet de metil pentru Alcool Tehnic).

Produsele vrac se îmbuteliau în flacoane PET pe instalații manual de îmbuteliere, cu pierderi de lichid și costuri de producție mai mari decât în instalațiile automate de îmbuteliere.

Prețul produselor rezultate erau mai mari decât a produselor similar de pe piață, datorită prețului mai mare al alcoolului produs în firmă, dar și datorită tehnologiei utilizate.

4 Tehnologia fabricării băuturilor alcoolice

Producția de băuturi alcoolice comporta două etape principale:

- Prepararea bauturilor în vrac și maturarea lor;
- Îmbutelierea băuturilor în flacoane de sticlă.

Pentru prepararea unor băuturi (afinată, lichior fructe de pădure) existau procese speciale care se desfășurau în sezonul de coacere a fructelor(afine de pădure, fragi de pădure) când aceste fructe se achiziționau de la firmele ce le culegeau pentru comercializare. În aceste perioade se desfășurau activități de preparare a sucului de afine alcoolizat și de conservare în alcool a fructelor utilizate ca ornament în sticlele cu afinată sau lichior de fructe de pădure. În acest fel se asigurau ingredientele necesare pentru producerea acestor sortimente de băuturi în tot timpul unui an, în funcție de comenzi și cerere din piață.

Prepararea băuturilor vrac presupunea mixarea alcoolului cu apa dedurizată și celelalte ingrediente din rețeta de fabricație, controlul concentrației alcoolice, corectarea ei și apoi transportul produsului vrac din vasele de mixare în rezervoarele de maturare.

După maturare, bauturile vrac erau dirijate către secția de îmbuteliere, unde aceasta operațiune se făcea pe linia de îmbuteliere cu capacitatea medie de 2000 flacoane/oră procesul fiind descris la un alt capitol al punctului 7. "Diagnostic tehnic". Instalația de îmbuteliere este de generația anului 2000, cu pierderi tehnologice semnificative și cu performanțe reduse față de alte instalații similar dar produse mai recent.

5 Tehnologia îmbutelierii dioxidului de carbon

Dioxidul de carbon este un subprodus rezultat la fermentarea plămezilor de cereale în procesul de fabricare a alcoolului etilic rafinat. Amănunte privind tehnologia utilizată sunt expuse pe larg în alt capitol al punctului 7. "Diagnostic tehnic".

ACTIVITATEA DE PRODUCȚIE DE BAZĂ, conform autorizării, se desfășoară în cadrul *Fabrica de Spirt Rădăuți* (str. Calea Cernăuți, nr.47), ce cuprinde 31.200mp, din care suprafața construită este 10.751,50mp. Suprafața construită, din cadrul Fabricii de Spirt Rădăuți, cuprinde următoarele:

- Secția de fabricare alcool,
- Secția de fabricare CO₂

- Secția de îmbuteliere băuturi,
- Stația de distribuție borhot cu mijloace auto
- Pavilion administrativ și Laboratoare,
- Spații de depozitare materii prime, auxiliare și produse finite,
- Centrala termică și tratare apă,
- Atelierul de întreținere mecanică și electrică
- Surse de captare apă,
- Post TRAFU.
- Suprafețe aferente rețelelor și căilor de transport, teren liber

În sprijinul activității de bază, funcționează următoarele:

- Stația de decongelare păcură (str. Gării, fn.), ce dispune de 667mp, din care suprafața construită este 79mp. Stația de decongelare este în conservare.
- Stația de expediție borhot cu mijloace auto (str. Papetăriei, fn.), cu suprafața de 2601mp, din care suprafața construită 19mp,
- Stația de expediție borhot cu mijloace hipo (str. Abatorului, fn.), cu suprafața 1225mp (teren concesionat), din care suprafața construită 16mp,
- Stația de epurare mecano-biologică a apelor uzate (amplasată la limita cu extravilanul) cu suprafața 30259mp, din care suprafața construită 137mp.

Mijloacele de transport utilizate pentru desfășurarea activității:

- Autocisternă lichide alimentare, SV01YJL, din anul 1985, propus pentru radiere din circulație,
- Autocamion MAN LE8.180, SV18SAB, din anul 2005,
- Autoturism KIA SPORTAGE, SV11SAB
- Autoturism NISSAN, SV10SAB
- Autoturism MERCEDES, SV08DXT
- Autoîncărcător IFRON
- Motostivuitoar SHANGLY
- Cisternă, nr. inv.407103

Materiile prime, auxiliare, combustibili și ambalaje folosite:

Materii prime de bază:

- Cereale = 86tone/zi (porumb, grâu) depozitate în vrac, în depozite acoperite și silozuri cereale (4 buc cu capacitatea de 200t/buc),
- Enzime de zaharificare = 685kg/lună
- Enzime fluidificare = 250kg/lună,
- Apă industrială = 40.000mc/lună, pentru răcire, și pentru rezerva de incendiu,
- Sare industrială = 700kg/zi, depozitată în vrac (depozit C25a)
- Clorură de var = 200kg/lună, depozitată în butoaie de tablă de 100kg, pentru dezinfecția spațiilor de producție,
- Butoaie pvc de 30l = 35buc/lună, pentru enzime,

Pentru fabricarea băuturilor alcoolice se folosesc lunar:

- cca.50.000litri alcool etilic rafinat,
- cca.10mc apă tratată
- cca14tone zahăr,
- 100kg arome,

Ambalajele și materiale auxiliare:

- 460t/an butelii sticlă de 0.5l și 0.7l
- 50 t/an cutii de carton,
- 2000Nmc/h gaze naturale

Utilități:

- Apă potabilă pentru pavilionul administrativ – rețea urbană

- Apa potabilă pentru procesul tehnologic și pentru rezerva incendiu – stratul freatic al pârâului Toplița, prin surse proprii forate (cca 2,5m diametru și ad. cca 12m) = 5 surse de captare. Apa este stocată în castel apă de cca 25m, cu volum 200mc. Tratarea apei se face prin Stație de dedurizare cu V= 70mc/h
- Apele uzate menajere, tehnologice și apele pluviale sunt colectate prin rețea de canalizare și transportate până la Stația de epurare, apoi deversate în pârâul Pozen
- Energia termică pentru consum tehnologic și încălzire este asigurată de CT, ce funcționează cu gaz metan.
- Energia electrică – rețele urbane

3.7.3. Evoluție active immobilizate 2011-2014

În cursul anului 2014, Societatea nu a înregistrat creșteri de valoare a immobilizărilor prin achiziționare de la terți sau prin lucrări de dezvoltare internă. Creșterile de valoare incluse în coloana „Creșteri” din tabelul cu mișcările activelor immobilizate reprezintă plusul de valoare înregistrat la 31 decembrie 2014 ca urmare a reevaluării mijloacelor fixe din grupa „Construcții”.

Societatea a vândut în cursul anului 2014 mijloace fixe (autoturisme) la o valoare de vânzare de 12.801 lei, valoarea rămasă la data înregistrării ieșirii mijloacelor fixe fiind de zero lei.

În cursul anului 2013, Societatea nu a înregistrat creșteri de valoare a immobilizărilor.

În baza contractului nr. 821/17.10.2013, Societatea a vândut în cursul anului 2013 un mijloc fix – centrifuga pentru deshidratare – pentru suma de 1.000 lei, valoarea ramasă la data înregistrării ieșirii mijlocului fix fiind de 0 lei.

În cursul anului 2012 Societatea a înregistrat creșteri în activele immobilizate cu o valoare contabilă netă de 4.006 lei aferent sistemului de supraveghere.

În baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5088/09.11.2012, Societatea a vândut în cursul anului 2012 imobilul situat în Radauti, str. Aleea Primaverii nr.19, în care s-a desfasurat activitatea magazinul de prezentare și desfacere pentru suma de 541.908 lei, valoarea ramasă la data înregistrării ieșirii mijlocului fix fiind de 309.819 lei.

În cursul anului 2011, Societatea a înregistrat creșteri în activele immobilizate cu o valoare contabilă netă de 7.301 lei aferent secției depozitare bauturi alcoolice vrac. Diferențele de creșteri de valoare incluse în coloana „Creșteri” din tabelul cu mișcările activelor immobilizate reprezintă plusul de valoare înregistrat la 31 decembrie 2011 ca urmare a reevaluării mijloacelor fixe din grupa „Construcții”.

În cursul anului 2011 nu au avut loc vânzări de mijloace fixe.

Mișcările activelor immobilizate în perioada 2011-2014 sunt redată în tabelele de mai jos:

An 2014

Denumirea activului immobilizat	Valoare bruta				
	Sold la 01.01.2014	Creșteri	Reduceri		Sold la 31.12.2014
			Total	din care: dezmembrări și casări	
0	1	2	3	4	5 = 1 + 2 - 3
a) Immobilizări necorporale					
Cheltuieli de constituire și dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial					
Alte immobilizări necorporale	52.504				52.504
Avansuri și immobilizări necorporale în curs					0
Total immobilizări necorporale	52.504	0	0		52.504
b) Immobilizări corporale					
Terenuri și amenajări teren	321.655				321.655

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta				
	Sold la 01.01.2014	Cresteri	Reduceri		Sold la 31.12.2014
			Total	din care: dezmembrari si casari	
0	1	2	3	4	5 = 1 + 2 - 3
Constructii	3.600.578	138.215	713.344	39.859	3.025.449
Echipamente tehnologice si masini	4.149.223		204.518	50.775	3.944.705
Alte imobilizari corporale	131.303		115	115	131.188
Avansuri si imobilizari in curs	495.060				495.060
Total imobilizari corporale	8.697.819	138.215	917.977	90.749	7.918.057
c) Imobilizari financiare	330				330
Total active imobilizate	8.750.653	138.215	917.977	90.749	7.970.891

An 2013

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta				
	Sold la 01.01.2013	Cresteri	Reduceri		Sold la 31.12.2013
			Total	din care: dezmembrari si casari	
0	1	2	3	4	5 = 1 + 2 - 3
a) Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial					
Alte imobilizari necorporale	52.504				52.504
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					
Total imobilizari necorporale	52.504	0	0		52.504
b) Imobilizari corporale					
Terenuri si amenajari teren	321.655				321.655
Constructii	3.607.207		6.629	6.629	3.600.578
Echipamente tehnologice si masini	4.179.768		30.545	30.521	4.149.223
Alte imobilizari corporale	131.303				131.303
Avansuri si imobilizari in curs	495.060				495.060
Total imobilizari corporale	8.734.993	0	37.174	37.150	8.697.819
c) Imobilizari financiare	330				330
Total active imobilizate	8.787.827	0	37.174	37.150	8.750.653

An 2012

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta				
	Sold la 01.01.2012	Cresteri	Reduceri		Sold la 31.12.2012
			Total	din care: dezmembrari si casari	
0	1	2	3	4	5 = 1 + 2 - 3
a) Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial					
Alte imobilizari necorporale	52.504				52.504
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					
Total imobilizari necorporale	52.504	0	0		52.504
b) Imobilizari corporale					
Terenuri si amenajari teren	321.655				321.655
Constructii	3.929.284		322.077	579	3.607.207
Echipamente tehnologice si masini	4.181.473	4.006	5.711	5.711	4.179.768
Alte imobilizari corporale	131.303				131.303
Avansuri si imobilizari in curs	495.060	4.006	4.006		495.060
Total imobilizari corporale	9.058.775	8.012	331.794	6.290	8.734.993

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta				Sold la 31.12.2012
	Sold la 01.01.2012	Cresteri	Reduceri		
			Total	din care: dezmembrari si casari	
c) Imobilizari financiare	330				330
Total active imobilizate	9.111.609	8.012	331.794	6.290	8.787.827

An 2011

Denumirea activului imobilizat	Valoare bruta				Sold la 31.12.2011
	Sold la 01.01.2011	Cresteri	Reduceri		
			Total	din care: dezmembrari si casari	
0	1	2	3	4	5 = 1 + 2 - 3
a) Imobilizari necorporale					
Cheltuieli de constituire si dezvoltare, brevete, concesiuni, fond comercial					
Alte imobilizari necorporale	52.504				52.504
Avansuri si imobilizari necorporale in curs					
Total imobilizari necorporale	52.504	0	0		52.504
b) Imobilizari corporale					
Terenuri si amenajari teren	321.655				321.655
Constructii	3.350.680	578.604			3.929.284
Echipamente tehnologice si masini	4.174.172	7.301			4.181.473
Alte imobilizari corporale	131.303				131.303
Avansuri si imobilizari in curs	501.875	486	7.301		495.060
Total imobilizari corporale	8.479.685	586.391	7.301		9.058.775
c) Imobilizari financiare	330				330
Total active imobilizate	8.532.519	586.391	7.301		9.111.609

3.7.4. Descrierea proceselor tehnologice de bază

A. Prezentarea tehnologiei de fabricare a alcoolului rafinat si a alcoolului tehnic

1. **Recepția, depozitarea materiilor prime amidonoase –cereale (grâu, porumb, secară.**

1.1 **Recepția:** Materia primă cereale este recepționată cantitativ prin cântărire pe podul basculă rutier capacitate 50 tone, aflat în incinta unității.

Se întocmesc documentele privind recepția materiei prime:

- Nota de intrare recepție;
- Buletin de calitate;
- Proces verbal de recepție.

Recepția materiei prime este asigurată de către comisia permanentă de recepție numită prin decizie a conducerii societății.

1.2 **Depozitarea cerealelor:** Cerealele sunt depozitate în silozul de materii prime care dispune de 4 celule cu o capacitate totală de 980 tone.

Silozul dispune de instalații separate (șnecuri elicoidale, elevatoare) pentru depozitarea în casete a materiei prime grâu sau porumb. Alimentarea silozului cu materie primă porumb sau grâu de la buncărele de descărcare la casetele de depozitare se face constant și uniform pentru a evita înfundarea instalației (șnec, elevator, etc). Numai pentru cazurile în care se decide aprovizionarea unei cantități de materii prime mai mari decât capacitatea de depozitare a silozului, în antrepozit există o platforma betonată acoperită pe care se poate depozita o cantitate maximă de cereale de 1706 tone în două travee.

2. Curățarea și sortarea cerealelor în vederea introducerii în fabricație.

Silozul de cereale dispune de o instalație de desprăfuire care se realizează pneumatic, praful și hoaspa colectate fiind transportate într-un buncăr metalic, exterior silozului, de unde periodic sunt evacuate.

Materia primă este trecută înainte de măcinare printr-un tarar aspirator tip TA 1025, unde sunt sortate corpurile străine (pietre, nisip, etc). Eventualele corpuri străine metalice (cuie, șuruburi) sunt reținute de o placă magnetică aflată înaintea tararului.

3. Cantarirea materiei prime la intrarea în producție

Materia primă - cereale înainte de a fi măcinată este cântărită cu ajutorul unui cântar Kronos cu cupă basculantă, capacitatea cupei 100 kg, utilaj care este calibrat metrologic și prevăzut cu înregistrator. Apoi, cerealele sunt trecute într-un buncăr tampon care alimentează morile în vederea măcinării. Bonul zilnic de predare a cerealelor către producție se completează în baza citirii indexului de pe cântarul KRONOS.

4. Macinarea cerealelor

4.1 prezentarea utilajelor.

Operațiunea se realizează cu ajutorul a doua mori cu cuțite:

- moara tip MCF 7 cu capacitatea de 7tone/oră. (sita standard cu ochiuri circulare de Ø5 mm);
- moara tip MCF 5 cu capacitatea de 5 tone/oră. (sita standard cu ochiuri circulare de Ø5 mm).

4.2 Executarea operației de macinare.

Macinarea cerealelor se execută în siloz, acestea fiind transportate până la intrarea în moara, pentru a fi macinate, parcurgând următoarele faze:

- depozitarea după cântărire în buncarul de alimentare comun al morilor;
- alimentarea morilor cu cereale cu reglarea debitului de cereale cu ajutorul suberelor de reglaj;
- macinarea propriuzisă;
- evacuarea fainii prin cadere gravitațională în vasul preparator de plamadă.

5. Dozare, plămădire

Dozarea și plămădirea se realizează într-un vas metalic cu agitator, capacitate 6 mc, amplasat la un nivel sub morile de măcinare a cerealelor.

Făina se amestecă cu apa caldă și tratată (apa de răcire de la coloana de rafinare) în raport de 1:3(faina:apa). Temperatura de plămădire este în medie de 45°C.

Din vasul de plămădire plămăda este pompată cu ajutorul unei pompe PCH-125 la secția de fierbere.

În vederea reducerii presiunii la fierberea plămăzii de cereale în fierbatoarele de cereale, introducerea enzimei de fluidificare direct în vasul de plămădire cu agitator, la o temperatură a apei de plămădire de cca 45°C, se recomandă utilizarea unei părți din doza totală de enzima de fluidificare.

6. Fierberea

6.1 Prezentarea fierbatoarelor

Fierberea plămăzii se realizează în fierbătoarele tip HENZE cu o capacitate de 7 mc plamadă/buc. Sunt utilaje specializate, de tip autoclavă sub presiune, cu parete superioară cilindrică și parte inferioară tronconică. Au prevăzute sisteme de alimentare cu plamadă (buncare superioare-7 mc capacitate) și instalație de alimentare cu abur.

Secția dispune de 6 buc fierbătoare care sunt folosite în tandem de câte 3 fierbătoare. Durata completă a unei fierberi (pe o baterie de trei fierbătoare) este în medie de 120 – 140 minute.

6.2 Executarea fierberilor

După introducerea plămăzilor de măcinis în fierbătoare (într-un fierbător introducându-se cantitatea de plamadă ce conține 1600 kg măcinis de cereale, o fierbere (baterie de 3 fierbătoare) conținând cantitatea de 4.800 kg cereale măcinate) se urmărește creșterea constantă a presiunii pe manometrul de control, fără a se depăși limita de 1,5 bari.

Fierberea materiei prime se realizează prin injecție directă a aburului în fierbătoarele ermetic închise, ridicându-se presiunea la 1,5 barr, respectiv 115°C, o fierbere durând în medie 120 minute. La expulzarea fierturii în zaharificator, se ridică presiunea la maxim 2 barr. Operațiunea de descărcare a plămăzilor fierte este condusă de operatorul zaharificator.

7. Zaharificarea

7.1 Prezentarea utilajelor

Utilajele, numite zaharificatoare, doua la numar, sunt vase cilindrice cu diametru mare (5 metri) si de capacitate 30 mc/buc sunt prevăzute cu agitator și serpentină de răcire din cupru. Sistemul de răcire este format din 3 rânduri de serpentine montate concentric, răcirea efectuându-se cu apă la o temperatură de 8 - 13°C, alimentate prin sistemul de alimentare cu apă.

Operatiunea de zaharificare dureaza in medie trei ore, depinzand foarte mult de temperatura apei de racire.

7.2 Executarea operatiei de zaharificare a plamezii fierte

Odată cu introducerea plamezii în zaharificator se deschide ventilul de abur de la conducta din zaharificator, urmărind în permanență ca temperatura să fie 85°C, daca la descarcarea plamezii din fierbatoare aceasta este mai mica de 85°C. La această temperatură se introduce de la început enzima de fluidificare prin pornirea pompei dozatoare. Plămada se răcește în continuare cu ajutorul serpentinelor și agitatorului în funcțiune până la 55 - 65 °C când se adaugă enzima de zaharificare, păstrându-se o pauză de 30 minute. Se continuă răcirea la 30 - 32°C când se introduce plămada de drojdie cu care se însămânțează plămada dulce, după care plămada din zaharificator se pompează direct în linul de fermentare.

8. Insamantarea plamezilor cu drojdie

8.1 Prezentarea utilajelor din sectia de drojdie

Sectia dispune de 7 căzi de înmulțire drojdie, realizate din oțel inox cu o capacitate de 4000 l/buc si 2 preparatoare de drojdie, din care unul este utilizat si el drept cada de înmulțire drojdie

Preparatorul de drojdie are pe langa sistemul de racire cu apa si agitator, in vederea realizarii amestecului cu acidul sulfuric a plamezii dulci si a cuibului de drojdie cu plamada acidulata.

8.2 Conducerea procesului de inmultire a drojdiei de fabrica

Plămada de drojdie necesară însămânțării se obtine în secția de drojdie prin pomparea unei părți din plămada dulce (cca 3,6 mc/sarjă) obtinuta numai din macinis de porumb în preparatorul de drojdie, unde se acidulează plămada la 2,7-3,2 pH pentru protecție împotriva infecțiilor.

Acidularea plamezilor se face cu acid sulfuric iar la temperatura de 30-32°C plămada acidulată este însămânțată cu cuib de drojdie realizat cu 24 ore înainte.

8.3 Însamantarea plamezilor dulci cu drojdie de fabrica

Operatorul de la secția drojdie are obligația de a colabora cu operatorul de la zaharificare și a verifica și asigura primirea plamezii în preparatorul de drojdie. In momentul in care prima plamada dulce, zaharificata cu care se formeaza linul de fermentare, operatorul de la sectia de drojdie trimite 90% din drojdia dezvoltata in zaharificator, 10% o utilizeaza la formarea unei noi plamezi de inmultire a drojdiei.

După aceasta, pornește instalația preparatorului de drojdie, reglează debitul de apă care alimentează serpentina de răcire, controlează temperatura și aciditatea, respectiv temperatura 34-36°C și aciditatea 0,95 grade. La oprire asigură traseul pentru golirea preparatorului în căzile de înmulțire a drojdiei, golește preparatorul de drojdie și oprește instalația.

9. Fermentarea plamezilor dulci cu drojdie

9.1 Prezentarea utilajelor di sectorul de fermentare

Unitatea dispune de 14 linuri de fermentare, din care 10 linuri cu capacitate de 100 mc si 4 linuri cu capacitate de 80 mc. Intr-un lin de fermentare de 100 mc se descarca 4 fierberi (19200 kg macinis de cereale) si se obtine in medie o cantitate de 720 Hl plamada, diferenta de spatiu folosindu-se pentru fermentare si degajare bioxid de carbon. Intr-un lin de 80 mc se introduce prin aceeasi tehnologie plamada rezultata in medie din 3,5 fierberi, respectiv 16800 kg macinis cereale.

Fermentarea plamezilor se realizeaza in medie de la 60 – 72 h/sarja in linurile de fermentare prevazute cu racire cu apa la 13°C, prin serpentinele metalice din interior si pana la 84 ore in sezonul rece sau in cazul unei calitati mai reduse a materiei prime.

9.2 Desfasurarea procesului de fermentare

Scopul fermentatiei este de transformare a zaharului obtinut din amidon in alcool si bioxid de carbon. In timpul fermentatiei, in plamada se formeaza un procent de 8 – 9 % alcool. Bioxidul de carbon rezultat in procesul de fermentare a plamezilor se degaja la partea superioara a linului si avand in medie o

presiune de 0,5 bari, este dirijat printr-o instalație la secția de captare și imbuteliere CO₂. După golirea fiecărui lin prin pomparea plamezii fermentate în rezervorul tampon de la secția distilare, operatorul procedează la spălarea acestuia.

10. Distilarea plamezilor fermentate

10.1 Prezentarea instalației de distilare și a procesului de distilare

Instalația de distilare are o funcționare continuă. Ea are în componența următoarele utilaje:

- 1 – pompa de alimentare a coloanei de distilare cu plamada fermentată;
- 2 – coloana de distilare propriu-zisă;
- 3 – regulatorul de borhot;
- 4 – deflegmatorul;
- 5 – condensatorul – racitor;
- 6 – filtrele și felinarele de control;
- 7 – aparatul SIEMENS pentru măsurarea cantității de alcool brut.

Prin distilare se extrag din plamada fermentată alcoolul și alte substanțe volatile, sub formă de vapori, cu ajutorul căldurii (coloana de distilare este alimentată cu abur tehnologic, realizându-se o presiune interioară de 0,3 bari). Vaporii sunt condensati prin racire cu apă și aduși în stare lichidă. La parte inferioară a coloanei de distilare, urmare a distilării plamezii fermentate se obține un produs secundar denumit borhot, care este folosit la furajarea animalelor.

Capacitatea de producție medie a coloanei de distilare este de 265.000 Gdall/24 ore alcool brut.

10.2 Descrierea funcționării coloanei de distilare

Operatorul de la această secție alimentează coloana de distilare cu plamada fermentată din rezervorul tampon existent la partea inferioară a secției cu ajutorul pompei care aspiră plamada și o refulează în coloana de distilare. Racordul pentru introducerea plamezii pe talerul de alimentare a coloanei de fierbere, respectiv primul taler de la partea inferioară a coloanei de distilare. Plamada fermentată intră în coloana de distilare cu o temperatură în medie de 75°C.

Incalzirea plamezii fermentate trecute la distilare de la 25- 30°C din rezervorul tampon la 75°C la alimentarea coloanei se realizează prin schimb de căldură în regulatorul de borhot, dar în special prin schimb de căldură cu vaporii de alcool rezultati la partea superioară a coloanei de rafinare care se întorc sub formă de flegme la coloana de distilare.

11. Rafinarea alcoolului brut. Obținerea alcoolului etilic rafinat și a alcoolului tehnic

11.1 Epurarea alcoolului brut. Instalație și operare

Instalația de epurare este parte din instalația de rafinare și este alcătuită din următoarele părți componente:

- coloana de epurare propriu-zisă: blază coloană epurare+8 segmenti+capac coloană epurare.
Total înălțime coloană epurare=6.280 mm
Grosimea tablei de cupru din pereții segmentilor este de 4 mm.
- deflegmator coloană epurare
- condensator coloană epurare.

Spirtul brut obținut prin distilarea continuă a plamezii fermentate, conține pe lângă alcoolul etilic și o serie de alte substanțe care se deosebesc prin punctul lor de fierbere. Acestea sunt produse secundare ale fermentației alcoolice. Impuritățile din spirtul brut, după punctul lor de fierbere sunt mai volatile decât alcoolul etilic și altele mai puțin volatile.

Purificarea spirțului brut se realizează cu ajutorul instalațiilor de rectificare și care lucrează pe principiul distilării. Această distilare se conduce diferit din punct de vedere tehnic față de distilarea plamezilor fermentate.

Instalația de epurare are rolul de a separa din spirțul brut partea denumită "frunți" care în medie reprezintă 8% și care este compusă din aldehide, esteri, metanol, substanțe mai ușor volatile decât alcoolul etilic (punct fierbere < 78,3°C). Spirțul brut din care s-a extras aldehidele, esterii și metanolul se scurge continuu la baza coloanei de epurare, iar de aici prin conducta de legătură trece pe segmental de alimentare a coloanei de rafinare.

11.2 Rafinarea alcoolului brut. Instalatie si operare.**11.2.1 prezentarea instalatiei si a procesului de rafinare**

Instalația de rafinare are rolul de a separa următoarele fracții din spirtul brut rezultat de la instalația de epurare din care s-a eliminate frunțile:

- alcoolul etilic cu punct de fierbere de 78,3⁰C
- fracția care conține substanțele mai greu volatile cu punct de fierbere >78,3⁰C și care se numesc cozi (procent mediu de 2%), respectiv alcoolii superiori și furfurotul
- uleiul de fuzel
- apa de Luther

Instalația de rafinare este alcătuită din blază coloană rafinare+11 virole+1 virolă intermediară+capac coloană rafinare.

Total înălțime coloană rafinare=11.241 mm

Înălțimea postamentului de beton pe care se află coloana de rafinare este de 2.000 mm

Pereții virolelor sunt alcătuite din tablă de cupru de grosime 5 mm.

Spirtul brut rezultat de la instalația de epurare alimentează coloana de rafinare pe talerul de alimentare iar vaporii alcoolice care se formează în jumătatea inferioară a coloanei de rafinare sunt concentrați în partea superioară a coloanei. De aici vaporii de alcool trec în deflegmator unde are loc o deflegmare a acestora. Apoi vaporii care ies din deflegmator sunt condensați în totalitate în condensator. Cea mai mare parte a spirtului condensat se întoarce în coloana de rafinare cu flegmele din deflegmator, iar o cantitate redusă se separă pe la felinar și este trecută în rezervorul de spirt frunți.

Spirtul cozi se colectează sub formă lichidă de pe talerele primului segment de deasupra celui pe care se face alimentarea coloanei de rafinare cu spirt brut, este trecut la răcitor și apoi la felinarul de control.

Spirtul cozi în procent de 2% se unește cu spirtul frunți în procent de 8% și formează alcoolul tehnic care este înregistrat pe contorul SIEMENS și trecut la locul de depozitare. Prin conductă se trece în răcitorul final unde ajunge la o temperatură medie de 14⁰C, este trecut apoi la contorul de alcool SIEMENS și apoi la rezervoarele de depozitare.

Alcoolul etilic rafinat obținut are o concentrație medie de 96,5% volum. Apa de Luther este evacuată printr-o conductă de la blaza coloanei de rafinare și este trecută la canalizare.

12. Depozitarea alcoolului etilic rafinat, a alcoolului etilic tehnic si a alcoolului brut in magazia de alcool a SC SAB RADAUTI SA**12.1 Capacitatea de depozitarea a alcoolului rafinat, brut si tehnic**

Alcoolul rafinat, brut și tehnic se depozitează în rezervoare metalice specificate în lista de utilaje. instalatii, echipamente tehnologice.

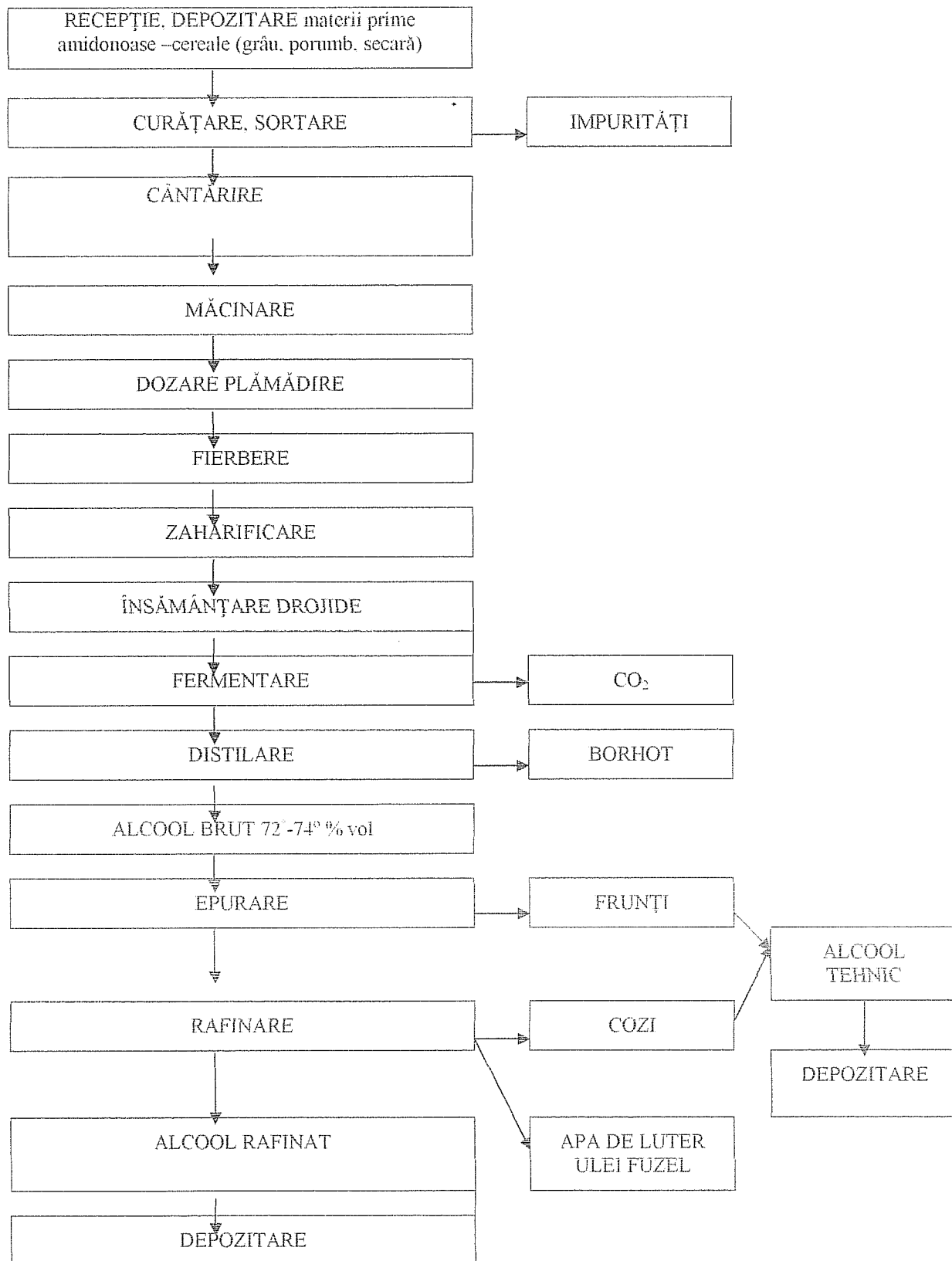
Observație: Producția de alcool a fost oprita in decembrie 2010, dată de la care instalația de producție a alcoolului nu a mai funcționat.

B. Prezentarea tehnologiei de fabricare a bauturilor alcoolice

Procesul tehnologic de preparare a bauturilor alcoolice vrac si maturarea lor cuprinde urmatoarele faze:

1. Receptia si depozitarea alcoolului rafinat(min. 96%vol.);
2. Prepararea sucului de afine(in sezonul de vara) si conservarea fructelor;
3. Prepararea siropului de zahar necesar retetei de fabricatie;
4. Prepararea bauturii alcoolice vrac in preparatoarele de bauturi, conform retetei de fabricatie;
5. Analizele de laborator si corectiile de concentratie alcoolica si alte ingrediente, repetarea analizelor pana la confirmarea calitatii conforme;
6. Depozitarea in vasele de maturare a bauturii vrac;
7. Transferul la imbuteliere a bauturii vrac, conform planului de productie.

Reteta de fabricatie a fiecarui sortiment de bautura este documentatia de baza in aceasta faza de productie.

**SCHEMA TEHNOLOGICĂ DE FABRICARE
ALCOOLUL ETILIC RAFINAT ȘI ACOOL TEHNIC**

Prepararea bauturii se face prin adaugarea peste alcoolul diluat in prealabil cu apa dedurizata a tuturor ingredientelor din reteta de fabricatie, in cantitatile corespunzatoare inscrite in aceasta. Fiecare sortiment se prepara in sarje, omogenizarea se face cu ajutorul agitatoarelor cu care sunt echipate vasele preparatoare si prin recirculare cu pompele de circulatie. Bautura preparata si avizata calitativ de compartimentul specializat este transportata cu ajutorul pompei mobile si a furtunurilor flexibile in vasele de maturare. Rezervoarele de maturare sa alimenteze pe la partea superioara si se golesc prin racordurile de la partea inferioara.

Prepararea sucului de afine este operatiunea ce se executa in sezonul estival si presupune extragerea sucului din fructele de afin in instalatia tehnologica dedicata acestei operatiuni, urmata de alcoolizarea la 20% vol. concentratie alcoolica, pentru a evita deprecierea in timpul depozitarii peste an.

Conservarea fructelor de padure (afine, fragi de padure) are drept scop obtinerea fructelor de decor ce vor fi imbuteliate la bauturile tip lichior respective. Operatia consta in depozitarea fructelor in recipiente tip cazi, imersate in alcool etilic, pentru a le feri de depreciere, pe parcursul anului.

Prepararea siropului de zahar se face la rece, in preparatorul de sirop(vas de inox cu agitator). Se utilizeaza apa dedurizata, solutia finala de zahar are concentratia de 600g/l. Dupa dizolvare siropul se pompeaza in vasul de preparare.

Maturarea bauturilor alcoolice se face in perioade ce variaza in functie de sortiment intre 5 – 30 zile (la temperaturi cuprinse intre 10 – 25 °C, Tmedie = 18°C), durata considerata de la umplerea vasului. La interval de 2 zile produsul se omogenizeaza prin recirculare cu pompa. Dupa maturare se analizeaza constantele fizico-chimice ale fiecarui sortiment, ocazie cu care se mai pot face eventuale corectii.

2. Procesul tehnologic de imbuteliere a băuturilor alcoolice

Procesul de imbuteliere presupune următoarele operații succesive:

1. Spălarea si clătirea buteliilor de sticla;
2. Controlul spalarii;
3. Umplerea buteliilor de sticla cu produsul vrac maturat in monobloc si capsarea cu dop filetat metalic a buteliilor de sticla;
4. Etichetarea buteliilor de sticla;
5. Imprimarea datei si a nr.de lot pe buteliile de sticla;
6. Lipirea banderolelor fiscale;
7. Controlul interfazic;
8. Ambalarea in cutii colectoare si sigilarea acestora cu banda adeziva;
9. Paletizarea produsului in vederea depozitarii;
10. Curățirea recipientelor si a tuburilor flexibile la terminarea imbuteliei sortimentului.

Produsul este trecut la imbuteliere numai după analiza senzoriala si fizico – chimica, insotit de buletinul de analiza.

Pierderile tehnologice la operația de **pompare si filtrare sunt de 0.08% din volumul produsului** si de **maxim 1.0% la operatia de umplere a buteliilor**, inclusiv spargerile accidentale de butelii.

Randamente de fabricație. Consumuri specifice si pierderi tehnologice cuprinse in norma de consum la prepararea băuturilor vrac.

Producerea băuturilor alcoolice este un proces ce cuprinde următoarele faze principale:

- Mixarea unor ingrediente in proportii prescrise in reteta de fabricatie;
- Omogenizarea amestecului de ingrediente prin agitare si recirculare;
- Analiza produsului vrac;
- Depozitarea pentru maturare si omogenizarea periodica;
- Analiza de laborator finala la transferul la imbuteliere. eventuale corectii de continut si concentratii pentru conformare cu prescriptiile legale in vigoare.

Toate aceste operatiuni sunt executate pe utilaje ce pot induce pierderi de material prin scurgeri, ramaneri pe pereti si in conducte, evaporari la agitare si omogenizare, pierderi prin evaporare la maturare, etc.

Consumurile de materii prime si materiale trebuie sa asigure compozitia finala proiectata a produsului cu asumarea si a pierderilor tehnologice generate de procesele de preparare, si anume:

- pierderi la transvazare, amestecare, omogenizare;
- pierderi de evaporare la maturare;
- pierderi la maturare;
- alte pierderi accidentale.

Pentru a respecta prescripțiile legale privind concentrația alcoolică a produsului finit și a respectării abaterilor standardizate de la concentrația alcoolică înscrisă pe eticheta produsului, s-au stabilit norme de consum aprobate, care includ și pierderile tehnologice de la prepararea bauturilor vrac.

C. Proces tehnologic - secție captare și îmbuteliere bioxid de carbon

Bioxidul de carbon provenit din lînurile de fermentare alcoolică a plămezilor de porumb, este captat printr-o conductă metalică și dirijat la spălătorul de CO₂.

Din spălător bioxidul de carbon este captat în gazometru și de aici la aspirația compresorului prin intermediul separatorului de picături de la compresor.

După treapta I-a de comprimare, la presiunea de 4,3 bari, bioxidul de carbon este dirijat prin răcitor și separatorul de picături la treapta II-a de comprimare la presiunea de 21 bari, trecut prin răcitor și separator și dirijat la instalația de uscare prin cele trei filtre cu silicagel. Apoi bioxidul de carbon este trecut prin filtrele cu cărbune activ pentru purificare.

Din filtrele cu cărbune bioxidul de carbon este absorbit la treapta III-a de comprimare unde se poate obține o presiune maximă de 100 bari.

După treapta III-a de comprimare bioxidul de carbon este trecut prin separatorul de picături al treptei și prin răcitor trece la condensatorul de bioxid de carbon unde se lichefiază și este dirijat prin conductă la bateria de robineti pentru încărcarea în butelii.

Butelia se așează pe cântar și se racordează la furtunele de alimentare.

Pentru regenerarea filtrelor cu cărbune activ se folosește abur saturat în cantitate de 30 kg./h.

Pentru regenerarea silicagelului se folosește aer la temperatura de 160 grade Celsius.

Capacități, consumuri, utilități

- Capacitate de producție CO₂ – 125 kg./oră/compresor
125 kg./oră x 4 compresoare x 24 h./zi x 330 zile/an = 3.960 tone/an.
- Cantitatea de cărbune activ AD3 – 160 kg./filtru
- Consum de apă pentru răcire la 15 grade Celsius – 3 m.c./h.
- Energie electrică pentru un compresor – 25 kw/h.
- Consum de abur – 30 kg./h.

Consumurile de energie electrică și de abur tehnologic pentru filtrele de uscare cu silicagel și filtrele cu cărbune activ sunt periodice, funcție de caracteristicile CO₂, de regulă o dată pe lună.

D). Proces tehnologic - Stație de epurare ape uzate

Realizarea randamentelor de epurare la parametrii necesari, implică dotarea și utilizarea în procesul tehnologic de epurare a apelor uzate a următoarelor echipamente :

I.- Epurare mecanică

a).- Grătar automat tip AP 300, cu bare, pentru reținerea suspensiilor grosiere la intrarea apei uzate în stația de epurare.

b).- Decantarea mecanică (primară) se realizează într-un volum util de V = 566 m.c. în trei bazine. Evacuarea nămolului decantat se face cu trei pompe submersibile cu funcționare automată.

II.- Epurare biologică avansată cu sistem automat de aerare.

Epurarea biologică avansată, prin procedeul cu nămol activ recirculat, se execută în trei bazine de aerare cu nămol activ, dispuse paralel cu dimensiunile L = 21 M., l = 7 m., h = 3,85 m.

Bazinele de aerare cu nămol activ sunt prevăzute cu aerare automată, prin insuflare cu difuzori poroși și un număr de 450 buc. elemente de aerare.

III.- Decantare secundară și recirculare nămol activ

Decantarea secundară se realizează în trei decantoare longitudinale cu Vutil = 236 m.c..

Fiecare bazin este prevăzut cu câte un pod racler cu funcționare continuă și automată.

Bazinele sunt dotate cu câte o pompă de recirculare a nămolului activ.

Procesul tehnologic de epurare ape uzate a fost oprit la data de 27.12.2010, dată de la care instalațiile nu au mai funcționat.

Asigurarea utilităților : e.e, g.h, apa potabilă, canalizare, salubritate.

- a) Energia electrică furnizată de către S.C. Electrica Furnizare S.A. Ploiești în baza contractului nr.8035884 – 1/01.02.2013 și Act Adițional nr.1/27.11.2014.
- b). Gaze naturale furnizate de către S.C. GDF SUES Energy România S.A. în baza contractului de vânzare - cumpărare nr.197/19.01.2015, pentru alimentare cazan apă caldă – instalație încălzire pavilion administrativ.
- c). Pentru apă industrială din subteran și epurare ape uzate, societatea are încheiat cu Administrația Națională APELE ROMÂNE contractul abonament de utilizare/exploatare a resurselor de apă nr.2054/01.01.2015.
- d). Serviciile de salubritate (colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor solide și închirierea de containere, sunt asigurate de S.C. Servicii Comunale S.A. Rădăuți, în baza Contractului de prestări servicii nr.526/2007.
- e). Furnizarea apei potabile la sediul societății din str.Calea Cernăuți nr.47 – mun.Rădăuți este asigurată de S.C. Acet S.A. Rădăuți în baza Contractului de furnizare/prestare a serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr.229/18.07.2011.

Procese tehnologice poluante (dacă este cazul), măsuri de protecția mediului.

Societatea nu a avut în activitate procese tehnologice poluante. Măsurile de protecția mediului sunt cele stipulate în Autorizația de Mediu nr.322/06.07.2012 eliberată de APM Suceava, valabilitate până 2022.

Observație:

Activitatea de producția de băuturi alcoolice a fost oprită în octombrie 2009, dată de la care instalația de producție a băuturilor alcoolice nu a mai funcționat până în prezent, cu excepția lunilor decembrie 2010 și ianuarie 2011, când s-au produs 250 000 flacoane de afinată 30% vol.alc. cu 0,7L/flacon. De asemenea, au fost sistate activitățile auxiliare proceselor tehnologice de bază.

Pentru o eventuala punere în funcționare a SAB RADAUTI: listingul de autorizații de funcționare, licențe, etc. necesare este următoarea:

1. Autorizația de antrepozit fiscal pentru fabricarea alcoolului etilic de origine agricolă și/sau fabricarea și mixarea băuturilor alcoolice;
2. Autorizația de funcționare sanitară în baza declarației pe proprie răspundere pentru activitățile cuprinse în cod CAEN 1101 - Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice;
3. Contract de furnizare servicii cu un laborator extern de analize fizico-chimice acreditat RENAR în domeniul expertizei privind alcool etilic de origine agricolă și băuturi alcoolice;
4. Buletine de verificare metrologică din partea unor unități agreeate de Biroul Român de Metrologie legală pentru aparatele de măsură și de cântărire – recepție și livrare de materii prime, materiale precum și produse finite(bascule de 50 tone, cântar Kronos pentru cereale, cântare și balanțe tehnice de proces, balanță analitică de laborator, contoare pentru măsurarea producției de alcool, etc);
5. Verificarea stării tehnice și reautorizarea ISCIR a cazanului de abur din centrala termică, a fierbătoarelor sub presiune din secția de fabricație a alcoolului, a compresoarelor de dioxid de carbon și a instalațiilor de ridicat (lifturi);
6. Procese verbale de revizie tehnică, recalibrare și repunere în funcțiune a aparatelor de măsură principale din laboratorul chimic propriu (gazcromatograf, spectrofotometru și umidometru cereale), urmată de obținerea de buletine de verificare metrologică și pentru acestea.

Mențiuni :

1. După inspecțiile tehnice necesare pentru estimarea stării tehnice a echipamentelor tehnologice este posibilă depistarea unor defecțiuni care ar putea periclita funcționarea : posibil ca defecțiunea (în deosebit în cazul echipamentelor avizate ISCIR) să nu poată fi reparată prin acțiuni de mentenanță curentă.
2. Pentru o eventuală repunere în funcționare este posibil un program de investiții.
3. Plan de investiție 2015 – 2020 (scop investiții). La această dată societatea nu are un plan de investiții pentru perioada 2015 – 2020 aprobat.

3.8. Diagnostic comercial SC SAB RĂDĂUȚI SA

3.8.1. Produse/servicii comercializate

Societatea a produs și comercializat următoarele produse:

- Alcool rafinat;
- Băuturi alcoolice;
- Alcool sanitar;
- Alcool tehnic;
- Dioxid de carbon;
- Alte produse (deseuri feroase, neferoase și nemetalice rezultate din casări).

3.8.2. Surse de venituri

Societatea a obținut venituri din producția și vânzarea produselor finite (în principal alcool și băuturi alcoolice). La data de 30 aprilie 2011 managementul a hotărât oprirea activității de producție, astfel încât după această dată veniturile obținute au fost din vânzarea produselor finite din stoc, precum și din valorificarea de mijloace fixe (închiriere, vânzare ca atare sau ca deșuri rezultate din dezmembrări). În această perioadă nu au fost înregistrate venituri excepționale.

Definirea principalelor capacitati de productie și de depozitare

1. Capacitatea de producție alcool brut nerafinat (produs semifabricat la fabricarea alcoolului etilic de origine agricolă): **265 000 Gdal/24 ore sau 265 Hl alcool 100%/24 ore;**
2. Capacitatea de producție alcool etilic rafinat de origine agricolă: **159 000 Gdal/24 ore sau 159 Hl alcool 100%/24 ore;**
3. Capacitatea de producție alcool tehnic (subprodus la fabricarea alcoolului etilic rafinat de origine agricolă): **15 900 Gdal/24 ore sau 15,9 Hl alcool 100%/24 ore;**
4. Capacitatea de producție a băuturilor alcoolice este data de capacitatea de producție a liniei de îmbuteliere, respective pentru flacoane de 0,5 litri, capacitatea de producție este de **2000 flacoane/oră**. Aceasta capacitate este dependentă nu numai de capacitatea flaconului utilizat (0,5 L, 0,7 L sau 2L) ci și de tipul băuturii îmbuteliate (vodka, rom sau lichioruri care au și fructe în flacon);

Capacitatea de depozitare:

- Pentru alcool etilic rafinat de origine agricolă: **530 000 litri;**
- Pentru alcool brut nerafinat: **210 000 litri;**
- Pentru alcool tehnic: **215 000 litri;**
- Pentru băuturi alcoolice îmbuteliate: **350 000 flacoane** în baxuri și pe europaleti.

Evoluția veniturilor societății în perioada analizată o expunem în tabelul de mai jos:

Indicator	2010	2011	2012	2013	2014
CIFRĂ DE AFACERI din care:	11.734.681	2.704.341	1.213.738	623.398	173.961
- aferentă vânzărilor de alcool	9.519.867	1.677.382	0	0	0
- aferentă vânzărilor de băuturi alc.	1.447.192	616.828	854.931	419.201	254
- aferentă altor activități	767.622	410.131	358.807	204.197	173.707
VENITURI TOTALE	12.888.999	1.724.404	1.446.590	340.443	224.429
- din care venituri din exploatare	12.799.203	1.719.375	1.446.132	339.703	223.870

3.8.3. Piețe de desfacere

În perioada analizată, societatea a comercializat produsele sale în mare parte (alcool etilic rafinat, băuturi alcoolice) către S.C. "Alexandron Grup România S.R.L.

Pentru produsele alcool denaturat vrac precum și alcool sanitar, alcool tehnic îmbuteliat am dezvoltat contracte comerciale cu utilizatori de astfel de produse sau distribuitori specializați. Ponderea în cifra de afaceri a produselor de acest tip a fost foarte scăzută în 2011 și nulă în anii următori.

Redăm mai jos sintetic evoluția vânzărilor pe grupe de produse finite îmbuteliate, în perioada analizată.

Grupa de produse	2010	2011	2012	2013	2014
	Valoare vânzări, lei				
GRUPA VODCA	1.415.302	16.595	24.144	30.794	0
GRUPA LICHIORURI	2.332.421	1.809.154	1.638.619	1.251.432	0
ALTE BĂUTURI	96.474	15.808	131.859	385	254
ALCOOL RAFINAT ÎMBUTELIAT	288.112	129.204	-	-	-
ALCOOL SANITAR+ALCOOL TEHNIC	485.297	236.523	-	-	-
TOTAL VÂNZĂRI BRUTE de produse finite îmbuteliate	4.617.606	2.207.284	1.794.622	1.282.611	254

Piețele de desfacere externe

În perioada analizată nu am desfășurat activități de export.

3.8.4. Concurență

Având în vedere decizia de oprire a producției începând cu aprilie 2011 cu vânzarea produselor finite din stoc, nu deținem informații actualizate pentru anul 2014 privind ponderea pe piață a produselor comercializate, precum și privind principalii concurenții ai societății.

În perioadele anterioare, principalii concurenți la principalele produse au fost:

- SC "Marex" SA Brăila;
- SC "Scandic Distilleries" SA;
- Societăți producătoare de alcool rafinat din Uniunea Europeană (Bulgaria, Ungaria);
- Societăți importatoare de băuturi alcoolice din UE.

3.8.5. Aprovizionarea cu materii prime, materiale, etc.

Sursele de aprovizionare cu materii prime au fost în totalitate surse indigene. Cerealele au avut preț ridicat în majoritatea perioadei analizate și deoarece nu am desfășurat activitate de producție a alcoolului nu am făcut achiziții de materii prime.

Pentru ambalaje, materiale necesare preparării băuturilor sau pentru denaturarea alcoolului am avut contracte de achiziții cu agenți comerciali interni.

În toate cazurile societatea a acționat pe piața concurențială liberă, neexistând o dependență semnificativă față de un furnizor sau grup de furnizori.

3.8.6. Evoluție Cifra de afaceri

Evoluția cifrei de afaceri pentru perioada 2010 – 2014 este redată în tabelul de mai jos:

	2010	2011	2012	2013	2014
Cifra de afaceri (lei), din care:	11.734.681	2.704.341	1.213.738	623.398	173.961
- aferentă vânzărilor de alcool	9.519.867	1.677.382	0	0	0
- aferentă vânzărilor de băuturi alc.	1.447.192	616.828	854.931	419.201	254
- aferentă altor activități (lei)	767.622	410.131	358.807	204.197	173.707

Ponderea vânzărilor de produse in cifra de afaceri

Perioada	2010	2011	2012	2013	2014
Cifra de afaceri (lei)	11.734.681	2.704.348	1.213.738	623.398	173.961
Pondere (%):					
ALCOOL RAFINAT	74,62%	54,31%	0%	0%	0%
ALCOOL SANITAR	2,27%	3,96%	0%	0%	0%
ALCOOL TEHNIC	4,23%	3,75%	0%	0%	0%
BIOXID DE CARBON	0,08%	0,01%	0%	0%	0%
BĂUTURI	17,92%	35,89%	70,42%	67,24%	0,15%
ALTE PRODUSE	0,88%	2,08%	28,58%	32,76%	99,85%

3.9. Diagnostic resurse umane SC SAB RĂDĂUȚI SA

Organigrama actuala a societatii a fost aprobata in sedinta Consiliului de Administratie din 08.01.2013 si cuprinde un numar total de 19 persoane din care 17 persoane angajate cu contract individual de munca si doua persoane cu contract de mandat. (Copia organigramei se regaseste in documentele anexe)

Ulterior prin hotararea Consiliului de Administratie din 08.07.2014, aceasta structura de personal s-a redus cu un numar de 3 (trei) persoane prin aprobarea reorganizarii Serviciului Privat pentru Situatii de Urgenta al societatii SAB RADAUTI S.A. de la serviciu de categoria a III-a la serviciu la serviciu de categoria a I-a.

De asemenea prin incetarea C.I.M. a inca patru salariati (doi prin pensionare si doi prin demisie) numarul de personal a ajuns in prezent la un total de 12 persoane din care una persoana (Directorul General) cu contract de mandat si 11 salariati cu contract de munca din care 10 salariati activi si 1 (unu) cu contract individual de munca suspendat pentru concediu de crestere copil pana la doi ani.

3.9.1. Structura de decizie:

Organul statutar competent de conducere al societății, care decide asupra activității acesteia și asupra strategiei ei economice și comerciale este Adunarea Generală a Acționarilor.

Modul de desfășurare a adunării generale a acționarilor, atribuțiile acesteia, drepturile acționarilor și modul de exercitare a acestora sunt conform prevederilor Actului Constitutiv al societății aprobat de A.G.E.A. din 17.12.2007, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor legii societăților comerciale. Legea 31/1990 republicată cu modificările și completările ulterioare.

Conducerea administrativa:

În conformitate cu prevederile art. 13 și Anexa nr. 3 din Actul Constitutiv al societății Consiliul de Administratie al Societății SAB RADAUTI S.A. este format din trei membri din care unul îndeplinește funcția de Presedinte al Consiliului de Administratie.

Alegerea membrilor Consiliului de Administratie, desfasurarea activitatii modul de functionare si luare a hotararilor, precum si tributunile si competentele Consiliului de Administratie sunt cele prevazute de Actul Constitutiv al societatii si Legea 31/1990 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Conducerea executiva a societatii, conform organigramei aprobate de Consiliul de Administratie este asigurata de Presedintele Consiliului de Administratie Dl. Salameh Nawaf care îndeplinește și funcția de Director General și de Dl. Georgescu Gheorghe care îndeplinește funcția de Inginer Sef.

Comisie de cenzori / auditori:

Menționăm că în conformitate cu prevederile art. 15. și Anexa 4 din Actul Constitutiv al societății, societatea are organizata activitate de audit intern potrivit normelor elaborate de Camera Auditorilor Financiari din Romania.

Activitatea de audit intern este asigurată de o comisie de audit intern, formată din doi membri, domnul Codău Stelian, având calitatea de auditor financiar, fiind numit responsabil cu organizarea activității de audit intern, coordonarea lucrărilor / angajamentelor și semnarea rapoartelor de audit intern.

3.9.2. Managementul și asigurarea calității

Referitor la Managementul și asigurarea calității precizăm că în cadrul Societății SAB RADAUTI S.A., privind domeniul de activitate "Producție și comercializare de alcool etilic de fermentație și de dioxid de carbon alimentar. Dezvoltare, producție și comercializare de băuturi alcoolice" s-au implementat următoarele sisteme de management:

- Sistemul integrat de management al calității, conform standardului SR EN ISO 9001:2001- Certificat nr. 710/30.07.2004,
- Sistemul HACCP conform standardului CODEX ALIMENTARIUS CAC/RPC 1-1969 rev 4:2003, înlocuit din 2005 cu standardul SR EN ISO 22000:2005, pentru domeniul de activitate "Productia bauturilor alcoolice si a alcoolului etili de fermentatie"- Certificat nr. 014/24.12.2004.

Activitatea de menținere a sistemului integrat de management al calității și siguranței alimentului conform standardelor sus-menționate s-a efectuat prin confirmări anuale de către Organismul de Certificare, în urma efectuării auditurilor anuale de supraveghere.

Recertificarea menținerii acestui sistem s-a efectuat din trei în trei ani respectiv 2007 și 2010 conform certificatelor de reînnoire certificare din Anexa nr. 2 pentru 2007, respectiv din Anexa nr. 3 pentru 2010.

În prezent auditul anual de supraveghere precum și cel de recertificare, care avea scadența în anul 2013 nu s-au mai putut realiza ca urmare a opririi proceselor de producție.

Documente ale sistemului calității:

- Anexa nr. 1 – certificarea inițială - Certificat nr. 710/30.07.204 și Certificat nr. 014/24.12.2004;
- Anexa nr. 2 – reînnoire certificare în 2007- Certificat nr. 710.1.0 /31.07.2007 și Certificat 014.1.0;
- Anexa nr. 3 – reînnoire certificare în 2010-Certificat nr. C.710.1. /02.08.2010, Certificat nr. H.14.1/02.08.2010 și Certificat H.14.100/02.08.2010;
- Anexa nr. 4 – actualizare curentă anuală 2012- Certificat nr. C.710.1. /30.08.2012, Certificat nr. H.14.1/30.08.2012.

3.10 Analiza diagnostic financiar SC SAB RĂDĂUȚI SA

3.10.1. Analiza patrimoniului societății

Prezentarea analizei patrimoniului societății comparativ cu ultimii 4 ani, în formă concentrată, se prezintă astfel:

(lei)

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
ELEMENTE DE BILANȚ				
I. Imobilizări necorporale	23.689	23.159	22.628	22.098
II. Imobilizări corporale	6.033.259	5.305.039	4.925.066	4.492.844
III. Imobilizări financiare	330	330	330	330
A. Total active imobilizate	6.057.278	5.328.528	4.948.024	4.515.272
I. Stocuri	1.349.886	678.948	301.567	195.474
II. Creanțe	5.686.936	4.717.956	3.183.685	1.700.880
III. Investiții financiare pe termen scurt	-	-	-	-
IV. Casa și conturi la bănci	44.501	52.409	28.711	24.572
B. Total active circulante	7.081.323	5.449.313	3.513.963	1.920.926

C. Cheltuieli în avans	7.137	6.528	2.266	2.269
TOTAL ACTIV	13.145.738	10.784.369	8.464.253	6.438.467
D. Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de până la 1 an	2.354.172	1.185.278	721.412	245.748
E. Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de 1 an	-	498.442	-	-
F. Provizioane pentru riscuri și cheltuieli		-	-	-
G. Venituri în avans	413.694	364.295	321.139	287.164
I. Capital	1.248.426	2.080.710	2.080.710	2.080.710
II. Rezerve din reevaluare	2.058.509	1.740.934	1.735.067	1.621.598
III. Rezerve legale	249.685	249.685	249.685	249.685
IV. Rezerve reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare	33.553	351.129	356.996	406.937
V. Alte rezerve	8.944.343	5.955.416	4.313.895	2.999.244
VI. Rezultatul reportat (sold creditor)		-	-	-
VII. Rezultatul exercițiului (sold creditor)	-2.156.644	-1.641.520	-1.314.651	-1.452.619
VIII. Repartizarea profitului (se scade)	-	-	-	-
H. Total capitaluri proprii	10.377.872	8.736.354	7.421.702	5.905.555
TOTAL PASIV	13.145.738	10.784.369	8.464.253	6.438.467

3.10.2. Contului de profit și pierdere

(lei)

Denumire indicator	2011	2012	2013	2014
Venituri din exploatare din care	1.719.375	1.446.132	339.703	223.870
Cifra de afaceri din care:	2.704.348	1.213.738	623.398	173.961
- aferentă vânzărilor de alcool etilic	1.299.232	0	0	0
- aferentă vânzărilor de alcool denaturat	378.150	0	0	0
- aferentă vânzărilor de băuturi alcoolice	972.983	854.931	419.201	254
- aferentă vânzărilor diverse	53.983	358.807	204.197	173.707
Venituri aferente costului prod în curs de executie				
-sold creditor				3.069
-sold debitor	1.057.915	362.425	337.721	
Prod. realizata de entitate in scop propriu si capitalizata	486			
Alte venituri din exploatare	72.456	594.819	54.026	46.840
Cheltuieli de exploatare din care:	3.715.819	2.919.843	1.591.415	1.668.261
a) Cheltuieli cu materii prime, materiale consumabile	565.544	57.467	29.933	16.346
b) Alte cheltuieli externe	57.212	48.666	42.397	24.970
c) Cheltuieli privind marfurile	341.624	321.076		
d) Cheltuieli cu personalul	1.445.373	1.314.794	805.971	641.371
e) Ajustari de valoare priv imob corporale si necorporale	598.671	422.435	368.771	319.554
f) Ajustari de valoare priv activele circulante	25.804	34.772	22.383	205.009
g) Alte cheltuieli de exploatare	681.591	720.633	321.960	461.011
Profitul sau pierderea din exploatare:				
- profit				
- pierdere	1.996.444	1.473.711	1.251.712	1.444.391
Venituri financiare din care:	5.029	458	740	559
a) Venituri din dobanzi	8	436	734	559
b) Alte venituri financiare	5021	22	6	-

Cheltuieli financiare din care:	165.229	168.267	63.679	8.787
a) Cheltuieli privind dobanzile	165.210	168.252	63.668	8.787
b) Alte cheltuieli financiare	19	15	11	-
Profitul sau pierderea financiara:				
- profit				
- pierdere	160.200	167.809	62.939	8.228
Venituri extraordinare	-	-	-	-
Cheltuieli extraordinare	-	-	-	-
Profitul /pierderea din activitatea extraordinara:	-	-	-	-
- profit	-	-	-	-
- pierdere	-	-	-	-
Venituri totale	1.724.404	1.446.590	340.443	224.429
Cheltuieli totale	3.881.048	3.088.110	1.655.094	1.677.048
Profitul sau pierderea bruta:				
- profit				
- pierdere	2.156.644	1.641.520	1.314.651	1.452.619
Impozit pe profit				
Alte impozite ne reprezentate la elem. de mai sus				
Profitul sau pierderea neta:				
- profit				
- pierdere	2.156.644	1.641.520	1.314.651	1.452.619

3.10.3. Indicatori financiari

Denumire indicator /Anul	2011	2012	2013	2014
1. Indicatori de lichiditate				
Indicatorul lichiditatii curente	3,008	4,597	4,871	7,816
Indicatorul lichiditatii imediate	2,43	4,02	4,45	7,02
2. Indicatori de risc				
Indicatorul gradului de indatorare	0	0,158	0,067	-
Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	-12,05	-8,76	-19,66	-164,38
3. Indicatori de activitate				
Viteza de rotatie a stocurilor	0,86	0,68	0,69	0,0006
Numarul de zile de stocare	420,03	539,94	525,78	1.787,92
Viteza de rotatie a debitelor clienti	821,886	1.553,08	2.275,36	4.932,18
Viteza de rotatie a creditelor furnizori	72,46	36,61	114,45	357.294,30
Viteza de rotatie a activelor imobilizate	0,45	0,23	0,13	0,04
Viteza de rotatie a activelor totale	0,20	0,11	0,07	0,03
4. Indicatori de profitabilitate				
Rentabilitatea capitalului angajat	-19,19	-14,60	-15,80	-24,46
Marja bruta din vanzari	28,50	43,50	45,41	99,92
5. Indicatori privind rezultatul pe actiune				
Rezultatul pe actiune	-5,18	-3,96	-3,16	-3,49
Raportul dintre pretul de piata al actiunii si rezultatul pe actiune	-1,215	-4,293	-5,380	-4,871

Modologia de calcul a principalilor indicatori economico – financiari:***I. Indicatori de lichiditate:***

Indicatorul lichidității curente, calculat ca raport între Active curente / Datorii curente.

Lichiditatea imediată, calculat ca raport între (Active curente - Stocuri) / Datorii curente.

II. Indicatori de risc:

Indicatorul gradului de îndatorare, calculat ca raport între (Capitalul împrumutat / Capital propriu) x100.

Indicator privind acoperirea dobânzilor, calculat ca raport între Profit înainte dobânzilor și impozitului pe profit / Cheltuieli cu dobânzile.

III. Indicatori de activitate (indicatori de gestiune):

Viteza de rotație a stocurilor, calculat ca raport între Costul vanzarilor / Stocul mediu.

Numărul de zile de stocare, calculat ca raport între (Stocul mediu / Costul vanzarilor) x365.

Viteza de rotație a debitelor clienți, calculat ca raport între (Sold mediu clienti / Cifra de afaceri) x 365.

Viteza de rotație a creditelor furnizori, calculat ca raport între (Sold mediu furnizori / Costul vanzarilor) x 365.

Viteza de rotație a activelor imobilizate, calculat ca raport între Cifra de afaceri / Active imobilizate.

Viteza de rotație a activelor totale calculat ca raport între Cifra de afaceri / Total active.

IV. Indicatori de profitabilitate:

Rentabilitatea capitalului angajat calculat ca raport între Profit înainte dobânzi și impozitului pe profit / Capital angajat.

Marja brută din vânzări calculat ca raport între Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri / Cifra de afaceri.

V. Indicatori de structură ai activului:

Rezultatul pe acțiune ca raport între Profit net / Numar acțiuni.

Raportul dintre prețul de piață al acțiunii și rezultatul pe acțiune calculat ca raport între Prețul de piață al acțiunii / Rezultatul pe acțiune.

3.10.4. Tranzactionare de acțiuni pe piața

Acțiunile Societății SAB RĂDĂUȚI S.A. sunt nominative și sunt înscrise și se tranzacționează la cota Bursei de Valori București – Piața RASDAQ, având simbolul SABR.

Activitatea de ținere evidență în registrului acționarilor este realizată de S.C. Depozitarul Central S.A. București conform contractului nr.43364 din 15.11.1999, reînnoit la data de 09.07.2007 sub nr. 34671.

Capitalul social subscris și vărsat al Societății SAB RĂDĂUȚI S.A. a fost majorat conform Hotărârii Nr.1/2012 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 30.01.2012 de la 1.248.426 lei la 2.080.710 lei prin încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale, prin majorarea valorii nominale a acțiunilor de la 3,00 lei/acțiune la 5,00 lei /acțiune, numărul total de acțiuni ramanand aceleasi de 416.142 acțiuni.

O acțiune deținută dă dreptul acționarului respectiv la un vot în adunarea generală.

Nu sunt stabilite restricții legate de transferul de valori mobiliare, cum ar fi limitările privind deținerea de titluri de valoare sau necesitatea de a obține aprobarea entității sau a altor deținători de valori mobiliare asupra acțiunilor societății.

Nu sunt deținători de valori mobiliare (acțiuni) cu drepturi speciale de control, toate acțiunile oferind aceleași drepturi deținătorilor.

4. STUDIU DE VANDABILITATE

4.1. Piața specifică de băuturi alcoolice în România

„Piața băuturilor alcoolice a cunoscut un declin, dar nu putem spune că a înregistrat schimbări dramatice, precum alte categorii de produse. În baza experienței de peste 20 de ani de activitate, noi am găsit soluții adecvate, una din ele fiind atenția constantă acordată segmentului de produse spirtoase de tip vodcă și rezultatele obținute în această zonă”, (<http://www.capital.ro/proprietarul-alexandriion-piata-bauturilor-alcoolice-a-cunoscut-un-declin-dar.html>).

Cu toate că influența negativă a dificultăților economice de ansamblu a fost sporită de măsurile de austeritate fiscală, în perioada 2009-2013 producția de băuturi alcoolice din România a înregistrat un ritm mediu anual de creștere de 1,1%.

„Vodca se află în topul preferințelor consumatorilor români, cu o cota de piață de 12 %”,datorat, în primul rând unei ”percepție favorabilă, izvorâtă din consumul tradițional de țuică, palincă sau rachiu din gospodăriile proprii”, românești. Lupta pe piața de vodcă este cu atât mai înverșunată cu cât consumul este în plin avânt în România – studiile IWSR arată că românii au băut, anul trecut, 20 mil. litri de vodcă, din care 10% a fost importată. Producătorul Alexandrion Grup vrea să intre pe categoria de țuică și palincă și, în cinci, să ajungă la o producție de cinci milioane de litri, ceea ce înseamnă o cotă de 5% din piață.

„Acciza majorată la băuturile alcoolice spirtoase a fost introdusă începând cu 1 septembrie 2013 și, ulterior, în ianuarie 2014, a fost modificat cursul de schimb valutar luat în calculul accizei. Efectele unor asemenea măsuri vor fi resimțite pe întregul parcurs al lui 2014, dar trebuie să ne adaptăm. Distilerile Alexandrion au gândit și au început să pună în practică o strategie menită să îi consolideze și în aceste condiții locul și rolul de lider de piață”

Consumul de băuturi spirtoase în România este de 166 milioane de litri, cu o valoare de 750 milioane de euro în 2012, arată datele IWS: piața e dominată de importatori, ca BDG Import, Pernod Ricard, Cristalex sau Sollers PPD, și producători, precum Alexandrion Group România, Prodal '94, Scandic Distilleries sau Euroavipo.

Pe de altă parte, conform (<http://www.zf.ro/zf-24/dezastru-pe-piata-bauturilor-spirtoase-consumul-s-a-contractat-cu-36-la-noua-luni-si-nici-sarbatorile-nu-ar-putea-resuscita-piata-13699585>), piața băuturilor spirtoase a scăzut cu 36%, în primele nouă luni ale acestui an, și nici ultimul trimestru - care reprezintă 40% din consumul anual - nu ar putea aduce pe plus piața estimată la peste 114 milioane de litri anual și 2 miliarde de lei. „Piața totală a băuturilor spirtoase este într-un declin periculos pentru industrie. Declinul este exclusiv cauzat de decizia neinspirată a guvernului de a mări abrupt acciza anul trecut în septembrie”, a spus Tudor Furir, managing director al Pernod Ricard România, unul dintre cei mai mari importatori de băuturi spirtoase. Ideea este susținută și de Florin Rădulescu, președintele asociației Spirits România, care adună cei mai importanți jucători din industrie, care spune că scăderea de 36% a pieței a determinat oprirea investițiilor, închideri de societăți, pierderi de TVA și concedieri masive în industrie – „deci impozite salariale mai puține la buget plus șomaj/ emigrare”.

Spirits România este formată din producătorii și importatorii de băuturi spirtoase Alexandrion Grup România, Prodal '94, Prodvinalco, Diageo, Pernod Ricard România, BDG Import și Cristalex, care dețin 50% din piața de profil.

„Produsele românești, în special cele din categoria economic, au fost cele mai afectate datorită proporției mari a accizei din prețul final la raft. Astfel, prin măsura de creștere a accizei, tocmai producătorii români

au avut de suferit cel mai mult, mai ales datorită faptului că evaziunea fiscală în domeniu a crescut după estimările noastre la peste 80% din total piață”, după cum spune dl. Rădulescu.

4.2. Piața specifică de băuturi alcoolice în lume

Analiza realizată pe baza datelor furnizate de compania de cercetare de piață IWSR (International Wine & Spirit Research). (<http://www.magazinulprogresiv.ro/articole/vodca-tuica-si-alte-bauturi-albe-domina-piata>) arată că ”Băuturile spirtoase sunt o categorie care încă se luptă cu scăderile de consum generate de creșterea medie a prețurilor în urma majorării accizei, în septembrie 2013. Pentru jucătorii mari din piața locală a băuturilor spirtoase, vodca este cea mai importantă categorie, ea reprezentând a șasea parte din totalul pieței. În interiorul categoriei, produsele fabricate local dețin o pondere covârșitoare în volumele totale, cei mai mari producători de profil fiind Alexandrion Group (mărcile Alexander și Kreskova), Prodal '94 (brandul Stalinskaya) și Scandic Distilleries, companie din grupul European Food&Drinks, cu branduri precum Scandic și Kazaciok. De cealaltă parte, importurile în categorie sunt reprezentate de branduri precum Absolut (Pernod Ricard), Finlandia (BDG Import), Smirnoff și Tazovsky (PPD România).

„O altă tendință importantă în piața băuturilor spirtoase este revenirea mândriei naționale: acum este la modă să consumi în restaurante palinca premium, lucru pe care l-am întâlnit și pe piața din Ungaria”, explică Angela Preoteasa. De altfel, România este fruntașă în Europa (exceptând Rusia) la consumul de tuică, palincă și alte băuturi spirtoase albe obținute din fructe. Datele IWSR indică un consum local anual

CONSUMUL ANUAL DE BĂUTURI SPIRTOASE, 2012 (LITRI/CAPITA)

Categorie	România	Polonia	Ungaria	Cehia	Bulgaria	Franta	Germania	Marea Britanie
Vodka	2,9	0,5	2,2	2,1	1,1	0,2	0,1	0,1
Whisky	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Whisky	2,1	0,3	2,1	2,1	0,9	0,1	0,1	1,0

Sursa: IWSR - International Wine & Spirit Research
 Nota: IWSR - International Wine & Spirit Research

Fig. 10 - Consumul anual de băuturi spirtoase

pe această categorie de aproape 2,9 litri per capita, mai mult chiar și decât media pieței din Ungaria, de 2,25 litri/capita. Anul trecut, segmentul a reușit să se mențină relativ constant la nivel de volume, înregistrând un declin ușor, de 1% față de 2012. Dacă ne uităm la jucătorii activi, categoria este puternic fragmentată în special pe segmentul inferior de preț.

VOLUMUL ȘI DINAMICA PIEȚEI DE BĂUTURI SPIRTOASE, PE CATEGORII

Categorie	Volume total, 2012 (mii litri)	Volume total, 2013 (mii litri)	Variație 2013 vs. 2012
Vodka	20.120	20.000	-0,6%
Whisky	220	210	-4,5%
Rum	50	45	-10%
Brandy	1.500	1.500	0%
Total	21.900	21.800	-0,5%

Fig. 11 - Volumul și dinamica pieței de băuturi spirtoase

O altă problemă a industriei o reprezintă puterea redusă de cumpărare a românilor. “În criză, bugetul alocat de consumator distracției și, implicit, cumpărării de băuturi alcoolice, a fost printre primele

afectate, iar scăderile în categoria băuturilor spirtoase au fost drastice. Dispoziția oamenilor de a reveni la nivelul de consum de dinainte nu este un lucru cert deoarece consumatorii au început să înțeleagă importanța economisirii. Cel mai probabil, dacă românii vor avea ceva mai mulți bani în buzunar, nu vor alocă surplusul de venit în categoria băuturilor spirtoase”, anticipează Angela Preoteasa.

Anul 2013 s-a dovedit a fi un an dificil pentru industria băuturilor spirtoase și la nivel global, unde creșterea a frânat brusc anul trecut - ajungând la o rată ne semnificativă, de 0,1% față de 2012 - după ce în intervalul 2007-2011 rata anuală de creștere s-a situat la un nivel mediu de 6,5%.

Compania de cercetare IWSR pune această schimbare dramatică pe seama încetirii creșterii pieței de profil în China și India. În Europa, în schimb, 2013 a adus vești bune pentru producătorii de whisky: a fost primul an de majorare a volumelor de vânzări, din 2007 încoace. Produsul a câștigat teren chiar și în Polonia, Rusia și alte piețe din est unde vodca este băutura consumată, în mod tradițional, de majoritatea populației (Ucraina, fostele statele ex-sovietice). Aici, vodca a fost categoria cu cel mai mare declin înregistrat anul trecut față de 2012 din cauza măsurilor luate de Guvernele unor state, precum Rusia, pentru descurajarea consumului excesiv de alcool.

4.3. Concluzii - Piața specifică de băuturi alcoolice

- Piața băuturilor spirtoase din România este “dinamică” și “mai este încă loc pentru noi produse. S-ar cuveni, poate, o mai mare atenție pentru băuturile tradiționale, oferite însă la un înalt nivel de calitate”.
- Creșterile pentru viitorul apropiat în domeniul băuturilor alcoolice ar putea fi generate de investiții și proiecte concretizate prin modernizarea echipamentelor existente, eventual prin re tehnologizarea producției
- Redinamizarea pieței bauturilor alcoolice în România poate fi gândită, inclusiv, printr-o mai bună fiscalizare a produselor.

4.4. Piața acțiunilor SABR

Evoluția acțiunilor SABR pe piața RASDAQ:

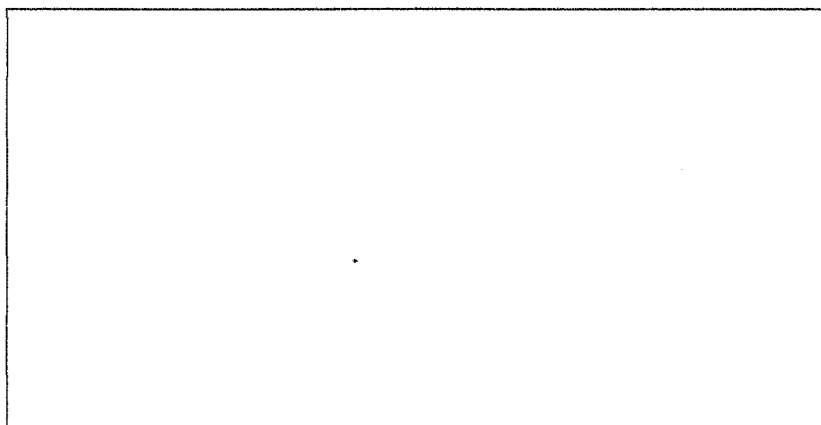
(http://www.kmarket.ro/actiuni/afisare_actiune.php?simbol=sabr)

SAB SA "RADAUTI (SABR)

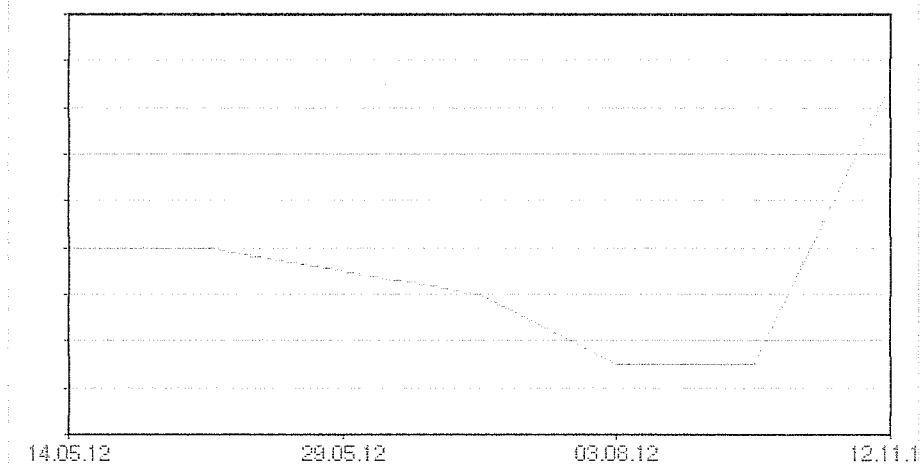
Date tranzactionare	
Cea mai recenta zi de tranzactionare:	12-11-2012
Pret:	17,0000 lei
Pret minim:	17,0000 lei
Pret maxim:	17,0000 lei
Volum:	2 actiuni
Valoare tranzactii:	34,00 lei
Numar de tranzactii:	2

Performante actiuni	
Prima zi de tranzactionare:	25-09-1998
Variatia pretului in ultima luna:	0,00 %
Variatia pretului de la inceputul anului:	0,00 %
Variatia pretului in ultimul an:	0,00 %

Graficul SABR pe ultimul an



Graficul SABR pe ultimii 3 ani



Conform http://www.kmarket.ro/actiuni/afisare_actiune.php?simbol=sabr, valoarea acțiunilor pe piața RASDAQ a avut evoluția din graficul de mai sus. Din momentul 12.11.2012, la valoarea de 17 lei/acțiune, firma SAB RADAUTI SA a fost scoasă de pe piața RASDAQ.

5. EVALUAREA ACTIVELOR

5.1. Metodologia evaluării acțiunilor

Conform Legii nr. 151/2014 privind piața de capital și Regulamentul ASF nr. 17/2014, precum și a Legii 31/1990 art 134 al.4 cu actualizarile aduse, ” *Prețul plătit de societate pentru acțiunile celui ce exercită dreptul de retragere va fi stabilit de un expert autorizat independent, ca valoare medie ce rezultă din aplicarea a cel puțin două metode de evaluare recunoscute de legislația în vigoare la data evaluării*”.

În conformitate cu metodologia ANEVAR de evaluare, respectiv *SEV 200 – Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS200)*, întreprinderile pot avea active sau datorii care sunt înregistrate în bilanțul contabil. În condițiile activelor necorporale se aplică *SEV210 – Active necorporale*. Activitatea de evaluare a întreprinderii (SEV 200) se face prin abordări specifice, respectiv:

”Pentru evaluarea unei întreprinderi sau a unei participații la capitalul întreprinderii pot fi aplicate abordările prin piața și prin venit, descrise în SEV 100 Cadrul general. În mod normal, nu poate fi aplicată abordarea prin cost (activ net), cu excepția întreprinderilor aflate în stadiul incipient sau recent înființate, când profitul și/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate în mod credibil și dacă există informații de piață adecvate despre activele entității.”

De asemenea, *”Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi obținută printr-o însumare a valorii activelor și datoriilor. Aceasta este numită uneori “abordarea prin activul net” sau “abordarea prin active”. Aceasta nu este o abordare propriu-zisă în evaluare, deoarece valorile activelor și datoriilor individuale se obțin din aplicarea uneia sau mai multor abordări principale în evaluare descrise în SEV 100 Cadrul General, înainte de a fi însumate.”*

General valabile pentru evaluarea unei întreprinderi sau participații la întreprinderi, SEV 200 recomandă metodele de evaluare

- Abordarea prin venit (metoda VENIT),
- Abordarea prin piața (metoda COMP)

Conform standardelor ANEVAR, metoda activului net contabil nu este recomandată în cazul companiilor mature, aceasta a fost totuși prezentată cu titlu informativ.

5.1.1. Evaluarea întreprinderilor

Conform *SEV200 – Evaluarea întreprinderii* – ”o întreprindere este o activitate comercială, industrială, de servicii sau de investiții”. De asemenea, ”O evaluare a unei întreprinderi poate să cuprindă fie întreaga activitate a unei entități, fie o parte a activității acesteia”. Evaluarea ... ”se bazează frecvent pe informațiile primite de la manageri, reprezentanți ai managerilor ..., istoricul unei întreprinderi... poate oferi o orientare pentru așteptările viitoare”.

În conformitate cu conceptele comerciale și de drept civil întreprinderea reprezintă un sistem organizat pentru ”.... desfasurarea unei activități economice în scopul obținerii unui profit definește caracteristicile activității comerciale. Aceasta înseamnă ca o întreprindere al cărei obiect este activitatea economică, desfasurată în scopul obținerii unui profit este o întreprindere economică (comercială) ...”⁽¹⁾. Prin urmare, întreprinderea funcțională este definită de totalitatea relațiilor ce sunt realizate între elementele sale organizatorice în scopul obținerii unui profit.

¹ Stanciu D. Carpenaru - *Tratat de drept comercial român. Conform noului Cod civil. Editura Universul juridic, 2012*

Printre elementele organizatorice identificăm: patrimoniul de mijloace fizice pe baza căruia se construiesc relațiile funcționale de natura economică, comercială, juridică, etc. în așa fel încât aceasta – întreprinderea – să fie parte din piața unei societăți umane, la un moment dat.

Așadar, evaluarea unei întreprinderi nu poate fi considerată decât în ansamblul relațiilor sale intrinseci, în interconexiune cu alte entități comerciale. Într-o accepție economică, cu rezonanțe contabile, elementele patrimoniale sunt numite active corporale; relațiile funcționale dintre elemente organizatorice sunt parte din activele necorporale.

Evaluarea întreprinderilor bazate pe piață, conform ANEVAR, utilizează, în mod normal una sau mai multe *abordări de evaluare*, prin aplicarea *principiului substituției*, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor de timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substituit sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

Abordările în evaluare bazate pe piață includ:

Abordarea prin capitalizarea venitului VENIT. Această abordare comparativă ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea leagă venitul (de obicei, venitul net) de un anumit tip de valoare prin convertirea venitului într-o estimare de valoare. Acest proces poate lua în considerare o relație directă (cunoscută ca *rate de capitalizare*), *ratele de actualizare* (care reflectă fructificarea investiției), sau ambele.

Abordarea prin comparația vânzărilor COMP. Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu vânzările unor proprietăți similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare și oferte de vânzare.

Abordarea prin cost COST. Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a construi o altă proprietate, fie ca o copie identică a originalului, fie ca o proprietate cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, o persoană nu ar plăti mai mult pentru o proprietate decât costul pentru achiziția terenului echivalent și pentru construirea unei clădiri alternative, fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea. În practică, abordarea presupune o estimare a deprecierei pentru proprietățile mai vechi și/sau cu deficiențe în funcționare, când o estimare a costului de nou ar depăși nepermis prețul cel mai probabil plătit pentru proprietatea evaluată.

5.1.2. Valoarea acțiunilor unei întreprinderi

Conform ⁽²⁾ în cazul studierii unor societăți cotate pe piața se poate constata existența unei diferențe dintre valoarea contabilă a unei acțiuni și cursul de cotație superior. Aceasta diferență este datorată unor active necorporale, neidentificate, intitulate fond comercial în literatura de specialitate din România, goodwill în literatura anglo-saxonă, fond de comerț în literatura franceză. În general, există o diferență între valoarea ei justă (prețul de piață) și valoarea contabilă a unei acțiuni. Diferența dintre valoarea de piață și valoarea contabilă a unei acțiuni este cunoscută în literatura de specialitate sub denumirea de marja valorii adăugate de către piață (MVA). Aceasta diferență reprezintă o valoare invizibilă a afacerii, care, de regulă, este numită fond comercial, și care în management este considerată o componentă a capitalului intelectual (necontabilizabil). Fondul comercial, are în vedere poziția întreprinderii – atât atât din punct de vedere geografic, cât și poziția de pe piața de capital, de relațiile cu clienții, furnizorii, bancile, de performanțele manageriale, de specializarea și experiența personalului. Stabilirea pretului unei acțiuni trebuie să țină seama de toate aceste elemente. În general, fondul comercial apare în situațiile financiare (bilanțul consolidat).

² Evaluarea întreprinderilor cotate la bursă - <http://www.goldring.ro/evaluarea-intreprinderilor.html>

Metode de estimare valoare acțiune**- Metode bazate pe comparație directă**

Metoda COMP presupune analiza următorilor indicatori :

- CA – cifra de afaceri,
- PN – profitul net,
- ANC – activul net contabil
- Na – numprul de acțiuni

- Metode bazate pe VENIT.

Consta în previzionarea unor forme de rentabilitate cunoscute și sub denumirea de capacitatea beneficiara precum: previziunea profitului, a fluxului net de numerar, a dividendelor posibil de încasat.

Metoda de evaluare bazată pe rentabilitate, foarte cunoscută și apreciată de mulți analiști la calculul valorii unei întreprinderi/afaceri este metoda de actualizare a fluxurilor de numerar (discounted cash flow – DCF). Previziunile se întocmesc având în vedere credibilitatea, pe o perioadă de 3-5 ani (maxim 5 ani), aceasta fiind perioada de previziune explicită, iar peste această perioadă avem perioada nonexplicită.

- Metode patrimoniale, bazate pe active;**Metoda activului net contabil (ANC)**

Metoda este pertinentă atunci când au avut loc reevaluări recente sau când societatea este nou înființată. Există două metode de calcul: metoda deductivă (total active minus total datorii) și metoda aditivă (capitaluri proprii plus subvenții pentru investiții și provizioane pentru riscuri și cheltuieli). Este mai corect să se calculeze prin scăderea activelor fictive (AF) gen cheltuieli de constituire, cheltuieli înregistrate în avans. Astfel, formulele de calcul sunt:

$$ANC = (TA - TD) - AF = (AI + AC + CIA) - (DTS + DTL + VIA) - AF$$

$$ANC = (CP + Si + PRC) - AF$$

Metoda activului net contabil corectat (ANCC)

Se aplică pe baza bilanțului economic (activele considerate nonvalori sunt eliminate și fiecare element din bilanț este evaluat la valoarea de piață). Pentru aprecierea valorii de piață este necesară deplasarea la fața locului a unui evaluator autorizat. Acest lucru fiind destul de dificil, firmele cotate își efectuează periodic reevaluările. Reevaluarea activelor se face conform cerințelor legale în vigoare și ori de câte ori există o diferență semnificativă între cursul de cotare al unei acțiuni și valoarea contabilă a acțiunii.

Metoda activului net de lichidare (ANL)

Valoarea bunurilor este apreciată la valoarea de lichidare.

5.2. Premise pentru evaluarea SC SAB RĂDĂUȚI SA

Pentru estimarea valorii de piață a activului S.C SAB RADAUTI S.A s-a pornit de la misiunea de evaluare indicată de către client și de situația particulară a societății comerciale care, din punct de vedere tehnic este în faza de sistare activitate din anul 2010.

Pentru estimarea valorilor enunțate mai sus au fost luate în considerare situațiile:

- Ipoteza 1 : **Continuitatea activității de producție** în conformitate cu capacitățile și disponibilitățile din dotare.

În această ipoteză Valoarea de piață a activelor din patrimoniul S.C SAB RADAUTI S.A folosind două abordări dintre cele trei indicate în *GME 600 – Evaluarea întreprinderii*.

În condițiile în care societatea comercială are activitatea de producție sistată de cca 4,5 ani, sunt necesare cheltuieli pentru repunere și funcționare echipamente, dar și păntru reautorizarea funcționării

- Ipoteza 2: **Estimarea cheltuielilor provocare de sistarea activității.** Sistarea activității în SC SAB RADAUTI SA precum și o mentenanță simplificată asupra buurilor mobile din patrimoniu, de cca 3,5 ani, necesită cheltuieli pentru refuncționalizare: reparații clădiri, precum și echipamente tehnologice, avize, etc.

Pe de altă parte, o eventuală reorganizare judiciară, eventual lichidare, se va trata separat, la cererea CLINTului. Estimarea valorii de lichidare a activelor din patrimoniul unei întreprinderi pornește de la valoarea de piață a activelor din patrimoniu.

În conformitate cu uzanțele activității de lichidare, „În lichidari, valoarea multor active necorporale tinde spre zero, iar valoarea tuturor activelor corporale reflecta circumstanțele lichidării. Si 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”.

Mențiuni

- *Activitatea de producția de băuturi alcoolice a fost oprită în 2009/2010, și ianuarie 2011, când s-au produs 250 000 flacoane de afinată 30% vol.alc. cu 0,7L/flacon. De asemenea, au fost sistate activitățile auxiliare proceselor tehnologice de bază.*
- *Repornirea activității SAB RADAUTI SA necesită cheltuieli și obținerea de avize / autorizații*
- *Managementul întreprinderii nu dispune de un Plan de investiții pentru viitorul apropiat*

5.3. Evaluarea PROPRIETĂȚII - Abordare prin metoda VENIT

Abordarea pe baza venitului a valorii constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății de a genera beneficii și convertirea acestor beneficii în valoarea lor prezentă.

În conformitate cu mențiunile din pg.5.2, ca urmare a sistării activității de cca 4 – 4,5 ani la SAB RADAUTI SA estimarea unui scenariu de refuncționalizare pe baza capacităților menționate de către administrația întreprinderii este nerealist. În consecință, considerăm ca fiind oportună, pentru cazul de față, estimarea scenariului de obținere venit prin capitalizarea directă.

Capitalizarea directă: „Capitalizarea directă este o metodă utilizată pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un sigur an într-un indicator de valoare printr-un singur pas, direct – respectiv divizarea venitului estimat cu o rată de venit potrivită sau multiplicând venitul estimat cu un factor potrivit”.

Pentru determinarea valorii prin metoda VENIT, respectiv capitalizarea directă, se parcurg următoarele etape:

- estimarea venitului brut potențial anula (VBP) pe baza veniturilor obținute prin închirierea imobilului;
- determinarea veniturilor din chirii se efectuează pe baza analizei chiriei obținute pentru imobile comparabile și prin aplicarea corecțiilor;
- calculul venitului brut efectiv (VBE) prin deducerea din venitul brut potențial al pierderilor de chirie din cauza neocupării 100% a imobilului;
- calculul venitului net din exploatare (VNE) se efectuează prin deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare (cheltuieli de reparații și întreținere, cheltuielile pentru administrarea imobilului, taxele de proprietate și cheltuielile de asigurare), înainte de scăderea amortizării și a serviciului aferent creditului ipotecar ;
- estimarea ratei de capitalizare ce se face prin metoda comparației directe ce se bazează pe analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași;
- determinarea valorii imobilului prin relația:

$$V_{VENIT\ proprietate} = \text{Venit net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare}$$

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate. În cadrul prezentului raport pentru determinarea VBE s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din închirierea proprietății, nivel reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș. Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață

sintetizate la capitolul Analizei Pieței Imobiliare. S-a luat în considerare tipul construcției și chiria unitară raportată la suprafața construită a spațiilor subiect.

Ipoteze pentru stabilirea VENIT:

1. Locația din Radauți, Calea Cernăuți, 47

- închirierea patrimoniului SAB RADAUȚI SA din Rădăuți, str.Calea Cernăuți, 47, în scopul desfășurării activității de producție, eventual de depozitare, în conformitate cu dotarea și capacitățile existente,
- valoarea chiriei percepute, conform pieței specifice raportată la zona Radauti, este variabila functie de destinația spațiului, precum și de suprafața utilă,
- construcțiile și suprafețele de teren din locațiile Statia Borhot, precum Statia de epurare reprezintă active complementare în scopul desfășurării activității previzionate. Acestea nu participă la activitatea de venit.

Previzionarea veniturilor din activitatea de închiriere a spațiilor componente la SAB RADAUTI SA, locație Calea Cernauti, nr,47:

Specificare/identificare clădire	Suprafața utilă ≈mp	Destinație
C24 – CLADIE INDUSTRIALA FORTA, Sd =857mp	814	Productie
C... - CLADIRE STATIE BORHOT Sd = 12mp	10	
C19- DEPOZIT BAUTURI Sd =3052mp	2899	
C23 – ATELIER MECANIC Sd=302mp	229	
C16+C17 – CORP PROD FABRICATIE, Sd = 1757mp	1669	
C18 – CLADIRE FABR NOUA, Sd = 1068mp	1014	
C15 – CLADIRE INDUSTR PRODUCTIE, Sd = 427mp	406	
C14’ – CLADIRE SPALAT STICLE, Sd = 50mp	47	
C14 – CLADIRE INDUSTR MATURARE, Sd = 756mp	718	
C14p – CLADIRE INDUSTR P, Sd = 450mp	427	
C22 – CLADIRE INDUSTR DEGERMIN, Sd = 344mp	326	
C33+33a – CLADIRE C02, Sd = 334+15=349mp	330	
Total suprafață Magazii – construcții zidite	8888	
C28- CLADIRE MAGAZIE CARB Sd=130mp	124	Depozitare materiale
C25a – CLADIRE METALIC FIX, Sd=65mp	64	
C28a - BARACAETALICA Sd=212mp	210	
C40 – DEPOZIT STICLE GOALE Sd =1216mp	1155	
C1 - GARAJ AUTO, MAGAZIE Sd=609mp	578	
C13 – DEPOZIT ALCOOL SANITAR, Sd = 125mp	118	
C45 – DEPOZIT ALCOOL TEHNIC, Sd = 126mp	120	
C21 – SILOZ MATERII PRIME, Sd =883mp	812	
Total suprafață Magazii – tip Baraca metalică	3181	
C31 - Clădire pod basculă Sd=74mp	70	Servicii anexe
C7 – CLADIRE SPIRT Sd =50mp	47	
C5 – CLADIRE STTIE POMPARE APA Sd =22mp	20	
C2 - MAGAZIE MATERIALE, Sd = 86mp	84	
C30 - Clădire administrativă Sd=631mp	600	
Total construcții anexe	221	

Pentru a putea obține o valoare cât mai realistă vom lua în considerare următorul caz de utilizare a activelor:

✚ spațiile de producție, inclusiv dotare	≈8.888mp
✚ spații de depozitare materiale, inclusiv dotare	≈3.181mp
✚ spații servicii anexe, inclusiv dotare	≈221mp
✚ depozitare exterioare betonate	≈5.000mp

Din informațiile desprinse din analiza pieței zonei de amplasament s-a constatat că există un oarecare interes pentru închirierea spațiilor construite; poate mai puțin pentru cele neconstruite (platforme exterioare).

Considerăm că toate spațiile sunt închiriate cu scopul folosirii de spații de producție, administrative și depozitare, luăm în considerare următorul scenariu:

- spații de producție, cu $S = 8.888\text{mp}$ – suprafață utilă se închiriază cu prețul de 2,5-5Euro/mp/lună,
- spații de depozitare materiale, $S=3.181\text{mp}$ – suprafață utilă se închiriază cu prețul de 1-2Euro/mp/lună,
- spații de prestări servicii cu $S = 221\text{mp}$ – suprafață utilă se închiriază cu prețul de 3-5Euro/mp/lună,
- spațiile de depozitare exterioare (teren liber - platformă betonată, cu excepția drum acces intern) cu 5.000mp – se închiriază cu prețul de 0,01 -0,05 Euro/mp/lună
- coeficient de risc total= 0,7

Analiza pieței imobiliare în zona este total nesemnificativă. Căutările efectuate au dus la soluțiile specificate mai jos:

De inchiriat **100 lei**

Radauti, judet Suceava Adresa: La 21x51, 25 (Cetie 2015), Gama adrs: 482A5817

3

3

3

Contacteaza vanzatorul

+4XXXXXXXXXX
Arata numarul de telefon

Radauti, judet Suceava
Vezi pe harta

Viorica
Pe site din ian 2012
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Suprima

Oferit de: Proprietar

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata: 200 m²

Inchiriez spatiu situat in str.Garii,cu toate dotarile existente, utilitati, constructie noua.

Închiriez clădire in Radauti **800 €**

Radauti, judet Suceava Adresa: La 69x25, 25 (Harta 2015), Cnumar anunt: 34954795

3

3

3

Contacteaza vanzatorul

Trimite mesaj

07XX XXX XXX
Arata numarul de telefon

Radauti, judet Suceava
Vezi pe harta

Radu
Pe site din noi 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tipareste
Modifica
Suprima

Oferit de: Proprietar

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata: 600 m²

Închiriez in Radauti clădire buna pentru clinica,sediu firma,gradinita,scoala,etc. (dar si orice fel) Are aproximativ 600 m clădire + garaje ,parcare ,etc . Utilitati : centrală gaz,apa,curent 380 , etc !

Veniturile rezultate din închiriere spațiilor din Rădăuți, Calea Cernăuți, nr.47:

$$\text{VBE} = ((8888\text{mp} \times 2,5\text{euro}/\text{mp}/\text{lună} + 3181\text{mp} \times 1,0\text{euro}/\text{mp}/\text{lună} + 221\text{mp} \times 3,0\text{euro}/\text{mp}/\text{lună} + 5000\text{mp} \times 0,05\text{euro}/\text{mp}/\text{lună}) \times 0,7) \times 12\text{luni} = 221.037\text{Euro}/\text{an}$$

$$\text{VBE} = 270.860\text{Euro}/\text{an}$$

Cheltuieli cu privire la administrarea proprietății

Cheltuielile strict de plata impozitului pe clădiri și teren precum și acoperirea cheltuielilor de asigurare imobil. Aceste cheltuieli sunt estimate a se ridica la valoarea de aproximativ 10500 Euro pe an.

$$\text{VNE} = 221.037\text{Euro} - 10500\text{Euro} = 210.537\text{Euro}$$

Valoarea proprietății prin metoda Venit:

Determinarea valorii proprietății închiriate este:

$$V = 210.537\text{Euro}/\text{an} : 14\% = 1.503.840\text{Euro},$$

$$V_{\text{SAB RADAUTI SA}} = 1.503.840\text{Euro}, \text{ adică} = 6.259.000 \text{ Lei, fără TVA (rotund)}$$

Valoarea include: terenul, construcțiile și echipamentele tehnologice existente în locația Rădăuți, Calea Cernăuți, nr.47.

2. Locațiile din Radauți, str. Gării + str. Papetăriei + Stație Epurare SAB

- Suprafața utilă de construcție = neconcludentă pentru închiriere/investițional,
- Suprafața de teren:
 - Str. Gării = 667mp
 - Str. Papetăriei = 2601mp
 - Stație Epurare = 30.259mp
- Venituri din închiriere teren:

$$(667\text{mp} * 0,1\text{Euro}/\text{mp} + 2601\text{mp} * 0,05\text{euro}/\text{mp} + 30.259\text{mp} * 0,03\text{euro}/\text{mp}) * 0,7 * 12\text{luni} = 9.278\text{Euro} /\text{an}$$
- Cheltuieli cu administrarea proprietății: cca 350euro/an
- Venitul net din exploatare: (9278-350)euro/an = 8.928euro/an
- Valoarea cumulată a proprietăților, prin metoda VENIT

$$= 8928/14\% = 63.771\text{euro}, \text{ adică, rotund: } 265.000\text{Lei}$$

3. Locațiile din Hânțești și Berești, județul Suceava

- Suprafața utilă de construcție = neconcludentă pentru închiriere/investițional,
- Suprafața de teren:
 - Locația Hânțești = 103.182mp
 - Locația Berești = 9345mp+2493mp = 11.838mp
- Venituri din închiriere teren:

$$(103.182\text{mp} * 0,02\text{Euro}/\text{mp} + 11.838\text{mp} * 0,01\text{euro}/\text{mp}) * 0,4 * 12\text{luni} = 2182\text{Euro} /\text{an}$$
- Cheltuieli cu administrarea proprietății: cca 320euro/an
- Venitul net din exploatare: (2182-320)euro/an = 1.862euro/an
- Valoarea cumulată a proprietăților, prin metoda VENIT

$$= 1.862/14\% = 13.300\text{euro}, \text{ adică } 55.000\text{Lei}$$

Valoarea cumulată prin metoda VENIT – proprietate SAB RADAUTI SA

- Valoare VENIT locație Rădăuți, Calea Cernăuți 47 = 6.259.000Lei
- Valoare VENIT locație Rădăuți, str. Gării + str. Papetăriei + Stație Epurare = 265.000Lei
- Valoare VENIT locație Hânțești + Berești = 55.000Lei

Valoarea totală, metoda VENIT, pentru întreg patrimoniul de active corporale și necorporale ale SC SAB RADAUTI SA:

$$V_{\text{SAB RADAUTI SA}} = 6.579.000.000 \text{ Lei, fără TVA}$$

Valoarea acțiunilor prin metoda VENIT = 6.579.000Lei

Valoarea unei acțiuni, metoda VENIT: 6.579.000Lei/416142acțiuni = 15,80Lei

5.4. Evaluarea PROPRIETĂȚII - Abordare prin metoda COMP

În abordarea prin comparație directă, proprietatea analizată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile; comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă s-ar oferi pe piață.

Evoluția acțiunilor SABR pe piața de capital, în perioada în care SAB RADUTI SA era cotată la Bursa, înregistrează o valoare de 17lei/acțiune. (<http://www.tradeville.eu/actiuni/actiuni-SABR#cotatii>)

Evoluția prețului acțiunilor este redată mai jos, pentru perioada amintită:



Se desprinde ideea că, prețul acțiunilor în perioada variație în jurul valorii de 6 - 17 lei/acțiune, pentru

de cotare 7.02.2012 – 12.11.2013 a avut o perioada de monitorizare.

Grafice SAB SA RADAUTI (SABR)

Graficul de mai jos afiseaza evolutia pretului actiunilor SAB SA RADAUTI (SABR) in ultimul an. Utilizand optiunile din partea de sus a graficului, puteti schimba perioada pentru care este afisat graficul SABR. Mutati mouse-ul peste grafic pentru a afla pretul actiunilor SABR la un anumit moment.



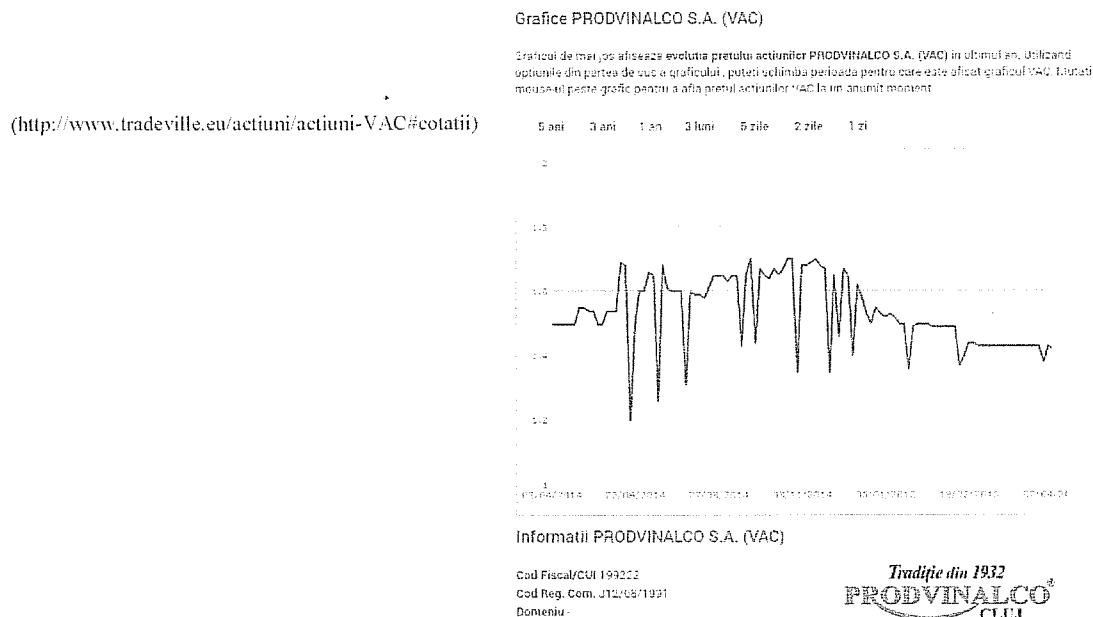
Informatii SAB SA RADAUTI (SABR)

Cod Fiscal/CUI 737852
Cod Reg. Com. J33/21/1991
Domeniu -

Imagine

Încercarea de a găsi alte firme în domeniul de interes ca și comparabile, pe piața de capital, nu a avut rezultate favorabile.

Remarcăm prezența unei comparabile a cărei valoare pe acțiune este de 1,2Lei.



În consecință, aplicăm metoda COMP, procedeul comparației de piață, având în vedere:

- Valoarea acțiunilor VAC la data 19.02.2015, adică 1,2lei/acțiune
- Valoarea acțiunilor SABR, la data sistării 12.11.2012, adică 17Lei/acțiune

Metoda COMP presupune analiza unor indicatori de natură financiară:

- CA – cifra de afaceri,
- PN – profitul net,
- ANC – activul net contabil
- Na – numprul de acțiuni

Valoarea medie a acțiunilor, prin metoda COMP, estimăm a fi 10lei/acțiune.

5.5. Evaluare prin metoda COST

Abordarea pe baza de active presupune estimarea valorii COST utilizând metode bazate pe valoarea de piață a activelor individuale ale întreprinderii din care se scad datoriile totale ale acesteia. În cadrul abordării pe baza de active, ca parte din evaluarea prin metoda COST, evaluarea are menirea de a stabili: *activul net corectat*. În operațiunea de evaluare economică a unei firme, trebuie să se aducă unele corectii elementelor patrimoniale cuprinse în bilanțul contabil (stabilit pe baza ultimei balanțe de verificare întocmite).

Evaluarea activelor necorporale presupune înțelegerea unor aspecte particulare de evaluare, determinate în primul rând de caracteristicile particulare pe care le au acestea.

Ansamblul activelor necorporale, printre altele, pot fi clasificate astfel:

- Drepturile și/sau avantajele determinate de contracte

Orice societate comercială detine drepturi prin contractele încheiate cu alte firme, persoane sau organizații publice. La nivelul minim, o firmă are dreptul de a desfășura activitățile precizate în statut prin

inregistrarea legala a firmei. Drepturile si/sau avantajele exista in baza contractelor, ele stabilind natura drepturilor/avantajelor dobândite, durata acordului/avantajului etc.

• *Proprietatea intelectuala*

Termenul de proprietate intelectuala se refera in mod uzual la : *brevete, marci comerciale, know-how* etc. Acestea reprezinta o categorie speciala de active necorporale pentru ca ele sunt unice iar proprietarul lor este protejat de lege pentru exploatarea neautorizata, contrafacere etc.

Metode de evaluare a activelor necorporale

Metodele de evaluare a activelor necorporale se bazeaza pe aceleasi trei abordari prezentate in cadrul lucrării:

- metode inscrise in abordarea pe baza de venit, respectiv metode care analizeaza avantajul detinerii acestor active din prisma efectului favorabil pentru intreprindere (profit);
- metode inscrise in abordarea bazata pe costuri;
- metode inscrise in abordarea prin comparatia de piata, respectiv pe tranzactii trecute incheiate in conditii si pentru active similare.

Consideratii privind evaluarea unor active necorporale specifice

• *Marca si numele comercial*

Acestea reprezinta active ce pot avea valori imense. Unele au devenit deja termeni consacratii pentru definirea produsului (de exemplu Mercedes, Xerox etc.). Detinerea unui asemenea activ determina un avantaj de marja de profit sau un volum ridicat de vânzari, fiind posibila utilizarea metodei avantajului de profit.

• *Know - how – ul*

Reprezinta ansamblul de cunostinte tehnice ne brevetabile sau brevetabile dar ne brevetate inca, necesare fabricării, functionării sau comercializării unor produse sau elaborării si functionării unor tehnologii si procedee.

Consideram ca metodele cele mai relevante pentru evaluarea knowhow-ului sunt cele bazate pe profit, iar pentru verificarea rezultatelor obtinute metodele bazate pe costuri in masura in care, in majoritatea cazurilor, nu sunt disponibile informatii pentru a utiliza metode bazate pe piata.

• *Copyright-ul*

Metodele de evaluare si apreciere a copyright-ului sunt similare cu acelea pentru nume si marca, cu exceptii relativ minore. Diferenta principala rezulta din durata de viata a activului, care in acest caz este determinata. O alta diferenta vine din faptul ca metoda economiei de redeventa are o aplicabilitate limitata. in plus, in acest caz, evaluatorul poate aplica metode bazate pe comparatie deoarece sunt destul de frecvente tranzactii cu acest tip de activ necorporal.

5.5.1. Valoarea terenului – SC SAB RADAUȚI SA

General valabil, pentru estimarea valorii terenului, sunt necesare etapele:

- Determinarea prețului unitar al terenului. De regulă, metodele de evaluare aplicate sunt:
 - metoda comparației COMP pentru proprietăți similare
 - metoda VENIT utilizând procedeul de capitalizare a rentei de bază.
- Stabilirea valorii terenului:

$$V_{TEREN} = \text{valoarea unitară (euro/mp)} * \text{suprafața teren (mp)}$$

În cadrul fiselor de evaluare – organizate pe loc de folosință și locație, sunt prezentate metodologia de estimare a valorii terenului.

Valoarea de piață, determinată pe baza metodologiei specifice ANEVAR, funcție de locul de folosință, în ipoteza continuării activității de producție, este următoarea:

$$V_{TEREN} = 5.518.700\text{Lei}$$

Nr. crt.	PROPRIETATE IMOBILIARĂ	Parcela cadastrală	Carte funciară	Suprafață mp	Valoare unitară Lei/mp	VALOARE PIAȚĂ Lei
1	FABRICA DE SPIRT, Rădăuți, Calea Cernăuți, nr.47	pc.931/2	CF35501	1275		163.000
2		pc.931/3	CF35504	229		26.400
3		pc.931/7	CF35506	1482		189.200
4		pc.931/8	CF35507	175		22.800
5		pc.35522	CF35522	13795		1.763.400
6		pc.35523	CF35523	1620		207.100
7		pc.35524	CF35524	8452		1.080.400
8		pc.30650	CF30650	354		45.200
9		pc.7383	CF31762	950		121.300
10		pc.7384	CF30161	2168		277.100
11		pc.7385	CF30160	700		89.500
TOTAL locație 1				31.200		3.985.400
12	STAȚIE EPURARE APE	pc.35493	CF35493	29427		653.000
13	UZATE	pc.35492	CF35492	832		46.000
TOTAL locație 2				30.259		699.000
14	STAȚIE BORHOT, str. Papetăriei	Pc.1757/1	CF35502	2601		299.300
TOTAL locație 3				2601		299.300
15	STAȚIE PĂCURĂ, str. Gării	pc.5535/1	CF35503	451		55.600
16		pc.5535/2	CF35505	216		26.700
TOTAL locație 4				667		82.300
17	FABRICA AMIDON HÂNTEȘTI	Pc.30621	CF30621	103182		437.500
TOTAL locație 5				103.182		437.500
18	STATIE CAPTARE I, Berești	-		9345		12.000
19	STATIE CAPTARE II, Berești	-		2493		3.200
TOTAL locație 6				11.838		15.200
TOTAL GENERAL TEREN				179.747		5.518.700

Având în vedere situația socială și politică a perioadei în care se află economia României, precum și criza mondială ce persistă, considerăm corecția generală a valorii cu un coeficient de prudență investițională 15-25%: Valoarea terenului devine:

$$V_{\text{TEREN SAB RADAUTI SA}} = 4.372.000 \text{ Lei}$$

5.5.2. Valoarea CONSTRUCȚIILOR

Parte din evaluare prin metoda COST, valoarea construcțiilor în cazul de față. se stabilește având în vedere următoarele:

- Activitatea întreprinderii este sistată din 2010 / 2011 = cca4-4,5ani
- Starea tehnică a construcțiilor, în perioada de sistare activitate, este agravată datorită lipsei RC, eventual RK: scurgere de apă prin acoperiș, tenucieli desprinse, structuri de rezistență vizibil afectate; sunt necesare intervenții rapide inclusiv expertiză tehnică de specilitate,
- Echipamentele tehnologice, de asemenea, sunt afectate de lipsa de activitate. Există echipamente de importanță deosebită pentru activitatea de bază ce sunt, probabil compromise.

În aceste circumstanțe, considerăm ca oportună analiza valorii estimată și prin metoda COST pentru construcțiile existente. Orice încercare de refuncționalizare a activității în SAB RADĂUȚI SA trebuie tratată prin reautorizarea și asigurarea securității tuturor activelor existente.

Valorile determinate pentru construcțiile proprietăților studiate, sunt prezentate în fișele de evaluare anexate:

- Fișa de evaluare nr. 1. Proprietate imobiliară Pc. cad. 35524 – Pavilion administrative,
- Fișa de evaluare nr. 2. Proprietate imobiliară Statie CO₂ (Pc. cad. 931/2),
- Fișa de evaluare nr. 3. Proprietate imobiliară Centrală Ind. Forță (Pc. cad. 7384),
- Fișa de evaluare nr. 4. Moara + Depozit băuturi (pc. cad. 7385 și pc. cad. 35523)

- Fișa de evaluare nr. 5. FABRICA DE SPIRT
- Fișa de evaluare nr. 6. Pc. cad. 931/3 - CF 35504, Borhot brut concentrat
- Fișa de evaluare nr. 7. Proprietate imobiliară Stație Borhot, str. Papetăriei
- Fișa de evaluare nr. 8. Proprietate GARA Rădăuți (Pc. cad. 5535/1 + Pc. cad. 5535/2)
- Fișa de evaluare nr. 9. Stație epurare/SAB
- Fișa de evaluare nr. 10. FABRICA DE AMIDON – DEXTRINĂ Hănțești
- Fișa de evaluare nr. 11. STATIE CAPTARE APĂ BEREȘTI

Construcții sunt înregistrate în balanța de verificare în contul 212.

Pornind de la valoarea de nou (cost de înlocuire brut) se estimează un nivel al deprecierei astfel încât după deducerea acestora valorile propuse să fie cât mai apropiate de un posibil pret de valorificare pe piață. Opinia privind valoarea fiecărui obiectiv s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a observațiilor efectuate de către evaluator în cursul inspecției pe teren. Metodologia de evaluare cuprinde următoarele:

- Stabilirea valorii de reconstrucție prin încadrarea în niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de înlocuire brute actuale ținând cont de structura constructivă, destinație, dotări; costurile de înlocuire brute unitare s-au multiplicat cu suprafețele desfășurate ale fiecărei clădiri rezultând astfel costul de înlocuire brut total; aplicând deprecierea constatată la inspecția pe teren și o depreciere din cauze externe (care cuantifică situația specială în care se face vânzarea și potențialul de valorificare pe piața imobiliară locală) s-au obținut costurile de înlocuire nete ale clădirilor;
- Estimarea deprecierei totale a construcției, în conformitate cu recomandările desprinse din materialele realizate de ANEVAR, precum și pe baza Normativului P 135-1999 (care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa I – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe
- Determinarea valorii rămase actuale – cost de înlocuire net – prin scăderea deprecierei totale din costul de înlocuire brut.

În fișele și listele de construcții anexate, estimarea costului de înlocuire net se face prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzură fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzură fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu ar trebui inclus)
- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

Deducând deprecierea totală din valoarea de reconstrucție a fiecărei clădiri rezultă valoarea rămasă actuală – cost de înlocuire net (CIN). Procedura prezentată s-a aplicat pentru evaluarea fiecăreia dintre clădiri.

5.5.3. Valoarea Echipamentelor de fabricație

Prezentarea tehnică, conform fișe de prezentare:

- Fișa de prezentare nr.1. INSTALAȚII ȘI UTILAJE UTILIZATE - ALCOOL ETILIC RAFINAT

- Fișa de prezentare nr.2. INSTALAȚII ȘI UTILAJE - SECȚIE DE PREPARARE, MATURARE, ÎMBUTELIERE BĂUTURI ALCOOLICE
- Fișa de prezentare nr.3. UTILAJE TEHNOLOGICE - STAȚIE DE APE UZATE
- Fișa de prezentare nr.4. UTILAJE - INSTALAȚIE DE CAPTARE ȘI ÎMBUTELIERE BIOXID DE CARBON

În funcție de natura și scop, pentru evaluarea bunurilor mobile pot fi aplicate trei abordări. Acestea sunt abordarea prin comparația vanzarilor, abordarea prin cost și abordarea prin capitalizarea venitului. Aplicarea acestora va permite evaluatorului să determine valoarea de piață sau o altă valoare diferită de valoarea de piață. Structura și componenta bunurilor evaluate a fost stabilită pe baza documentelor (liste cu mijloace fixe – febr 2015) și a delimitărilor pe active; deoarece nu a fost posibilă identificarea fiecărei poziții de pe listă și nu a putut fi verificat modul de funcționare al tuturor la data inspecției (unele fiind în conservare), se consideră că - în concordanță cu declarațiile clientului - toate bunurile sunt în stare de funcționare, cu excepția celor care sunt evidențiate altfel pe listele anexate.

Ținând cont de destinația bunurilor și conjunctura în care are loc evaluarea, în estimarea valorii s-a ținut cont de ipoteza utilizării în continuare a echipamentelor tehnologice. În aceste condiții s-a estimat costul de înlocuire net – așa cum este prevăzut în Standardul Internațional de Evaluare GME 630. Pornind de la valoarea de nou (cost de înlocuire brut) s-a estimat un nivel al deprecierei astfel încât după deducerea acestora valorile propuse să fie cât mai apropiate de un posibil pret de valorificare pe piață. Valoarea determinată prin abordarea prin cost presupune continuitatea utilizării bunului, potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit sau adaptat în prezent, acesta păstrându-și locația.

Au fost avute în vedere faptul că bunurile mobile trebuie să respecte următoarele condiții:

- bunul satisface o cerere economică prin utilitatea pe care o oferă;
- bunul are durată de utilizare ramasă;
- continuarea utilizării prezente este practică;
- o utilizare alternativă nu ar fi fezabilă.

În cazul utilajelor, aceste ipoteze presupun că acestea sunt instalate, funcționează și reprezintă o parte integrantă a entității în cadrul căreia există. Evaluarea, în ipoteza continuării utilizării, solicită ca evaluatorul să ataseze definiții generale a valorii de piață, explicații suplimentare privind ipoteze și condiții limitative care afectează concluziile privind valoarea.

Există numeroase definiții ale abordării prin cost, multe dintre acestea derivând din principiul substitutiei, care stipulează: „un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul obținerii unei proprietăți – substituit de pe piața liberă, având o utilitate similară proprietății – subiect.”

Principiul substitutiei este aplicabil unui activ individual, cât și unei întregi unități, idee în care definiția abordării prin cost este următoarea:

„Abordarea prin cost este aceea abordare care estimează valoarea prin determinarea costului prezent (actual) al unui activ, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională, economică..”

Pentru determinarea valorii urmarite a fost estimat costul de înlocuire brut, din care s-a scăzut cota aferentă deteriorării / uzurii fizice și tuturor celorlalte forme de depreciere – ținând cont de vechime și stare, de deprecierea economică, funcțională și în raport cu protecția mediului, costul de înlocuire net rezultat fiind considerat la un nivel potențial de valorificare pe piață (conform prevederilor metodei comparațiilor de piață). Metoda implică aplicarea următoarelor etape principale, general valabile:

- Determinarea costului de înlocuire brut
- Estimarea deprecierei acumulate pentru fiecare bun mobil
- Determinarea costului de înlocuire net prin scăderea deprecierei acumulate din costul brut, conform formulei prezentate în continuare:

$$V_{\text{COST}} = \text{Cost înlocuire} - \text{Depreciere (fizică, funcțională, economică)}$$

Opinia privind valoarea fiecărui bun evaluat s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către proprietar și a observațiilor efectuate de către evaluator în cursul inspecției în teren.

5.5.4. Valoarea Mijloacelor de transport

Conform fișei de prezentare

- FIȘA TEHNICĂ nr. 5. *Autoturism NISSAN TERRANO*
- FIȘA TEHNICĂ nr. 6. *Autocamion MAN*
- FIȘA TEHNICĂ nr. 7. *Autovehicule propuse pentru casare*
- FIȘA TEHNICĂ nr. 8. *Autoturism MERCEDES VIANO*

5.5.5. Centralizator evaluare active

Valoarea pentru total mijloace fizice este cuprinsă în CENTRALIZATOR EVALUARE MIJLOACE FIXE SC SAB RĂDĂUȚI SA.

Conform CENTRALIZATOR EVALUARE MIJLOACE FIXE - SC SAB RADAUTI SA:

Nr. crt.	PROPRIETATE IMOBILIARĂ	Categorie ACTIVE	VALOARE PIAȚĂ Lei
1	FABRICA DE SPIRT, Rădăuți, Calca Cernăuți, nr.47	TEREN 31.200mp	3.198.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	2.572.000
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	1.563.000
		AUTOVEHICULE	102.000
		TOTAL locație 1	7.425.000
2	STAȚIE EPURARE APE UZATE	TEREN 30.259mp	559.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	40.000
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	358.000
		TOTAL locație 2	957.000
3	STAȚIE BORHOT, str. Papetăriei	TEREN 2601mp	239.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	2.000
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	0
		TOTAL locație 3	241.000
4	STAȚIE PĂCURĂ, str. Gării	TEREN 667mp	66.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	10.000
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	0
		TOTAL locație 4	76.000
5	FABRICA HÂNȚEȘTI AMIDON	TEREN 103.182mp	310.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	94.000
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	0
		TOTAL locație 5	404.000
6	STATIE CAPTARE I. Berești	TEREN 9345mp	8.000
		CONSTRUCȚII (nr.inv. cu cifra 1 și 2)	0
		ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE	0
		TOTAL locație 6	8.000
7	STATIE CAPTARE II. Berești	TEREN 2493mp	2.000
TOTAL GENERAL			9.113.000

Notă

Categoria de construcții (de regulă, sunt identificate Cont 212) cuprinde inclusiv construcțiile speciale.

Mențiune

Activitatea de producția de băuturi alcoolice a fost oprită în 2009/2010, și ianuarie 2011, când s-au produs 250 000 flacoane de afinată 30% vol.alc. cu 0,7L/flacon.

De asemenea, au fost sistate activitățile auxiliare proceselor tehnologice de bază.

În conformitate procedurile tehnice specifice, pentru punerea în funcționare a SAB RADAUTI sunt necesare obținerea de autorizații, licențe, printre care:

- Autorizația de antrepozit fiscal pentru fabricarea alcoolului etilic de origine agricolă și/sau fabricarea și mixarea băuturilor alcoolice:

- Autorizația de funcționare sanitară în baza declarației pe proprie răspundere pentru activitățile cuprinse în cod CAEN 1101 - Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice;
- Contract de furnizare servicii cu un laborator extern de analize fizico-chimice acreditat RENAR în domeniul expertizei privind alcool etilic de origine agricolă și băuturi alcoolice;
- Buletine de verificare metrologică din partea unor unități agreeate de Biroul Român de Metrologie legală pentru aparatele de măsură și de cântărire – recepție și livrare de materii prime, materiale precum și produse finite(bascule de 50 tone, cântar Kronos pentru cereale, cântare și balanțe tehnice de proces, balanță analitică de laborator, contoare pentru măsurarea producției de alcool, etc);
- Verificarea stării tehnice și reautorizarea ISCIR a cazanului de abur din centrala termică, a fierbătoarelor sub presiune din secția de fabricație a alcoolului, a compresoarelor de dioxid de carbon și a instalațiilor de ridicat (lifturi);
- Procese verbale de revizie tehnică, recalibrare și repunere în funcțiune a aparatelor de măsură principale din laboratorul chimic propriu (gazcromatograf, spectrofotometru și umidometru cereale), urmată de obținerea de buletine de verificare metrologică și pentru acestea.

Observații

1. După inspecțiile tehnice necesare pentru estimarea stării tehnice a echipamentelor tehnologice este posibilă depistarea unor defecțiuni care ar putea periclita funcționarea; posibil ca defecțiunea (în deosebit în cazul echipamentelor avizate ISCIR) să nu poată fi reparată prin acțiuni de mentenanță curentă.
2. Pentru refuncționalizarea clădirilor sunt necesare reparații curente, eventual expertize tehnice de specilitate în cazurile cu risc tehnic ridicat.

Valoarea estimată pentru REFUNȚIONALIZAREA CLĂDIRILOR în sistemul de producție SAB RADAUTI SA:

Specificare/identificare clădire	Suprafața desf mp	Observații importante	VALOARE Estimată RC, lei
C24 – CLADIE INDUSTRIALA FORTA,	857	Igienizare, pardoseală, tâmplărie (cca60euro/mp)	210.000
C... - CLADIRE STATIE BORHOT	12	Reparatie generală (cca60euro/mp)	4.000
C19- DEPOZIT BAUTURI	3052	Igienizare (cca45euro/mp)	572.000
C23 – ATELIER MECANIC	302	Igienizare, tâmplărie, instalații (cca80euro/mp)	75.000
C16+C17 – CORP PROD FABRICATIE,	1757	Igienizare (cca35euro/mp)	256.000
C18 – CLADIRE FABR NOUA,	1068	Igienizare (cca35euro/mp)	156.000
C15 – CLADIRE INDUSTR PRODUCTIE,	427	Igienizare (cca45euro/mp)	80.000
C14’ – CLADIRE SPALAT STICLE,	50	-	-
C14 – CLADIRE INDUSTR MATURARE,	756	-	-
C14p – CLADIRE INDUSTR P,	450	-	-
C22 – CLADIRE INDUSTR DEGERMIN,	344	Igienizare, instalații, (cca50euro/mp)	72.000
C33+33a – CLADIRE C02, Sd = 334+15	349	Igienizare (cca35euro/mp)	51.000
C28- CLADIRE MAGAZIE CARB	Lipsa	-	-
C25a – CLADIRE METALIC FIX,	65	Igienizare generală	11.000
C28a – BARACA METALICA	212	Igienizare generală	44.000
C40 – DEPOZIT STICLE GOALE	1216	-	-
C1 - GARAJ AUTO, MAGAZIE	609	Igienizare generală	152.000
C13 – DEPOZIT ALCOOL SANITAR,	125	Igienizare generală	31.000
C45 – DEPOZIT ALCOOL TEHNIC,	126	Igienizare generală	31.000
C21 – SILOZ MATERII PRIME,	883	Igienizare	92.000
C31 – Clădire poarta	74	-	-
C7 – CLADIRE SPIRT	50	Igienizare, tâmplărie, instalații	14.000
C5 – CLADIRE STATIE POMPARE APA	22	Igienizare, instalații	4.000
C2 - MAGAZIE MATERIALE,	86	Igienizare, instalații	16.000
C30 - Clădire administrativă	631	-	-
TOTAL			1.871.000

Valoarea estimată pentru refuncționalizarea principalelor echipamente tehnologice necesare fabricării, depozitării, ambalării producției, precum și obținerea certificării ISCIR:

- o Valoarea de bază 2.377.340Lei
- o Valoarea estimată pentru refuncționalizare: 109.000Lei (se are în vedere faptul că există echipamente tehnologice de bază care, după expertiza tehnica, ar trebui înlocuite)

Valoarea justă pentru utilizarea sistemului de producție SAB RĂDĂUȚI SA devine:

$$V_{\text{SAB RADAUTI SA}} = 9.113.000\text{lei} - 1.871.000\text{Lei} - 109.000 = 7.133.000\text{Lei}$$

Valoarea de piață, pentru sistemul de producție SC SAB RADAUTI SA, în condițiile de utilizare specifice momentului – MAR 2015 – este estimată:

$$V_{\text{SAB RADAUTI SA}} = 7.133.000\text{Lei}$$

5.5.6. ACTIV NET CORECTAT la data 10.03.2015

Nr. crt	SPECIFICAȚIE	Valoare contabilă	Ajustări	Valoare ajustată
	IMOBILIZĂRI NECORPORALE	22.098	0	22.098
	IMOBILIZĂRI CORPORALE	4.492.844	4.824.156	7.133.000
	IMOBILIZĂRI FINANCIARE	330	0	330
	ACTIVE IMOBILIZATE – total	4.515.272	4.824.156	7.155.428
	Stocuri	195.474	0	195.474
	Creanțe	1.700.880	0	1.700.880
	Investiții financiare	0	0	0
	Casa și conturi la bănci	24.572	0	24.572
	ACTIVE CIRCULANTE – total	1.920.926	0	1.920.926
	CHELTUIELI ÎN AVANS	2.269	0	2.269
	DATORII <1 an	245.748	0	245.748
	ACTIVE CIRCULANTE NETE	1.677.447	0	1.677.447
	TOTAL ACTIVE – DATORII CURENTE	6.192.719	4.824.156	8.832.875
	DATORII >1 an	0		0
	PROVIZIOANE RISCURI ȘI CHELTUIELI	0		0
	VENITURI ÎNREGISTRATE ÎN AVANS	287.164		287.164
	ACTIV NET CONTABIL	5.905.555		*
	ACTIV NET CORECTAT	*		8.545.711
	Număr acțiuni	416142		416142
	Valoare contabilă acțiuni	14,19		20,53

Valoarea contabilă a acțiunii: 20,53Lei – corespunzător actualizării activelor la valoarea de piață la data prezentei.

Corecții la active, corespunzător datei 28.02.2015:

- Imobilizările corporale se corectează pe baza rezultatelor evaluării, după cum urmează:

SPECIFICARE	Valoare inventar	Valoare rămasă	VALOARE PIAȚĂ	Ajustări
TEREN	321.655	321.655	4.372.000	+4.050.345
CONSTRUCȚII	3.025.449	2.999.334,60	2.717.000	-282.334,60
BUNURI MOBILE	4.075.892	1.109.274,54	2.023.000	+913.725,46
IMOBILIZĂRI CORPORALE ÎN CURS			Incl. in Constr și BM	-
TOTAL	7.422.996	4.430.264,14	9.112.000	+4.681.735,86

Valoarea Investiții în curs:

Nr. crt.	Denumire INVESTITIE în curs	Nr. factură/data	Furnizor / executant	Valoare intrare. lei	Valoare Piață. lei
1	AMENAJARE TURN CRAMĂ - Documentație execuție			3800,00	Incl. nr.crt.10

	- Lucrari amenaj turn - Butoaie stejar -- 50buc - Butoaie stejar -- 50buc	5090338/17.08.2006 8306139/9.11.2006 1228050/13.07.2006 7308299/19.12.2006	SC LINE ART SRL SC MEGA CONSTR SRL SC UNICOM SRL SC UNICOM SRL	6091,85 64950,00 64950,00	Incl. nr.crt.10 Incl nr.crt.632 Incl nr.crt.632
	TOTAL I			139791,85	
2	ACTIZIȚIE ȘI MONTAJ CAZAN ABUR 10t/h, 8bar - Execuție fundație cazan - Execuție fundație cazan	Sit lucrări /ian.2008 Sit lucrări /feb.2008	SC SAB RADAUTI SA SC SAB RADAUTI SA	2198,81 8059,95	Incl. nr.crt.10 Incl. nr.crt.10
	TOTAL II			10257,76	
	TOTAL GENERAL			150.049,61	0

Concluzii:

1. Activitatea economică în cadrul SC SAB RADAUTI SA este întreruptă de cca 4,5 ani. Activele sunt păstrate într-o stare de conservare minimală: lipsă disponibilități financiare și umane pentru conservare. În consecință starea tehnică a activelor corporale sunt într-o continuă stare de degradare.
2. Încercarea de repunere în stare de funcționare, după perioada de lipsă activitate, înseamnă cheltuieli ce estimăm a se fi de cca 1.980.000 Lei.
3. În condițiile de garanție a repornirii sistemului de producție SAB RADAUTI SA, chiar cu cheltuielile menționate, valoarea estimată a întreprinderii SC SAB RADAUTI SA este:
 $V_{\text{PIATA SAB RADAUTI SA}} = 7.113.000 \text{ Lei}$
4. În situația de fapt de existență a întreprinderii, în condițiile economice generale la data prezentei lucrări, în lipsa unui plan investițional de perspectivă (după informațiile comunicate de către administrație), estimăm că pentru SC SAB RADAUȚI SA trebuie luată în considerare valoarea de lichidare.

În estimarea valorii de lichidare s-a ținut cont de cadrul special în care ar avea loc vânzarea:

- întreprinderea își încetează activitatea, deci lipsă venituri, ci doar costuri (paza, eventual întreținere, marketing etc.);
- vânzarea se face într-o perioadă de timp limitată de cerințele creditorilor;
- condițiile reale ale pieței: dobânzi bancare 12-15% pe an, număr limitat de investitori, criza economico-financiară, lipsă oportunități de investiții – oferta nesemnificativă, etc.);
- necesar de perioadă îndelungată de marketing pentru vânzare. Intervalul de timp pentru realizarea unui marketing adecvat este de cca. 9-12 luni, chiar poate depăși un an.
- cumpărătorul acționează prudent și motivat obișnuit;
- vânzătorul este extrem de obligat să vândă;
- cumpărătorul se consideră că acționează în cel mai bun interes al său;
- prețul nu este influențat de aranjamente financiare speciale sau facilități
- în cel mai general caz, activele se vând bucata cu bucata. Realizarea valorii de lichidare ar putea necesita mai mult timp. Având în vedere faptul că activele se vând pe componente, suma rezultată ar putea fi diminuată deoarece ar putea rămâne terenuri neatractive, stocuri neinteresante (în vederea lichidării stocurilor trebuie practicate reduceri multiple – reduceri la prețuri deja reduse, care diminuează substanțial valoarea stocurilor) etc.
- se adaptează prețul de valorificare la circumstanțele vânzării.

În ipoteza încetării totale a activității s-a estimat valoarea de lichidare a activelor din patrimoniul SC SAB RADAUTI SA, pornind de la valoarea de piață a activelor din patrimoniu.

În conformitate cu uzanțele obișnuite în asemenea condiții estimăm valoarea de lichidare astfel :

$$V_{\text{LICHIDARE SAB RADAUTI SA}} = 2.850.000 \text{ lei}$$

- valoarea nu este afectată de TVA;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2015;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

6. RECONCILIAREA VALORILOR ACȚIUNILOR

„Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.”

6.1. Valori determinate

Valorile determinate prin prezentul raport, în funcție de metoda de evaluare abordată, sunt:

- Metoda ANC (activul net corectat): 1 acțiune = 20,53Lei
- Metoda VENIT: 1 acțiune = 15,80Lei
- Metoda COMP: 1 acțiune = 10,00Lei

În condiții pesimiste de evaluare, în sensul prezentei misiuni de evaluare, considerăm oportune următoarele:

- Valoarea de PIAȚĂ pentru activele ce constituie patrimoniul SC SAB RADAUTI SA:
 $V_{SAB\ RADAUTI\ SA} = 9.113.000Lei$
- În situația faptică din cadrul SC SAB RADAUTI SA, corespunzătoare momentului analizei în care activitatea de producție și comercializare este sistată de cca3,5an, considerăm că reînceperea fabricației necesită cheltuieli : 1.871.000Lei + 109.000Lei = 1.980.000Lei.
- În această stare de fapt, valoarea de piață devine:
 $V_{SAB\ RADAUTI\ SA} = 7.133.000Lei$
- Valoarea estimată pentru eventuala lichidare a activelor este:
 $V_{LICHIDARE\ SAB\ RADAUTI\ SA} = 2.850.000lei$

În conformitate cu uzanțele ANEVAR, valoarea acțiunilor obținută prin ANC considerăm a fi neconformă.

Curs de schimb valutar: 1 € = 4,4800Lei, 1 USD = 3,9888Lei

Data evaluării: 10.03.2015

Valoarea nu conține TVA.

6.2. Valoarea unei acțiuni SAB RADAUTI SA

Valoarea nominală a unei acțiuni estimăm a fi: 12,90Lei

Prețul pe acțiune care urmează a fi achitat în cazul retragerii acționarilor, propusă de evaluator este 12,90Lei

7. BIBLIOGRAFIE

1. *** "Standardele internaționale de evaluare", Ediția 2014
2. *** „Evaluarea proprietății imobiliare”, ediția română 2001, Appraisal Institute
3. *** „Buletin Informativ”, IROVAL – cercetări în evaluare
4. Sorin TURCUȘ, Aurel CRISTIAN, „Buletin tehnic de prețuri în mica construcție și reparații în construcții”, februarie 2005, MATRIX ROM
5. Aurel CRISTIAN, „Lucrări de întreținere și degradări la imobile, Reparații, îmbunătățiri și transformări la imobile”, colecția Efectuarea și verificarea expertizelor imobiliare și în construcții, MATRIX ROM, 1996.