

**PLAN DE REORGANIZARE JUDICIARA  
S.C. CONIMOB COM S.R.L. - in insolventa**

**SUMAR**

**1. Deschiderea procedurii de insolventa**

1.1. Cauzele insolvenței

**2. Indeplinirea condițiilor preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare**

**3. Prezentare generală si Membrii organelor de conducere a societății**

3.1. Inființarea societății. Istoric privind denumirea, forma de organizare și sediul societății

3.2. Obiectul de activitate

3.3. Membrii organelor de conducere a Societății

**4. Situația juridică a activelor deținute de S.C. CONIMOB COM S.R.L.**

4.1. Situația juridică a bunurilor imobile deținute de S.C. CONIMOB COM S.R.L.

4.2. Situația juridică a bunurilor mobile deținute de S.C. CONIMOB COM S.R.L.

**5. Descrierea IMOBILELOR care constituie patrimonial S.C.CONIMOB COM SRL**

5.1. Vila 15 si teren aferent

5.1.1. Caracteristici generale

5.1.2. Alimentarea cu apă

5.1.3. Canalizare

5.1.4. Alimentarea cu gaze naturale

5.1.5. Alimentarea cu energie electrică

## 5.2. Spatiu Comercial

5.2.1. Caracteristici generale

5.2.2. Alimentarea cu apă

5.2.3. Canalizare

5.2.4. Alimentarea cu gaze naturale

5.2.5. Alimentarea cu energie electrică

## 5.3. Imobil de locuinte, Bloc Tronson 2

5.3.1. Caracteristici generale

5.3.2. Alimentarea cu apă

5.3.3. Canalizare

5.3.4. Alimentarea cu gaze naturale

5.3.5. Alimentarea cu energie electrică

## **6. Analiza de piață**

6.1. Principalele caracteristici ale pieței imobiliare

6.2. Caracteristicile pieței și ale consumatorilor

## **7. Analiza situației economic - financiare în perioada 1 Ianuarie 2008 – 30 Iunie 2011**

7.1. Analiza patrimoniului in perioada 1 Ianuarie 2008-30 Iunie 2011

## **8. Situația activelor immobilizate ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.**

8.1. Evolutia imobilizarilor corporale

8.2. Evolutia imobilizarilor financiare

8.3. Situatia activelor circulante

- 8.3.1. Evolutia stocurilor
- 8.3.2. Evolutia creantelor
- 8.3.3. Evolutia disponibilitatilor
- 8.4. Obligatiile societatii
- 8.5. Credite pe termen lung/scurt
- 8.6. Situatiia capitalurilor proprii
- 8.7. Diagnostic financiar patrimonial
  - 8.7.1. Diagnosticul patrimoniului net
  - 8.7.2. Diagnosticul corelatiei creante-obligatii
  - 8.7.3. Diagnosticul rentabilitatii
  - 8.7.4. Diagnosticul general al profitului (rezultatului)

## **9. Plan de reorganizare judiciara S.C. CONIMOB COM S.R.L.**

- 9.1. Masurile de reorganizare judiciara
  - 9.1.1. Premisele Planului de Reorganizare
- 9.2. Program de implementare a Planului de reorganizare si Cash Flow
  - 9.2.1. Etapele implementarii Planului de reorganizare
    - 9.2.1.1. Vanzare spatiu comercial
    - 9.2.1.2. Vanzare Vila 15
    - 9.2.1.3. Reproiectarea imobilului de locuinte comune
    - 9.2.1.4. Obtinerea avizelor si autorizatiei de construire
    - 9.2.1.5. Realizarea lucrarilor de constructii-montaj scara B
    - 9.2.1.6. Promovarea si vanzarea apartamentelor din scara B
    - 9.2.1.7. Efectuarea platilor catre creditorii
    - 9.2.1.8. Realizarea lucrarilor de constructii-montaj scara A
  - 9.2.2. Masuri de implementare a Proiectului

- 9.2.2.1. Masuri comerciale si de marketing
- 9.2.2.2. Masuri financiar-contabile
- 9.2.2.3. Masuri investitionale
- 9.2.2.4. Conducerea activitatii debitoarei
- 9.2.3. Necesarul de fonduri pentru implementarea Planului de reorganizare
  - 9.2.3.1. Costuri aferente realizarii imobilului Bloc – scara B precum si a continuarii activitatii societatii
  - 9.2.3.2. Necesar de fonduri pentru plata creantelor
  - 9.2.3.3. Consideratii generale privind tratamentul creantelor defavorizate
  - 9.2.3.4. Esalonarea necesarului de fonduri
- 9.2.4. Sursele de finantare pentru implementarea Planului de reorganizare
  - 9.2.4.1. Venituri din vanzarea activelor
  - 9.2.4.2. Venituri din vanzarea apartamentelor din scara B care vor fi finalizate
  - 9.2.4.3. Aportul unor noi investitori
- 9.2.5. Cash Flow
- 9.3. Modalitatile de acoperire a pasivului si sursele de finantare
- 9.4. Descarcarea de obligatii si de raspundere
- 9.5. Efectele Reorganizarii judiciare asupra gradului de acoperire a creantelor si asupra bugetului general consolidat
  - 9.5.1. Efecte asupra gradului de acoperire a creanțelor
  - 9.5.2. Efecte asupra bugetului consolidat al statului

## 1. Deschiderea procedurii insolvenței și confirmarea SCP TANASA SI ASOCIATII SPRL în calitate de administrator judiciar al S.C. CONIMOB COM S.R.L.

Prin Incheierea de sedinta pronuntata la data de 16 mai 2011, s-a admis cererea debitoarei **S.C. CONIMOB COM S.R.L.**, in temeiul art. 27 si urmt. din Legea nr.85/2006, si s-a deschis procedura generala a insolventei fiind numit administrator judiciar **SCP TANASA SI ASOCIATII SPRL**.

Prin S.C. nr. 5243/4.07.2011, irevocabila prin nerecurare, au fost respinse ca neintemeiate cererile de opozitie la Incheierea pronuntata la data de 16 mai 2011, cereri formulate de creditorii Cabinet de Avocatura Anca Avram si Simina Dan Sorin.

Adunarea Creditorilor din data de 05.08.2011, a confirmat administratorul judiciar **SCP TANASA SI ASOCIATII SPRL**, cu un onorariu de 2.000 lei/luna exclusiv TVA si un onorariu procentual de 6% din sumele atrase in contul unic de lichidare.

Adunarea Generala a Asociatilor din data de 06.06.2011, a desemnat ca administrator special pe Cojocarescu Dan Ioan, care v-a indeplini atributiile stabilite de art. 18 alin.2 din L.85/2006.

### ***1.1. Cauzele insolventei***

Cauzele și împrejurările care au dus la apariția stării de insolvență au fost prezentate de administratorul judiciar în raportul prevăzut la art. 59 din L nr.85/2006.

În esență, cauzele care au condus la apariția insolvenței **S.C. CONIMOB COM S.R.L.** au fost următoarele:

- **Contextul macroeconomic general**

Criza economica internationala a condus la o scadere semnificativa a ritmului de crestere economica in Romania. Problemele financiare au dus la restrangerea drastica a creditarii si la reducerea lichiditatii, generand, in lant, reducerea consumului publicului si a investitiilor companiilor, rezultatul fiind conturarea unei recesiuni globale. Pe masura ce criza financiara s-a extins, in toate centrele financiare s-a creat un blocaj financiar propagat asupra mai multor companii care au foat nevoite sa opreasca cheltuielile de productie si investitii. S.C. CONIMOB COM S.R.L. s fost afectata direct de impactul negativ al crizei financiare globale, intrucat domeniul dezvoltarii imobiliare in care aceasta activeaza a fost puternic afectat.

- **Cauze de ordin strategic**

Imposibilitatea in care a fost pusa conducerea societatii de a reactiona la schimbarile conjuncturale datorata lipsei fondurilor necesare in contextual crizei economice care a provocat retinerea clientilor de a mai contracta si plati avansuri pentru apartamente nefinalizate corelat cu atitudinea ferma a institutiilor bancare de a finanta proiecte din sectorul imobiliar.

- **Cauze de ordin organizatoric**

Structura organizatorica a S.C. CONIMOB COM S.R.L., nu a avut cum sa mai fie adaptata la reducerea treptata a volumui de activitate si sa constituie o sursa de economisire intrucat, oricum, era caracterizata printr-o organigrama minimala.

- **Activitate economica deficitara desfasurata in perioada 2010-2011, caracterizata de urmatoarele aspecte:**

- *reducerea drastica a activitatii, urmare directa a lipsei surselor de finantare, veniturile totale obtinute de societatea debitoare inregistrand o diminuare accentuata in compartie cu anii 2008-2009; in exercitiul financiar aferent*

- anului 2010-2011, societatea debitoare a angajat numai cheltuielile absolute necesare dar, cu toate acestea, cheltuielile au fost superioare veniturilor obtinute;
- *actiuni insuficient de ferme pentru recuperarea creantelor clienti*, au afectat in mica masura trezoreria societatii si implicit si capacitatea acesteia de achitare a obligatiilor; capacitatea redusa de achitare a obligatiilor curente a fost amplificata si de pierderile inregistrate in ultima perioada;
  - *renuntarea la antecontractele de vanzare – cumparare de catre doi clienti* (urmare panicii provocate pe piata de catre media din Romania) ceea ce a afectat grav disponibilitatile societatii si posibilitatea de a finaliza una dintre scările imobilului. Mentionam ca, aceste doua contracte presupuneau incasarea unei sume totale de 350.000 EURO ceea ce era suficient pentru finalizarea scarii A si ar fi fost evitata intrarea societatii in insolventa.
  - *volumul redus al resurselor existente nu a permis plata datoriilor* ceea ce a condus la acumularea de datorii catre institutiile statului si catre terti (in valoare totala de 3.455.183, 16 RON, la 30.04.2011), a caror neplata la timp a atras dupa sine calcularea de majorari si penalitati facand aproape imposibila redresarea societatii; putem spune ca aceasta este principala cauza care a dus la starea de insolventa;
  - *mentinera unui fond de rulment negativ* pe o perioada indelungata de timp, asa cum am mai subliniat; pe tot parcursul perioadei analizate valoarea acestui indicator a fost negativa, astfel, situatia financiara a debitoarei, s-a caracterizat printr-un dezechilibru financiar permanent datorat in principal faptului ca realizarea proiectelor imobiliare ale societatii s-a bazat exclusive pe resursele financiare, destul de reduse, ale asociatilor si pe avansurile de la

- clienti care, in contextul panicii create pe piata imobiliara de criza economica, a condus intr-un mod inevitabil la incetarea de plati;
- *managementul neadaptat la conditiile economice caracteristice perioadelor de criza*, concretizat in continuarea lucrarilor si angajarea unor datorii, necorelate cu posibilitatea de plata la termen, in conditiile desfasurarii unei activitati nerentabile din punct de vedere economico financiar, datorate in special **efectelor crizei economice mondiale cu un impact deosebit asupra sectorului imobiliar**. Aceasta atitudine a conducerii societatii a fost determinate de increderea in posibilitatea Romaniei de a evita efectele crizei economice mondiale, ceea ce s-a dovedit a fi un optimism nejustificat si a condus la amplificarea situatiei negative.
  - *lipsa permanenta de disponibilitati banesti*, care a dus la dificultati in achitarea furnizorilor restanti, asociatii fiind obligati sa imprumute societatea pentru a face fata datoriilor curente, si a nu intra in incetare de plati; din datoriile inregistrate la 30.04.2011, reiese faptul ca asociatii detin o pondere de 41,47%.
  - *Atitudinea sistemului bancar din Romania* care a preferat sa acorde, in continuare, credite de consum (pentru nevoi personale) ceea ce a condus la adancirea crizei dar, a refuzat categoric acordarea de credite pentru investitii chiar daca era vorba despre sume relativ mici dar care ar fi salvat numeroase investitii de mici dimensiuni cu potential de valorificare.



## 2. Îndeplinirea condițiilor preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare a activității S.C. CONIMOB COM S.R.L de către administratorul special conform art. 18 alin. 2 lit. d) și art. 94 alin. 1 lit. a) din L.85/2006 au fost îndeplinite, după cum urmează:

- Intenția de depunere a unui plan de reorganizare a activității S.C. CONIMOB COM S.R.L de către debitoare a fost exprimată în condițiile art. 28 alin.1 lit h) din L.85/2006;
- Tabelul definitiv de creanțe împotriva S.C. CONIMOB COM S.R.L a fost depus la dosar și afișat la data de 03.04.2012.

Având în vedere că prin Sentința din data de 26 martie 2012 judecătorul sindic a soluționat toate contestațiile la tabelul preliminar rectificat/completat al creanțelor, la data de 03.04.2012, Administratorul judiciar a depus la dosarul de insolvență și a afișat tabelul definitiv al creanțelor S.C. CONIMOB COM S.R.L.

***Sinteza tabelului definitiv de creanțe împotriva S.C. CONIMOB COM S.R.L.***

**la data de 03.04.2011. [Anexa 1 - Tabelul definitiv de creanțe](#)**

- Creanțe garantate: 1.082.619,00 Lei
- Creanțe bugetare: 203.045,76 Lei
- Creanțe chirografare: 1.042.226,31 Lei
- Creante subordonate: 1.433.027,20 Lei

**TOTAL: 3.760.918,27 Lei**

Având în vedere, ca în data de 26.03.2012 contestațiile Cabinet Avocatura Anca Avram la creanțele lui Grigore Muresan Andrei și Simina Dan Sorin, au fost admise, deși Hotărârile judecătorești pronunțate de către judecătorul sindic sunt definitive și executorii, opinăm ca trebuie avut în vedere ca aceste creanțe vor deveni "certe", după soluționarea recursurilor de către Curtea de Apel București.

### **3. Prezentare generală si Membrii organelor de conducere a societății**

#### ***3.1. Înființarea societății. Istoric privind denumirea, forma de organizare și sediul societății***

Societatea comercială „ **S.C. CONIMOB COM S.R.L.**” – societate cu răspundere limitată, a fost înființată pe durată nelimitată de asociații Cojocarescu Mara Gilda și Cojocarescu Dan Ioan, în temeiul prevederilor L.nr. 31/1990 privind societățile comerciale.

Numărul de înregistrare în Registrul comerțului este: J40/17796/2004.

Codul unic de înregistrare al debitoarei este 16906702.

Sediul social: Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 225/245, bl. Vila 15, sector 1, Bucuresti.

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

În prezent, conform Certificatului de Înregistrare, a Actului Constitutiv și Statutului Societății, obiectul principal de activitate al societății constă în: cod CAEN 4110-Dezvoltare (promovare) imobiliare.

#### ***3.3. Membrii organelor de conducere a Societății***

La momentul deschiderii procedurii insolvenței, administratorul desemnat al debitoarei era Cojocarescu Mara Gilda.

#### 4. Situația juridică a activelor deținute de S.C. CONIMOB COM S.R.L.

##### 4.1. Situația juridică a bunurilor imobile deținute de S.C. CONIMOB COM S.R.L.

Conform raportului de evaluare, a bunurilor imobile/mobile, identificate în patrimoniul debitoarei, aprobat în Adunarea Creditorilor în data de 5 august 2011, rezulta că debitoarea deține un activ patrimonial, după cum urmează:

Nr.crt.	DENUMIREA BUNULUI	RON
1.	Vila 15(construcție 180,44 mp Su+teren lot 15, 447,30 mp)	697.350,00
2.	Spatiu comercial nr.225 B, bloc Tronson 1, demisol	235.750,00
3	Apartament 11-13229/25/3/2/11, 130,85 mp Su	223.934,00
4	Apartament 12-13229/25/3/2/12, 126,56 mp Su	222.631,00
5	Apartament 13-13229/25/3/2/13, 135,80 mp Su	239.600,00
6	Apartament 14-13229/25/3/2/14, 131,70 mp Su	231.459,00
7	Apartament 15-13229/25/3/2/15, 135,80 mp Su	239.600,00
8	Apartament 16-13229/25/3/2/16, 131,70 mp Su	231.459,00
9	Apartament 17-13229/25/3/2/17, 135,80 mp Su	239.600,00
10	Apartament 18-13229/25/3/2/18, 131,70 mp Su	231.459,00
11	Apartament 19-13229/25/3/2/19, 182,50 mp Su	371.030,00
12	Loc parcare demisol sc.B-12 buc., 222,18 mp Su	126.976,00
13	Apartament 1-13229/25/3/2/1, 130,65 mp Su	223.934,00
14	Apartament 2-13229/25/3/2/2, 126,55 mp Su	222.631,00
15	Apartament 4-13229/25/3/2/4, 131,70 mp Su	231.459,00
16	Apartament 5-13229/25/3/2/5, 135,80 mp Su	239.600,00
17	Apartament 6-13229/25/3/2/6, 131,70 mp Su	231.459,00
18	Apartament 7-13229/25/3/2/7, 135,80 mp Su	239.600,00
19	Apartament 8-13229/25/3/2/8, 131,70 mp Su	231.459,00
20	Apartament 9-13229/25/3/2/9, 182,50 mp Su	371.030,00
21	Loc parcare – 7 buc. – 13229/25/3/2/10/4, 139,13 mp Su	79.513,00
22	Loc parcare – 1 – 13229/25/3/2/10/1, 16,75 mp Su	9.573,00
23	Loc parcare – 2+3 – 13229/25/3/2/10/2, 30 mp Su	17.145,00
24	Loc parcare – 9+10 – 13229/25/3/2/10/3, 36,30 mp Su	20.745,00
	<b>TOTAL</b>	<b>5.408.996,00</b>

##### 4.2. Situația juridică a bunurilor mobile deținute de S.C. CONIMOB COM S.R.L.

În patrimonial societății, sunt 3 autoturisme Dacia Logan a căror valoare de inventar este de 78.342,61 lei.

## 5. Descrierea imobilelor care fac parte din patrimoniul societatii S.C. CONIMOB COM SRL

### 5.1. Vila 15 si teren aferent, Lot 15

#### 5.1.1. Caracteristici generale

Lotul numarul 15 de teren (aferent constructiei vila nr.15) are, conform planului de amplasament si delimitare a proprietatii, o suprafata de 447,30mp.

Vila are structura de rezistenta din zidarie portanta din GVP inramata cu stalpisorii si centuri din beton armat, fundatii talpi continue, cu pereti despartitori din ghips-carton, acoperis tip sarpanta, soclu similipiatra, tencuieli praf de piatra si vopsitorii, tamplarie PVC cu geam termopan, invelitoare tigla, incalzire cu centrala proprie pe gaz (tip Bosch), cu boiler de 120 l, calorifere din tabla, instalatia termica este realizata cu pexal, bucataria este semimobilata, tip deschis, are toate utilitatile, iluminat incandescent, zugraveli cu vopsea lavabila, parchet din lemn masiv, usa intrare metalica, usa la garaj electrica, usi interioare tip Pinum, cu aer conditionat in fiecare incapere.

Parterul este compus din: vestibul cu suprafata utila de 10,23mp, hol cu suprafata utila de 5,73mp, sufragerie cu suprafata utila 38,27, bucatarie cu suprafata utila de 12,68mp, grup sanitar cu suprafata utila 3,23mp, casa scarii cu suprafata utila de 5,41mp (suprafata totala de 75,55mp), la care se adauga terasa cu suprafata utila de 20,75mp si acces, cu suprafata utila de 5,79mp(total 26,54mp), precum si garaj, cu suprafata utila de 18,26mp.

Etajul 1 este compus din: hol, cu suprafata utila de 6,77mp, dormitor cu suprafata utila de 22,98mp, grup sanitar cu suprafata utila de 8,78mp, grup sanitar cu suprafata utila de 4,77mp, dormitor cu suprafata utila de 17,22mp, dormitor cu suprafata utila de 20,06, casa scarii cu suprafata utila de 5,73mp(suprafata utila

totala de 86,31mp), la care se adauga balcon cu suprafata utila de 12,18mp si balcon cu suprafata utila de 3,57mp.

### **5.1.2. Alimentarea cu apa/autorizatii/contracte**

Vila este alimentata cu apa prin retea de incinta. Contract cu Sc Condominium SA. nr.266 din 04.09.2007.

### **5.1.3. Canalizare/autorizatii/ contracte**

Vila este racordata la canal colector de incinta. Contract nr.266 din 24.09.2007 cu Sc. Condominium sa.

### **5.1.4. Alimentarea cu gaze naturale /autorizatii/contracte**

Vila este conectata la retea de gaze naturale: contract nr.359719 cu GDF Suez.

### **5.1.5. Alimentarea cu energie electrica/autorizatii/contracte**

Vila este racordata la retea de incinta: Contract nr.263 din 05.09.2007 cu Sc. Condominium sa.

### **5.1.6. Dosar de intabulare Vila 15 si Lot 15 – Anexa 2**

## **5.2. Spatiu Comercial**

### **5.2.1. Caracteristici generale/Autorizatii pentru desfasurarea activitatii/Contracte**

Spatiul comercial 1 situat in Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.225B, sector 1 Bucuresti, bloc Tronson 1, demisol, inscris in este inscris in Cartea Funciara cu nr.38844; sistemul constructiv al cladirii in care este amplasat este similar blocului de apartamente de la numarul 225C.

### **5.2.2. Alimentarea cu apa/autorizatii/contracte**

Contract nr.244 din 07.06.2012 cu Sc Condominium sa.

### **5.2.3. Canalizare/autorizatii/ contracte**

Contract nr.244 din 07.06.2007 cu Sc. Condominium sa.

### **5.2.4. Alimentarea cu gaze naturale /autorizatii/contracte**

Contract nr.404846 din 08.12.2006.

### **5.2.5. Alimentarea cu energie electrica/autorizatii/contracte**

Contract nr. 253 din 13.07.2007.

### **5.2.6. Dosar cadastral spatiu comercial – Anexa 3**

## **5.3. Imobil de locuinte – Tronson 2**

### **5.3.1. Caracteristici generale/Autorizatii pentru desfasurarea activitatii/Contracte**

Lotul cu numarul 2, situat in Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti 225B, sector 1 Bucuresti, este compus din teren intravilan curti constructii in suprafata de 1426mp si constructia C1(bloc de apartamente) edificata pe acesta, avand regim de inaltime S+P+3-4E, in suprafata construita ;a sol de 655mp, cu numarul cadastral 13229/25/3/2 este intabulat in cartea funciara nr.91251; subsolul blocului este compus din 24 locuri de garaje (cate 12 pentru fiecare scara), adapost protectie civila si spatii tehnice, parterul si etajele avand functiune de locuinte, cu 18 apartamente; constructia nu este finalizata, utilitatile sunt aduse la constructie, dar nu sunt distribuite in spatiile locative.

Blocul de locuinte, scarile A si B, au structura mixta, cadre si diafragme din beton armat hidroizolate, zidarie portanta din GVP(exteriora), pereti despartitori partial

din ghips carton, grinzi beton armat, plansee beton armat, acoperis terasa necirculabila, finisaje exterioare prevazute a fi realizate cu soclu similipiatra, tencuieli glet pe termoizolatie polistiren de 8 cm, vopsitorii de exterior Dufa (culori alb, bej, maro), pe parapetii balcoanelor tencuieli marmofix si mana curenta inox, tamplarie metalica si PVC (culoare brun) cu geamuri termopan (care nu este montata in acest moment)

### **5.3.2. Alimentarea cu apa/autorizatii/contracte**

Reteaua de alimentare cu apa este pozitionata la limita proprietatii.

### **5.3.3. Canalizare/autorizatii contracte**

Reteaua de canalizare este pozitionata la limita proprietatii.

### **5.3.4. Alimentarea cu gaze naturale /autorizatii/contracte**

Reteaua de distributie gaze naturale se afla la limita proprietatii.

### **5.3.5. Alimentarea cu energie electrica/autorizatii/contracte**

Reteaua de distributie energie electrica se afla la margine proprietatii.

### **5.3.6. Pariuri bloc – Anexa 3**

## 6. Analiza de piață

### **6.1 Principalele caracteristici ale pieței imobiliare**

Preturile apartamentelor din Bucuresti s-au redus in ultimii ani in medie cu 45%, cea mai mare scadere fiind inregistrata la locuintele noi din ansamblurile rezidentiale, potrivit unui indice national lansat de site-ul imobiliare.ro. Astfel, pretul apartamentelor din ansamblurile rezidentiale noi a inregistrat, la nivelul Capitalei, o scadere de 51%. La realizarea indicelui au fost luate in calcul preturile solicitate de proprietar, exprimate in euro pe metru patrat util si nu includ TVA.

Daca ne referim la conditiile de creditare acordate de catre banci si acestea s-au inasprit, pe fondul lipsei de lichiditati, bancile preferand sa imprumute statul in defavoarea populatiei.

Mai mult, in conditiile in care reprezentantii UE militeaza pentru limitarea creditarii imobiliare la 40% din valoarea locuintei sau a investitiei este de asteptat ca peste conditiile impuse de bancile autohtone, cei care isi vor cumpara o locuinta sa fie nevoiti sa vina cu un avans de 60%, si nu de 20 sau 25% cat este in prezent.

In ceea ce priveste contractarea unui credit, somajul este principala temere cu care se confrunta cei mai multi dintre cei care se gandesc la o casa noua.

Potrivit indicelui de pret al Imobiliare.ro, in proiectele rezidentiale noi din Bucuresti preturile au coborat cu 50%, iar la apartamentele vechi, cu circa 45%.



În 2009, foarte mulți dezvoltatori și-au regândit produsele astfel încât să se încadreze în programul “Prima Casa”. Clienții au rămas, însă, adepții locuințelor vechi, ca urmare a faptului că acestea se încadrează în număr mai mare în nivelul de preț prevăzut în program.

Deși a dinamizat tranzacțiile în cazul unor proiecte rezidențiale noi, în special pentru cele finalizate și care au prețuri sub limita garantată de stat (60.000 euro), programul “Prima Casa” nu a determinat o creștere relevantă a cererii. Potrivit analiștilor, mulți dintre potențialii clienți amână decizia achiziției unei case, chiar dacă prețul este unul atractiv, ca urmare a situației economice.

Efectele limitate ale programului guvernamental, dar și situația economică incertă vor determina, potrivit analiștilor imobiliari, o stagnare a numărului tranzacțiilor de locuințe.

## ***6.2 Caracteristicile pieței și ale consumatorilor***

- **Oferta existentă:**

Conform datelor disponibile la nivel național, în România sunt în prezent 8.231.295 de locuințe, dintre care mai mult de jumătate (52%) sunt în zona urbană.

- 97.5% din fondul locativ este deținut de persoane fizice

- 67% din totalul locuințelor au fost construite între 1960 și 1989

- în medie, un român deține aproximativ 15,8 mp

În plus, un număr foarte mare de români, respectiv peste 95%, sunt proprietarii locuințelor, spre deosebire de celelalte țări din Europa Centrală și de Est, unde în țări precum Polonia și Cehia, procentele sunt de circa 59%, respectiv 48%.

Oferta a crescut în anii premergători crizei, în special în București, iar calitatea s-a îmbunătățit în special datorită faptului că unitățile locative au fost cumpărate, și nu închiriate. Orașul s-a dezvoltat într-un ritm alert, extinzându-și granițele în special înspre nord, datorită vecinătății cu pădurea și lacurile, și a faptului că zona a fost mai puțin afectată de industrializare.

Recesiunea din domeniul construcțiilor s-a reflectat și în numărul autorizațiilor de construcție pentru segmentul rezidențial.

În 2008, se anticipa livrarea a 9.100 de apartamente, dintre care cele mai multe erau unități contractate care trebuia livrate. Ținând seama de dificultățile cu care s-au confruntat și încă continua să se confrunte dezvoltatorii imobiliari, aproximativ 80-90% dintre aceste locuințe au fost livrate de fapt în anul 2010 sau chiar în 2011. În ceea ce privește vânzările anuale, piața rezidențială este *lipsită de transparență*.

Dealtfel, conform datelor statistice cererea pentru locuințe este reprezentată în general, de cumpărători care dispun de resursele financiare pentru achiziționarea unei case și care nu se bazează pe contractarea unui credit.

Deteriorarea climatului economic național coroborat cu noile condiții mult mai restrictive decât în anii anteriori ce s-au tradus în lichiditate redusă și un preț crescut al banilor, duce la finalizarea și livrarea a cât mai puține locuințe.

De asemenea, în ultimul an foarte puține proiecte noi au fost anunțate și începute. Anii 2010 și 2011 au oferit cele mai puține variante de apartamente finalizate și cel mai probabil nivelul activității de livrare se va încadra între plafonul din 2007 și cel

din 2008 (în funcție de câte proiecte vor mai înregistra întârzieri și vor fi amânate pentru urmatorul an).

- **Caracteristicile cererii**

Ca urmare a crizei economice și financiare, cererea de apartamente a scăzut continuu începând cu sfârșitul anului 2009. Cererea de apartamente noi a fost impactată pe de o parte de criza economică și financiară, care s-a tradus în venituri micșorate, creșterea șomajului și reducerea încrederii în câștigurile viitoare, și pe de altă parte de reducerea apetitului băncilor spre a acorda credite.

Pentru a încuraja cererea de locuințe și pentru a sprijini un sector al construcțiilor în declin, guvernul a inițiat în 2009 programul „Prima casă”, prin intermediul căruia Ministerul Finanțelor Publice garantează ipoteca pentru achiziția de locuințe.

O nouă etapă a programului a început în februarie 2010 cu fonduri disponibile pentru garanții de 700 milioane de EURO.

În ciuda acestor eforturi, cererea a rămas foarte redusă. Într-un studiu publicat de Colliers International, la începutul anului 2010 oferta de apartamente noi pe piața din București era de aproximativ 9.000 de unități finalizate și puse la vânzare. Conform aceluiași studiu, cererea de apartamente noi era semnificativ sub ofertă, implicând o presiune de scădere a prețurilor și stoparea dezvoltărilor de proiecte noi. Vânzările „din fază de proiect” (proiecte în stadiu incipient) sunt extrem de rare dat fiind riscul de pierdere a avansurilor (piața este conștientă de numeroase cazuri de insolvență a dezvoltatorilor) în condițiile în care piața este saturată de oferte foarte atractive de apartamente finalizate.

Din punctul de vedere al puterii de cumpărare, salariul mediu din București este de 434 de EURO, iar 3,9% din populația activă are venituri lunare care depășesc 1.500 EURO, ceea ce îi poate califica pentru obținerea unui împrumut ipotecar de 100.000 de EURO. Se estimează că numărul celor din București care își pot cumpăra o casă de 100.000 de EURO este de 47.089 persoane.

Cererea curentă poate fi mai mare, dar accesul la finanțare este foarte dificil.

Considerând că numai 56% din populație are ca sursă principală de venit salariul, conform statisticilor oficiale, se estimează un indice de accesibilitate de circa 0,7, care se situează sub cel din țările vest-Europene care au un indice de peste 1.

În concluzie, cererea de apartamente este așteptată să crească pe termen mediu în timp ce oferta este așteptată să scadă. Apartamentele de calitate, situate în zone liniștite și accesibile și având un preț corect sunt așteptate să aibă succes pe o piață care are o nevoie structurală de locuințe noi și moderne.

Pretul mediu la care se realizează tranzacții pe piața apartamentelor se situează între 800 EURO/mp și 1.200 EURO/mp în funcție de zona unde sunt situate imobilele, împrejurimi, acces, precum și de nivelul finisajelor. În ceea ce privește dimensiunile apartamentelor, cele mai solicitate sunt apartamentele cu 2 camere cu suprafețe între 55 – 80 mp dar și apartamentele cu 3 camere cu o suprafață maximă de 95 mp astfel încât să se încadreze în prevederile privind aplicarea cotei de TVA de 5%.

- **Recomandari**

Realizarea unor apartamente cu suprafețe de maxim 98 mp care să fie vandute la prețuri de maximum 1.000 EURO/mp plus TVA de 5%.

## 7. Analiza situației economice - financiare în perioada 1 Ianuarie 2008 - 30 Iunie 2011

### 7.1. Analiza patrimoniului în perioada 1 Ianuarie 2008-30 Iunie 2011

Analiza situației economico-financiare în perioada 1 Ianuarie 2008-30 Iunie 2011, are la bază ca sursă principală bilanțul la 31.12 pentru anii 2008, 2009, 2010, 30 Iunie 2011 și balanțele de verificare ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.

De asemenea, au fost folosite și alte informații din contabilitatea societății.

În continuare se prezintă bilanțul simplificat și contul de profit și pierderi pentru anii 2008, 2009, 2010, 2011 (30 Iunie).

<b>BILANT SIMPLIFICAT</b>				
<b>Elemente de bilanț</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011 (30 iun.)</b>
<b>TOTAL ACTIVE din care:</b>	<b>19,735,899.00</b>	<b>15,479,465.00</b>	<b>9,073,928.00</b>	<b>9,059,568.00</b>
ACTIVE IMOBILIZATE	19,326,370.00	15,219,542.00	8,966,730.00	8,952,438.00
ACTIVE CIRCULANTE din care:	409,529.00	259,923.00	107,198.00	107,130.00
stocuri	0.00	0.00	0.00	0.00
creante	370,383.00	159,741.00	104,741.00	105,016.00
disponibilități bănești	34,734.00	99,714.00	2,457.00	2,114.00
Cheltuieli în avans	4,412.00	468.00	0.00	0.00
<b>TOTAL PASIVE din care:</b>	<b>19,735,899.00</b>	<b>15,479,465.00</b>	<b>9,073,928.00</b>	<b>9,059,568.00</b>
<b>CAPITAL PROPRIU din care:</b>	<b>11,223,725.00</b>	<b>11,603,029.00</b>	<b>5,626,060.00</b>	<b>4,913,534.00</b>
capital social	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
provizioane*	0.00	107,298.00	107,298.00	107,298.00
rezerve	10,054,817.00	10,054,817.00	4,964,478.00	4,964,478.00
<b>DATORII TOTALE din care:</b>	<b>8,512,174.00</b>	<b>3,876,436.00</b>	<b>3,447,868.00</b>	<b>4,146,034.00</b>
datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de până la un an	4,140,911.00	1,649,309.00	1,990,089.00	2,651,745.20
datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	2,560,082.00	2,104,541.00	1,457,779.00	1,494,288.80
Venituri în avans	1,811,181.00	122,586.00	0.00	0.00

\*provizioanele din situația de mai sus s-au creat pentru momentul în care se va datora impozit pe profit în cazul utilizării rezervelor de reevaluare.

<b>CONT DE PROFIT SI PIERDERE SIMPLIFICAT</b>				
<b>Elemente de bilant</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011 (30 iun.)</b>
<b>VENITURI TOTALE din care:</b>	<b>1,684,037.00</b>	<b>3,351,672.00</b>	<b>638,555.00</b>	<b>2,997.00</b>
venituri din exploatare	1,682,480.00	3,215,893.00	626,481.00	2,997.00
venituri financiare	1,557.00	135,779.00	12,074.00	0.00
venituri exceptionale	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>CHELTUIELI TOTALE din care:</b>	<b>1,558,776.00</b>	<b>2,918,051.00</b>	<b>1,521,960.00</b>	<b>715,523.00</b>
cheltuieli din exploatare	1,099,489.00	2,780,327.00	1,509,992.00	715,523.00
cheltuieli financiare	459,287.00	137,724.00	11,968.00	0.00
cheltuieli exceptionale	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>REZULTATUL BRUT din care:</b>	<b>125,261.00</b>	<b>433,621.00</b>	<b>-883,405.00</b>	<b>-712,526.00</b>
rezultatul exploatarii	582,991.00	435,566.00	-883,511.00	-712,526.00
rezultatul financiar	-457,730.00	-1,945.00	106.00	0.00
rezultatul exceptional	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>IMPOZIT PE PROFIT</b>	<b>31,847.00</b>	<b>161,615.00</b>	<b>3,225.00</b>	<b>0.00</b>
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>93,414.00</b>	<b>272,006.00</b>	<b>-886,630.00</b>	<b>-712,526.00</b>
<b>PROFIT</b>	<b>93,414.00</b>	<b>272,006.00</b>		
<b>PIERDERE</b>			<b>886,630.00</b>	<b>712,526.00</b>

## 8. Situația activelor imobilizate ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.

### 8.1. Evoluția imobilizărilor corporale

Structura și evoluția imobilizărilor corporale în perioada 1 ianuarie 2008 – 30 iunie 2011 se prezintă astfel:

	Sume în RON			
Imobilizari Corporale - valoare bruta	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	30.06.2011
Terenuri	10,228,240.00	9,132,140.00	2,811,758.00	2,811,758.00
Constructii	8,194,692.00	5,458,565.00	6,122,136.00	6,122,136.00
Instalații tehnice si mașini	296,435.00	296,435.00	107,270.00	107,270.00
Alte Instalații, Utilaje si Mobilier	45,750.00	45,750.00	45,750.00	45,750.00
Imobilizări Corporale in Curs	81,844.00	406,456.00	-	-
Avansuri pentru Imobilizări Corporale	572,149.00	61,742.00	26,134.00	261,334.00
<b>Imobilizări Corporale - Total</b>	<b>19,419,110.00</b>	<b>15,401,088.00</b>	<b>9,113,048.00</b>	<b>9,348,248.00</b>

Sursa: Balanțele de verificare ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.

Contul de rezerve din reevaluare prezinta urmatorul sold, efectuandu-se o reevaluare a terenurilor in dec 2010:

- ✓ Rezerve reevaluare teren = 2,761,540.00 lei ( s-a diminuat cu 6,210,894.00 lei)
- ✓ Rezerve reevaluare cladiri = 663,571,00 lei
- ✓ Surplus rezerve reevaluare teren vandut = 1,538,366.00 lei, din care rezerva impozabila (element similar venit) suma de 870,753.00 lei.

La sfarsitul anului 2011 se va efectua o alta reevaluare.

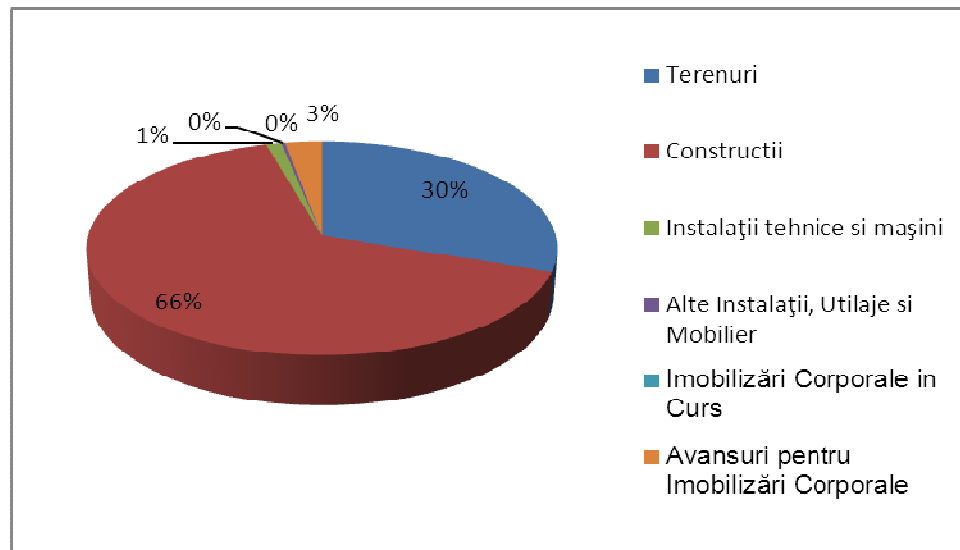
Astfel, mijloacele fixe și terenurile sunt reflectate în evidențele contabile la valoarea lor istorică, diminuată cu efectul amortizării cumulate.

Terenurile reprezintă categoria de active imobilizate cu cea mai mare valoare la data de 30 iunie 2011 respectiv 6,122,136.00 Lei reprezentand 65% din totalul imobilizărilor corporale.

Imobilizările corporale sunt amortizate liniar pe durata utilă de viață a activelor, fiind prezentate în situațiile financiare la valoare netă contabilă (valoare istorică de achiziție sau valoarea reevaluată minus amortizarea cumulată).

Astfel, evoluția imobilizărilor corporale la valoare contabilă netă se prezintă astfel:

Imobilizari Corporale - valoare neta	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	30.06.2011
Terenuri	10,228,240.00	9,132,140.00	2,811,758.00	2,811,758.00
Constructii	8,182,360.00	5,441,545.00	6,079,532.00	6,065,238.82
Instalații tehnice si mașini	215,123.00	141,333.00	20,966.00	107,270.00
Alte Instalații, Utilaje si Mobilier	44,047.00	36,327.00	28,340.00	28,339.96
Imobilizări Corporale in Curs	81,844.00	406,456.00	0.00	0.00
Avansuri pentru Imobilizări Corporale	572,149.00	61,742.00	26,134.00	261,334.00
<b>Imobilizări Corporale - Total</b>	<b>19,323,763.00</b>	<b>15,219,543.00</b>	<b>8,966,730.00</b>	<b>9,273,940.78</b>

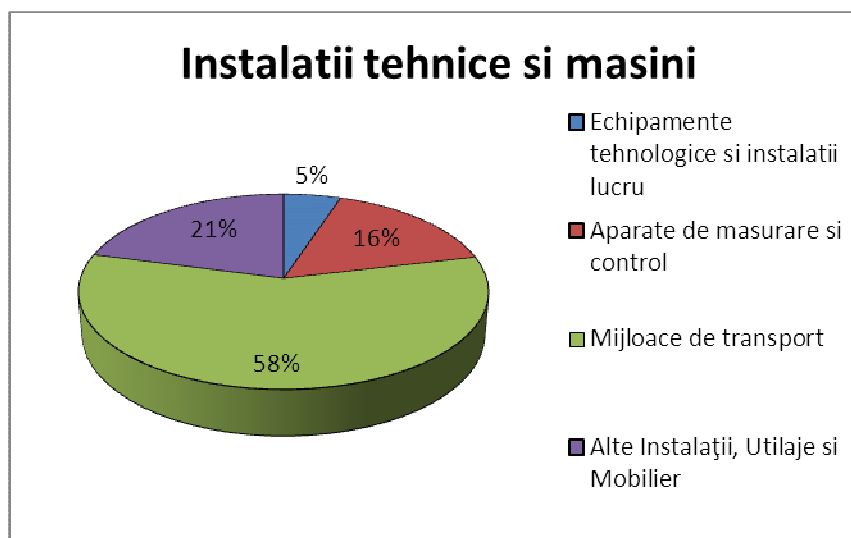


### Instalații tehnice și mașini

La data de 30 iunie 2011 mijloacele fixe grupate în această categorie aveau o valoare netă contabilă de 135,609.29 RON, mijloacele de transport având pondere 58% în această categorie.

Sume în RON		
Instalații tehnice si mașini	30.06.2011	Pondere
Echipamente tehnologice si instalatii lucru	6,970.00	51%
Aparate de masurare si control	21,956.72	16%
Mijloace de transport	78,342.61	58%
Alte Instalații, Utilaje si Mobilier	28,339.96	21%
<b>Imobilizări Corporale - Total</b>	<b>135,609.29</b>	<b>100%</b>





### **Autovehicule**

În prezent, Societatea mai deține doar trei autovehicule Dacia Logan achiziționate în baza unui contract de leasing.

### **Imobilizări corporale în curs**

La 30 Iunie 2011, în situațiile contabile nu sunt înregistrate imobilizări corporale în curs.

### **8.2. Evoluția imobilizărilor financiare- nu sunt**

### **8.3. Situația activelor circulante ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.**

#### **8.3.1. Evoluția stocurilor**

Din situațiile contabile reiese că societatea nu prezintă sold la contul de stocuri la data de 30 Iunie 2011

#### **8.3.2. Evoluția creanțelor**

Structura și evoluția creanțelor în perioada 1 ianuarie 2008 – 30 iunie 2011 se prezintă după cum urmează:

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	30.06.2011
Creanțe Comerciale	230,943.91	89,204.62	57,966.72	105,016.00
Avansuri plătite către furnizori	104,439.09	35,536.38	11,774.28	11,774.28
TVA de Recuperat	0.00	0.00	0.00	0.00
Debitori Diversi	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>370,383.00</b>	<b>159,741.00</b>	<b>104,741.00</b>	<b>151,790.28</b>

Sursa: Balanțele de verificare ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.

La 30 iunie 2011, creanțele societății așa cum se prezintă ele în evidențele contabile se ridică la o valoare de 151,790.28 RON.

Menționăm faptul că de-a lungul perioadei analizate societatea nu a constituit provizioane pentru creanțele incerte.

### **Furnizori debitori**

La 30 iunie 2011, Societatea avea înregistrat în evidențele contabile un sold debitor de 11,774.28 RON, reprezentând avansuri acordate furnizorilor și nedecontate până la acea dată. O pondere importantă în totalul furnizorilor debitori la 30 iunie 2011 o reprezintă soldul debitor cu care figurează înregistrat S.C. PROMO SERVICE SRL, în valoare de 10,000.00 RON.

### **Debitori diverși**

La 30 iunie 2011 creanțele societății reprezentând debitori diverși, așa cum se prezintă ele în evidențele contabile se ridică la valoarea de 35,000.00 RON.

### **8.3.3 Evoluția disponibilităților**

Evoluția disponibilităților în perioada 1 ianuarie 2008 – 30 iunie 2011 se prezintă după cum urmează:

Denumire	31.12.2008	31.12.2009	01.01.2010	30.06.2011
Disponibilitati banesti	34,734.00	99,714.00	2,457.00	2,114.00
<b>TOTAL</b>	<b>34,734.00</b>	<b>99,714.00</b>	<b>2,457.00</b>	<b>2,114.00</b>

Sursa: Balanțele de verificare ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.

Valoarea disponibilităților din conturile bancare și casierie este de 2,114.00 RON

La data de 30 iunie 2011, societatea avea doua conturi bancare, deschise la Raiffeisen Bank Agentia Dorobanti.

#### 8.4. Obligațiile societății

Denumire	Sume în RON			
	31.12.2008	31.12.2009	01.01.2010	30.06.2011
Credite Bancare pe Termen Lung	142,431.57	143,996.50	0.01	0.01
Datorii privind Leasing-ul	2,417,651.11	40,795.45	0.00	0.00
Imprumuturi acordate de asociati	2,381,988.45	1,919,749.24	1,457,779.09	1,494,288.80
<b>TOTAL DATORII PE TERMEN &gt; 1 AN</b>	<b>4,942,071.13</b>	<b>2,104,541.19</b>	<b>1,457,779.10</b>	<b>1,494,288.81</b>
Credite bancare pe termen scurt	0.00	0.00	0.00	0.00
Avansuri încasate de la Clienți	985,214.30	986,179.26	1,256,179.26	307,690.76
Datorii Comerciale către Furnizori	114,177.00	66,050.58	17,192.73	22,764.98
Datorii către Furnizorii de Imobilizări	505,761.53	166,495.68	152,751.36	152,751.36
Datorii privind Drepturi Salariale	36,742.00	43,136.00	17,276.25	17,276.25
Alte Datorii	45,932.00	288,910.97	233,627.38	255,172.98
TVA de Plata	0.00	150,027.39	313,061.92	152,454.61
Dividende de Plata	0.00	0.00	0.00	0.00
Creditori Diverși	71,094.93	71,094.93	0.00	1,743,634.25
<b>TOTAL DATORII PE TERMEN &lt; 1 AN</b>	<b>1,758,921.76</b>	<b>1,771,894.81</b>	<b>1,990,088.90</b>	<b>2,651,745.19</b>
<b>TOTAL DATORII</b>	<b>6,700,992.89</b>	<b>3,876,436.00</b>	<b>3,447,868.00</b>	<b>4,146,034.00</b>

Sursa: Balanțele de verificare ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.

După cum se poate observa, datoriile societatii au fluctuat de la un an la altul in functie de conjunctura pietei.

#### Avansuri plătite de clienți

La data de 30 iunie 2011, valoarea avansurilor plătite de către clienți aferente apartamentelor contractate în blocul situat in Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr. 225C, Scetor 1 Bucuresti, este de 307,690.76 RON, cele mai importante fiind prezentate mai jos:

Clienți creditorii	30.06.2011
Bradean Ligia	15,589.92
Grigore Muresan Andrei	270,000.00
Petrescu Ilie	22,100.00
<b>TOTAL</b>	<b>307,689.92</b>

Sursa: Balanțele de verificare ale S.C. CONIMOB COM S.R.L. și tabelul definitiv al creanțelor

## Datorii către firmele de leasing

Din evidențele contabile ale societății la data de 30 iunie 2011, reiese că datoria către societățile de leasing s-a stins. Evoluția datoriei aferentă contractelor de leasing financiar imobiliar este prezentată mai jos:

Situația datoriilor de leasing	31.12.2008	31.12.2009	01.01.2010	30.06.2011
S.C. Marfin Leasing IFN	2,323,787.00	0.00	0.00	0.00
S.C. Midocar Srl - Q	92,650.00	40,795.45	0.00	0.00
S.C. Raiffeisen Leasing Srl	1,213.26	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>2,417,650.26</b>	<b>40,795.45</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## 8.5. Credite pe termen lung/ scurt

Societatea nu are contractate credite bancare.

## 8.6. Situația capitalurilor proprii

Capitalurile proprii reflectă starea reală a unei societăți, reprezintă în fapt partea care rămâne la dispoziția acționarilor după achitarea tuturor datoriilor. Evoluția capitalurilor proprii în perioada 1 ianuarie 2008 – 30 iunie 2011 se prezintă după cum urmează:

Situația capitalurilor proprii	31.12.2008	31.12.2009	01.01.2010	30.06.2011
Capital Social	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
Rezerve din Reevaluare	10,053,817.00	8,972,435.00	3,425,112.00	3,425,112.00
Alte Rezerve	1,000.00	1,082,382.00	1,539,366.00	1,539,366.00
Rezultat Reportat	1,071,494.00	1,163,908.00	1,435,914.00	549,284.00
Profitul sau Pierderea Exercițiului	93,414.00	272,006.00	-886,630.00	-712,526.00
Repartizarea Profitului	1,000.00	0.00	0.00	0.00
<b>Total capitaluri proprii</b>	<b>11,225,725.00</b>	<b>11,495,731.00</b>	<b>5,518,762.00</b>	<b>4,806,236.00</b>

După cum se poate observa de mai sus, capitalurile proprii au cunoscut scadere în perioada analizată.

## 8.7 Diagnostic financiar patrimonial

### 8.7.1. Diagnosticul patrimoniului net

Diagnosticul financiar patrimonial constituie un instrument managerial menit să contribuie la menținerea și dezvoltarea întreprinderii într-un mediu concurențial tot

mai dens, precum și la înțelegerea trecutului și prezentului în scopul fundamentării obiectivelor strategice viitoare.

Se realizează pe baza bilanțului contabil deoarece permite formularea unor concluzii privind condițiile de echilibru financiar și evidențierea structurii financiare a întreprinderii.

Patrimoniul net se calculează ca diferență dintre activul total și datoriile totale, reflectând în esență activele firmei negrevate de datorii la un moment dat; prin urmare, patrimoniul net reflectă averea întreprinderii la o anumită dată (are un caracter static), după cum urmează:

Sume în RON

Patrimoniul net	31.12.2008	31.12.2009	01.01.2010	30.06.2011
Active imobilizate	19,326,370.00	15,219,542.00	8,966,730.00	8,952,438.00
Active circulante	405,117.00	259,455.00	107,198.00	107,130.00
<b>Total active</b>	<b>19,731,487.00</b>	<b>15,478,997.00</b>	<b>9,073,928.00</b>	<b>9,059,568.00</b>
Datorii curente	4,140,911.00	1,649,309.00	1,990,089.00	2,651,745.20
Datorii pe termen lung	2,560,082.00	2,104,541.00	1,457,779.00	1,494,288.80
<b>Total datorii</b>	<b>6,700,993.00</b>	<b>3,753,850.00</b>	<b>3,447,868.00</b>	<b>4,146,034.00</b>
<b>Patrimoniul net</b>	<b>13,030,494.00</b>	<b>11,725,147.00</b>	<b>5,626,060.00</b>	<b>4,913,534.00</b>

Sursa: Balanțele de verificare ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.

Pe parcursul perioadei analizate, patrimoniul net al societății a înregistrat o valoare pozitivă.

### 8.7.2. Diagnosticul corelației creanțe-obligații

Atunci când se analizează situația financiară a unei companii, este important să cunoaștem evoluția corelației creanțe – obligații, corelație care influențează decisiv capacitatea de plată a societății, în lipsa altor surse de finanțare.

În cadrul diagnosticului se cercetează în primul rând evoluția creanțelor și obligațiilor în raport cu cifra de afaceri pentru a pune în evidență raportul dintre imobilizarea capitalului firmei și cel care privește folosirea surselor atrase conform celor de mai jos:

Indicatori	31.12.2008	31.12.2009	01.01.2010	30.06.2011
Cifra de afaceri	375,911.00	887.00	1,091.00	2,997.00
Creanțe	370,383.00	159,741.00	104,741.00	105,016.00
Obligații	8,512,174.00	3,876,436.00	3,447,868.00	4,146,034.00
<b>Raport Creanțe/Obligații</b>	<b>0.0435</b>	<b>0.0412</b>	<b>0.0304</b>	<b>0.0253</b>

Sursa: Balanțele de verificare ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.

Calculul acestor indicatori este important pentru a putea determina capitalul permanent necesar exploatării, respectiv fluxurile bănești care influențează disponibilitățile bănești ale firmei.

Raportul creanțe ÷ datorii confirmă starea precară în care se află societatea, mărimea acestui indicator fiind subunitară și foarte mică de-a lungul întregii perioade analizate.

### 8.7.3. Diagnosticul rentabilității

Profitul, ca indicator absolut (de mărime) a rentabilității constituie premisă și consecință a unei afaceri. Ca premisă se are în vedere faptul că inițierea unei afaceri implică o anumită investiție, iar o consecință o constituie rezultatul așteptat de investitor.

Diagnosticul rentabilității se realizează pe baza contului de profit și pierderi, care arată modul în care s-a ajuns la o anumită stare patrimonială, un anumit rezultat, care au fost fluxurile de venituri și cheltuieli.

Scopul diagnosticului rentabilității îl constituie stabilirea performanțelor proprii în ceea ce privește capacitatea actuală și în perspectivă de a genera profit.

### 8.7.4. Diagnosticul general al profitului (rezultatului)

Prezentarea situației generale a rezultatului vizează în mod special două aspecte importante, respectiv evoluția profitului și modul de formare. Primul dintre aceste

aspecte este necesar pentru aprecierea trendului iar al doilea pentru formularea unor judecăți de valoare asupra activităților desfășurate.

Situația rezultatelor obținute de către S.C. CONIMOB COM S.R.L. în perioada 1 ianuarie 2008 – 30 iunie 2011 este următoarea:

Elemente de analiza	31.12.2008	31.12.2009	01.01.2010	30.06.2011
Venituri din exploatare	1,682,480.00	3,215,893.00	10,991.00	2,997.00
Cheltuieli din exploatare	1,099,489.00	2,780,327.00	123,172.00	715,523.00
<b>Rezultat din exploatare – profit</b>	<b>582,991.00</b>	<b>435,566.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Rezultat din exploatare – pierdere</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>112,181.00</b>	<b>712,526.00</b>
Venituri financiare	1,557.00	135,779.00	12,081.00	0.00
Cheltuieli financiare	459,287.00	137,724.00	8,605.00	0.00
<b>Rezultat financiar – profit</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3,476.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Rezultat financiar – pierdere</b>	<b>457,730.00</b>	<b>1,945.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Rezultat extraordinar	0.00	0.00	0.00	0.00
Venituri totale	1,684,037.00	3,351,672.00	23,072.00	2,997.00
Cheltuieli totale	1,558,776.00	2,918,051.00	131,777.00	715,523.00
<b>Rezultatul exercițiului – profit</b>	<b>93,414.00</b>	<b>272,006.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Rezultatul exercițiului – pierdere</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>110,885.00</b>	<b>712,526.00</b>

Sursa: Balanțele de verificare ale S.C. CONIMOB COM S.R.L.

Din analiza contului de profit și pierdere al societății în perioada 1 ianuarie 2008–30 iunie 2011, se poate observa că societatea a înregistrat pierderi în exercițiile financiare din anii 2010 și 2011, cea mai mare pierdere fiind înregistrată în anul 2011.

## 9. Plan de reorganizare judiciara S.C. CONIMOB COM S.R.L.

### 9.1. Măsurile de reorganizare judiciară.

#### 9.1.1. Premisele Planului de Reorganizare

În temeiul art. 94 alin. 1 lit. a) și art. 18 alin.1 lit d) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, prezentul Plan de reorganizare este propus de debitoare prin administrator special Cojocarescu Dan Ioan.

**Anexa 5** - Hotararea AGEA privind propunerea planului de reorganizare.

Destinatarii acestui Plan de reorganizare sunt judecătorul sindic și creditorii înscriși în tabelul definitiv de creanțe.

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare a activității debitoarei conform art. 94 alin. 1 lit. a) și art. 18 alin.1 lit d) din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței au fost îndeplinite, după cum urmează:

- La cererea debitoarei prin care s-a solicitat deschiderea procedurii insolvenței conform art. 28 alin. 1 lit. h) din Legea 85/2006, s-a depus o declarație pe proprie răspundere prin care debitoarea își arată intenția de intrare în procedura de reorganizare judiciară, conform unui plan, prin restructurarea activității, prin lichidarea în tot sau în parte, a averii, prin împrumut bancar, prin aport la capitalul social, în vederea stingerii datoriilor;
- Posibilitatea reorganizării a fost analizată de către administratorul judiciar în Raportul privind cauzele și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței S.C. CONIMOB COM S.R.L. depus la dosarul cauzei la termenul de judecată din 21.11.2011;



- Tabelul definitiv de creanțe împotriva S.C. CONIMOB COM S.R.L. a fost depus la dosar și afișat la data de 03.04.2012;
- S.C. CONIMOB COM S.R.L. nu a mai fost subiect al procedurii instituite în baza Legii nr.85/2006 privind procedura insolvenței. Nici societatea și nici un membru al organelor de conducere al acesteia nu a fost condamnat definitiv pentru nici una dintre infracțiunile prevăzute de art. 94 alin. 4 din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

Planul prevede ca metodă de reorganizare o combinație între **continuarea activității** S.C. CONIMOB COM S.R.L. și **lichidarea unor active aflate în patrimoniul acesteia**.

**Termenul de executare a Planului de reorganizare S.C. CONIMOB COM S.R.L. este de 36 de luni de la data confirmării acestuia, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.**

Creanțele care nu sunt defavorizate sunt cele garantate și bugetare, cuantumul acestora fiind raportat la întreaga masă credală.

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

- Categoria creanțelor negarantate
- Categoria creanțe chirografare stabilite conform art.123 alin. 8 și art.123 alin.9 lit a);

Întrucât toate creanțele înscrise în tabelul definitiv de creanțe împotriva S.C. CONIMOB COM S.R.L urmează să fie achitate prin Programul de plăți într-un cuantum cel puțin egal cu cel care ar fi achitat în caz de faliment, acest Plan nu menționează alte despăgubiri care urmează să fie oferite titularilor tuturor

categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă care ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment, cu excepția plăților prevăzute a fi efectuate către aceștia conform Programului de plăți și a prevederilor Planului.

Date fiind concluziile Raportului asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență, debitoarea va fi descărcată de răspundere, în temeiul art. 95 alin. 5 lit. c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

Obiectivul fundamental al Planului îl constituie, în raport de dispozițiile art. 95 din Legea nr. 85/2006, **continuarea activității firmei și achitarea într-o măsură cât mai mare a tuturor categoriilor de creanțe.**

**Premisele ce stau la baza întocmirii Planului de reorganizare judiciară pot fi structurate astfel:**

**1. Structura masei credale.** În conformitate cu Tabelul definitiv al creanțelor, masa credală a S.C. CONIMOB COM S.R.L. la data deschiderii procedurii este formată dintr-un număr de **12 creditori**, însumând **3.760.918,27 RON**.

**Structura creditorilor** S.C. CONIMOB COM S.R.L. este fragmentată. Ponderea valorică a principalelor categorii de creditori în totalul masei credale se prezintă după cum urmează:

- creditori garantați - 28,79%
- creditorii chirografari bugetari - 5,40%
- creanțe chirografare - 27,79%
- creanțe subordonate - 38,10%

**Creditorii care dețin cele mai importante creanțe** din punct de vedere valoric (peste 6%) sunt următorii:

- DGFP MB – AFP pentru Contribuabili Mijlocii – 11,03%
- Cabinet de Avocatura Anca Avram – 36,69%
- Marfin Leasing IFN (Romania) S.A. – 6,46%
- Cojocarescu Mara Gilda – 32,91%

**2. Debitoarea urmărește un grad cât mai ridicat de satisfacere a creanțelor creditorilor**, iar ipoteza reorganizării judiciare conform prezentului Plan de reorganizare asigură un grad mai mare de satisfacere a masei credale comparativ cu falimentul. Valoarea de lichidare s-a considerat a fi cea indicată de **S.C. Expert Group Consulting SRL** în raportul de evaluare. Astfel, valorile de lichidare, fara TVA, sunt:

→ pentru vila nr. 15 este de	124.463 EURO
→ pentru spatial comercial este de	42.075 EURO
→ pentru bloc este de	<u>802.068 EURO</u>
<b>TOTAL</b>	<b>968.606 EURO</b>

În ipoteza falimentului, date fiind caracteristicile pieții imobiliare actuale, lichidarea societății și obținerea unor rezultate într-un orizont de timp rezonabil, este incertă iar sumele care ar putea fi obținute nu pot fi evaluate.

**3. Asociații debitoarei nu dispun de resursele financiare necesare** pentru finanțarea semnificativă a continuării activității S.C. CONIMOB COM S.R.L. , condiție esențială pentru un grad ridicat de rambursare a datoriilor debitoarei către creditorii acesteia.

4. Societatea noastra ar dori **sprijinul principalilor creditori**, care sunt si creditori garantati si anume DGFP MB – AFP pentru Contribuabili Mijlocii si Cabinet de Avocatura Anca Avram, in sensul sustinerii Planului de reorganizare si spera ca acestia sa se pronunte in favoarea continuarii activității, pentru definitivarea construirii blocului.
  
5. **Evaluarea activelor imobiliare si mobiliare** din patrimoniul debitoarei a fost solicitată de către administratorul judiciar și a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare de către S.C. Expert Group Consulting SRL . În raportul de evaluare valoarea de piață a bunurilor imobile si mobile din patrimoniul debitoarei a fost stabilită la 5.429.276 RON, exclusiv TVA, echivalentul a 1.292.294 EURO (fără TVA). Previziunile financiare s-au bazat pe condițiile de piață actuale luând în considerare anumiți factori: creșterea inflației, a cursului valutar, analiza pieței imobiliare de la acest moment.

## **9.2. Program de implementare a Planului de reorganizare si cash-flow**

### **9.2.1. Etapele de implementare a Planului de Reorganizare**

Pentru implementarea Planului de reorganizare s-a considerat ca fiind necesara o perioada de **36 de luni**, Graficul de implementare care contine detalierea activitatilor, este prezentat in **Anexa 6**.

**Principalele etape** sunt urmatoarele:

#### **9.2.1.1. Vanzarea spatiului comercial nr.225 B, bloc Tronson 1, demisol**

Termen maxim de realizare: **finalul lunii a 4 - a** de la data confirmarii Planului de reorganizare.

Administratorul judiciar va expune la piață spatiul comercial pentru a fi vândut în starea actuală.

În măsura în care acest demers nu se va finaliza cu succes, fie din cauza lipsei interesului pieței, fie din cauza unor oferte de preț considerabil inferioare valorii de lichidare, creditorii garantati DGFP MB – AFP pentru Contribuabili Mijlocii, Cabinet de Avocatura Anca Avram, vor avea opțiunea de a proceda la o dare în plată a activului, în conformitate cu prevederile art. 95 alin (6) pct. E din legea 85/2006, cu conditia prealabila a acordului scris a acestora cu privire la aceasta modalitate de stingere a creantei lor.

#### **9.2.1.2. Vanzarea vilei 15**

Termen maxim de realizare: **finalul lunii a 6 - a** de la data confirmarii Planului de reorganizare.

Administratorul judiciar va expune la piață Vila 15 pentru a fi vânduta în starea actuală.

În măsura în care acest demers nu se va finaliza cu succes, fie din cauza lipsei interesului pieței, fie din cauza unor oferte de preț considerabil inferioare valorii de lichidare, creditorii garantati DGFP MB – AFP pentru Contribuabili Mijlocii, Cabinet de Avocatura Anca Avram, vor avea opțiunea de a proceda la o dare în plată a activului, în conformitate cu prevederile art. 95 alin (6) pct. E din legea 85/2006, cu conditia prealabila a acordului scris a acestora cu privire la aceasta modalitate de stingere a creantei lor.

#### **9.2.1.3. Reproiectarea imobilului de locuinte comune (bloc)**

Are drept obiectiv realizarea unor apartamente care sa corespunda cerintelor actuale ale pietii imobiliare ceea ce inseamna ca trebuie sa respecte caracteristicile programului “Prima casa” - termen maxim de realizare: **finalul lunii a 5 - a** de la data confirmarii Planului de reorganizarea

#### **9.2.1.4. Obtinerea Autorizatiei de construire pentru recompartimentare**

Termen maxim de realizare: **finalul lunii a 6 - a** de la data confirmarii Planului de reorganizarea

**9.2.1.5. Realizarea lucrarilor de constructii-montaj in vederea finalizarii scarii B**

Vor fi realizate 22 apartamente in varianta recompartimentarii.

Demarare: **inceputul lunii 7** de la data confirmarii Planului de reorganizarea

Finalizare: **finalul lunii 14** de la data confirmarii Planului de reorganizarea

Eventuale conditii meteo nefavorabile vor putea determina prelungirea termenelor de executie cu maximum 3 luni.

**9.2.1.6. Realizarea activitatilor de promovare si vanzare a apartamentelor din scara B.**

Demarare: **inceputul lunii 11** de la data confirmarii Planului de reorganizarea

Finalizare: **finalul lunii 36** de la data confirmarii Planului de reorganizarea

**9.2.1.7. Efectuarea de plati catre creditor**

Se propune acoperirea creantelor in proportie de 100%.

**Anexa 7 - Esalonarea acoperirii creantelor certe**

In situatia in care creditorii vor dori (nefiind multumiti de ritmul de recuperare a creantelor) propunem si varianta ca acestia sa primeasca, in contul creantelor, unul sau mai multe apartamente (in functie de creanta detinuta) la preturile de vanzare minimale.

**Anexa 13 – Preturi de vanzare minimale apartamente din Scara B.**

**9.2.1.8. Realizarea lucrarilor de constructii-montaj in vederea finalizarii scarii A**

Se preconizeaza realizare a 22 apartamente in varianta recompartimentarii si vanzarea acestora. În măsura în care apartamentele din scara B a blocului se vor finaliza si se vor vinde iar creditorii isi vor primi integral creantele, vor fi demarate si lucrarile de finalizare a apartamentelor de pe scara A.

## **9.2.2. Măsurile de implementare a Proiectului**

### **9.2.2.1. Măsurile comerciale și de marketing**

Activitatea comercială și de marketing se va desfășura prin intermediul unor consultanți și agenți specializați în promovarea și vânzarea de apartamente.

- Remunerația agenților, prevăzută în bugetul proiectului, se ridică la 1,5 % din valoarea apartamentelor vândute.
- Plata comisioanelor se va efectua la vânzarea efectivă a apartamentelor.
- Bugetul de marketing prevăzut în Planul de Reorganizare este de 24.000 EURO fără TVA, ceea ce va permite tipărirea și distribuirea de broșuri, comunicarea prin presă și pe internet precum și participarea la târguri și expoziții specializate. Este de asemenea prevăzută amenajarea unui apartament în scopuri de marketing și vânzări, finanțarea acestui showroom fiind asigurată din bugetul aferent construcției. Este și prevăzută facilitarea unor relații între potențialii cumpărători și bănci pentru finanțarea achizițiilor de apartamente prin credit ipotecar.

### **9.2.2.2. Măsurile financiar-contabile**

În perioada de aplicare a Planului de Reorganizare, funcția financiar-contabilă va fi asigurată ca și în timpul perioadei de observație de către Macacu Rodica, persoana fizică autorizată, contabil atestat în furnizarea de servicii de contabilitate.

#### **Costuri soft EURO**

Obținere certif urbanism (CU), avize & Aut Construcție –	5.000 EURO
Proiectare Construcții	– 10.000 EURO
Managementul de proiect și alte chelt.generale (*)	– 63.917 EURO
Monitorizarea proiectului (**)	– 24.000 EURO
Costuri de marketing	– 24.000 EURO
<u>Diverse și neprevăzute</u>	<u>– 13.463 EURO</u>

**Total – 140.380 EURO**

**(\*) Capitolul de cheltuieli intitulat “Managementul de proiect” include:**

- ✓ plata unui specialist (inginer) care va asigura activitatile de dirigenție de santier adica supravegherea incadrării constructorului in termenile de executie si in costurile ofertate, respectarea specificatiilor tehnice, calitatea materialelor si echipamentelor puse in opera, etc.
- ✓ plata unui contabil autorizat care sa asigure activitatile de inregistrare contabila si depunere situatii / deconturi conform legislatiei in vigoare
- ✓ plata unui specialist in domeniul economic care sa coordoneze in ansamblu implementarea Planului de reorganizare sis a avizeze platile, sa elaboreze sis a puna in practica politica de vanzari si activitatile legate de aceasta
- ✓ chiria sediului si costul utilitatilor aferente
- ✓ contravaloarea consumabilelor necesare activitatii

**(\*\*) Monitorizarea proiectului** – va fi asigurata de catre **Administratorul judiciar** in baza competentelor sale si a onorariului fix de 2.000 lei/luna corelat cu comisionul de success de 6% acordat la valoarea vanzarilor sau a aporturilor investitionale atrase.

**9.2.2.3. Măsuri investiționale**

Planul de Reorganizare presupune continuarea investiției in construcția „**Bloc**”.

In **Etapa 1**, care face obiectul Planului de reorganizare, **se va finaliza SCARA B**.

**Finalizarea Blocului** - Imobil Locuințe Colective

Imobilul a cărei construcție urmează a fi definitivată este imobilul denumit generic „**Bloc**”, imobil destinat locuințelor colective. Imobilul este amplasat în Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti, nr. 225-245, Bucuresti



## a) Descrierea proiectului

Proiectul consta in recompartimentarea celor 9 apartamente cu suprafete intre 160 – 200 mp/apartament, realizate pe scara B si a spatiilor de parcare de la Demisol astfel incat sa se realizeze un numar de 22 apartamente (4 garsoniere, 13 apartamente cu doua camere si 5 apartamente cu trei camere).

Noile apartamente vor fi **in concordanta cu cererea solvabila**, astfel:

- suprafete intre 56 si 98 mp pe apartament
- preturi intre 46.200 EURO si 82.500 EURO pe apartament (fara TVA)
- date fiind suprafetele si preturile de vanzare, se aplica TVA de 5%
- se incadreaza in cerintele programului “Prima casa”

Apartamentele vor avea urmatoarele **caracteristici tehnice**:

- ✚ centrala termica proprie
- ✚ pardoseala din parchet laminat in sufragerie si dormitoare
- ✚ pardoseli din gresie produsa in Romania in Bai, Bucatarie si holuri
- ✚ peretii din bai vor avea protectie din faianta numai in zonele expuse direct la jet de apa; obiecte sanitare in bai produse in Romania
- ✚ zugraveli cu vopsea lavabila alba in toate spatiile
- ✚ aparate electrice (prize/ comutatoare) cate 1 maxim 2 pe camera, produse in Romania
- ✚ pardoselile la balcoane si terase vor fi din gresie de productie romaneasca
- ✚ balustrada si mana curenta la terase si balcoane vor fi din fier forjat cu lemn
- ✚ calorifere din aluminiu, produse in Romania; usile interioare din PAL
- ✚ usa de intrare in apartament – metalica, produsa in Turcia
- ✚ tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan 3 compartimente
- ✚ utilitati asigurate: apa potabila, canalizare menajera, energie electrica, gaz metan. Nu sunt incluse taxele de bransament si pretul contoarelor care se vor

plati direct la furnizorii de utilitati in momentul semnarii cu acestia a contractelor de furnizare.

**b) Tema proiectului**

Nr actual apart	Nr nou apart	Descriere apart	Balcon	Supr constr/ apart mp	Cota spatii com mp	Total supr.constr mp
0	1	2	3	4	5	6
	<b>DEMISOL</b>	<b>AC Totala</b>	<b>0,00</b>	<b>261,60</b>	<b>67,40</b>	<b>329,00</b>
	<b>1</b>	Ap.2cam.strada		71,00	7,00	<b>78,00</b>
	<b>2</b>	Ap.3cam.lac		85,60	7,00	<b>92,60</b>
	<b>3</b>	Ap.2cam.strada		70,00	7,00	<b>77,00</b>
	Garaj 2 auto	Utilizabil in comun		35,00	7,00	<b>42,00</b>
	Adapost ALA				25,10	25,10
	Spatiu tehnic				14,30	14,30
	<b>Parter</b>	<b>AC Totala</b>	<b>10,25</b>	<b>290,80</b>	<b>21,90</b>	<b>322,95</b>
<b>1</b>	<b>4 (1/1)</b>	Ap.3cam.lac+strada		<b>91,40</b>	5,48	96,88
	<b>5 (1/2)</b>	Garsoniera		<b>55,65</b>	5,47	61,12
<b>2</b>	<b>6 (2/1)</b>	Ap.2cam.lac	10,25	<b>74,80</b>	5,48	90,53
	<b>7 (2/2)</b>	Ap.2cam.strada		<b>68,95</b>	5,47	74,42
	<b>Etaj 1</b>	<b>AC Totala</b>	<b>23,05</b>	<b>301,75</b>	<b>21,90</b>	<b>346,70</b>
<b>3</b>	<b>8 (3/1)</b>	Ap.3cam.lac+strada		<b>97,70</b>	5,48	103,18
	<b>9 (3/2)</b>	Garsoniera	12,80	<b>56,00</b>	5,47	74,27
<b>4</b>	<b>10 (4/1)</b>	Ap.2cam.lac	10,25	<b>75,60</b>	5,48	91,33
	<b>11 (4/2)</b>	Ap.2cam.strada		<b>72,45</b>	5,47	77,92
	<b>Etaj 2</b>	<b>AC Totala</b>	<b>23,05</b>	<b>301,75</b>	<b>21,90</b>	<b>346,70</b>
<b>5</b>	<b>12 (5/1)</b>	Ap.3cam.lac+strada		<b>97,70</b>	5,48	<b>103,18</b>
	<b>13 (5/2)</b>	Garsoniera	12,80	<b>56,00</b>	5,47	<b>74,27</b>
<b>6</b>	<b>14 (6/1)</b>	Ap.2cam.lac	10,25	<b>75,60</b>	5,48	<b>91,33</b>
	<b>15 (6/2)</b>	Ap.2cam.strada		<b>72,45</b>	5,47	<b>77,92</b>
	<b>Etaj 3</b>	<b>AC Totala</b>	<b>23,05</b>	<b>301,75</b>	<b>21,90</b>	<b>346,70</b>
<b>7</b>	<b>16 (7/1)</b>	Ap.3cam.lac+strada		<b>97,70</b>	5,48	<b>103,18</b>
	<b>17 (7/2)</b>	Garsoniera	12,80	<b>56,00</b>	5,47	<b>74,27</b>
<b>8</b>	<b>18 (8/1)</b>	Ap.2cam.lac	10,25	<b>75,60</b>	5,48	<b>91,33</b>
	<b>19 (8/2)</b>	Ap.2cam.strada		<b>72,45</b>	5,47	<b>77,92</b>
	<b>Etaj 4</b>	<b>AC Totala</b>	<b>107,05</b>	<b>201,05</b>	<b>21,90</b>	<b>330,00</b>
<b>9</b>	<b>20 (9/1)</b>	Ap.2cam.lac/str.	87,10	<b>66,00</b>	7,30	<b>160,40</b>
	<b>21 (9/2)</b>	Ap.2cam.lac	19,95	<b>64,75</b>	7,30	<b>92,00</b>
	<b>22 (9/3)</b>	Ap.2cam.strada		<b>70,30</b>	7,30	<b>77,60</b>
	<b>Terasa Etaj 4-Casa liftului</b>				<b>23,85</b>	<b>23,85</b>
	<b>TOTAL SCARA "B"</b>		186,45	1.658,70	200,75	<b>2.045,90</b>

**c) Alcătuire funcțională**

Alcatuirea functionala a scarii B din imobilul de locuinte comune, dupa re compartimentare.

**Anexa 8** -Partiuri:Demisol, Parter, etaj curent si etaj 4 re compartimentate

**d) Autorizații necesare**

- Certificat de urbanism pentru re compartimentare – este deja obtinut –

**Anexa 9** – Certificate de urbanism pentru re compartimentare apartamente scara B

- Avize necesare pentru Autorizarea constructiei

- Autorizatie de construire pentru re compartimentare scara B – se vor intreprinde demersurile necesare dupa realizarea Proiectului tehnic

- Estimam ca Autorizatia de construire se va putea obtine (cu conditia mobilizarii fondurilor) pana la sfarsitul lunii a 4-a de implementare a Planului de reorganizare (a se vedea **Anexa 6**)

**e) Execuția lucrărilor de proiectare** (pentru re compartimentare)

Se va realiza in **luna 5**. Costurile pentru realizarea proiectării urmeaza a fi achitate deoarece acestea reprezintă o necesitate pentru obținerea autorizației de construcție

Graficul de lucrări de constructii-montaj a fost stabilit împreună cu arhitectul si este prezentat in **Anexa nr. 6** la capitolul 5.

Investiția in aceasta etapa se va realiza cu ajutorul urmatoarelor surse de finanțare:

- a) Din vanzarea Spatiului comercial ..... 50.000 EURO
- b) Din vanzarea Vilei 15 ..... 165.000 EURO
- c) Aportul unui investitor identificat de Firma de consultanta DELOITTE ..... 335.000 EURO

**TOTAL ..... 550.000 EURO**

**9.2.2.4. Conducerea activității debitoarei** inclusiv Monitorizarea implementarii Planului de reorganizare judiciara.

În perioada de reorganizare, activitatea debitorului va fi administrata de catre administratorul special Cojocarescu Dan, sub supravegherea administratorului judiciar, dupa confirmarea planului, conform art. 18 alin. 1 lit. e) si art. 95 alin. 6 lit. A din Legea 85/2006.

### **9.2.3. Necesarul de fonduri pentru implementarea Planului de reorganizare**

#### **9.2.3.1. Costuri aferente realizarii imobilului Bloc – scara B precum si continuarii activitatii societatii (cheltuieli generale)**

Costurile totale estimate necesare finalizarii construcției „**Bloc**”, pot fi împărțite în trei categorii:

- **costuri de construcție** – in cuantum de **398.920 EURO**
- **costuri comune** – în cuantum de **10.700 EURO**
- **costuri soft** – stabilite la **140.380 EURO**

**TOTAL 550.000 EURO**

Determinarea costurilor aferente realizarii imobilului Bloc – scara B are la baza Graficul de lucrări care a fost stabilit împreună cu arhitectul si este prezentat in **Anexa nr. 6** la capitolul 5.

**Costurile aferente lucrarilor de constructii-montaj** (hard costs) avand drept obiectiv realizarea apartamentelor de la **scara B** sunt prezentate in **Anexa 10**.

Durata lucrarilor este estimate la 7 luni conform Anexa 6 capitol 5.

În estimarea costurilor s-a considerat și plata unui **avans de 30%** din valoarea totală a lucrărilor către constructorul general, plata urmând a fi realizată în luna 6 de implementare a Planului de reorganizare, cu o luna inaintea începerii lucrărilor generale de construcție.

Avansul acordat va fi recuperat din valoarea facturilor ulterioare.

Pentru angajarea antreprenorului general, se va organiza o licitație pe baza unui caiet de sarcini, cu depunerea unei garanții de bună execuție.

Prețurile menționate nu includ valoarea taxei pe valoare adăugată.

În continuare, sunt detaliate costurile pentru implementarea Planului de reorganizare care include finalizarea construcției „Bloc” numai scara B:

Nr. crt	Elemente de cost	Cost Proiect EURO
<b>A.</b>	<b>Costuri de construcție</b>	<b>398.920,00</b>
1	Inchideri exterioare	1.450,00
2	Compartimentari interioare	11.320,00
3	Finisaje interioare	131.950,00
4	Lucrari terase-balcoane	18.400,00
5	Finisaj exterior	51.400,00
6	Instalatii sanitare	28.550,00
7	Instalatii termice	33.960,00
8	Instalatii electrice	31.440,00
9	Instalatii gaze	4.480,00
10	Instalatie ascensor	18.000,00
11	Tamplarie exterioara PVC	33.600,00
12	Tamplarie interioara	20.240,00
13	Tamplarie interioara metalica	3.650,00
14	Inchideri garaje	10.480,00
<b>B.</b>	<b>Costuri comune</b>	<b>10.700,00</b>
1	Drum de acces	2.200,00
2	Bransamente retele exterioare	8.500,00
<b>C.</b>	<b>Costuri soft</b>	<b>140.380,00</b>
1	Avize, autorizatii, proiectare	15.000,00
2	Administrator judiciar	24.000,00
3	Chirie sediu, utilitati, contabilitate, consumabile, platite pana la data aprobarii Planului	9.916,70
4	Chirie sediu, utilitati, contabilitate, consumabile, dupa data aprobarii Planului	54.000,00
5	Publicitate si alte forme de promovare	24.000,00
6	Diverse si neprevazute	13.463,30
	<b>COST TOTAL PROIECT (A + B + C)</b>	<b>550.000,00</b>

### 9.2.3.2. Necesari de fonduri pentru plata creantelor

Programul de plată a creanțelor împotriva S.C. CONIMOB COM S.R.L., prevăzut prin Planul de Reorganizare este prezentat în ANEXA nr.7 care face parte integrantă din prezentul Plan.

Conform art. 3 pct. 22 și art. 95 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, programul de plată a creanțelor este tabelul de creanțe care cuprinde:

**a) Cuantumul sumelor datorate de S.C. CONIMOB COM S.R.L. creditorilor, pe care debitoarea se obligă să le plătească integral acestora în perioada de reorganizare judiciară, stabilit prin raportare la tabelul definitiv de creanțe este de 3.760.918,27 Lei;**

**b) Termenele la care societatea urmează să plătească aceste sume.**

Modalitatea de rambursare concretă, totală sau parțială, pentru fiecare creanță inclusă în categoriile de creanțe care votează Planul de Reorganizare conform art. 100 din Legea nr. 85/2006 se va face conform Programului de plăți al creanțelor S.C. CONIMOB COM S.R.L., atașat la Plan ca Anexa nr. 7

În urma unei analize atente a posibilităților financiare, expusă pe larg în capitolele anterioare, debitoarea propune un program de plăți a creanțelor care presupune:

- **acoperirea creanței creditorilor garantati**, DGFP MB Administratia AFP Contribuabili Mijlocii și Cabinet de Avocatura Anca Avram, în proporție de **100%**.

Nr. Crt.	Creditori garantati	Transa 1 Anul 2 luna 1 Lei	Transa 2 Anul 2 luna 7 Lei	TOTAL Lei
1.	Directia Generala a Finantelor Publice a Mun.Bucuresti - Administratia Finantelor Publice pentru Contribuabilii Mijlocii	130.769,50	130.769,50	261.539
2.	Cabinet de Avocatura Anca Avram	410.540,00	410.540,00	821.080
	<b>TOTAL plati catre creditorii garantati</b>	<b>541.309,50</b>	<b>541.309,50</b>	<b>1.082.619</b>

- **plata integrală a creditorilor bugetari** în baza creanțelor cu care aceștia au fost înscrși în tabelul definitiv de creanțe. Plata se va face într-o singura tranșă în Anul 3 de implementare, luna 1 și creanțele vor fi acoperite în proporție de 100%.

Nr. Crt.	Creditori bugetari	Anul 3 luna 1 Lei
1.	Directia Generala a Finantelor Publice a Mun.Bucuresti - Administratia Finantelor Publice pentru Contribuabilii Mijlocii	153.521,00
2.	Administratia fondului pentru mediu	15,00
3.	Directia Generala de Impozite si Taxe Locale Sector 1	48.275,76
4.	Inspectoratul Teritorial de Munca	1.234,00
<b>TOTAL plati catre creditorii bugetari</b>		<b>203.075,76</b>

- **rambursarea integrală a creditelor acordate de către creditorul garantat** (investitorul) în timpul procedurii pentru finalizarea construcției și pentru finanțarea cheltuielilor de procedură și a dobânzilor aferente; rambursarea se va realiza integral în momentul în care se vor obține fonduri din vânzarea apartamentelor.

- **plata furnizorilor** determinați conform art. 96 alin. 1 din Legea 85/2006, în proporție de **100%**;

- **Creditorii chirografari** în sensul art. 96 din Lege, alții decât promitenții cumpărători, vor fi satisfăcuți prin **plata a 100% din valoarea creanței** în lunile 1 și 7 din Anul 3 de implementare a Planului de Reorganizare.

Nr. Crt.	Creditori furnizori	Anul 3 luna 1 Lei	Anul 3 luna 7 Lei	TOTAL
1.	SC FATUM ASIST SRL	97.295,40	97.295,40	194.590,80
2.	Marfin Leasing IFN	121.489,36	121.489,36	242.978,72
3.	RER ECOLOGIC SERVICE BUCURESTI REBU	809,16	0,00	809,16
4.	Petrescu Ilie Laurentiu si Petrescu Mihaela	13.150,00	13.150,00	26.300,00
5.	Cabinet de Avocatura Anca Avram	279.497,82	279.497,82	558.995,64
6.	Bradean Traian, Bradean Angela, Bradean Liviu, Bradean Ligia	9.726,00	9.726,00	18.552,00
<b>TOTAL plati catre furnizori</b>		<b>521.517,74</b>	<b>520.708,58</b>	<b>1.042.226,31</b>

### **c) Creanțele născute după data deschiderii procedurii insolvenței**

Creanțele născute după data deschiderii procedurii reprezentând creanțe rezultate din continuarea activității S.C. CONIMOB COM S.R.L., inclusiv taxe, timbre, cheltuieli aferente procedurii, cheltuieli de administrare și conservare, remunerații, inclusiv onorariul Administratorului Judiciar, vor fi plătite în perioada de reorganizare judiciară conform actelor juridice care constituie temeiul creanțelor respective având în vedere natura juridică a acestora și prioritatea conferită de lege acestora.

La data de 03 aprilie 2012, **datoriile curente** se ridică la suma de aproximativ 69.312 Lei, fiind reprezentate de:

- **Remunerația Administratorului Judiciar**, onorariul evaluatorului și cheltuielile de procedura pe perioada cuprinsă între data numirii administratorului judiciar și data confirmării Planului de reorganizare evaluate la aproximativ 28.600 Lei.
- **Cheltuieli curente de funcționare a societății** (plata utilitatilor, salariu contabil autorizat, consumabile, etc.) și de procedura efectuate în perioada cuprinsă între data declansării insolvenței și data confirmării Planului de reorganizare, estimate la circa 40.712 Lei.

**Cheltuielile bugetare curente** precum și **alte creanțe chirografare născute și devenite exigibile după data deschiderii procedurii** insolvenței în perioada de observație și/sau în perioada de reorganizare judiciară **vor fi achitate** de asemenea în proporție de **100% din resursele obținute prin aplicarea Planului**.

Plata către Administratorul Judiciar a **Onorariul de succes** în valoare de 6% din sumele atrase de către acesta în contul unic de lichidare, fără TVA, va fi efectuată potrivit prevederilor din Procesul Verbal al Adunării Creditorilor din 5 august 2011.



### **9.2.3.3. Considerații generale privind tratamentul creanțelor defavorizate**

Potrivit art. 3 alin. 1 pct. 21 din Legea nr. 85/2006, categoria de creanțe defavorizate este prezumată a fi categoria de creanțe pentru care Planul de reorganizare prevede cel puțin una dintre modificările următoare pentru oricare dintre creanțele categoriei respective:

- a) o reducere a cuantumului creanței;
- b) o reducere a garanțiilor sau a altor accesorii, cum ar fi reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului;
- c) valoarea actualizată cu dobânda de referință a Băncii Naționale a României, dacă nu este stabilit altfel prin contractul privind creanța respectivă sau prin legi speciale, este mai mică decât valoarea la care a fost înscrisă în tabelul definitiv de creanțe.

Fiecare creanță defavorizată va fi supusă unui tratament corect și echitabil.

În conformitate cu art. 101 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, tratament corect și echitabil există atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) nici una dintre categoriile care resping planul și nici o creanță care respinge planul nu primesc mai puțin decât ar fi primit în cazul falimentului;
- b) nici o categorie sau nici o creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;
- c) în cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nici o categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptate, astfel cum rezultă din ierarhia prevăzută la art. 100 alin. (3) din Legea nr. 85/2006, nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului.

De asemenea, în conformitate cu art. 96 alin. 2 din Legea nr. 85/2006, Planul stabilește același tratament pentru fiecare creanță din cadrul unei categorii

distincte, cu excepția cazului în care deținătorul unei creanțe din categoria respectivă consimte un tratament mai puțin favorabil pentru creanța sa.

Tratamentul corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Planul de reorganizare se apreciază în funcție de următoarele elemente de referință:

1. **Tabelul definitiv de creanțe** împotriva S.C. CONIMOB COM S.R.L. afișat la data de 03.04.2012 atașat prezentului plan în **Anexa nr.1**
2. **Programul de plăți** prevăzut prin Planul de reorganizare așa cum este prezentat în **Anexa nr.7**
3. „Raportul de evaluare a bunurilor imobile/mobile proprietatea debitoarei”, întocmit de S.C. Expert Group Consulting SRL.

Fiecare dintre categoriile de creanțe defavorizate prin Plan potrivit legii vor fi analizate din perspectiva elementelor de referință menționate mai sus.

#### **9.2.3.4. Esalonarea necesarului de fonduri**

**Esalonarea necesarului de fonduri** pentru lucrările și activitățile necesare realizării imobilului **Bloc – scara B**, este prezentată în **ANEXA 12**. Esalonarea s-a făcut în funcție de cerințele realizării proiectului și este prezentată pe fiecare dintre cei 3 ani de implementare (considerați de la data confirmării Planului de reorganizare judiciară).

#### **9.2.4. Sursele de finanțare** pentru implementarea Planului de reorganizare

##### **9.2.4.1. Venituri din vânzarea activelor aflate în patrimoniul societății**

Pentru asigurarea finanțării Proiectului, S.C. CONIMOB COM SRL, prin Administratorul judiciar, urmează să scoată la vânzare următoarele active:

- a) **Spatiu comercial** situat in Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.225 B, demisol al carui dosar cadastral este prezentat in Anexa 3
- Incasare preconizata: **50.000 EURO**
  - Termen de finalizare a procedurii de vanzare: **finalul lunii a 4-a** de la data confirmarii Planului de reorganizare
- b) **Vila 15** situata in Sos. Gheorghe Ionescu Sisesti nr.225 – 245 al carui dosar cadastral este prezentat in Anexa 2
- Incasare preconizata: **150.000 EURO**
  - Termen de finalizare a procedurii de vanzare: **finalul lunii a 6-a** de la data confirmarii Planului de reorganizare

In ceea ce priveste cele 3 autoturisme, avand in vedere ca ne propunem continuarea activitatii (situatie in care ne sunt necesare mijloace de transport) precum si faptul ca sunt foarte vechi si cu peste 100.000 km la bord ceea ce ar conduce la un pret de vanzare de maximum 500-700 EURO/bucata, propunem sa nu fie vandute intrucat nu ar ajuta cu nimic cash flow-ul.

#### **9.2.4.2. Venituri din vanzarea apartamentelor** din scara B care vor fi finalizate

Conform Graficului de implementare a Proiectului , scara B a imobilului “Bloc” in cadrul careia se vor realize 22 de apartamente, va fi integral finalizata la sfarsitul lunii a 14-a.

Ne-am propus ca, incepand cu luna a 10-a a Proiectului cand lucrarile principale sunt deja finalizate, ramanand de realizat finisajele si obiectele sanitare/ electrice (deobicei, clientii prefer sa-si aleaga singuri aceste repere), sa demaram activitatile de promovare a vanzarilor incluzand semnarea unor contracte cu agentii imobiliare, astfel incat sa poata fi semnate antecontracte de vanzare-cumparare.

In **Anexa 13** sunt prezentate preturile de vanzare si incasarile estimate.

**a) Premisele care au fost avute in vedere la elaborarea Anexei 13** sunt urmatoarele:

→ Pentru apartamentele situate la Demisol, pretul de vanzare considerat este de 600 EURO/mp de suprafata construita care include si cota aferenta spatiilor comune (casa scarii, adapostul ALA)

→ Pentru apartamentele situate la Parter, si etajele 1-4, pretul de vanzare considerat este de 800 EURO/mp de suprafata construita care include si cota aferenta spatiilor comune (casa scarii, adapostul ALA)

Mentionam ca aceste preturi sunt cu minimum 200 EURO/mp sub preturile de vanzare ale zonei si reprezinta preturi minimale.

Consideram ca, in procesul efectiv de negociere/ vanzare se vor putea obtine preturi superioare celor minimale.

**b) Ritmicitatea vanzarii**

Consideram ca, date fiind dimensiunile apartamentelor si preturile de vanzare care corespund caracteristicilor cererii solvabile precum si zonei atractive in care sunt situate, toate cele 22 de apartamente vor putea fi vandute in maximum 12 luni de la lansarea campaniei de promovare.

Din vanzarea celor 22 de apartamente estimam o incasare totala de 1.578.150 EURO (fara TVA) pe care, diminuind-o cu 6% (94.689 EURO) reprezentand onorariul de succes al Administratorului judiciar, rezulta o incasare neta de 1.483.461 EURO.

La intocmirea esalonarii incasarilor am avut in vedere o incasare medie pe apartament de 67.500 EURO (1.483.461 EURO : 22 apartamente)

**Anexa 14 – Esalonarea incasarilor din vanzarea apartamentelor din scara B.**

Am considerat ca vanzarea apartamentelor se va face cu destula dificultate si primele 2 apartamente vor putea fi vandute in luna 7 a Anului 2, ceea ce constituie o premisa pesimista.

Vanzarea celorlalte apartamente am considerat ca se va face in Anul 3 de implementare, conform esalonarii din Anexa 14

In situatia in care ritmul vanzarilor va fi mai accelerat, se va putea lua o decizie privind plata mai rapida a creditorilor dar si demararea lucrarilor la Scara A.

#### **9.2.4.3. Aportul unor noi investitori**

Pentru realizarea Planului de reorganizare am luat in calcul aportul unui sau unor noi investitori in valoare de 500.000 EURO pentru care, S.C.CONIMOB COM SRL ii asigura un procent de participare de 40%.

Au fost déjà demarcate negocierile cu societatea de consultanta DELOITTE care s-a aratat optimista in gasirea unui investitor. Urmeaza ca, pana la data de 15 iunie 2012 sa primim déjà mai multe variante de implicare a unuia sau mai multor investitori.

Implicarea acestora se va face sub forma unui Contract de asociere in participatie prin care sa le fie asigurat un procent de participare la beneficii de 40%.

Daca unul sau mai multi dintre creditorii societatii sunt interesati sa se implice in calitate de investitori acestia vor putea fi integrati in montajul financiar.

#### **9.2.5.Cash Flow**

##### **Anexa 15 – Cash flow scara B**

In Anexa 15 am prezentat cash flow-ul societatii luind in considerare numai realizarea si vanzarea apartamentelor de pe scara A.

Dupa cum se observa, pe parcursul intregii perioade de implementare se realizeaza un cash flow pozitiv in situatia in care toate premisele de derulare prezentate in capitolele precedente sunt in varianta pesimista. Consideram ca exista sanse mari

ca ritmul de vanzare a apartamentelor sa fie mult superior celui preconizat. Mentionam ca si in present avem cate 2-3 vizitatori pe saptamana care sunt interesati in contractarea de apartamente in acest imobil (data fiind si zona deosebit de frumoasa) dar, motivul pentru care nu se concretizeaza vanzarea este ca imobilul nu este finalizat.

### **9.3. Modalități de acoperire a pasivului și surse de finanțare**

În vederea îndeplinirii obligațiilor de plată asumate de către S.C. CONIMOB COM S.R.L. prin Planul de Reorganizare, debitoarea urmează să-și desfășoare în continuare activitatea de dezvoltare a bunurilor imobiliare, prin definitivarea construcției "Bloc".

Pe parcursul perioadei de reorganizare judiciară, conform estimărilor de fluxuri de numerar din Capitolul 9.2.5., sursele pentru îndeplinirea Planului de Reorganizare prin continuarea activității operaționale vor proveni din:

- vânzarea activelor S.C. CONIMOB COM S.R.L., atât cele existente cât și cele care vor rezulta în urma definitivării construcției "Bloc";
- transferul în orice formă a unor active din averea debitoarei, conform art.95, alin.(6), pct.C din Legea nr.85/2006.
- Aportul unui nou investitor

### **9.4. Descărcarea de obligații și de răspundere**

Date fiind concluziile Raportului asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția stării de insolvență, astfel cum au fost prezentate anterior, debitoarea va fi descărcată de răspundere, în temeiul art. 95 alin. 5 lit. c) din Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței.

## **9.5. Efectele Reorganizarii judiciare asupra gradului de acoperire a creanțelor si asupra bugetului general consolidat**

Implementarea Planului de Reorganizare după procedura de admitere, aprobare și confirmare a acestuia va avea următoarele efecte:

### **9.5.1 Efecte asupra gradului de acoperire a creanțelor**

**Creditorii garantați** primesc **100% din valoarea creanțelor** acestora;

**Creditorii bugetari** primesc **100% din valoarea creanțelor** acestora;

**Celelalte creanțe chirografare** vor primi **100% din valoarea înscrisă** în tabelul definitiv de creanțe;

**Creditorii subordonați care sunt asociații SC CONIMOB COM SRL își vor recupera creanța numai după plata integrală a celorlalte creanțe precum și după plata furnizorilor, constructorilor, investitorului.** Considerăm că această prevedere a Planului de reorganizare judiciară constituie o dovadă a încrederii asociaților în potențialul Proiectului precum și o dovadă de respect față de creditorii societății.

### **9.5.2 Efecte asupra bugetului consolidat al statului**

Se va încasa suma totală de aproximativ **334.000 Lei din TVA-ul aferent vânzării apartamentelor**;

Bugetul local va beneficia de taxe și impozite aferente apartamentelor finalizate;

Creditorii bugetari vor primi 100% din totalul creanțelor admise la masa credală.

În plus, prin forța de muncă antrenată în realizarea proiectului se vor plăti către Bugetul de stat sume importante reprezentând taxe și impozite aferente forței de muncă.