

1.10.05

TRIBUNALUL SPECIALIZAT MUREȘ – SECȚIA INSOLVENȚĂ

DOSAR nr. 4578/107/2023

DEBITOR: SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL – în insolvență, in insolvency, en procédure collective

LA DOSAR
Președinte,

TRIBUNALUL SPECIALIZAT MUREȘ		
Dosar nr.	4578/107/2023	
exemplare:		
cerere	anexe	file

17 SEP. 2026

PLAN DE REORGANIZARE

al activității debitoarei

S.C. PARC RESIDENCE ALPHA S.R.L.

„Societate în insolvență, in insolvency, en procédure collective”

ELABORAT ȘI PROPUȘ DE ADMINISTRATORUL JUDICIAR
CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ
JURJ LILIANA MARIANA

CUPRINS

DENUMIREA CAPITOLULUI	PAGINILE
I. ASPECTE INTRODUCTIVE	4
II. PREZENTAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII.....	6
III. PREZENTAREA PROIECTULUI IMOBILIAR	7
IV. STRUCTURA ACTIVULUI SOCIETĂȚII.....	17
V. STRUCTURA PASIVULUI SOCIETĂȚII.....	20
VI. CONDIȚII GENERALE PRIVIND PLANUL DE REORGANIZARE.....	21
VII. OBIECTIVELE PLANULUI DE REORGANIZARE.....	22
VIII. AVANTAJELE REORGANIZĂRII. PREMISE DE RECUPERARE A CREAȚELOR PRIN PLAN	23
IX. REORGANIZARE VERSUS FALIMENT.....	27
X. STRATEGIA DE REORGANIZARE	27
XI. SURSE DE FINANȚARE PE PERIOADA REORGANIZĂRII	30
XII. PREVIZIUNI PRIVIND FLUXUL DE NUMERAR	36
XIII. PREVIZIUNI PRIVIND BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI	36
XIV. MĂSURI OPERAȚIONALE DE IMPLEMENTARE A PLANULUI	36
XV. DISTRIBUIRI ÎN CADRUL PLANULUI DE REORGANIZARE. PROGRAMUL DE PLĂȚI.....	38
XVI. EFECTELE ȘI CONTROLUL APLICĂRII PLANULUI DE REORGANIZARE.....	40
XVII. CONDIȚIILE PRECEDENTE ÎNCHIDERII PROCEDURII DE REORGANIZARE JUDICIARĂ.....	41
XVIII. CATEGORIILE DE CREAȚE CARE VOTEAZĂ PLANUL DE REORGANIZARE.....	41
XIX. CONCLUZII	41
ANEXE LA PLANUL DE REORGANIZARE	43
Anexa 1 – PARAMETRI	43
Anexa 2 – MASA CREDALĂ CONFORM TABELULUI DEFINITIV DE CREAȚE ACTUALIZAT LA 10.08.2026.....	45
Anexa 3 – IPOTECILE ÎNSCRISE ÎN CF NR. 110084 ALBA IULIA, ÎN ORDINEA CRONOLOGICĂ A ÎNSCRIERII (RANGUL)	46
Anexa 4 – VENITURI DIN VALORIFICAREA ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL, DEFALCATE PE CELE 12 TRIMESTRE	59
Anexa 5 – SIMULARE – FACTORUL DE PREȚ NECESAR PENTRU ACOPERIREA INTEGRALĂ (100%) A MASEI CREDALE.....	61
Anexa 6 – BUGETUL DE CHELTUIELI AL PERIOADEI DE REORGANIZARE (12 trimestre)	62
Anexa 7 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 1 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA).....	64
Anexa 8 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 1 DE REORGANIZARE (lei)	65
Anexa 9 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 2 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA).....	66
Anexa 10 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 2 DE REORGANIZARE (lei)	67
Anexa 11 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 3 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA).....	68
Anexa 12 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 3 DE REORGANIZARE (lei)	69
Anexa 13 – DISTRIBUIRILE CĂTRE CREDITORI, PE CELE 12 TRIMESTRE ALE PLANULUI	70
Anexa 14 – PROGRAMUL DE PLĂȚI PE FIECARE CREDITOR, TRIMESTRU CU TRIMESTRU	73
Anexa 15 – CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE PREVIZIONAT (lei)	86
Anexa 16 – BILANȚ PREVIZIONAT PE PERIOADA DE REORGANIZARE (lei)	87
ANEXE ÎN FORMAT PDF (DOCUMENTE ATAȘATE SEPARAT)	88

Anexa 17 (PDF) – Oferta de preluare active – INVESTING ONLINE INNOVATION SRL (înreg. nr. 177/29.10.2025)

Anexa 18 (PDF) – Oferta de servicii și preluare active – ALMAX GROUP SRL (înreg. nr. 178/29.10.2025)

Anexa 19 (PDF) – Confirmarea menținerii ofertelor INVESTING ONLINE INNOVATION SRL și ALMAX GROUP SRL (înreg. nr. 50/14.09.2026)

Anexa 20 (PDF) – E-mail de menținere a ofertei INVESTING ONLINE INNOVATION SRL, cu precizarea noilor termene de plată (16.09.2026)

Anexa 21 (PDF) – Oferta de preluare active (spații comerciale) – ALPHERATZ (15.09.2026)

Anexa 22 (PDF) – Punct de vedere privind prețurile de vânzare – RE/MAX România (12.10.2025)

Anexa 23 (PDF) – Analiză de piață privind imobilele din str. Frederik Mistral nr. 5–5A – Agenția imobiliară Corelis

Anexele 1–16 la prezentul Plan de reorganizare sunt cuprinse în prezentul document; anexele 17–23 sunt documente în format PDF, atașate separat. Toate anexele fac parte integrantă din plan. Cuprinsul se actualizează automat (clic dreapta → Actualizare câmp → Actualizare cuprins în întregime) după adăugarea de anexe sau documente suplimentare.

I. ASPECTE INTRODUCTIVE

I.1. DEFINIȚII

Ori de câte ori vor fi folosite în prezentul plan de reorganizare, cu excepția cazului în care sunt definite altfel decât în cadrul acestuia, sau, cu excepția cazului în care contextul necesită altă interpretare, termenii definiți în continuare vor avea aceleași înțelesuri, după cum urmează:

SC PARC RESIDENCE ALPHA S R L („PARC RESIDENCE ALPHA”, „Debitoarea”, „Debitorul”, „Societatea”, „Compania”) – societatea aflată în procedură de insolvență, cu sediul în Municipiul Alba Iulia, Str. Trandafirilor, nr. 15B, jud. Alba, număr de ordine în Registrul Comerțului – J01/713/2019, având CUI 40806013.

CII JURJ LILIANA MARIANA, cu sediul ales în loc. Alba Iulia, înscrisă în Registrul formelor de organizare ale Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență din România sub nr. ROI-4194, CUI 26091240, în calitate de administrator judiciar al debitoarei SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL, confirmat prin Încheierea de ședință din data de 01.11.2023, pronunțată de Tribunalul Alba – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ, Fiscal și de Insolvență în dosarul nr. 4578/107/2023.

Proiectul imobiliar PARC RESIDENCE – ansamblu rezidențial, de tip blocuri de locuințe în suprafață construită desfășurată de 1860 mp, localizat în municipiul Alba Iulia, Str. Frederik Mistral, nr. 5/5A, jud. Alba, compus din 2 construcții tip bloc cu regim de înălțime D+P+4E+2ER și D+P+4E și parcări subterane și supaterane și teren în suprafață de 1701 mp.

Planul de reorganizare („Planul de reorganizare” sau „planul”) – prezentul plan, care indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului, incluzând și programul de plată a creanțelor.

Programul de plată a creanțelor – se înțelege tabelul de creanțe menționat în Planul de reorganizare, care cuprinde cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor în perioada de reorganizare judiciară, prin raportare la Tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente perioadei de aplicare a planului de reorganizare.

I.2. CADRUL LEGAL PRIVIND PLANUL DE REORGANIZARE

Cadrul legal care stă la baza întocmirii prezentului Plan de reorganizare îl reprezintă Legea nr. 85/2014, cu modificările și completările ulterioare, ce consacră problematicei reorganizării Secțiunea a 6-a („Reorganizarea”), care cuprinde două teze, respectiv teza I – Planul și teza a II-a – Perioada de reorganizare.

Prin prisma prevederilor legale enunțate, obiectivul avut în vedere de legiuitor a fost acela de a se facilita supraviețuirea debitorului față de care s-a deschis procedura prevăzută de actul normativ enunțat anterior, promovându-se astfel posibilitatea și oportunitatea ca acesta să-și continue viața comercială, restructurându-și activitatea pe baza unui plan de reorganizare coerent, care, în conformitate cu prevederile art. 133 alin. 1, *„va indica perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității debitorului, cu mijloacele financiare disponibile și cu cererea pieței față de oferta debitorului, și va cuprinde măsuri concordante cu ordinea publică (...)”*.

Obiectivul fundamental al Planului îl constituie, în raport de dispozițiile art. 133 din Legea nr. 85/2014, restructurarea și continuarea activității debitorului raportat la specificul activității sale, respectiv finalizarea investiției imobiliare mai sus descrisă, valorificarea și/sau închirierea activelor din complexul Parc Residence și achitarea integrală a tuturor categoriilor de creanțe.

În ceea ce privește condițiile pentru depunerea prezentului Plan de reorganizare, prevăzute expres de dispozițiile din Legea nr. 85/2014, menționăm că acestea au fost îndeplinite, după cum urmează:

- la data formulării cererii de deschidere a procedurii insolvenței, debitorul a depus la dosarul cauzei documentele prevăzute de art. 67 din lege, declarându-și intenția de reorganizare a activității;

- în Raportul asupra cauzelor și împrejurărilor care au dus la apariția insolvenței debitorului, administratorul judiciar a indicat că activitatea debitorului poate fi redresată pe baza unui plan de reorganizare judiciară și a precizat că intenționează să propună un plan de reorganizare, în condițiile art. 97 din Legea nr. 85/2014;

- administratorul judiciar a procedat la depunerea tabelului definitiv de creanțe, acesta fiind publicat în BPI nr. 20397/17.08.2026;

- debitorul nu a mai fost subiect al procedurii instituite conform Legii nr. 85/2014. Nici debitorul și niciun membru al organelor de conducere al acestuia nu a fost condamnat definitiv pentru vreuna din infracțiunile prevăzute de art. 132 alin. (4) din Legea nr. 85/2014, în ultimii 3 ani anteriori deschiderii procedurii;

- administratorul judiciar depune prezentul Plan de Reorganizare a activității debitoarei SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL, în termen de 30 de zile de la data publicării tabelului definitiv de creanțe rectificativ nr. 1.

Planul de reorganizare pe care îl supunem spre aprobare creditorilor societății, respectiv spre confirmare judecătorului sindic, cuprinde perspectivele de redresare a societății în raport cu posibilitățile și specificul activității acesteia, indicând și sursele de finanțare necesare acestei activități.

Strategia de reorganizare a societății este prevăzută în cadrul prezentului plan și prevede măsurile adecvate dintre cele menționate de art. 133 alin. 5 din Legea nr. 85/2014.

Planul de reorganizare cuprinde, de asemenea, modalitățile de acoperire a pasivului societății și sursele de finanțare a planului, elementele obligatorii prevăzute de Legea nr. 85/2014, precum durata de implementare a planului, programul de plată a creanțelor, tratamentul fiecărui tip de creanță și prezentarea comparativă a sumelor ce vor fi distribuite în ipoteza falimentului.

Categoriile propuse pentru a vota prezentul plan de reorganizare sunt:

- Creanțele care beneficiază de drepturi de preferință (art. 138, alin. 3 lit. a);
- Creanțele salariale (art. 138 alin. 3 lit. b);
- Creanțele bugetare (art. 138 alin. 3 lit. c);
- Celelalte creanțe chirografare (art. 138 alin. 3 lit. e);
- Creanțe subordonate (art. 138 alin. 5).

I.3. AUTORUL PLANULUI

În temeiul prevederilor art. 132 alin. 1 pct.b) din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, prezentul plan de reorganizare este propus de administratorul judiciar al debitorului, Cabinet individual de insolvență Jurj Liliana Mariana.

Planul de reorganizare a fost întocmit pe baza informațiilor existente în actele, documentele și evidențele financiar – contabile ale debitorului.

I.4. OBIECTIVELE PLANULUI

Obiectivul fundamental al planului îl constituie achitarea în integralitate a tuturor categoriilor de creanțe. Planul prevede în acest sens ca variantă principală de reorganizare, menținerea activității debitorului.

Planul de reorganizare judiciară propus pentru S.C. PARC RESIDENCE ALPHA S.R.L. are o dublă finalitate, încercând să concilieze, în acord cu dispozițiile Legii nr. 85/2014, două interese ocrotite deopotrivă de lege: cel al creditorilor și cel al debitorului.

În cazul în care creditorii nu vor agreea varianta propusă prin plan, echilibrul dintre cele două interese se va deteriora punând în pericol posibilitățile realiste de a asigura acel climat de concesi reciprocă care poate conduce la remedierea situației în interesul atât al creditorilor cât și al debitoarei.

Potrivit dispozițiilor Legii nr. 85/2014 privind procedura insolvenței, inițiatorul planului consideră că derularea unei proceduri de reorganizare judiciară prin continuarea activității de exploatare pe parcursul celor 3 ani de previziune, satisface cel mai bine atât interesele creditorilor, cât și pe cele ale societății, permițând stingerea totală a creanțelor înscrise în tabelul definitiv rectificat nr. 1 și de asemenea acoperirea creanțelor curente născute în timpul procedurii.

II. PREZENTAREA GENERALĂ A SOCIETĂȚII

II.1. DATE DE IDENTIFICARE

PARC RESIDENCE ALPHA S.R.L. este persoană juridică română, cu capital integral privat, organizată ca societate cu răspundere limitată, conform Legii nr. 31/1990, republicată și modificată.

Societatea comercială este înmatriculată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Alba sub nr. J1/713/2019, atribuit la data de 19.03.2019, având cod de înregistrare fiscală CUI 40806013.

Sediul debitorului este în municipiul Alba Iulia, strada Trandafirilor nr. 15B, județul Alba. Societatea nu are deschise puncte de lucru, sucursale sau filiale în țară sau străinătate.

Societatea PARC RESIDENCE ALPHA S.R.L. își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române și cu actul constitutiv.

Durata societății este nedeterminată.

II.2. STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL

S.C. PARC RESIDENCE ALPHA S.R.L. deține un capital social în valoare de 200 lei, integral subscris și vărsat.

Capitalul este împărțit în 20 părți sociale, a câte 10 lei fiecare parte.

De la data înființării și până în prezent, structura capitalului social, conform informațiilor obținute de la Registrul Comerțului este următoarea:

1. JIDVEIAN OLGA – asociat, aport la capitalul social 160 lei, aport vărsat total 160 lei, număr părți sociale 16, cotă de participare la beneficii și pierderi 80%;
2. JIDVEIAN OVIDIU VIOREL – asociat, aport la capitalul social 20 lei, aport vărsat total 20 lei, număr părți sociale 2, cotă de participare la beneficii și pierderi 10%;
3. ROMCEA MARIUS – asociat, aport la capitalul social 20 lei, aport vărsat total 20 lei, număr părți sociale 2, cotă de participare la beneficii și pierderi 10%.

II.3. OBIECTUL DE ACTIVITATE

Conform Certificatului de Înregistrare, a Actului Constitutiv și Statutului Societății emis de Registrul Comerțului, obiectul principal de activitate este cod CAEN 4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliară. Societatea are incluse în Actul constitutiv și alte obiecte secundare de activitate.

II.4. MANAGEMENTUL EXECUTIV

Persoane care au deținut funcții de conducere la SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL, anterior intrării în procedura insolvenței:

Nr.crt.	Nume și Prenume	Funcția
1	Jidveian Ovidiu Viorel	administrator
2	Ganea Cristian	administrator

Managementul administrativ după data deschiderii procedurii:

Nr.crt.	Nume și Prenume	Funcția
1	Sander Minerva Leontina	administrator special
2	Pandele Nicu	administrator special
3	Mărginean Ana Elena	administrator special
4	Cabinet de insolvență Jurj Liliana Mariana	administrator judiciar

Conform sentinței nr. 167/F/2024 pronunțată de Tribunalul Alba în dosarul nr. 4578/107/2023/a103, rămasă definitivă conform Deciziei nr. 124/A/2025 pronunțată de Curtea de Apel Târgu Mureș, debitorului i s-a ridicat în tot dreptul de administrare a activității, conducerea fiind atributul exclusiv al administratorului judiciar.

II.5. RESURSE UMANE

La data deschiderii procedurii insolvenței, debitorul avea 1 angajat, încadrat cu normă întreagă, în persoana asociatului Jidveian Ovidiu.

După deschiderea procedurii insolvenței, debitorul nu a mai avut încadrat niciun salariat.

La data întocmirii prezentului Plan de reorganizare, debitorul are următorii colaboratori prin care își desfășoară activitățile curente: contract prestări servicii contabile încheiat cu SC ANIRI CONSULT SRL, contract prestări servicii de proiectare cu SC ARHITECT MAGDA SRL, contract de prestări servicii de întocmire și ridicare topografică cu SC GIS TOPOCAD SRL.

II.6. PARTICIPAȚII ALE DEBITORULUI

Societatea nu deține participații la alte societăți comerciale.

II.7. BUNURILE AFLATE ÎN AVEREA DEBITORULUI

La data deschiderii procedurii insolvenței debitorului SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL, în proprietatea acesteia existau următoarele bunuri:

Nr. crt.	Bun	Valoare de inventar LEI
1.	Teren	3.906.512
2.	Clădiri	3.366.358,95
3.	Autovehicul marca RANGE ROVER EVOQUE	234.681,58
4.	Aparat filtrare apă marca KANGEN K8, modelul LEVELUK K8.	30.675,62

III. PREZENTAREA PROIECTULUI IMOBILIAR

III.1. AMPLASARE

Complexul imobiliar Parc Residence este localizat în municipiul Alba Iulia, str. Frederik Mistral, nr. 5/5A, jud. Alba, în zona ultracentrală, fiind dezvoltat pe un teren în suprafață totală de 1701,00 mp, compus din două clădiri în curs de execuție.

Zona de amplasament este zona „A” a municipiului Alba Iulia, zonă preponderent rezidențială cu blocuri de locuințe și case de locuit. În zonă se află cea mai mare parte a instituțiilor publice locale, județene și regionale, instituții bancare, magazine, școli, grădinițe, biserici, hoteluri, parcuri etc.

Accesul pe proprietate se face direct din str. Frederik Mistral, stradă asfaltată, sistematizată, având toate utilitățile publice pe amplasamentul clădirilor, respectiv rețea de apă și canalizare, energie electrică, rețea de gaze, telefonie, internet, cablu TV etc.

Zona este ultracentrală și de importanță majoră în cadrul municipiului Alba Iulia.

Conform realității din teren, vecinătățile imobilului sunt:

- La nord – bloc de locuințe în execuție – Downtown Residence și alte proprietăți rezidențiale;

- La sud – proprietăți particulare comerciale și proprietăți administrative;
- La est – proprietăți rezidențiale private;
- La vest – drum de acces – str. Frederik Mistral, Parc Central.

III.2. EVOLUȚIA PROIECTULUI IMOBILIAR ȘI SITUAȚIA JURIDICĂ

În anul 2019, SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL a achiziționat terenul în suprafață de 1701 mp, situat în municipiul Alba Iulia, str. Frederik Mistral, nr. 5/5A, jud. Alba, întabulat în Cartea Funciară nr. 110084 Alba Iulia, pe suprafața căruia a fost demarată construcția ansamblului rezidențial. Achiziția terenului a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1256/11.11.2019. Prețul terenului a fost stabilit la suma de 3.333.890 lei. Din preț a fost achitată suma de 1.003.060 lei, restul de preț urmând a fi achitat până la data de 01.02.2021. Pentru neplata diferenței de preț, moștenitoarea vânzătoarei este înscrisă la masa credală a debitoarei în categoria creanțelor chirografare.

Ansamblul rezidențial are la bază următoarele documente:

- Înscrisere parțială în CF nr. 110084 municipiul Alba Iulia, nr.cad.110084 – teren intravilan în suprafață de 1701 mp; nr.cad.110084 – C1 – Construcție corp C2 – Locuințe colective și spații comerciale, regim de înălțime S+P+4E, având 20 apartamente + 3 spații comerciale și 25 locuri de parcare, în total 50 de unități individuale;
- Autorizația de construire nr. 996/15.10.2019/31.01.2023 emisă de Primăria municipiului Alba Iulia;
- Autorizația de construire nr. 56/31.01.2023 – Continuare lucrări la A.C. nr. 996/15.10.2019 emisă de Primăria municipiului Alba Iulia;
- Documentația de execuție a lucrărilor de construire – Proiectul nr. 14/2019, elaborat de SC Arhitect Magda SRL.

De la demararea proiectului Parc Residence până la data intrării în procedura insolvenței, debitorul a încheiat cu beneficiarii un număr de 182 de promisiuni de vânzare-cumpărare/antecontracte de vânzare-cumpărare.

III.3. SURSE DE FINANȚARE PENTRU ACTIVITATEA DESFĂȘURATĂ ÎN PERIOADA ANTERIOARĂ DESCHIDERII PROCEDURII INSOLVENȚEI

Sursele de finanțare ale Societății sunt reprezentate de încasarea prețului de la promitenții-cumpărători, conform antecontractelor de vânzare-cumpărare și promisiuni de vânzare, împrumut asociați, împrumut terți persoane fizice și creditări furnizori.

Situația garanțiilor constituite de societate: la data deschiderii procedurii în CF 110084 erau înscrise 154 de ipoteci legale.

III.4. STADIUL ACTUAL AL PROIECTULUI IMOBILIAR

În conformitate cu art. 101 alin. (1) din legea insolvenței, administratorul judiciar a procedat la inventarierea bunurilor din averea debitorului. În conformitate cu art. 103, bunurile au fost evaluate, fiind întocmit Raportul de evaluare a bunurilor debitoarei elaborat de evaluatorul autorizat ANEVAR – P.F.A. GHETE IOAN „CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARE”, prin evaluator autorizat Ghețe Ioan.

Conform Raportului de evaluare întocmit, Proiectul imobiliar PARC RESIDENCE cuprinde: *teren și două clădiri în curs de execuție de tip locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+2ER și D+P+4E și construcția tip tunel subteran de legătură dintre cele două corpuri de clădiri*, situate în municipiul Alba Iulia, strada Frederik Mistral nr. 5/5A, județul Alba.

Din analiza extrasului de Carte Funciară, rezultă că blocul C2 – Corp C1 – Locuințe colective și spații comerciale, regim de înălțime S+P+4E+2ER și construcția tip tunel subteran de legătură dintre cele două corpuri de clădiri nu sunt înscrise în CF.

CLĂDIRE "C1" – (CORP C2) – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER, CONFORM AC. NR. 996/15.10.2019			
Identificare	Nr. din plan	110084 – C1	Starea tehnică a elementelor construcției
	Tip clădire	Rezidențială	nefinalizat
	Regim înălțime	S+P+4E	
	Înălțime nivel (m)	2,60 m	
	An începere lucrări	2019	
	Data PIF	-	
	Utilizare	Rezidențială	
Suprafețe	Sc (mp)	372,00 – conf. CF	
	Sd (mp)	2232,00	
Unități individuale	Nr. Apartamente (etajele 1; 2; 3; 4)	20 – conform planurilor arhitecturale de nivel și a inspecției în teren	
	Nr. Spații comerciale (parter)	3 Spații comerciale	
	Nr. Locuri de parcare (demisol)	7 Locuri de parcare	
Sistem constructiv			
Infrastructura	Fundații	Radier general din beton armat	Foarte Bună
	Subsol	Cuvă și stâlpi din beton armat, cu funcțiunea de parcare subterană	Foarte Bună
Suprastructura	Structura de rezistență	Stâlpi și planșee tip dală din beton armat	Foarte Bună
	Planșee	Tip dală din beton armat	Foarte Bună

Anvelopă	Închideri	Zidărie din BCA	Foarte Bună
	Compartimentări	Zidărie din BCA	Foarte Bună
	Acoperiș	Terasă termohidroizolată necirculabilă	Foarte Bună
	Termosistem	Polistiren de fațadă 10 cm	Foarte Bună
Finisaj exterior	Tencuieli	Tencuieli decorative. Placaje ceramice cu cărămidă de placaj	Foarte Bună
	Zugrăveli	Lavabile de exterior	Foarte Bună
	Placaje soclu		Foarte Bună
	Tâmplărie	Din PVC și geam termopan	Foarte Bună
Finisaj interior	Pardoseli	Șapă din beton, parchet, gresie, executate parțial	
	Tencuieli	Din mortar și gletuite	
	Zugrăveli	Lavabile, executate parțial	
	Placaje interioare	Faianță glazurată colorată, executate parțial	
	Tavane	Zugrăvite cu lavabilă de interior	
	Tâmplărie	Din PVC; uși de intrare în ap. din metal	
Instalații	Electrice	Conductori, prize și întrerupătoare montate parțial	
	Sanitare	Instalații de apă și canalizare menajeră	
	Încălzire	Prin pardoseală	
	Ventilații	Nu	
	Aer condiționat	Nu	
	Altele	Nu	
Deprecieri			
Fizice	Recuperabile		

	Nerecuperabile	Elem. cu viață scurtă	Finisajele și instalațiile sunt nefinalizate și prezintă degradări punctuale
		Elem. cu viață lungă	Elementele structurii de rezistență sunt în stare tehnică FB, luând în considerare vechimea lor și starea ascunsă a lucrărilor
Funcționale	Recuperabile	Nu este cazul (lucrări noi)	
	Nerecuperabile	Nu este cazul (lucrări noi)	
Externe	Nu este cazul		
Apreciere stare tehnică generală a construcției			Bună
CLĂDIRE "C2" – (CORP C1) – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII LA PARTER, CONFORM AC. NR. 996/15.10.2019			
Identificare	Nr. din plan	NEĂNTABULAT	Starea tehnică a elementelor construcției
	Tip clădire	Rezidențială – Etajele 2-6; Administrativă – Etaj 1; Comercială – Parter	
	Regim înălțime	S+P+4E+2Er	
	Înălțime nivel (m)	3,00	
	An începere lucrări	2020	
	Data PIF	-	
	Utilizare	Rezidențială	
Suprafețe	Sc (mp)	501,35 – conf. Plan de situație	
	Sd (mp)	3792,28	
Unități individuale	Nr. Apartamente (etajele 2; 3; 4; 5; 6)	21 – conform planurilor arhitecturale de nivel și a inspecției în teren	$Sd=501,35 \times 3 + 433,62 \times 2 = 2371,29$ mp
	Nr. spații administrative (etaj 1)	5 Birouri	$Sd = 501,35$ mp
	Nr. spații comerciale (Parter)	3 Spații comerciale	$Sd = 501,35$ mp
	Nr. locuri de parcare (demisol)	10 Locuri de parcare	$Sd = 418,29$ mp
Sistem constructiv			
Infrastructura	Fundații	Radier general din beton armat	Foarte Bună

	Subsol	Cuvă și stâlpi din beton armat, cu funcțiunea de parcare subterană	Foarte Bună
Suprastructura	Structura de rezistență	Stâlpi și planșee tip dală din beton armat	Foarte Bună
	Planșee	Tip dală din beton armat	Foarte Bună
Anvelopă	Închideri	blocuri ceramice cu goluri verticale tip POROTHERM	Foarte Bună
	Compartimentări	blocuri ceramice cu goluri verticale tip POROTHERM	Foarte Bună
	Acoperiș	Terasă termohidroizolată necirculabilă	Foarte Bună
Finisaj exterior	Termosistem	Polistiren de fațadă 5 cm	Foarte Bună
	Tencuieli	Tencuieli decorative. Placaje ceramice cu cărămidă de placaj aparentă	Foarte Bună
	Zugrăveli	Lavabile de exterior	Foarte Bună
	Placaje soclu		Foarte Bună
	Tâmplărie	Din PVC și geam termopan – montată parțial	Foarte Bună
Finisaj interior	Pardoseli	Șapă din beton	
	Tencuieli	Din mortar + placaje Rigips parțial și gletuite	
	Zugrăveli	Fără	
	Placaje interioare	Fără	
	Tavane	Fără	
	Tâmplărie	Fără	
Instalații	Electrice	Conductori, prize și întrerupătoare montate parțial	
	Sanitare	Coloane la instalații de apă și canalizare menajeră, executate parțial	

	Încălzire	Fără	
	Ventilații	Nu	
	Aer condiționat	Nu	
	Altele	Nu	
Deprecieri			
Fizice	Recuperabile		
	Nerecuperabile	Elem. cu viață scurtă	Finisajele și instalațiile sunt nefinalizate și prezintă degradări punctuale
		Elem. cu viață lungă	Elementele structurii de rezistență sunt în stare tehnică FB, luând în considerare vechimea lor și starea ascunsă a lucrărilor
Funcționale	Recuperabile	Nu este cazul (lucrări noi)	
	Nerecuperabile	Nu este cazul (lucrări noi)	
Externe	Nu este cazul		
Aprecieri stare tehnică generală a construcției			Bună

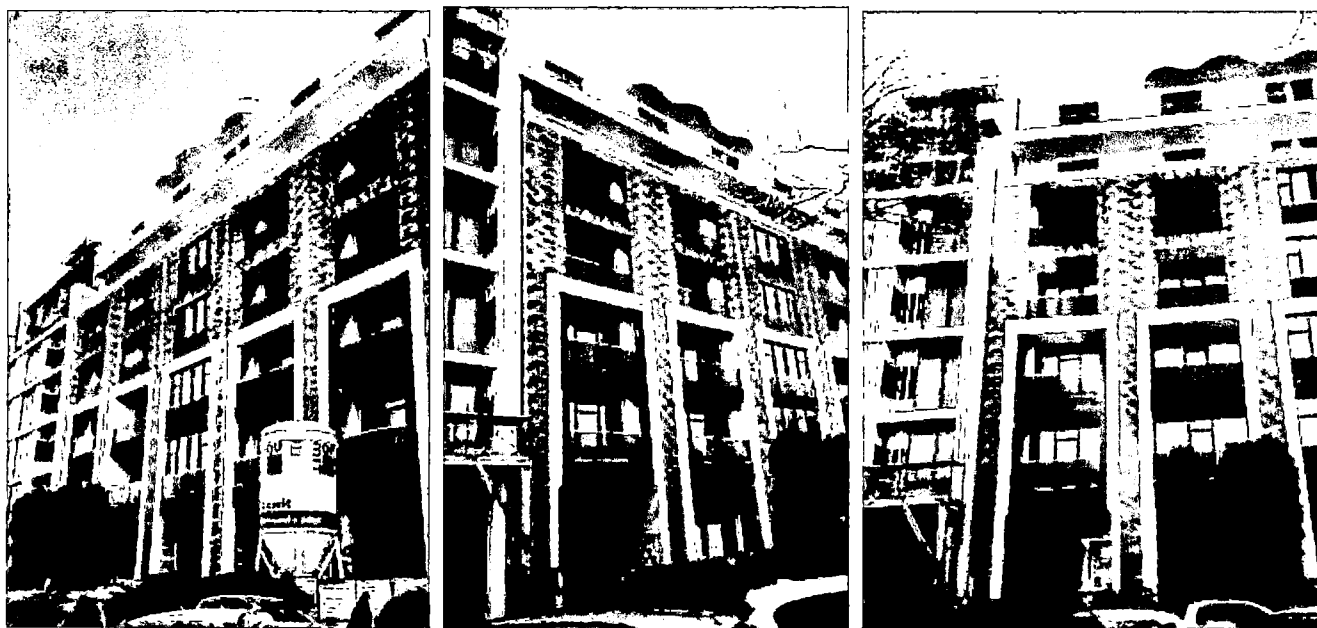
La data inspecției realizate în vederea întocmirii raportului de evaluare, instalațiile interioare erau nefuncționale deoarece se aflau în diferite faze de execuție.

În prezent, ansamblul rezidențial are un grad de realizare de aproximativ 79%, așa cum rezultă din Raportul de evaluare și din fotografiile de mai jos:

Fațada principală – str. Frederik Mistral



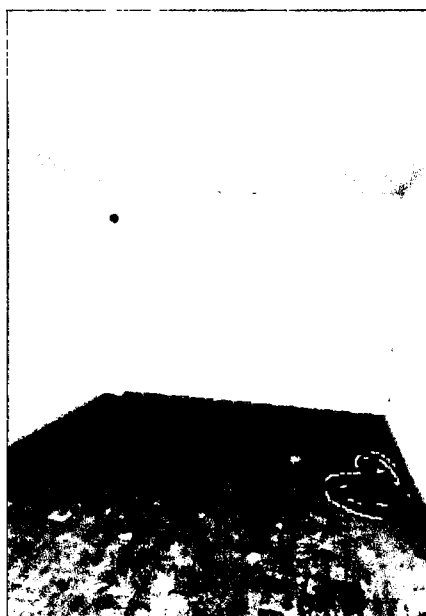
Fațada principală și laterală – ansamblul rezidențial

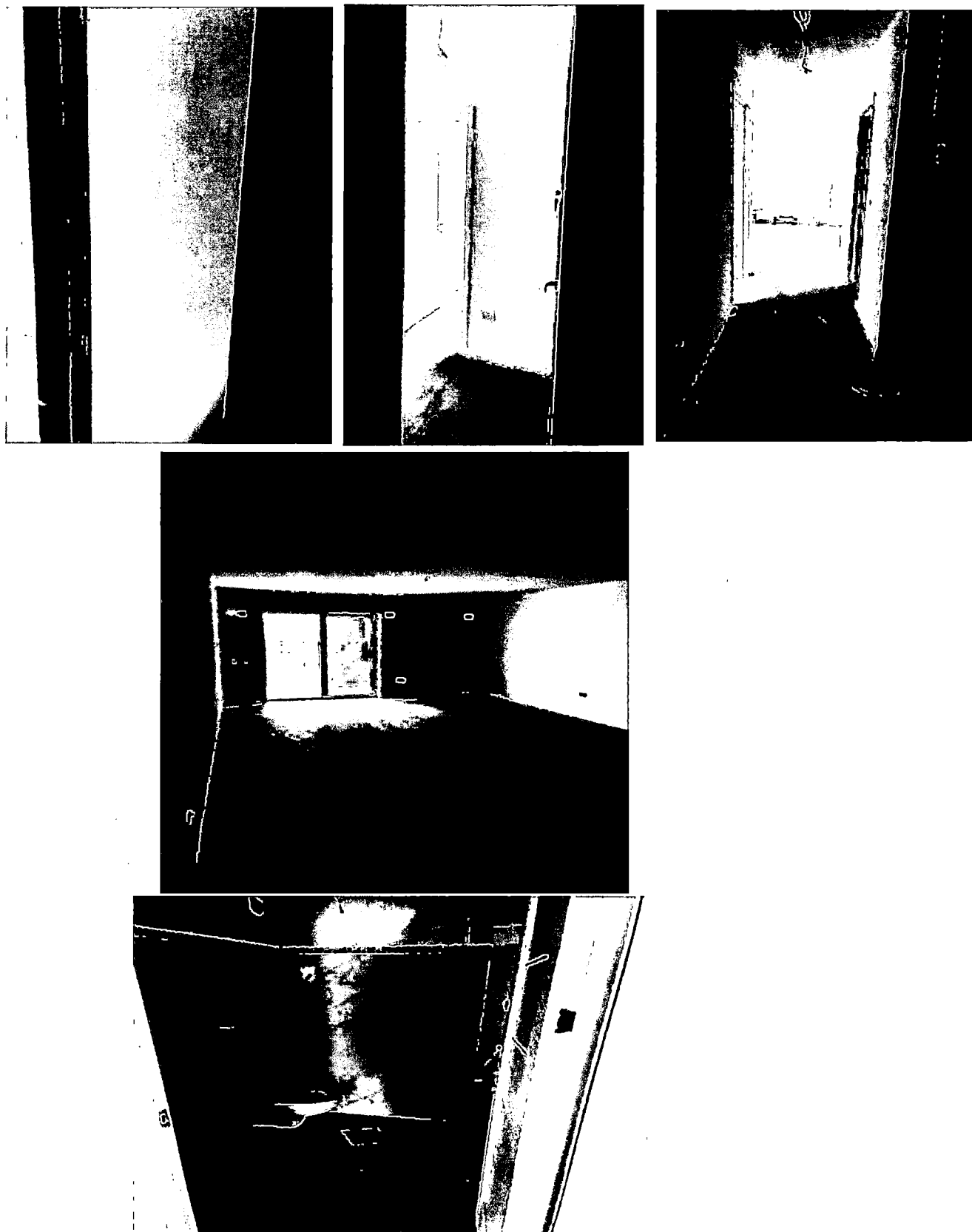


Fațada posterioară și accesul în curte



Interior finisat apartament





III.5. VALOAREA DE PIAȚĂ A PROIECTULUI IMOBILIAR

Potrivit raportului de evaluare, ansamblul rezidențial PARC RESIDENCE are o suprafață construită desfășurată de 6.863,42 mp, din care suprafața utilă desfășurată 3.761,53 mp, iar suprafața construită la sol 873,35 mp. Acest ansamblu rezidențial este finalizat în proporție de aproximativ 79%, așa cum reiese din raportul întocmit, menționându-se valoarea de piață a acestuia la stadiul actual de execuție, precum și la data evaluării, respectiv 22.02.2024, în cuantum de 5.332.957,00 EURO, echivalent a 26.541.000,00 RON. Facem

precizarea că cursul de schimb LEU/EURO al BNR la data efectuării raportului de evaluare a fost: 1 EURO = 4,9769 LEI.

Valoarea de piață a clădirilor – abordarea prin venit (Raport de evaluare nr. 9/2024, pag. 67)

ABORDAREA PRIN VENIT – ANALIZA FLUXURILOR DE NUMERAR ACTUALIZAT					
PERIOADA DE PREVIZIUNE			Anul 1	Anul 2	Anul 3
			2024 – 2025	2025 – 2026	2026 – 2027
TOTAL VENITURI DIN VÂNZĂRI	(€)	7.658.125			
Procent vânzări proprietate	%		70%	20%	10%
Venit brut efectiv	(€)	7.658.125	5.360.688	1.531.625	765.813
Impozit clădiri	(€)	36.674	25.672	7.335	3.667
Impozit teren	(€)	279	279	279	279
Cheltuieli cu vânzarea	(€)	1,50%	80.410	22.974	11.487
Asigurare	(€)	0,20%	10.721	3.063	1.532
Costuri întabulare	(€)	12.099	12.099	0	0
Venit net din exploatare (vânzări)	(€)		5.231.506	1.497.974	748.847
Rata de actualizare		8%			
Factor de actualizare			0,926	0,857	0,794
FLUX DE NUMERAR ACTUALIZAT			4.844.375	1.283.763	594.585
Valoare terminală	(€)	0			
Valoare terminală actualizată	(€)	0			
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ LA STADIUL FINALIZAT	(€)	6.722.723			
	(lei)	33.458.318			
NECESAR ESTIMAT COSTURI DE INVESTIT PENTRU FINALIZARE	(€)	1.389.766			
	(lei)	6.916.726			
VALOARE DE PIAȚĂ ESTIMATĂ LA STADIUL ACTUAL	(€)	5.332.957			
	(lei)	26.541.592			
PROCENT DE LUCRĂRI REALIZAT LA STADIUL ACTUAL	%	79%			
Curs valutar	(lei/€)	4,9769			
Data evaluării		22.02.2024			

IV. STRUCTURA ACTIVULUI SOCIETĂȚII

IV.1. PREZENTAREA ACTIVULUI

Activele reprezintă o sursă controlată de întreprindere, ca rezultat al unor evenimente trecute de la care se așteaptă beneficii economice viitoare.

În funcție de natura lor, se împart în: active imobilizate, active circulante și cheltuieli în avans.

	Sold la:		
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
ACTIVE IMOBILIZATE			
I.IMOBILIZĂRI NECORPORALE			
TOTAL	0	0	0
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE			
Terenuri și construcții	32.250.271	7.272.871	7.272.871
Instalații tehnice și mașini (valoare netă)	17.151	11.026	6.046
Avansuri și immobilizări corporale în curs de execuție	9.003.548	9.062.182	9.062.182
TOTAL	41.270.970	16.346.079	16.341.099
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE	1.555.586	1.555.586	1.555.586
ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL	42.826.556	17.901.665	17.896.685
ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI			
Produce finite și mărfuri	1.097	1.097	1.097
TOTAL	1.097	1.097	1.097
II. CREANȚE			
Creanțe comerciale și alte creanțe	7.056.429	33.276.393	33.298.389
TOTAL	7.056.429	33.276.393	33.298.389
III. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	35.297	1.346	1.346
ACTIVE CIRCULANTE – TOTAL	7.092.823	33.278.836	33.300.832
CHELTUIELI ÎN AVANS	0	0	0
TOTAL ACTIV	49.919.379	51.180.501	51.197.517

În concluzie, în perioada de observație, la nivelul situației patrimoniale nu au intervenit modificări semnificative, cu excepția înregistrării valorii rezultate din evaluare și a creanțelor din tabelul definitiv. Valoarea terenurilor și construcțiilor, înregistrată la 31.12.2023 în sumă de 32.250.271 lei, a fost diminuată în exercițiul financiar 2024 cu suma de 24.977.400 lei, până la 7.272.871 lei, ca urmare a nerecunoașterii cesiunii de creanță către Jidveian Ovidiu, suma respectivă fiind reflectată în contul 473 „Decontări din operațiuni în curs de clarificare”. În exercițiul financiar 2025, valoarea terenurilor și construcțiilor a rămas nemodificată, la nivelul de 7.272.871 lei.

IV.2. SITUAȚIA JURIDICĂ A ACTIVELOR

- **IPOTECI:** Teren + Construcții

- **SECHESTRU ASIGURĂTOR:**

- imobil – teren, înscris în CF nr. 110084 Alba Iulia, în suprafață de 1.701 mp, situat administrativ în municipiul Alba Iulia, str. Frederik Mistral, nr. 5/5A, jud. Alba;

- imobil – construcție, înscris în CF nr. 110084-C1 Alba Iulia, compus din corp cu regim de înălțime S+P+4E+2ER și din corp cu regim de înălțime D+P+4E, construcții în curs de edificare conform Autorizațiilor de construire nr. 996/15.10.2019 și nr. 56/31.01.2023 eliberate de Primăria municipiului Alba Iulia, situat administrativ în intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Frederik Mistral nr. 5/5A, jud. Alba;

- BUNURI LIBERE DE SARCINI:

- aparat filtrare apă marca KANGEN K8, model LEVELUK K8;
- autoturism marca LAND ROVER, model RANGE ROVER EVOQUE.

IV.3. COMPONENTE ALE ACTIVULUI SOCIETĂȚII

Activul societății cuprinde totalitatea resurselor aflate la dispoziția societății, compuse din terenuri și construcții, mijloace fixe (echipamente și instalații), imobilizări financiare, creanțe.

Debitoarea deține în patrimoniu următoarele bunuri:

- teren în suprafață totală de 1.701 mp;
- clădiri – Bloc C1 și Bloc C2, situate administrativ în loc. Alba Iulia, str. Frederik Mistral, nr. 5/5A, jud. Alba;
- mijloace fixe: autoturismul marca LAND ROVER EVOQUE, aparat filtrare apă KANGEN K8.

Valoarea totală a activelor societății este de 26.688.034 lei, raportat la valoarea de piață rezultată din raportul de evaluare.

IV.4. EVALUAREA ACTIVELOR SOCIETĂȚII

În scopul determinării valorii activului societății, s-a procedat la inventarierea și evaluarea patrimoniului societății debitoare.

Astfel, în cadrul ședinței Comitetului Creditorilor din data de 02.02.2024 s-a hotărât desemnarea evaluatorului PFA GHEȚE IOAN „CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARE” în vederea evaluării întregului patrimoniu al SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL, conform Procesului-verbal încheiat nr. 358/02.02.2024 și publicat în BPI nr. 2151/05.02.2024.

Evaluatorul ales a întocmit, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, Raportul de evaluare a activelor aflate în patrimoniul debitoare.

Valoarea de piață stabilită prin evaluare este:

Activ	Valoare contabilă	Valoare de piață
Teren și construcții	16.335.053,07	26.541.000
Autovehiculul marca LAND ROVER EVOQUE	0,00	138.434
Aparat apă Marca KANGEN K8	0,00	8.600

Notă: în lucrarea de evaluare a fost evaluat întregul drept de proprietate, teren și construcții, ca un tot unitar, expertul evaluator specificând: „În prezenta lucrare a fost evaluat întregul drept de proprietate aparținând PARC RESIDENCE ALPHA SRL, prin CII JURJ LILIANA MARIANA, asupra proprietății imobiliare, care se presupune că are dreptul deplin asupra unui imobil (teren, construcție) definit. Titularul, în virtutea acestui drept este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (posesia, folosința și dispoziția).”; evaluarea asupra terenului și construcțiilor s-a raportat la stadiul actual de execuție.

De asemenea, s-a menționat în raportul de evaluare: „În prezentul raport de evaluare nu s-a evaluat separat valoarea terenului, deoarece s-a considerat că acesta este în cote indivize aferente fiecărei unități locative din cadrul proprietății analizate.”

Menționăm faptul că, în acord cu prevederile art. 155 din Legea nr. 85/2014, un extras al raportului de evaluare a fost publicat în BPI nr. 7311/16.04.2024. Raportul de evaluare a fost depus la dosarul cauzei, iar împotriva acestuia a fost formulată o contestație ce a făcut obiectul dosarului nr. 4578/107/2023/a102, aceasta fiind respinsă.

V. STRUCTURA PASIVULUI SOCIETĂȚII

V.1. PREZENTAREA PASIVULUI

Pasivul societății reprezintă totalitatea datoriilor societății, precum și sursele de proveniență ale capitalurilor proprii și împrumutate. La data depunerii planului de reorganizare, pasivul societății este compus din valoarea creanțelor înscrise în tabelul definitiv al creanțelor și din datoriile curente acumulate de societate în perioada de observație.

V.2. CREANȚE ÎNSCRISE ÎN TABELUL DEFINITIV AL CREANȚELOR ÎMPOTRIVA DEBITORULUI

Conform tabelului definitiv rectificativ nr. 1 al creanțelor depus la dosarul cauzei și publicat în BPI nr. 20397/17.08.2026, valoarea totală a creanțelor acceptate este în sumă de 68.802.723,42 lei, iar datoriile din perioada de observație se ridică la un total de 92.310,19 lei (la data de 31.08.2026).

STRUCTURA MASEI CREDALE

CATEGORIE	SUMA -LEI-	PROCENT %
Creanțe privilegiate	25.577.065,14	37,1744
Creanțe salariale	39.556	0,0575
Creanțe bugetare	704.804	1,0244
Creanțe chirografare	38.511.636,40	55,9739
Creanțe chirografare subordonate	270.000	0,3924
Creanțe sub condiție	3.699.660,88	5,3772%
TOTAL	68.802.723,42	100%

Menționăm că, în tabelul definitiv al creanțelor sunt înscrise și creanțe sub condiție suspensivă, ce nu beneficiază de vot în cadrul procedurii, în cuantum total de 3.699.660,88 lei.

Conform Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, categoriile de creanțe înscrise la masa credală au următoarele semnificații:

Creanțele care beneficiază de o cauză de preferință sunt acele creanțe care sunt însoțite de un privilegiu și/sau de un drept de ipotecă și/sau de drepturi asimilate ipotecii, potrivit art. 2.347 din Codul civil, și/sau de un drept de gaj asupra bunurilor din patrimoniul debitorului, indiferent dacă acesta este debitor principal sau terț garant față de persoanele beneficiare ale cauzelor de preferință; în cazul în care debitorul este terț garant, creditorul care beneficiază de o cauză de preferință va exercita drepturile corelative numai în ceea ce privește bunul sau dreptul respectiv. Aceste cauze de preferință au înțelesul dat lor de Codul civil, dacă prin lege specială nu se prevede altfel (art. 5 pct. 15);

Creanțele salariale sunt acele creanțe ce izvorăsc din raporturi de muncă între debitor și angajații acestuia; aceste creanțe au fost înregistrate din oficiu în tabelul de creanțe de către administratorul judiciar (art. 5 pct. 18);

Creanțele bugetare reprezintă creanțele constând în impozite, taxe, contribuții, amenzi și alte venituri bugetare, precum și accesoriile acestora (art. 5 pct. 14);

Creanțele chirografare sunt creanțele creditorilor înscrși în tabelele de creanțe, care nu beneficiază de o cauză de preferință. Sunt creditori chirografari și creditorii care beneficiază de cauze de preferință, ale căror creanțe nu sunt acoperite în totalitate de valoarea privilegiilor, a ipotecilor sau a gajurilor deținute, pentru partea de creanță neacoperită (art. 5 pct. 22).

Trebuie menționat că, împotriva tabelului definitiv au fost formulate contestații. În aceste condiții, până la data depunerii prezentului Plan de Reorganizare nu au fost efectuate corecțiile generate de înscrierea în

Tabelul definitiv al creanțelor împotriva debitorului. În acest sens, după confirmarea planului de reorganizare, administratorul judiciar va emite decizia cu privire la înregistrarea în evidențele contabile a creanțelor din tabelul definitiv și a operațiilor contabile necesare a fi efectuate.

V.3. DATORIILE ACUMULATE ÎN PERIOADA DE OBSERVAȚIE

În perioada de observație au fost înregistrate în evidența contabilă la data de 31.08.2026, datorii care se ridică la suma de 547.128,46 lei, compuse din:

- datorii către furnizori, firmele: SC Valy Cys Mixt SRL – 5.349,25 LEI; PFA GHEȚE IOAN „CONSULTANȚĂ ȘI EVALUARE” – 25.000,00 LEI
- datorii către bugetul de stat și bugetul asigurărilor sociale: - 0,00 - LEI
- datorii către o parte din creditorii debitorului care au avansat sume pentru continuarea activității în perioada de observație – 69.151,73 LEI
- cheltuieli de procedură (taxe poștale, închiriere săli adunări creditori, cheltuieli de judecată în dosarele asociate etc.) – 61.960,94 LEI
- onorariul administratorului judiciar – 385.936,54 LEI

VI. CONDIȚII GENERALE PRIVIND PLANUL DE REORGANIZARE

VI.1. ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR PRIVIND PROPUNEREA PLANULUI DE REORGANIZARE

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare a societății debitoare, conform art. 132 alin. 1 lit. a) din Legea 85/2014, sunt îndeplinite după cum urmează:

i) Debitoarea și-a exprimat în mod expres intenția de restructurare a activității prin intrarea în procedura de reorganizare, conform unui plan, prin Cererea introductivă de intrare în insolvență;

ii) Posibilitatea reorganizării a fost analizată și formulată de către administratorul judiciar în cadrul Raportului prevăzut de articolul 58 alin. 1 lit. b) și art. 97 din Legea nr. 85/2014, privind cauzele și împrejurările care au dus la apariția insolvenței debitoare, raport care a fost depus la dosarul cauzei și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 1238/21.01.2024. Administratorul judiciar a menționat în cadrul adunării creditorilor care a avut loc la data de 12.01.2024 că, deși societatea se confruntă cu o situație economică dificilă, aceasta poate fi supusă unui plan de reorganizare cu șanse de succes, fiind singura posibilitate de acoperire în cea mai mare măsură a creanțelor.

iii) Tabelul definitiv rectificativ nr. 1 al creanțelor a fost depus la dosarul cauzei și publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 20397/17.08.2026.

iv) Societatea nu a mai fost subiect al procedurii instituite de prevederile Legii nr. 85/2014 sau Legii 85/2006 privind procedura insolvenței, de la înființarea acesteia până în prezent. Nici societatea și niciun membru al organelor sale de conducere (*administratorii, directorii și/sau acționarii care dețin controlul debitorului*) nu a fost condamnată definitiv pentru niciuna dintre infracțiunile expres prevăzute de art. 132 alin. 4 al legii privind procedura insolvenței, conform documentelor depuse la dosarul cauzei conform prevederilor art. 67 alin. 1 din Legea nr. 85/2014;

v) Planul de reorganizare este propus de administratorul judiciar în condițiile art. 132 alin. (1) lit. b din Legea nr. 85/2014;

vi) Planul de reorganizare a fost depus în termenul prevăzut de lege, potrivit dispozițiilor art. 132 alin. (2) din Legea nr. 85/2014.

VI.2. DURATA PLANULUI

În vederea acoperirii integrale a pasivului debitorului, se propune implementarea planului de reorganizare al SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL pe o perioadă de 3 ani calculați de la data confirmării acestuia, cu posibilitatea de prelungire în condițiile art. 139 alin. 5 ⁽¹⁾ din Legea nr. 85/2014.

Există de asemenea posibilitatea ca perioada de reorganizare să fie încheiată mai devreme în condițiile în care sunt resurse financiare pentru plata anticipată a creanțelor cuprinse în Programul de plăți.

Notă: Pe toată perioada de aplicare a planului de reorganizare, acesta poate fi modificat potrivit art. 139 alin. 5⁽¹⁾ din Legea nr. 85/2014, dacă condițiile în care a fost propus planul de reorganizare nu mai corespund ipotezelor de calcul și previziune sau au fost identificate alte modalități de stingere a creanțelor, surse de finanțare. Modificările propuse ce vor fi aduse planului de reorganizare vor fi supuse aprobării creditorilor și confirmării de către judecătorul-sindic, cu respectarea condițiilor de vot și de confirmare prevăzute de lege.

VI.3. AUTORUL PLANULUI

În temeiul prevederilor, prezentul plan de reorganizare este propus de administratorul judiciar al debitorului, Cabinet individual de insolvență Jurj Liliana Mariana, în condițiile art. 132 alin. 1 pct.b) din Legea nr. 85/2014 privind procedura insolvenței.

Opțiunea de a propune un plan de reorganizare de către administratorul judiciar se justifică, având în vedere că dreptul de administrare al debitoarei a fost ridicat conform Sentinței nr. 167/F/2024 pronunțată de judecătorul sindic în dosarul nr. 4578/107/2023/A102 al Tribunalului Alba. Mai mult, la prima Adunare a creditorilor, administratorul judiciar și-a manifestat disponibilitatea de elaborare și implementare a unui plan de reorganizare.

VI.4. SCOPUL PLANULUI

Conform Legii nr. 85/2014, scopul acesteia poate fi realizat, în primul rând prin *reorganizarea debitorului*, ce presupune implementarea unor măsuri operaționale și financiare, în vederea reintegrării societății în activitatea economică și acoperirea masei credale.

Prin reorganizare sunt protejate interesele creditorilor, care au o șansă în plus la realizarea creanțelor lor, deoarece, prin intermediul unei afaceri funcționale sunt șanse superioare de a se produce resursele necesare acoperirii pasivului, comparativ cu intrarea în faliment.

Prezentul plan de reorganizare are ca *scop* principal continuarea activității debitorului în vederea finalizării proiectului imobiliar, valorificarea activelor imobile, redresarea societății debitoare prin instituirea unei supravegheri atente din partea administratorului judiciar și, prin acestea, acoperirea integrală a datoriilor acumulate.

În concepția modernă a legiuitorului, este mult mai probabil ca o afacere funcțională să genereze resursele necesare acoperirii pasivului decât ar putea să o facă operațiunea de lichidare a averii unui debitor aflat în faliment.

VII. OBIECTIVELE PLANULUI DE REORGANIZARE

VII.1. OBIECTIVE SCONTATE

Planul de reorganizare a fost fundamentat plecând de la situația societății la data elaborării acestuia și are ca obiectiv continuarea activității debitorului pentru finalizarea proiectului imobiliar și valorificarea și/sau exploatarea acestuia, în vederea obținerii fondurilor necesare acoperirii întregii mase credale, acoperirii cheltuielilor curente și a cheltuielilor de procedură.

Obiectivele planului de reorganizare converg spre:

- i) Continuarea activității debitoarei pe perioada de reorganizare;
- ii) Finalizarea proiectului imobiliar Parc Residence;
- iii) Valorificarea și/sau închirierea clădirilor din proiectul imobiliar Parc Residence în vederea maximizării veniturilor;
- iv) Planul de reorganizare al societății își propune maximizarea distribuirilor de numerar către creditor;
- v) Față de ipoteza lichidării societății și vânzării forțate a bunurilor, la faza actuală de execuție în cazul imobilelor, menținerea funcționării debitorului determină fluxuri superioare de numerar către creditori și generarea de venituri suplimentare la bugetul de stat;

vi) La sfârșitul perioadei de reorganizare, debitorul Parc Residence va fi reintegrat în circuitul economic.

VII.2. PREVIZIUNILE ȘI DOCUMENTELE CARE AU STAT LA BAZA ÎNTOCMIRII PLANULUI DE REORGANIZARE

Pentru întocmirea prezentului plan de reorganizare, au fost avute în vedere ipoteze adaptate condițiilor actuale ale pieței, precum și următoarele documente:

- Bugetul de venituri și cheltuieli, bazat pe o estimare realistă a costurilor și veniturilor societății pe o perioadă de 3 ani, în contextul actual al pieței;
- Tabelul definitiv rectificativ nr. 1 de creanțe împotriva debitorului depus la dosarul cauzei la data de 14.08.2026 și publicat în Buletinul Procedurilor de insolvență nr. 20397 din data de 17.08.2026;
- Raportul de evaluare a patrimoniului societății întocmit de P.F.A. Ghețe Ioan „Consultanță și Evaluare”, prin evaluator ing. Ghețe Ioan având ca dată de referință 22.02.2024, cu scopul de a determina valoarea de evaluare a activelor societății la data de referință, dar și ipoteza continuării activității și finalizării proiectului imobiliar, respectiv ipoteza vânzării forțate.

VII.3. CONDUCEREA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII ÎN PERIOADA DE REORGANIZARE

Conducerea societății va fi asigurată de administratorul judiciar Cabinet Individual de Insolvență JURJ LILIANA MARIANA reprezentat prin practician în insolvență Jurj Liliana Mariana.

Având în vedere că societății i s-a ridicat dreptul de administrare, administratorul judiciar va fi cel care va conduce activitatea debitoare pe toată perioada de reorganizare.

Administratorul Judiciar va avea atribuții de conducere, urmând în acest sens să exercite:

- a. atribuțiile prevăzute de art. 58 din Legea nr. 85/2014,
- b. atribuția de urmărire și apreciere a măsurilor de conservare a bunurilor din averea debitorului,
- c. dreptul de a dispune asupra conturilor societății, iar în acest sens toate actele vor fi semnate, pentru a fi considerate valabile, de către administratorul judiciar,
- d. activele imobiliare vor fi înstrăinate integral cu respectarea prevederilor Regulamentului de vânzare propus de administratorul judiciar și aprobat de Adunarea Creditorilor. Procedurile de vânzare, perfectarea și semnarea contractelor de vânzare-cumpărare precum și distribuția/plata sumelor obținute din vânzarea bunurilor vor fi îndeplinite de către administratorul judiciar.
- e. Rapoartele trimestriale privind situația financiară a averii debitorului vor fi depuse de către administratorul judiciar în exercitarea atribuțiilor sale, supuse aprobării Comitetului creditorilor. Formalitățile de notificare a depunerii rapoartelor trimestriale prevăzute de lege vor fi îndeplinite de către administratorul judiciar.

VIII. AVANTAJELE REORGANIZĂRII. PREMISE DE RECUPERARE A CREAŢELOR PRIN PLAN

VIII.1. PREMISE DE RECUPERARE A CREAŢELOR PRIN PLAN

Obiectivul fundamental al Planului de reorganizare îl constituie continuarea activității societății, ca singura premisă a acoperirii creanțelor creditorilor, comparativ cu scenariul falimentului/lichidării la stadiul actual al proiectului imobiliar, unde valoarea celor mai importante active ale societății – construcții, ar fi semnificativ afectată.

În conformitate cu tabelul definitiv rectificativ nr. 1 al creanțelor, masa credală a debitorului este formată dintr-un număr de 194 de creditori, însumând 68.802.723,42 lei.

Conform Raportului de evaluare întocmit, valoarea de piață a tuturor bunurilor debitorului este în cuantum de 26.688.034 lei.

a. Valoarea de piață în ipoteza reorganizării

În ipoteza reorganizării s-au luat în calcul valorile estimate de piață ale imobilizărilor corporale ce fac obiectul proiectului imobiliar, la faza finisată, astfel cum acestea au fost reflectate prin raportul de evaluare.

Mijloacele fixe din patrimoniul debitorului – autoturism și aparat filtrare apă au o valoare insignifiantă în total imobilizări corporale.

Toate activele cuprinse în proiectul imobiliar sunt grevate de ipoteци în favoarea creditorilor cu cauză de preferință cuprinși în tabelul definitiv de creanțe.

Sumarul evaluării activelor la stadiul actual și la stadiul finalizării în cadrul reorganizării activității este prezentat mai jos:

Activ	Valoare de piață la stadiul actual (fără TVA) -Lei -	Valoare de piață la stadiul finalizat (fără TVA) -Lei-
Teren + Construcții	26.541.000,00	98.345.302,92
Autoturism marca LAND ROVER EVOQUE	138.434,00	138.434,00
Aparat filtrare apă KANGEN K8	8.600,00	8.600,00
TOTAL	26.688.034	98.493.336,92

*Valori de piață conform raport de evaluare cu data de referință 22.02.2024

b. Valoarea de piață în ipoteza vânzării forțate (faliment)

Activ	Valoare de piață la stadiul actual – cheltuieli de procedură 25% -Lei -
Teren + construcții	19.905.750
Autoturism	103.825,50
Aparat filtrare apă	6.450,00
TOTAL	20.016.025,50

VIII.2. SCENARIU DE FALIMENT. TRATAMENTUL ECHITABIL ȘI CORECT ACORDAT CREDITORILOR

În ipoteza scenariului de faliment societatea își încheie activitatea comercială, datoriile acumulate în perioada de observație sunt înscrise în tabelul suplimentar de creanțe, iar creditorii urmează a se îndestula din activul societății.

Datoria creditorilor garanți va fi acoperită parțial din activele debitorului aduse în garanție, iar restul creditorilor vor fi îndestulați din activele libere de sarcini.

Pentru a simula distribuirile către fiecare categorie de creditori în scenariul falimentului au fost luate în calcul valorile de vânzare forțată, valoarea activului total fiind de 20.016.025,50 lei, din care 19.905.750 lei reprezintă valoarea activelor garantate, iar 110.275,50 lei reprezintă valoarea activelor negarantate.

Din valoarea activelor totale se vor achita cheltuielile de procedură estimate a fi în valoare de 25%, aproximativ 6.672.008,50 lei, detaliate după cum urmează:

- creanțele născute după deschiderea procedurii și neachitate care se ridică la această dată la o valoare de 99.500,98 lei;
- taxa 2% fond UNPIR, din sumele obținute din vânzarea bunurilor din averea debitorului;

- onorariu lichidator judiciar – onorariu fix + 5% din valoarea sumelor ce se vor distribui creditorilor, art. 63 din Legea nr. 85/2014;
- 3% cheltuieli cu managementul și arhivarea documentelor societății;
- 3% cheltuieli cu marketingul pentru vânzarea activelor;
- 12% alte cheltuieli de administrare (ex.: pază active, taxe, impozite, remunerații persoane angajate etc.).

Astfel, în scenariul unui faliment al debitorului, creditorii își vor putea recupera sumele din tabelul de mai jos:

Creanțe	Valori tabel definitiv	Distribuire reorganizare lei	Procent reorganizare	Distribuire faliment lei	Procent faliment
Privilegiate	25.577.065,14	25.577.065,14	100%	19.287.664,82	75,41%
Salariale	39.556,00	39.556,00	100%	0	0%
Bugetare	704.804,00	704.804,00	100%	0	0%
Chirografare	38.511.637,40	38.511.637,40	100%	0	0%
Chirografare subordonate	270.000,00	270.000,00	100%	0	0%
Creanțe sub condiție	3.699.660,88	3.699.660,88	100%	0	0%

VIII.3. AVANTAJE ALE PROCEDURII REORGANIZĂRII FAȚĂ DE PROCEDURA FALIMENTULUI

În cazul falimentului interesele creditorilor exclud posibilitatea salvării intereselor debitorului, a cărui avere este vândută forțat (lichidată). Pe de altă parte, în cazul reorganizării, atât interesele debitorului, cât și cele ale creditorului se cumulează, debitorul continuându-și activitatea, iar creditorii profită de pe urma maximizării valorii averii și a lichidităților suplimentare obținute, realizându-și în acest fel creanțele într-o proporție superioară comparativ cu cât ar reuși să obțină în ipoteza falimentului.

În urma analizării comparative a gradului de satisfacere a creanțelor în cadrul celor două proceduri, se constată faptul că în ambele cazuri există un patrimoniu vandabil destinat acoperirii pasivului. În procedura reorganizării însă, se adaugă procentul realizat din continuarea activității societății, creșterea valorii ansamblului rezidențial prin finalizarea acestuia și vânzarea la cheie.

De asemenea, valorificarea activelor în cadrul unui plan de reorganizare permite expunerea corespunzătoare pe piață și obținerea unor valori superioare față de valorificarea acestora în cadrul procedurii de faliment. Astfel, în perspectiva vânzării bunurilor în cazul falimentului, clădirile se vor valorifica la stadiul actual – neterminate, la o valoare net inferioară față de faza lor finisată. În aceeași măsură, în cazul falimentului va interveni situația de contracție a valorii de valorificare, determinată de costurile de promovare, de perioada scurtă de expunere pe piață, de conservarea activelor și nu în ultimul rând de modul de abordare, din partea potențialilor clienți.

Pe lângă acestea, procedura de reorganizare comportă și alte avantaje:

I. Continuarea activității curente permite societății să caute în continuare surse alternative de reorganizare a activității și de acoperire a pasivului;

II. Sunt mărite considerabil șansele de identificare a unor soluții noi, care pot deveni premise viabile pentru finalizarea proiectului imobiliar și valorificarea superioară a acestuia: atragerea de investitori pentru eventuale parteneriate pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare sau fuziune, identificarea de către societate a unor modalități de atragere capital de lucru, transferul parțial/total al business-ului în cazul în care există cerere în acest sens etc.

III. Prin continuarea activității curente, va crește considerabil prețul de vânzare al bunurilor unei societăți „funcționale”, față de situația valorificării patrimoniului unei societăți „în lichidare”.

IV. Evitarea degradării inevitabile a activelor imobiliare aflate în patrimoniu, până la momentul înstrăinării într-o procedură de lichidare în faliment.

Față de activitatea de valorificare în cadrul procedurii de reorganizare, vânzarea în cazul falimentului comportă constrângeri în ceea ce privește costurile de promovare, de expunere pe piață, de conservare a activelor și de abordare din partea potențialilor clienți (mentalitatea „prețul cel mai mic în faliment”).

V. Societatea va avea costuri date de activitatea de gestionare a patrimoniului (taxe locale, asigurări, impozite, utilități, servicii de administrare și pază etc.), cheltuieli ce nu pot fi susținute decât prin desfășurarea activității. Toate aceste cheltuieli, în ipoteza indezirabilă a falimentului societății, ar urma să fie plătite prioritar din valoarea bunurilor vândute, conform art. 161 pct. 1 din Legea nr. 85/2014 (ca și cheltuieli de conservare și administrare), împietând asupra valorii obținute din vânzare, și diminuând în mod direct gradul de satisfacere a creanțelor creditorilor.

VI. Finalizarea lucrărilor de construcție a ansamblului rezidențial va putea determina obținerea de venituri indiscutabil superioare la momentul valorificării lor la cel mai bun preț. Menționăm faptul că o parte din spații au destinația de spații comerciale și birouri ce pot aduce venituri considerabile prin vânzare, dacă ele sunt valorificate la cheie.

VIII.4. AVANTAJE CONFORM CU CATEGORIILE DE CREDITORI

➤ Avantaje pentru categoria creditorilor privilegiați

În ceea ce privește creditorii cu drept de preferință, implementarea prezentului plan de reorganizare prezintă beneficii în ceea ce privește gradul de recuperare a creanțelor deținute de către aceștia. Așa cum se va putea observa și din secțiunile ulterioare, procentul de acoperire al acestor creanțe, astfel cum acesta se propune a fi realizat prin Programul de plăți este estimat la 100% din valoarea creanțelor înscrise.

În ipoteza deschiderii procedurii falimentului, se estimează acoperirea creanțelor în procent de maxim 75,41%. Acest fapt se datorează cheltuielilor generate de o asemenea procedură, valorii de lichidare a activelor asupra cărora poartă cauzele de preferință, precum și perioadei reduse de promovare a bunurilor în mod adecvat.

➤ Avantaje pentru categoria creditorilor salariați

Conform previziunilor, alternativa reorganizării asigură realizarea integrală a creanțelor salariale. În ipoteza deschiderii procedurii falimentului, șansa acoperirii integrale este zero.

➤ Avantaje pentru categoria creditorilor bugetari

Conform previziunilor, alternativa reorganizării asigură realizarea integrală a creanțelor salariale. În ipoteza deschiderii procedurii falimentului, șansa de acoperire a acestor creanțe este zero.

Nu în ultimul rând, reorganizarea societății și continuarea activității presupune menținerea unui contribuabil la bugetul de stat. Activitatea va genera venituri pentru bugetul de stat, față de situația falimentului, când întreaga activitate va înceta.

➤ Avantaje pentru categoria creditorilor chirografari

În ceea ce privește creditorii chirografari, implementarea prezentului plan de reorganizare prezintă beneficii în ceea ce privește gradul de recuperare a creanțelor deținute de către aceștia. Procentul de acoperire al acestor creanțe, astfel cum acesta se propune a fi realizat prin Programul de plăți este estimat la 100% din valoarea creanțelor înscrise. În ipoteza deschiderii procedurii de faliment, se estimează acoperirea creanțelor în procent de 0%.

➤ Avantaje pentru creditorii cu creanțe sub condiție

Pentru acești creditori programul de plăți în ipoteza reorganizării activității prevede acoperirea creanțelor în procent de 100%. În ipoteza deschiderii procedurii de faliment, se estimează acoperirea creanțelor în procent de 0%.

IX. REORGANIZARE VERSUS FALIMENT

Această comparație presupune analiza gradului de recuperare a creanțelor de către creditorii din procedură în cadrul reorganizării față de situația falimentului. Tot în cadrul acestui capitol vom prezenta și ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment, conform art. 133 alin. 4 lit. d din Legea 85/2014. Valoarea estimativă se va calcula în baza raportului de evaluare întocmit în cadrul procedurii de către evaluatorul desemnat conform art. 61 din Legea 85/2014.

Astfel, raportându-ne la valoarea de evaluare a patrimoniului societății (valoare de piață versus valoare de lichidare) putem concluziona că implementarea cu succes a planului de reorganizare va asigura acoperirea într-un grad mult mai mare a creanțelor creditorilor care profită de pe urma maximizării valorii averii și a lichidităților prin reorganizare, realizându-și în acest fel creanțele în totalitate, față de ipoteza falimentului.

Evaluatorul desemnat a întocmit evaluarea în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR.

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii „30.1 Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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”.

Totodată, valoarea de lichidare conform SEV 104 Tipuri ale valorii definite în IVS „80.1 Valoarea de lichidare reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:

- (a) vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing sau
- (b) vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

Conform SEV 104 Tipuri ale valorii definite în IVS 11 160.1 Premisele valorii – Vânzarea ordonată descrie valoarea care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de active, în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi cumpărători, vânzare unde vânzătorul este constrâns să-și vândă activele în starea în care se află.

Vânzare forțată. Conform SEV 100 Cadrul general „52. Termenul de «vânzare forțată» se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. O «vânzare forțată» reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.” Astfel cum reiese din valorile menționate mai sus, ipoteza falimentului este *ab initio* mai puțin favorabilă pentru creditorii înscriși în tabelul definitiv, din valoarea de lichidare urmând a fi scăzute atât datoriile din perioada observației cât și cheltuielile generate de conservarea bunurilor și administrarea procedurii.

Menționăm faptul că totalul distribuirilor ce urmează a se efectua prin programul de plăți propus prin prezentul plan este în cuantum de 68.802.723,42 lei, un cuantum superior valorilor ce s-ar obține în ipoteza falimentului, caz în care suma distribuită creditorilor ar fi de doar 20.016.025,50 lei.

X. STRATEGIA DE REORGANIZARE

X.1. MĂSURILE DE PUNERE ÎN APLICARE A PLANULUI DE REORGANIZARE

Planul de reorganizare indică perspectivele de redresare în raport cu posibilitățile și specificul activității societății PARC RESIDENCE ALPHA SRL, cu mijloacele financiare ce vor fi atrase și cererea pieței imobiliare față de proiectul imobiliar dezvoltat.

Măsurile de reorganizare judiciară prezentate în cele ce urmează au ca finalitate acoperirea pasivului conform programului de plăți, achitarea creanțelor curente și reinserția debitorului în circuitul economic.

Măsurile pentru implementarea planului de reorganizare judiciară a S.C. PARC RESIDENCE ALPHA S.R.L. sunt cele prevăzute de art. 133 alin. 5 lit. B, C, E, F din Legea nr. 85/2014. Acestea au ca obiectiv fundamental continuarea activității curente, mai exact, finalizarea proiectului imobiliar constând în ansamblu imobiliar situat administrativ în municipiul Alba Iulia, str. Frederik Mistral nr. 5/5A jud. Alba, respectiv valorificarea/închirierea activelor din complexul Parc Residence și achitarea tuturor categoriilor de creanțe în proporție de 100%.

Aceste măsuri vor fi puse în aplicare alternativ sau concomitent, parțial sau total, în funcție de evoluția debitorului în perioada de reorganizare, de varianta cea mai profitabilă pentru creditori, având ca finalitate respectarea obligațiilor asumate prin plan, iar neaplicarea uneia din aceste măsuri nu va fi considerată o nerespectare a planului, atâta timp cât obligațiile de plată vor fi respectate conform programului de plăți.

Potrivit prevederilor art. 132 alin. (3) din Legea nr. 85/2014, planul va putea să prevadă fie restructurarea și continuarea activității debitorului, fie lichidarea unor bunuri din averea acestuia, fie o combinație a celor două variante. Planul de reorganizare va specifica măsuri adecvate pentru punerea sa în aplicare, precum măsurile enumerate cu caracter exemplificativ în cuprinsul art. 133 alin. (5) din Legea 85/2014.

Principalele măsuri de punere în aplicare a planului de reorganizare au în vedere o restructurare financiară și operațională a debitoarei, care se materializează prin:

- Ajustarea și eşalonarea datoriilor conform programului de plăți conform Legii nr. 85/2014;
- Obținerea de resurse financiare prin atragerea unui investitor;
- Obținerea de resurse financiare provenite din valorificarea activelor la stadiul finalizat la cheie.

Prevederi ale Legii nr. 85/2014 aplicabile în raport cu măsurile prevăzute

Art. 5 pct. 54 din Legea 85/2014: *Reorganizare judiciară este procedura ce se aplică debitorului în insolvență, persoană juridică, în vederea achitării datoriilor acestuia, conform programului de plată a creanțelor. Procedura de reorganizare presupune întocmirea, aprobarea, confirmarea, implementarea și respectarea unui plan, numit plan de reorganizare, care poate să prevadă, nelimitativ, împreună sau separat:*

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

Art. 133 alin (5) din Legea 85/2014: *Planul va specifica măsurile adecvate pentru punerea sa în aplicare, cum ar fi:*

A) păstrarea, în întregime sau în parte, de către debitor, a conducerii activității sale, inclusiv dreptul de dispoziție asupra bunurilor din averea sa, cu supravegherea activității sale de către administratorul judiciar desemnat în condițiile legii;

B) obținerea de resurse financiare pentru susținerea realizării planului și sursele de proveniență a acestora, finanțările aprobate prin plan urmând să beneficieze de prioritate la restituire potrivit prevederilor art. 159 alin. (1) pct. 2 sau, după caz, potrivit prevederilor art. 161 pct. 2;

C) transmiterea tuturor sau a unora dintre bunurile averii debitorului către una ori mai multe persoane fizice sau juridice, constituite anterior ori ulterior confirmării planului;

D) fuziunea sau divizarea debitorului, în condițiile legii, inclusiv cu respectarea obligațiilor de notificare a operațiunilor de concentrare, potrivit legislației în domeniul concurenței. În cazul divizării, dispozițiile art. 2411 alin. (3) din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu se aplică;

E) lichidarea tuturor sau a unora dintre bunurile averii debitorului, separat ori în bloc, libere de orice sarcini, sau darea în plată a acestora către creditorii debitorului, în contul creanțelor pe care aceștia le au față de averea debitorului. Darea în plată a bunurilor debitorului către creditorii săi va putea fi efectuată

doar cu condiția prealabilă a acordului scris al acestora cu privire la această modalitate de stingere a creanței lor;

F) lichidarea parțială sau totală a activului debitorului în vederea executării planului. Sumele de bani obținute după vânzarea unor bunuri asupra cărora poartă cauze de preferință, potrivit prevederilor Codului civil, vor fi distribuite, obligatoriu, creditorilor titulari ai acelor cauze de preferință, cu respectarea dispozițiilor art. 159 alin. (1) și (2);

G) modificarea sau stingerea cauzelor de preferință, cu acordarea obligatorie în beneficiul creditorului titular a unei garanții sau protecții echivalente, potrivit prevederilor art. 78 alin. (2) lit. c), până la acoperirea creanței acestora, inclusiv dobânzile stabilite conform contractelor sau conform planului de reorganizare, pe baza unui raport de evaluare, cu parcurgerea procedurii prevăzute de art. 61;

H) prelungirea datei scadenței, precum și modificarea ratei dobânzii, a penalității sau a oricărei alte clauze din cuprinsul contractului ori a celorlalte izvoare ale obligațiilor sale;

I) modificarea actului constitutiv al debitorului, în condițiile legii;

J) emiterea de titluri de valoare de către debitor sau oricare dintre persoanele prevăzute la lit. D și E, în condițiile prevăzute de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și de Legea nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare. Pentru înscrierea în plan a unei emisiuni de titluri de valoare este necesar acordul expres, în scris, al creditorului care urmează să primească titlurile de valoare emise, acord ce se dă înainte de exprimarea votului asupra planului de reorganizare de către creditorii. Prin excepție de la prevederile art. 205 alin. (2) din Legea nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare, operațiunile prevăzute de prezenta literă sunt considerate operațiuni exceptate în sensul art. 205 alin. (1) din Legea nr. 297/2004, cu modificările și completările ulterioare;

Art. 133 alin. (4) din Legea nr. 85/2014: Planul de reorganizare va menționa:

a) categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate, în sensul prezentului titlu;

b) tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate;

c) dacă și în ce măsură debitorul, membrii grupului de interes economic, asociații din societățile în nume colectiv și asociații comanditați din societățile în comandită vor fi descărcați de răspundere;

d) ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea estimativă ce ar putea fi primită prin distribuire în caz de faliment; valoarea estimativă se va calcula în baza unui raport de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat desemnat potrivit prevederilor art. 61;

e) modalitatea de achitare a creanțelor curente.

Art. 139 alin (2) din Legea nr. 85/2014: Tratat corect și echitabil există atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) niciuna dintre categoriile care resping planul și nicio creanță care respinge planul nu primesc mai puțin decât ar fi primit în cazul falimentului;

b) nicio categorie sau nicio creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;

c) în cazul în care o categorie defavorizată respinge planul, nicio categorie de creanțe cu rang inferior categoriei defavorizate neacceptante, astfel cum rezultă din ierarhia prevăzută la art. 138 alin. (3), nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului;

d) planul prevede același tratament pentru fiecare creanță în cadrul unei categorii distincte, cu excepția rangului diferit al celor beneficiare ale unor cauze de preferință, precum și în cazul în care deținătorul unei creanțe consimte la un tratament mai puțin favorabil pentru creanța sa.

În ceea ce privește alte măsuri privind reorganizarea activității în cazul în care măsurile prevăzute pot fi aplicate, coroborate sau completate cu alte măsuri, planul de reorganizare va fi modificat în mod corespunzător putând să prevadă și mecanismele din cuprinsul prevederilor art. 133 alin (5) lit. G-L din Legea 85/2014. Pentru aplicarea acestor modalități pe parcursul planului va fi necesară aprobarea adunării creditorilor și efectuarea oricăror demersuri legale necesare pentru îndeplinirea acestora.

X.2. AJUSTAREA ȘI EȘALONAREA DATORIILOR

Restructurarea datoriilor companiei în cadrul procedurii de reorganizare este un proces utilizat de companii pentru ajustarea datoriilor înscrise în tabelul definitiv, astfel încât debitorul să poată achita o valoare cât mai mare în raport cu ipoteza lichidării patrimoniului în cadrul procedurii de faliment.

Restructurarea datoriilor este în interesul creditorilor, în cazul în care, în cadrul procedurii de faliment aceștia primesc distribuiri mai mici decât prin programul de plăți al planului de reorganizare. Prin urmare, restructurarea datoriilor prin eșalonarea acestora, poate reprezenta o situație de câștig pentru ambele părți, debitorul evită falimentul, iar creditorii vor primi distribuiri mai mari decât în faliment.

În esență, Planul prevede ca măsuri de restructurare financiară a debitorului eșalonarea datoriilor pe o perioadă de 36 de luni, conform cash-flow-ului și a programului de plăți prezentat.

Situația patrimonială a societății se prezintă azi ca o situație dezechilibrată în care datoriile depășesc valoarea activelor evaluate.

În urma confirmării planului de reorganizare, obligațiile debitoarei se achită în conformitate cu prevederile planului de reorganizare și conform programului de plăți.

Indiferent de metodele de restructurare sau de modalitățile de reorganizare aplicate în baza prezentului plan, îndeplinirea acestuia și acoperirea în întregime a pasivului societății va cuprinde și suportarea cheltuielilor curente și de procedură.

XI. SURSE DE FINANȚARE PE PERIOADA REORGANIZĂRII

XI.1. SITUAȚIA ACTUALĂ PRIVIND CAPITALUL DE LUCRU

Analizând rezultatele economico-financiare ale debitoarei și evaluarea patrimoniului acesteia și raportând analizele realizate la necesitatea finanțării imediate a activității curente a societății cu capital de lucru, am apreciat că nu pot fi identificate surse interne imediate care să asigure relansarea activității și implicit creșterea veniturilor societății.

De asemenea, asociații acesteia nu și-au manifestat disponibilitatea sau nu dispun de resursele financiare necesare pentru a finanța finalizarea proiectului imobiliar, aspect considerat ca fiind o condiție prealabilă pentru continuarea activității debitorului.

În același timp, societatea este în imposibilitate de a atrage credite bancare, câtă vreme asupra tuturor bunurilor debitorului sunt instituite sechestre asigurătoare conform Ordonanței Parchetului de pe lângă Curtea de Apel Cluj, iar asupra imobilelor sunt instituite ipoteci în favoarea creditorilor garanți.

Nu în ultimul rând, eventuale variante de vânzare de active pe care le avem în vedere în executarea planului, presupun, pe lângă anumite demersuri cu durată în timp, și o vânzare sub valoarea garanțiilor de care sunt afectate toate activele imobiliare ale societății, iar o vânzare a apartamentelor și spațiilor comerciale la stadiul actual de execuție este mult sub valoarea lor la stadiul finalizat și mult sub valoarea creanțelor înscrise în tabelul definitiv, capacitatea de îndeplinire a creditorilor fiind mult diminuată.

Ca urmare, sursele de finanțare identificate ale Planului de reorganizare sunt:

- Finanțarea prin identificarea unor surse externe și imediate care să asigure cash-flowul necesar susținerii activității;
- Încasări din vânzarea activelor – spațiile comerciale și de servicii și locuințe din proiectul imobiliar;

În concret, așa cum se menționează în capitolul I din prezentul plan, proiectul rezidențial, proprietatea debitoarei, este finalizat în proporție de aproximativ 79%, ceea ce presupune ca o eventuală valorificare a acestuia (în procedura reorganizării/falimentului) la stadiul actual nu poate acoperi în integralitate pasivul societății, motiv pentru care finalizarea ansamblului rezidențial reprezintă singura opțiune prioritară de reorganizare viabilă a societății, care să conducă la stingerea celei mai mari părți din creanțele creditorilor SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL.

XI.2. CEREREA PIEȚEI FAȚĂ DE OFERTA DEBITORULUI

XI.2.1. ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglementsază, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În 2025, am avut majorări ale prețurilor la imobile nu doar la Cluj, ci și în celelalte orașe mari din țară, precum București, Constanța sau Craiova. Creșterile au fost de 7-8%. În Brașov, Timișoara și Oradea, locuințele s-au scumpit cu doar 1-3% anul acesta.

În cazul orașelor mai mici precum Alba Iulia, Suceava, Bistrița sau Târgoviște, prețurile au crescut mai mult, cu 10-15%.

Pentru anul 2026, piața imobiliarelor a înregistrat o creștere medie progresivă de 5-7%. La asta se va adăuga și creșterea de 4% ca urmare a majorării TVA la apartamentele de vânzare noi, astfel cum se reflectă în analiza mai multor agenții imobiliare din țară.

Tendențele pieței imobiliare din Alba Iulia, sunt în general pozitive. În ultimii ani, cererea pentru proprietăți în Alba Iulia a crescut semnificativ, ceea ce a dus la o creștere a prețurilor proprietăților.

În ultimii ani, piața imobiliară din Alba Iulia este una dinamică, cu o varietate de proprietăți tranzacționate. În ceea ce privește achiziționarea unui apartament sau a unei case, există câteva zone care se bucură de o popularitate crescută și care ar putea fi luate în considerare.

Una dintre acestea este zona centrală a orașului, care oferă acces facil la toate obiectivele turistice, unități de învățământ, magazine și alte servicii esențiale. Această zonă este conectată la restul orașului, prin intermediul transportului public și a șoselelor principale.

Piața imobiliară din Alba Iulia este în sine o mină de aur pentru micii investitori. Potrivit managerului francizei Blitz Alba Iulia, Bogdan Moga: "Aproape 50 la sută din apartamentele care se dau spre închiriere sunt afaceri hoteliere pe booking. În doar câteva luni de sezon turistic îți scoți banii cât pentru un an de închirieri pe termen lung". Cele mai multe oferte pentru astfel de apartamente în regim hotelier sunt cerute în două cartiere ale Albei – Cetatea și zona de Centru.

Zona de centru include Cetatea Alba Carolina și principalele bulevarde și străzi comerciale, tot aici sunt amplasate majoritatea clădirilor istorice și instituțiilor publice, iar zona Cetate este situată în apropierea Cetății Alba Carolina, cuprinde case și clădiri istorice, restaurate în stil tradițional. Este o zonă pitorească, care păstrează atmosfera istorică a orașului.

Majoritatea proprietăților oferite spre vânzare sau închiriere în Alba Iulia sunt situate în cele două cartiere principale, potrivit indicelui Blitz.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice pe care operează debitorul, trebuie întâi definită piața imobiliară de care aparține proiectul imobiliar al acestuia.

Piața imobiliară specifică pe care operăm este „piața clădirilor rezidențiale și comerciale”, potrivit Raportului de evaluare.

Pentru a defini o piață imobiliară specifică se examinează următorii factori:

♦ Tipul proprietății – rezidențială – comercială – actualmente în execuție.

♦ Caracteristicile proprietății:

- gradul de ocupare – 100%.

- baza de clienți – cei mai probabili cumpărători ai acestei proprietăți sunt persoane sau societăți comerciale care doresc să achiziționeze clădiri rezidențiale și comerciale.

- calitatea construcției – calitatea construcției este bună și necesită lucrări de finalizare la structura finisajelor interioare și exterioare și a instalațiilor.

- designul și avantajele clădirii – clădirea are un design superior, adecvat folosinței actuale ca proprietate rezidențială și comercială.

♦ Aria pieței – definită geografic, este o piață locală rezidențială la nivelul municipiului Alba Iulia.

♦ Proprietăți echivalente spre vânzare în zonă – clădiri rezidențiale noi aparținând S.C. DOWNTOWN CONCEPT SRL.

XI.2.2. ANALIZA CERERII

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali, în cazul nostru cererea de clădiri rezidențiale tip „Blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter și parcuri subterane”, situate în zona de amplasare a proprietății analizate.

Pentru piața proprietăților imobiliare similare sunt importanți următorii factori: populația (dimensiunea, rata de creștere, compoziția), venituri, procentul din venit cheltuit pe servicii, accesibilitatea, direcții de dezvoltare urbanistică, factori care influențează atractivitatea locuinței, tendințe economice generale. Analiza cererii nu se poate efectua fără analizarea contextului economic general.

Cererea pentru achiziția de locuințe a crescut considerabil, la nivel național, în ultimii ani, peste 145.000 de potențiali cumpărători căutând un spațiu comercial, birou, o casă sau un apartament pe Imobiliare.ro, într-un an calendaristic. Interesul pentru locuințele scoase la vânzare a înregistrat o creștere chiar mai semnificativă, dacă privim strict situația apărută pe principalele piețe rezidențiale din țară. În același timp, oferta a scăzut tot mai mult. Cererea pentru locuințele noi a înregistrat un avans spectaculos față de anii trecuți, cu aproape 40%. Scăderea drastică a numărului de autorizații de construire și previziunile de creștere continuă a cererii, arată că deficitul de acoperire a cererii se va accentua dramatic în următorii ani.

XI.2.3. ANALIZA OFERTEI

Valorile mari practicate în perioada de boom imobiliar din anii precedenți, au menținut o tendință de oferte cu prețuri ridicate la proprietățile rezidențiale. Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și într-un anumit loc, indică raritatea relativă a celui bun, care este un factor de bază al valorii.

Conform Imobiliare.ro Market 360 „Indicatorul decisiv al pieței imobiliare de astăzi rămâne, astfel, evoluția ofertei – ea se află pe un trend negativ de ceva vreme, iar acest trend nu dă semne de revenire. În aceste condiții, chiar dacă achizițiile au scăzut în 2025, prețurile au rămas totuși pe un aparent platou. Sigur, mici corecții locale au fost și vor mai fi, însă direcția ascendentă probabil că va continua.”

În pofida creșterii prețurilor din ultimii ani, putem concluziona că, între ofertă și cererea de pe piață nu s-a creat încă echilibrul necesar pentru o funcționare la parametri optimi a acestui sector.

La nivelul pieței din municipiul Alba Iulia se poate vorbi de o piață activă ce se caracterizează printr-o cerere în creștere, un decalaj în ofertă și o creștere a prețurilor. O piață activă este denumită o piață a vânzătorului, deoarece vânzătorii proprietăților disponibile pot obține prețuri mai mari. În acest sens este și informarea specialistului imobiliar de la agenția imobiliară Corelis din Alba Iulia care ne-a furnizat o Analiză de piață privind imobilele debitoarei anexată la prezentul plan (Anexa 23). Conform analizei, prețurile pentru componentele ansamblului rezidențial, la stadiul finalizat sunt unele din cele mai bune de pe piața imobiliară din Alba Iulia. De asemenea, agenția imobiliară RE/MAX a oferit un punct de vedere cu privire la proiectul imobiliar al debitorului: „Din punctul meu de vedere, având în vedere locația ultracentrală a proiectului imobiliar în cauză, imaginându-ne că proiectul ar fi finalizat la standarde premium, estimez că prețul de vânzare pentru unitățile locative din proiect ar fi la nivelul maxim al prețurilor din Alba-Iulia, sau chiar peste.

Estimarea mea este bazată pe proiecte similare ca localizare ultracentrală în multe alte orașe mari și medii din România, în care RE/MAX are prezență și activează ca și consultant imobiliar, unde prețul proiectelor premium au depășit cu 50% prețul mediu al pieței.” (Anexa 22 la prezentul plan).

În concluzie, finalizarea ansamblului rezidențial și valorificarea acestuia într-o variantă de piață, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile acționează fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, este singura opțiune prioritară de reorganizare viabilă a societății, care să conducă la stingerea celei mai mari părți din creanțele creditorilor SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL.

XI.3. SURSE FINANCIARE DE SUSȚINERE A PLANULUI DE REORGANIZARE

XI.3.1. VALORIFICAREA ACTIVELOR DEBITOAREI

Prevederile art. 133 alin. 5 lit. C, E și F din Legea nr. 85/2014, prevăd dintre măsurile adecvate de punere în aplicare a planului de reorganizare:

- I. „transmiterea tuturor sau a unora dintre bunurile averii debitorului către una ori mai multe persoane fizice sau juridice, constituite anterior ori ulterior confirmării planului”*
- II. „lichidarea tuturor sau a unora dintre bunurile averii debitorului, separat ori în bloc, libere de orice sarcini, sau darea în plată a acestora către creditorii debitorului, în contul creanțelor pe care aceștia le au față de averea debitorului. Darea în plată a bunurilor debitorului către creditorii săi va putea fi efectuată doar cu condiția prealabilă a acordului scris al acestora cu privire la această modalitate de stingere a creanței lor”*
- III. „lichidarea parțială sau totală a activului debitorului în vederea executării planului. Sumele de bani obținute după vânzarea unor bunuri asupra cărora poartă cauze de preferință, potrivit Codului Civil, vor fi distribuite, obligatoriu creditorilor titulari ai acelor cauze de preferință, cu respectarea dispozițiilor art. 159 alin. (1) și (2)”*

Având în vedere aceste prevederi, planul de reorganizare propune restructurarea activelor din patrimoniul debitoarei, în sensul vânzării în tot a bunurilor imobile după finalizarea la cheie a construcțiilor, pentru generarea de numerar în vederea achitării creanțelor.

Bunurile mobile vor fi valorificate pentru obținerea de capital de lucru în timpul implementării planului de reorganizare, acestea nefiind grevate de sarcini și nefiind esențiale implementării planului. Avem în vedere autoturismul marca LAND ROVER EVOQUE și aparatul de filtrare apă marca KANGEN K8.

Măsurile propuse se circumscriu atât unei restructurări financiare cât și unei restructurări operaționale a societății.

XI.4. STRATEGIA DE VALORIFICARE PREVĂZUTĂ PRIN PLAN

Strategia de valorificare a activelor propusă prin prezentul plan este în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/2014.

Varianta I – Transferul de afacere către un investitor

Planul de reorganizare prevede ca sursă de finanțare, transferul de afacere către un investitor, la prețul de piață a imobilelor, după finalizarea acestora.

Interesul potențialului investitor de a pune la dispoziție resursele financiare necesare finalizării ansamblului rezidențial rezultă din particularitățile proiectului imobiliar, acesta din urmă fiind amplasat într-o zonă ultracentrală în municipiul Alba Iulia, o zonă cu o importanță majoră în cadrul localității și în care se află cea mai mare parte a instituțiilor publice locale și județene, instituții bancare și bucurându-se de un ambient ferit de traficul urban.

Prin urmare, investițiile ce vor fi efectuate în vederea finalizării proiectului imobiliar se vor bucura de un randament ridicat, urmând a fi recuperate în totalitate.

În această variantă, potențialii investitori vor depune o ofertă fermă și angajantă în termen de maximum 60 de zile de la data confirmării planului de reorganizare. În cazul mai multor oferte, va fi considerată câștigătoare oferta cu valoarea cea mai mare și cu avansul cel mai mare (tranșa I).

Prima tranșă din finanțare va fi achitată în termen de maximum 30 de zile de la declararea ofertei câștigătoare.

Pentru a exista o procedură transparentă, administratorul judiciar va solicita oferte prin publicarea unui anunț în ziare de largă circulație, precum și pe site-ul UNPIR, într-un interval de 30 de zile, cu interval de publicare la fiecare săptămână. Ulterior validării de către Comitetul creditorilor a tuturor ofertelor ferme, angajante și care corespund criteriilor stabilite în prezenta secțiune, administratorul judiciar va convoca Adunarea creditorilor supunând votului ofertele valabile. Stabilirea investitorului câștigător va fi făcută de Adunarea creditorilor.

Finanțarea totală nu va putea fi mai mică decât veniturile preconizate a fi obținute din valorificarea ansamblului rezidențial, astfel cum au fost stabilite în previziunile financiare (anexele la prezentul plan), respectiv 18.701.093 Euro.

Finanțarea totală va fi pusă la dispoziția Parc Residence Alpha SRL în maxim 4 tranșe, aferente celor 3 ani de implementare a planului de reorganizare.

Pentru aceasta se va încheia un antecontract de transfer de afacere în formă autentică, între debitor și investitor, prin care acesta se obligă să achite finanțarea în condițiile mai sus arătate.

Corelativ, debitorul se obligă ca întreg activul finalizat reprezentând proiectul imobiliar al debitorului să fie atribuit cumpărătorului la momentul plății integrale a prețului. În momentul achitării ultimei tranșe, debitorul va încheia cu finanțatorul un contract de transfer de afacere în formă autentică (tranzacție ce se implementează în temeiul art. 133 alin. 5 lit. C, E și F, art. 154 alin. 2 și art. 156 alin. 3 din Legea nr. 85/2014).

Dacă ulterior virării tranșei I din finanțare, următoarea tranșă nu va fi plătită de finanțatorul identificat, acesta va pierde această tranșă, iar antecontractul de vânzare-cumpărare va fi rezoluționat de drept. Clauza rezolutorie va fi inserată în antecontract.

În această situație, se propune identificarea unui nou cumpărător pentru transferul de afacere, în condițiile și procedura mai sus arătate.

Din situațiile prezentate în Raportul de evaluare, rezultă că, prin acordarea primei/primelor tranșe de finanțare, proiectul imobiliar poate fi finalizat în proporție de 100%, termenul de timp fiind primul și al doilea an de implementare a planului de reorganizare.

Tot în această perioadă se estimează că vor fi îndeplinite și procedurile legale de apartamentare și întabulare ale construcțiilor.

Începând cu anul trei de implementare, se preconizează că restul de finanțare va fi destinată acoperirii cheltuielilor curente, cheltuielilor de procedură și creanțelor, în conformitate cu Programul de plăți.

La această procedură pot participa și creditorii debitorului.

Varianta II – Vânzarea unor active/tuturor activelor în bloc/în sistem retail

Pentru atingerea obiectivelor stabilite prin prezentul plan, debitorul va putea valorifica orice bun aflat în averea sa în situația în care nu poate fi operant transferul de afacere conform Variantei I.

Vânzarea activelor debitorului se va putea face ulterior finalizării proiectului imobiliar, astfel:

(i) Finalizarea proiectului imobiliar în integralitate și valorificarea subsecventă a întregului activ,
(ii) Finalizarea proiectului imobiliar în integralitate și valorificarea subsecventă pe unități, în sistem retail,

(iii) Finalizarea proiectului imobiliar în integralitate și valorificarea subsecventă a unui număr de unități, în sistem retail, și în bloc a restului de imobil,

(iv) Finalizarea unuia din cele două blocuri, valorificarea subsecventă a acestuia în bloc sau în sistem retail și finanțarea finalizării celui de-al doilea bloc din veniturile astfel obținute, urmând a lua în calcul o eventuală închiriere a unui număr de spații din cele finalizate și nevalorificate.

În funcție de modalitatea de vânzare – în bloc sau sistem retail, precum și de stadiul de finalizare a blocurilor, administratorul judiciar va propune și Adunarea creditorilor va aproba metoda de valorificare și regulamentul de vânzare. Prețul de vânzare nu va putea fi mai mic decât valoarea de piață stabilită în urma evaluării efectuate în momentul la care se recurge la această variantă.

La această procedură pot participa și creditorii debitorului. În acest caz, poate fi aplicată măsura prevăzută de art. 133 alin. 5 lit. E din legea insolvenței, respectiv darea în plată în contul creanțelor pe care creditorii le au față de averea debitorului și cu achitarea diferenței de preț rezultată din valoarea de piață a bunului din momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare și valoarea creanței înscrisă în Programul de plăți și cu suportarea proporțională a cheltuielilor prevăzute de art. 159 alin. 1 pct. 1 din Legea nr. 85/2014.

Aducerea la îndeplinire a măsurilor prevăzute de art. 133 alin. (5) lit. C, E și F din Legea nr. 85/2014, propusă prin prezentul Plan urmează a se desfășura după cum urmează:

Promovarea procedurilor de valorificare pentru toate activele propuse a fi valorificate va fi inițiată imediat după confirmarea planului de reorganizare de către judecătorul sindic, astfel încât să se asigure în cel mai scurt timp capital de lucru pentru continuarea activităților necesare finalizării proiectului imobiliar, valorificarea și distribuirea sumelor prevăzute în Programul de plăți. Pentru toate variantele i)-iv) propuse, se vor încheia antecontracte de vânzare-cumpărare cu prezumtivii cumpărători, aceștia având obligația de a achita un avans în cuantum egal cu valoarea de piață a imobilului din momentul încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare.

În cazul în care un activ imobil se valorifică anterior previziunilor cuprinse în Plan, administratorul judiciar va proceda la efectuarea distribuțiilor efective a sumelor încasate din valorificarea activelor afectate de cauze de preferință către creditorii titulari ai cauzei de preferință conform art. 133 alin. (5) lit. F, teza finală din Legea nr. 85/2014, măsura nereprezentând o modificare a planului de reorganizare.

În cazul în care valorificările menționate în cadrul planului, se vor realiza ulterior previziunilor cuprinse în programul de plăți a creanțelor și în cash-flow (fluxul de numerar) dar până la termenul de implementare a planului, sumele încasate vor fi distribuite creditorilor îndreptățiți, în termen de maxim 30 de zile de la încasare, măsura nereprezentând o modificare a planului de reorganizare.

Prețul de vânzare pentru fiecare activ a fost estimat la valoarea de valorificare astfel cum a fost prognozat prin prezentul plan. Menționăm că această estimare a fost luată în considerare pentru întocmirea previziunilor financiare.

În situația în care prețul de vânzare luat în considerare pentru întocmirea previziunilor financiare nu poate fi obținut, Adunarea creditorilor va putea aproba valorificarea activelor la o valoare mai mică decât această valoare.

Valoarea estimată a fi încasată din valorificarea activelor este în cuantum de 18.701.093 Euro, exclusiv TVA, astfel cum rezultă din estimările financiare (anexe plan de reorganizare).

Varianta III – Cooptarea unui furnizor – constructor

Ca sursă de finanțare se poate lua în considerare și cooptarea unui furnizor-constructor, specialist în domeniu, care să pună la dispoziția SC Parc Residence Alpha SRL materiile prime și materialele necesare finalizării proiectului imobiliar, forța de muncă și know-how. În acest caz se va încheia între debitor și finanțator un contract de asociere în participațiune în următoarele condiții:

1. Debitorul va aduce în asociere imobilele (2 blocuri, parcare supraterană, parcare subterană etc.) la stadiul actual, furnizorul-constructor va aduce în asociere finanțarea necesară, materialele și întregul know-how, forța de muncă și utilajele necesare finalizării la stadiul de cheie a proiectului imobiliar din municipiul Alba Iulia, str. Frederik Mistral nr. 5A, jud. Alba.
2. În urma finalizării la cheie a lucrărilor de la proiectul imobiliar, partea de beneficiu ce îi revine furnizorului-constructor este transferul de proprietate al unei părți din proiectul imobiliar finalizat în municipiul Alba Iulia, str. Frederik Mistral nr. 5A, jud. Alba, raportat la valoarea de piață a acestuia la stadiul finalizat. Partea de beneficiu ce îi revine debitorului este restul construcțiilor finalizate la cheie din ansamblul rezidențial.

În această variantă furnizorul-constructor se obligă să finalizeze proiectul imobiliar în termen de 20 de luni de la data emiterii Autorizației de construire modificate și a punerii la dispoziție de către debitor a frontului

de lucru. Furnizorul-constructor, în calitate de Prestator va întocmi lunar o situație de lucrări, care va fi prezentată și avizată de administratorul judiciar în calitate de reprezentant al debitorului.

De asemenea, furnizorului – constructor i se poate acorda un drept de preemțiune la momentul valorificării ansamblului rezidențial.

Varianta IV – Vânzarea bunurilor mobile din averea debitoare

Pentru atingerea obiectivelor stabilite prin planul de reorganizare societatea va putea valorifica orice bunuri aflate în averea acesteia, bunuri care nu sunt necesare Planului de reorganizare, respectiv, autovehiculul marca LAND ROVER EVOQUE și aparatul de filtrare apă marca KANGEN K8. Vânzarea se va face prin procedura licitației, prețul de pornire fiind cel stabilit în Raportul de evaluare.

Aceste variante de valorificare vor fi puse în aplicare alternativ sau concomitent, parțial sau total, în funcție de evoluția societății în perioada de reorganizare, de varianta cea mai profitabilă pentru creditori, și având ca finalitate respectarea obligațiilor asumate prin plan. Neaplicarea uneia din aceste variante nu va fi considerată o nerespectare a planului, atâta timp cât obligațiile de plată vor fi respectate conform programului de plăți.

XII. PREVIZIUNI PRIVIND FLUXUL DE NUMERAR

Referitor la sursele de finanțare a programului de plăți, potrivit prevederilor art. 133 alin. 5, lit. B) din Legea insolvenței, planul de reorganizare prevede sursele de finanțare ale acestuia în capitolul XI – Surse de finanțare pe perioada de reorganizare.

Având în vedere caracterul variabil al termenului de confirmare a Planului, al termenului de obținere a autorizației de construcție și a certificatului de urbanism, pentru o prezentare acurată a poziției și performanțelor financiare ale societății în perioada de reorganizare, previziunile financiare au fost întocmite prin raportare la primul trimestru din primul an de implementare a planului șamd., cu finalizare în ultimul trimestru din cel de-al treilea an de implementare a planului.

Ipotezele avute în calcul în estimarea fluxului de trezorerie sunt următoarele:

Încasările din valorificările de active nu au în calcul TVA aferent, pentru valorificări, aplicându-se regimul fiscal de la momentul vânzării;

Termenul mediu de încasare a prețului rezultat din valorificări de active imobile este de maxim 60 de zile de la data ofertei ferme de cumpărare;

Distribuirile către creditori vor fi efectuate conform Programului de Plăți, corelate cu valorificările;

Încasările previzionate în perioada de reorganizare sunt compuse din încasări din valorificări de active și sunt evidențiate în anexele la prezentul plan.

Plățile constau în achitarea furnizorilor-constructori, furnizorilor de pază, furnizorilor de servicii diverse, asigurări, taxe locale, cheltuieli topografice și de întabulare, cheltuieli de procedură.

XIII. PREVIZIUNI PRIVIND BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI

Bugetul de venituri și cheltuieli este un document care fundamentează activitatea financiară și direcționează executarea acesteia pe o perioadă de gestiune determinată. În același timp, Bugetul de Venituri și Cheltuieli constituie instrumentul de realizare a autonomiei financiare și reflectă toate resursele unei societăți și destinația acestora.

Bugetul de venituri și cheltuieli a fost întocmit prin raportare la primul trimestru din primul an de implementare a planului șamd., cu finalizare în ultimul trimestru din cel de-al treilea an de implementare a planului conform Anexei la plan.

XIV. MĂSURI OPERAȚIONALE DE IMPLEMENTARE A PLANULUI

În îndeplinirea Planului propus, vor fi luate următoarele măsuri specifice activității debitorului:

➤ Măsuri investiționale

Planul prevede un proces riguros de finalizare a proiectului imobiliar, după cum au fost acestea identificate de evaluator în Raportul de evaluare. Nivelul de investiții anticipat în cadrul planului este specificat în previziunile financiare cuprinse în prezentul plan de reorganizare (anexe la plan).

➤ **Măsurile manageriale și de resurse umane**

Întreaga activitate managerială a debitorului este realizată de administratorul judiciar.

În vederea implementării măsurilor de reorganizare, administratorul judiciar va putea angaja un manager de proiect, persoană fizică sau juridică cu experiență dovedită în domeniul construcțiilor, a cărei remunerație va fi stabilită de Comitetul creditorilor la data angajării.

➤ **Personal**

Pe perioada de implementare a Planului de reorganizare nu se are în vedere angajarea de personal. În prezent, societatea nu are încheiate contracte de muncă. Finalizarea proiectului imobiliar va fi realizată exclusiv cu firme specializate în domeniul construcțiilor în baza contractelor de prestări servicii ce vor fi încheiate de administratorul judiciar cu aprobarea prealabilă a Comitetului creditorilor.

Remunerația Administratorului judiciar

Având în vedere că debitorului i s-a ridicat dreptul de administrare, întreaga sa activitate este condusă de administratorul judiciar în toate aspectele activității curente – managerial, marketing, juridic, cât și în ceea ce privește procedura prevăzută de legea insolvenței.

În perioada de implementare a Planului este prevăzut un onorariu lunar al administratorului judiciar de 2.500 euro/lună + TVA și onorariu variabil de 5% exclusiv TVA din sumele distribuite creditorilor în perioada de reorganizare judiciară. Pentru întocmirea prezentului plan de reorganizare pentru SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL se propune un onorariu de 7.000 euro + TVA.

Plata remunerației administratorului judiciar urmează a se efectua conform prevederilor art. 102 alin. 6 din Legea nr. 85/2014, pe baza facturilor fiscale emise de către acesta.

Plata remunerației administratorului judiciar va fi efectuată în lei la cursul BNR din ziua facturării și se va efectua lunar pentru onorariul fix și după fiecare distribuție, pentru onorariul variabil.

➤ **Măsurile comerciale și de marketing**

- Pentru asigurarea implementării cu succes a Planului de reorganizare și pentru accelerarea procesului de valorificare a activelor aflate în patrimoniul Societății în situația vânzării activelor în retail, administratorul judiciar va implementa un plan de marketing menit să identifice potențialii clienți. Politica de marketing va fi canalizată pe segmentul rezidențial, iar politicile specifice vor acoperi:
- re poziționarea Proiectului Parc Residence pe piața rezidențială;
- regândirea strategiei de preț.

➤ **Paza bunurilor**

În perioada de desfășurare a activităților de construcție în ansamblul rezidențial, paza bunurilor va fi în sarcina constructorului angajat. După finalizarea și predarea la cheie a ansamblului rezidențial, debitorul va încheia un contract cu o firmă specializată în supraveghere și pază.

➤ **Măsurile financiare – contabile**

Având în vedere că debitorul nu dispune de personal de specialitate și activitatea contabilă a fost realizată de o firmă de specialitate, în perioada derulării planului de reorganizare se va menține această variantă printr-un contract de prestări servicii financiar-contabile.

În vederea asigurării desfășurării în condiții normale a activității societății se impun următoarele măsuri organizatorice de natură financiar-contabilă:

- asigurarea monitorizării zilnice a operațiunilor financiar-contabile asigurând astfel evitarea unor erori de natură contabilă,

- urmărirea permanentă a indicatorilor financiari și operaționali ai activității societății, în vederea luării celor mai bune decizii manageriale de către administratorul judiciar,
- depunerea în termenul prevăzut de lege a declarațiilor fiscale,
- asigurarea arhivării documentelor financiar-contabile în conformitate cu Legea nr. 16/1996 – Legea Arhivelor Naționale privind modul de păstrare a documentelor, evidența și inventarierea documentelor.

➤ **Măsuri de obținere a avizelor și autorizațiilor necesare**

Având în vedere expirarea Autorizației de urbanism și reaptamentarea spațiilor conform normelor legale în vigoare, precum și extinderea la ambele blocuri, prin adăugarea unui etaj, administratorul judiciar a încheiat la data de 24.05.2024 Contractul de proiectare cu SC ARHITECT MAGDA SRL, ca urmare a aprobării de Comitetul Creditorilor în ședința din data de 25.04.2024.

➤ **Măsuri juridice**

Urmare a finalizării proiectului imobiliar, va fi necesară îndeplinirea formalităților de recepție, apartamentare și întabulare a imobilelor.

XV. DISTRIBUIRI ÎN CADRUL PLANULUI DE REORGANIZARE. PROGRAMUL DE PLĂȚI

Situația distribuirilor este detaliată în Programul de plăți a prezentului plan evidențiat în anexele de la plan.

Potrivit prevederilor art. 5 pct. 53 din Legea nr. 85/2014, Programul de plăți este graficul de achitare a acestora menționat în planul de reorganizare, care include cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, dar nu mai mult decât sumele datorate conform tabelului definitiv de creanțe; termenele la care debitorul urmează să plătească aceste sume. Programul de plăți face parte integrantă din Planul de reorganizare fiind cuprins în anexele la plan.

XV.1. TRATAMENTUL CREANȚELOR

Așa cum se prevede în Secțiunea a VI-a din Legea insolvenței: Planul, în cadrul acestuia se vor menționa categoriile de creanțe care nu sunt defavorizate (art. 133 alin. 4, lit. a), tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate (art. 133 alin. 4, lit. b), ce despăgubiri urmează a fi oferite titularilor tuturor categoriilor de creanțe, în comparație cu valoarea ce ar fi primită prin distribuire în caz de faliment (art. 133 alin. 4, lit. d).

XV.1.1. CATEGORIILE DE CREANȚE NEDEFAVORIZATE

În cuprinsul prezentului plan nu există categorii de creanțe nedefavorizate, conform art. 5 alin. 2, pct. 16 al Legii insolvenței: „o categorie 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 sale sau a accesoriilor la care creditorul este îndreptățit conform legii;
- b) o reducere a garanțiilor sau a altor accesorii, cum ar fi reeșalonarea plăților în defavoarea creditorului;”

Pe de altă parte, art. 139 alin. 1 lit. E din Legea insolvenței, prevede că sunt considerate creanțe nedefavorizate numai acele creanțe pentru care planul de reorganizare prevede că vor fi achitate în termen de 30 zile de la confirmarea sa.

XV.1.2. CATEGORIILE DE CREANȚE DEFAVORIZATE

Categoria creanțelor privilegiate

Prima categorie de creanțe defavorizate prin plan o reprezintă categoria creanțelor care beneficiază de drepturi de preferință.

Creanțele privilegiate deținute de creditorii sunt defavorizate prin prezentul Plan pentru considerentul că, deși aceste creanțe vor fi achitate în integralitate prin Plan, totuși planul propune achitarea creanțelor către creditorii garantați într-un termen mai mare de 30 de zile de la data confirmării Planului de reorganizare, raportat la art. 139, alin. 1, lit. E din Legea nr. 85/2014. Se menționează faptul că, pentru a asigura egalitatea de tratament a creanțelor în grupa creditorilor privilegiați, acestea au fost prevăzute a fi achitate concomitent.

Categoria creanțelor salariale

Creanțele salariale sunt prevăzute a fi achitate prin plan în proporție de 100% raportat la valoarea înscrisă în tabelul definitiv de creanțe, dar într-un termen ce depășește 30 de zile de la data confirmării planului.

Categoria creanțelor bugetare

Prin prezentul plan de reorganizare, aceste creanțe sunt prevăzute a fi acoperite integral, achitarea acestora fiind realizată într-un termen mai mare de 30 de zile de la data confirmării planului.

Categoria creanțelor chirografare

Creanțele chirografare deținute de creditorii sunt defavorizate prin prezentul Plan având în vedere că, deși sunt prevăzute a fi acoperite integral, achitarea acestora va fi realizată într-un termen mai mare de 30 de zile de la data confirmării planului.

În concluzie, putem spune că:

1. Toate creanțele prevăzute a fi achitate conform Planului de reorganizare sunt defavorizate datorită neîndeplinirii condiției prevăzute de art. 139 alin. 1, lit. E din legea insolvenței;
2. Creanțele defavorizate primesc mai mult decât suma ce ar putea fi recuperată în ipoteza falimentului;
3. Nicio categorie sau nicio creanță aparținând unei categorii nu primește mai mult decât valoarea totală a creanței sale;
4. Nicio categorie de creanțe de rang inferior nu primește mai mult decât ar primi în cazul falimentului;
5. Planul prevede același tratament pentru fiecare creanță din cadrul unei categorii distincte.

Tratamentul corect și echitabil aplicat creanțelor defavorizate prin Planul de reorganizare a fost stabilit prin raportare la:

- Tabelul definitiv de creanțe împotriva debitorului;
- Programul de plăți prevăzut prin plan;
- Raportul de evaluare întocmit în prezenta procedură.

XV.2. DISTRIBUIRI

Distribuirile către creditorii vor fi făcute conform Programului de plată a creanțelor care cuprinde cuantumul sumelor pe care debitorul se obligă să le plătească creditorilor, prin raportare la Tabelul definitiv de creanțe și la fluxurile de numerar aferente Planului de reorganizare, precum și termenele în care se vor efectua plățile.

Distribuirile preconizate a fi realizate conform Programului de plată respectă prevederile legii privind tratamentul corect și echitabil al tuturor creanțelor, menționând în mod expres tratamentul categoriilor de creanțe defavorizate.

XV.2.1. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII PRIVILEGIAȚI

Planul de reorganizare prevede achitarea în integralitate a creanțelor creditorilor privilegiați înscrise la masa credală, din valorificarea activelor astfel cum rezultă din programul de plăți. Menționăm că în caz de faliment, gradul de recuperare al creanțelor pentru această categorie ar fi de doar 75,41%.

XV.2.2. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII SALARIAȚI

Planul de reorganizare prevede achitarea în integralitate a creanțelor creditorilor salariați înscrise la masa credală, din valorificarea activelor astfel cum rezultă din programul de plăți. Menționăm că în caz de faliment, gradul de recuperare al creanțelor pentru această categorie ar fi 0%.

XV.2.3. DISTRIBUIRI CĂTRE CREDITORII CHIROGRAFARI

Planul de reorganizare prevede achitarea în totalitate a creanțelor creditorilor chirografari înscrise la masa credală, din valorificarea activelor astfel cum rezultă din programul de plăți. Menționăm că în caz de faliment, gradul de recuperare al creanțelor pentru această categorie ar fi 0%.

Pentru creditorii chirografari subordonați Planul prevede achitarea în proporție de 100% din creanțele înscrise la masa credală. Menționăm că în caz de faliment, gradul de recuperare al creanțelor pentru această categorie ar fi 0%.

Pentru creditorii cu creanțe sub condiție Planul prevede achitarea în proporție de 100% din creanțele înscrise la masa credală. Menționăm că în caz de faliment, gradul de recuperare al creanțelor pentru această categorie ar fi 0%.

XVI. EFECTELE ȘI CONTROLUL APLICĂRII PLANULUI DE REORGANIZARE

XVI.1. EFECTELE CONFIRMĂRII PLANULUI

Urmare a confirmării planului de reorganizare de către judecătorul sindic, activitatea debitoarei este reorganizată în mod corespunzător, iar creanțele și drepturile creditorilor precum și ale celorlalte părți interesate sunt modificate conform planului, potrivit prevederilor art. 181, alin. 2 din Legea insolvenței: „*la data confirmării unui plan de reorganizare, debitorul este descărcat de diferența dintre valoarea obligațiilor pe care le avea înainte de confirmarea planului și cea prevăzută în plan, pe parcursul procedurii reorganizării judiciare.*”

În prezenta procedură, debitoarea supusă reorganizării își va conduce activitatea exclusiv prin administratorul judiciar, plățile și încheierea contractelor se vor face doar cu acordul expres al administratorului judiciar.

Debitoarea va fi obligată să îndeplinească fără întârziere măsurile prevăzute în plan.

În temeiul art. 102, alin. 6 din Legea insolvenței, creanțele născute în perioada de reorganizare vor fi achitate în conformitate cu documentele din care acestea rezultă.

În cazul intrării în faliment, ca urmare a eșuării planului se va reveni la situația stabilită prin tabelul definitiv al tuturor creanțelor împotriva debitorului, scăzându-se sumele achitate în timpul planului de reorganizare, conform art. 140 alin. 1 din Legea 85/2014.

XVI.2. CONTROLUL APLICĂRII PLANULUI

În vederea respectării planului de reorganizare, aplicarea acestuia de către debitor este supravegheată de 3 organe:

- A. **Judecătorul-sindic**, care exercită controlul de legalitate sub care se derulează întreaga procedură, urmărește efectuarea cu celeritate a actelor și operațiunilor prevăzute de prevederile legale, precum și realizarea în condițiile legii a drepturilor și obligațiilor tuturor participanților la aceste acte și operațiuni.
- B. **Creditorii**, definiți potrivit Legii nr. 85/2014, sunt acei titulari ai unor drepturi de creanță asupra averii debitorului, care au înregistrat o cerere de înscriere a creanței și care au solicitat, în mod expres să le fie înregistrate creanțele în tabelul definitiv de creanțe și care pot face dovada creanței deținute față de patrimoniul debitorului, în condițiile legii insolvenței. Au calitatea de creditori, fără a depune personal declarațiile de creanță, și salariații debitorului. Creditorii nu sunt numai beneficiarii procedurii, ci sunt și un organ de supraveghere a modului în care planul de reorganizare este adus la îndeplinire.
- C. **Administratorul judiciar**, care exercită în prezenta procedură, un control asupra derulării întregii proceduri, dar și conducerea activității debitoarei.

XVII. CONDIȚIILE PRECEDENTE ÎNCHIDERII PROCEDURII DE REORGANIZARE JUDICIARĂ

Planul de reorganizare propus va fi considerat realizat și se va solicita închiderea procedurii de reorganizare în cazul în care sunt îndeplinite toate obligațiile de plată ale SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL asumate prin plan, inclusiv cheltuielile curente și cele de procedură.

XVIII. CATEGORIILE DE CREANȚE CARE VOTEAZĂ PLANUL DE REORGANIZARE

Categoriile de creanțe care vor vota planul de reorganizare al debitoarei potrivit dispozițiilor *art. 138 alin. 1 din Legea nr. 85/2014* sunt următoarele:

- Creanțele care beneficiază de drepturi de preferință – lit. a);
- Creanțele salariale – lit. b);
- Creanțele bugetare – lit. c);
- Creanțele chirografare – lit. e);

XIX. CONCLUZII

În temeiul *art. 132 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 85/2014* privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, prezentul Plan de reorganizare este propus de către administratorul judiciar.

Condițiile preliminare pentru depunerea Planului de reorganizare au fost îndeplinite.

Planul prevede acoperirea integrală a creanțelor înscrise la masa credală, prin continuarea activității debitorului, conform planului de reorganizare propus.

Planul prevede măsuri în concordanță cu interesele creditorilor, precum și cu ordinea publică, prevăzând în mod detaliat și transparent modalitățile de acoperire a pasivului precum și sursele de finanțare.

Termenul de executare al Planului de reorganizare este de 36 luni de la data confirmării acestuia, cu posibilitatea prelungirii oricând pe parcursul procedurii de reorganizare, fără a depăși o durată totală maximă de 4 ani de la confirmarea inițială.

Planul va putea fi modificat oricând pe parcursul procedurii de reorganizare, în condițiile prevăzute la *art. 132 alin. (5) din Legea nr. 85/2014*.

Creanțele ce urmează să se nască pe parcursul implementării planului de reorganizare urmează a fi achitate în conformitate cu actele juridice din care acestea se nasc, potrivit prevederilor *art. 102 alin. (6) din Legea nr. 85/2014*.

În baza premiselor planului, a măsurilor de reorganizare menționate în Plan și a previziunilor efectuate pe baza lor, se estimează că societatea va putea să susțină programul de plată a creanțelor, precum și cheltuielile generate de continuarea activității de la deschiderea procedurii de insolvență.

Anexe:

Anexa 1 – Parametri

Anexa 2 – MASA CREDALĂ CONFORM TABELULUI DEFINITIV DE CREANȚE ACTUALIZAT LA 10.08.2026

Anexa 3 – IPOTECILE ÎNSCRISE ÎN CF NR. 110084 ALBA IULIA, ÎN ORDINEA CRONOLOGICĂ A ÎNSCRIERII (RANGUL)

Anexa 4 – VENITURI DIN VALORIFICAREA ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL, DEFALCATE PE CELE 12 TRIMESTRE

Anexa 5 – SIMULARE – FACTORUL DE PREȚ NECESAR PENTRU ACOPERIREA INTEGRALĂ (100%) A MASEI CREDALE

Anexa 6 – BUGETUL DE CHELTUIELI AL PERIOADEI DE REORGANIZARE (12 trimestre)

Anexa 7 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 1 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA)
Anexa 8 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 1 DE REORGANIZARE (lei)
Anexa 9 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 2 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA)
Anexa 10 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 2 DE REORGANIZARE (lei)
Anexa 11 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 3 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA)
Anexa 12 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 3 DE REORGANIZARE (lei)
Anexa 13 – DISTRIBUIRILE CĂTRE CREDITORI, PE CELE 12 TRIMESTRE ALE PLANULUI
Anexa 14 – PROGRAMUL DE PLĂȚI PE FIECARE CREDITOR, TRIMESTRU CU TRIMESTRU
Anexa 15 – CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE PREVIZIONAT (lei)
Anexa 16 – BILANȚ PREVIZIONAT PE PERIOADA DE REORGANIZARE (lei)
Anexa 17 (PDF) – Oferta de preluare active – INVESTING ONLINE INNOVATION SRL (înreg. nr. 177/29.10.2025)
Anexa 18 (PDF) – Oferta de servicii și preluare active – ALMAX GROUP SRL (înreg. nr. 178/29.10.2025)
Anexa 19 (PDF) – Confirmarea menținerii ofertelor INVESTING ONLINE INNOVATION SRL și ALMAX GROUP SRL (înreg. nr. 50/14.09.2026)
Anexa 20 (PDF) – E-mail de menținere a ofertei INVESTING ONLINE INNOVATION SRL, cu precizarea noilor termene de plată (16.09.2026)
Anexa 21 (PDF) – Oferta de preluare active (spații comerciale) – ALPHERATZ (15.09.2026)
Anexa 22 (PDF) – Punct de vedere privind prețurile de vânzare – RE/MAX România (12.10.2025)
Anexa 23 (PDF) – Analiză de piață privind imobilele din str. Frederik Mistral nr. 5–5A – Agenția imobiliară Corelis

CII JURJ LILIANA MARIANA

**Administrator judiciar al SC PARC RESIDENCE ALPHA S.R.L. – în insolvență, in insolvency,
en procédure collective prin,**

Practician în insolvență Jurj Liliana Mariana



ANEXE LA PLANUL DE REORGANIZARE

ANEXA 1 – PARAMETRI

SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL – în insolvență | ANEXE BVC LA PLANUL DE REORGANIZARE (3 ani, defalcare trimestrială)

Dosar nr. 4578/107/2023 – Tribunalul Specializat Mureș | Administrator judiciar: CII Jurj Liliana Mariana | Scenariu: acoperirea integrală (100%) a masei credale

PARAMETRI DE CALCUL

Parametru	Valoare	Sursă / observații
Curs de schimb BNR (lei/EUR)	5,2588	BNR 27.08.2026 – se actualizează la data planului
Cotă TVA	21,00%	Cota standard aplicabilă de la 01.08.2025
Durata planului (luni)	36	12 trimestre – art. 133 alin. (3) L.85/2014
Onorariu fix administrator judiciar (EUR/lună, fără TVA)	2.500,00	Conform propunerii din plan
Onorariu variabil administrator judiciar (%)	5,00%	Art. 38 alin. (3) OUG 86/2006
Comision UNPIR (%)	0,00%	ZERO – excepția din Statutul UNPIR: procentul de 2% nu se aplică în cazul dezvoltatorilor imobiliari care construiesc locuințe (sume din vânzări se înregistrează la venituri din mărfuri, nu din vânzare de active), nici transferului de afacere reglementat de Codul fiscal, nici încasărilor din continuarea activității curente
Comision agenție imobiliară (%)	2,00%	Contract de intermediere
Comision ISC din C+M (%)	0,60%	Art. 43 alin. (1) L.10/1995
Taxă autorizație de construire din C+M (%)	0,50%	Cod fiscal, art. 474
Comision CSC din C+M (%)	0,50%	L. 215/1997 – Casa Socială a Constructorilor
Cotă impozit pe profit (%)	16,00%	Art. 17 Cod fiscal
Sold inițial disponibil (lei)	1.346,04	Bilanț 31.12.2025 – casa și conturi la bănci
Finanțare investitor – tranșa I (EUR)	2.000.000,00	Varianta I din plan – avans preț transfer de afacere
Rezervă minimă de trezorerie (lei)	100.000,00	Sumă păstrată pentru cheltuieli curente între distribuiri
Servicii contabile (lei/lună)	500,00	Contract SC ANIRI CONSULT SRL
Alte costuri administrative (lei/lună)	800,00	Comisioane bancare, poșta, birotică
Valoare contabilă teren (lei)	3.906.512,00	Balanță – teren 1.701 mp, CF 110084
Valoare contabilă construcții (lei)	22.634.488,00	Balanță – construcții- valoarea majorată conform raport evaluare
Alte imobilizări (lei)	1.555.585,92	Imobilizări financiare – bilanț 31.12.2025
Mijloace fixe (autoturism, aparat filtrare apă) – lei	6.046,00	Valoare contabilă netă 31.12.2025 (instalații tehnice 268.357 – amortizare 262.311) – F40 bilanț 2025
Pondere plăți lucrări C+M în anul 1	60,00%	Èșalonate uniform pe cele 4 trimestre
Pondere plăți lucrări C+M în anul 2	40,00%	Èșalonate uniform pe trimestrele I–III
Impozit auto (lei/an)	84,00	Impozit local, achitat în trimestrul I
Impozit teren (lei/an)	1.532,00	Impozit local, achitat în trimestrul I
Impozit clădiri (lei/an)	45.341,00	Impozit local, achitat în trimestrul I
Pierdere fiscală de recuperat (lei)	1.385.354,00	Art. 31 Cod fiscal – pierderi cumulate conform bilanț 31.12.2025 (rezultat reportat 1.268.833 + pierdere 2025 116.521); se confirmă cu registrul fiscal
Sold TVA / creanțe fiscale de recuperat la 31.12.2025 (lei)	450.677,00	Creanțe fiscale față de bugetul de stat la 31.12.2025 (F30 rd. 63) – se compensează cu impozitul pe profit datorat
FACTOR DE AJUSTARE A PREȚURILOR – categorii ajustabile	1,4673	Se aplică numai apartamentelor și penthouse-urilor. Spațiile comerciale, birourile și parcările au prețuri fixe, stabilite prin plan. Vezi Anexa 5
Primul trimestru în care se fac distribuiri (1–12)	9	Trimestrul 9 = An 3, T1 – primul trimestru cu încasări din valorificare
Taxare inversă la valorificare (1 = da, 0 = nu)	1	Se transferă integral afacerea imobiliară către o persoană impozabilă înregistrată în scopuri de TVA: nu se colectează TVA la vânzare. TVA deductibilă aferentă cheltuielilor rămâne recuperabilă

Cuprinsul anexelor

Anexa 1 – Parametri

Anexa 2 – MASA CREDALĂ CONFORM TABELULUI DEFINITIV DE CREANȚE ACTUALIZAT LA 10.08.2026

Anexa 3 – IPOTECILE ÎNSCRISE ÎN CF NR. 110084 ALBA IULIA, ÎN ORDINEA CRONOLOGICĂ A ÎNSCRIERII (RANGUL)

Anexa 4 – VENITURI DIN VALORIFICAREA ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL, DEFALCATE PE CELE 12 TRIMESTRE

Anexa 5 – SIMULARE – FACTORUL DE PREȚ NECESAR PENTRU ACOPERIREA INTEGRALĂ (100%) A MASEI CREDALE

Anexa 6 – BUGETUL DE CHELTUIELI AL PERIOADEI DE REORGANIZARE (12 trimestre)

Anexa 7 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 1 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA)

Anexa 8 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 1 DE REORGANIZARE (lei)

Anexa 9 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 2 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA)

Anexa 10 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 2 DE REORGANIZARE (lei)

Anexa 11 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 3 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA)

Anexa 12 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 3 DE REORGANIZARE (lei)

Anexa 13 – DISTRIBUIRILE CĂTRE CREDITORI, PE CELE 12 TRIMESTRE ALE PLANULUI



Anexa 14 – PROGRAMUL DE PLĂȚI PE FIECARE CREDITOR, TRIMESTRU CU TRIMESTRU

Anexa 15 – CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE PREVIZIONAT (lei)

Anexa 16 – BILANȚ PREVIZIONAT PE PERIOADA DE REORGANIZARE (lei)

Anexa 17 (PDF) – Oferta de preluare active – INVESTING ONLINE INNOVATION SRL (înreg. nr. 177/29.10.2025)

Anexa 18 (PDF) – Oferta de servicii și preluare active – ALMAX GROUP SRL (înreg. nr. 178/29.10.2025)

Anexa 19 (PDF) – Confirmarea menținerii ofertelor INVESTING ONLINE INNOVATION SRL și ALMAX GROUP SRL (înreg. nr. 50/14.09.2026)

Anexa 20 (PDF) – E-mail de menținere a ofertei INVESTING ONLINE INNOVATION SRL, cu precizarea noilor termene de plată (16.09.2026)

Anexa 21 (PDF) – Oferta de preluare active (spații comerciale) – ALPHERATZ (15.09.2026)

Anexa 22 (PDF) – Punct de vedere privind prețurile de vânzare – RE/MAX România (12.10.2025)

Anexa 23 (PDF) – Analiză de piață privind imobilele din str. Frederik Mistral nr. 5–5A – Agenția imobiliară Corelis

Ipoteze asumate

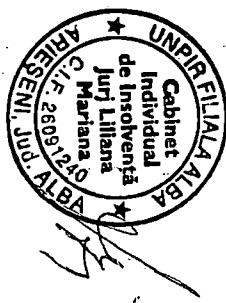
1. Lucrările de finalizare a construcțiilor sunt capitalizate și se descarcă pe costuri la momentul vânzării.
2. Tranșa I de finanțare (2.000.000 EUR) este avans de preț: se încasează în An 1 T1 și se compensează în anul 3, proporțional cu încasările fiecărui trimestru.
3. Comisionul UNPIR este 0% – vezi motivarea din tabelul de parametri (comision UNPIR).
4. Soldul creanțelor fiscale de recuperat de 450.677 lei (31.12.2025) se compensează cu impozitul pe profit datorat în An 3 T4.
- 4b. La valorificare nu se colectează TVA: afacerea imobiliară se transferă integral către o persoană impozabilă înregistrată în scopuri de TVA, cu taxare inversă. TVA deductibilă aferentă lucrărilor și serviciilor rămâne recuperabilă și apare cu semnul minus în fluxul de numerar.
5. Toate încasările din valorificare se realizează în anul 3, repartizate pe trimestre în proporție de 35% / 25% / 25% / 15% (Anexa 4).
6. Distribuirile se fac numai în anul 3: creanțele salariale și bugetare în 4 tranșe trimestriale egale (25%/trimestru); creanțele garantate, chirografare și chirografare subordonate după aceleași procente ca încasările (35% / 25% / 25% / 15%).
7. În cadrul categoriei garantate, stingerea se face în ordinea rangului ipotecar (data înscrierii în CF); în celelalte categorii, proporțional cu creanța fiecărui creditor.



ANEXA 2 – MASA CREDALĂ CONFORM TABELULUI DEFINITIV DE CREANȚE ACTUALIZAT LA 10.08.2026

Include reducerea creanței JIDVEIAN OLGA (subordonate) la 270.000,00 lei – Hotărârea nr. 169/15.07.2026, definitivă.

Nr.	Categorie de creanță	Creanță acceptată (lei)	% din masa credală	% acoperire propus prin plan	Sumă de achitat prin plan (lei)	Sumă distribuită prin program (lei)	% acoperire realizat	Temei legal
1	Creanțe care beneficiază de cauze de preferință (garantate)	26.541.000,00	38,58%	100,00%	26.541.000,00	26.541.000,00	100,00%	Art. 159 alin. (1) pct. 3 L.85/2014
2	Creanțe salariale	39.556,00	0,06%	100,00%	39.556,00	39.556,00	100,00%	Art. 161 pct. 3 L.85/2014
3	Creanțe bugetare	704.804,00	1,02%	100,00%	704.804,00	704.804,00	100,00%	Art. 161 pct. 5 L.85/2014
4	Creanțe chirografare	41.247.363,38	59,95%	100,00%	41.247.363,38	41.247.363,38	100,00%	Art. 161 pct. 8 L.85/2014
5	Creanțe chirografare subordonate	270.000,00	0,39%	100,00%	270.000,00	270.000,00	100,00%	Art. 161 pct. 10 lit. a) L.85/2014
	TOTAL MASĂ CREDALĂ	68.802.723,38	100,00%		68.802.723,38	68.802.723,38	100,00%	

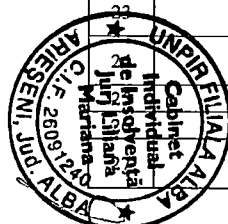


ANEXA 3 – IPOTECILE ÎNSCRISE ÎN CF NR. 110084 ALBA IULIA, ÎN ORDINEA CRONOLOGICĂ A ÎNSCRIERII (RANGUL)

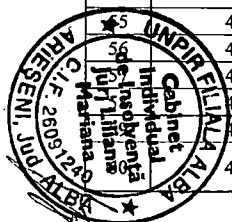
Sursa: Extras de carte funciară pentru informare nr. 80362/18.12.2023, Partea III – Sarcini. Rangul este dat de ordinea înregistrării cererii la OCPI (art. 890 Cod civil).

Partea I – Identificarea ipotecilor și valorile garantate

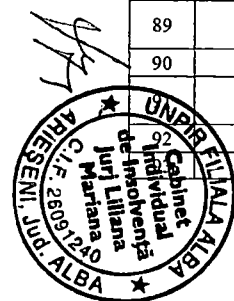
Rang	Nr. înregistrare CF	Data înscrierii	Poziția în CF	Tipul dreptului	Creditor(i) ipotecar(i)	Valoare înscrisă în CF	Moneda	Valoare estimată în lei	Creanță garantată acceptată – repartizare provizorie (lei)	Creditor corespondent în tabelul definitiv
1	55390	13.11.2019	C1	Ipotecă legală	DISKONT ROMTRADE SRL, CIF:15508784	206.871,00	EUR	1.087.893,21	791.810,02	SC DISKONT ROMTRADE SRL
2	18646	10.02.2020	C6	Ipotecă legală	COȘOVEANU GABRIEL-ADRIAN	285.906,00	LEI	285.906,00	208.093,25	COȘOVEANU GABRIEL ADRIAN
3	25137	11.03.2020	C7	Ipotecă legală	DISKONT ROMTRADE SRL, CIF:15508784	716.090,00	LEI	716.090,00	521.197,51	SC DISKONT ROMTRADE SRL
4	25143	11.03.2020	C8	Ipotecă legală	CABINET INDIVIDUAL AVOCAT TEODORESCU PAUL MIRCEA, CIF:21035656 / PLATINUM STYLE SOCIETATE SILVIA MONICA, CIF:24264212	46.216,00	EUR	243.040,70	176.894,26	SC PLATINUM STYLE SRL
5	45587	08.05.2020	C9	Ipotecă legală	GRUIAN ANA	110.000,00	LEI	110.000,00	80.062,18	GRUIAN ANA
6	45596	08.05.2020	C10	Ipotecă legală	POPA SONIA-MARIA, necăsătorită	33.890,00	EUR	178.220,73	129.715,82	MĂRGINEAN SONIA-MARIA (fostă POPA)
7	45613	08.05.2020	C11	Ipotecă legală	POPA RADU-GHEORGHE, necăsătorit	46.110,00	EUR	242.483,27	176.488,54	POPA RADU-GHEORGHE
8	49932	09.06.2020	C13	Ipotecă legală	ALEXI DORINA / ALEXI ALEXANDRU	150.000,00	LEI	150.000,00	109.175,70	ALEXI DORINA și ALEXI ALEXANDRU
9	66174	27.08.2020	C19	Ipotecă legală	ZSEBE FERENC-JOZSEF, și soția / ZSEBE MARTA	90.000,00	LEI	90.000,00	65.505,42	ZSEBE FERENC -JOZSEF și ZSEBE MARTA
10	68731	11.09.2020	C20	Ipotecă legală	BĂZĂRÎNCĂ SORIN-NICOLAE	242.460,00	LEI	242.460,00	176.471,60	
11	71199	24.09.2020	C22	Ipotecă legală	GONDOȘ EVA	233.232,00	LEI	233.232,00	169.755,11	GONDOȘ EVA
12	71231	24.09.2020	C23	Ipotecă legală	AVRAM FLORIN, necăsătorit / GIURCA ADRIANA-MARIA	35.000,00	EUR	184.058,00	133.964,41	AVRAM FLORIN și GIURCA ADRIANA-MARIA
13	73641	28.09.2020	C24	Ipotecă legală	FLOREA GRUP SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ, CIF:8273278	380.000,00	LEI	380.000,00	276.578,44	SC FLOREA GRUP SRL
14	75791	07.10.2020	C25	Ipotecă legală	CRÎȘAN ANTONIU-LAVINIU	144.694,46	LEI	144.694,46	105.314,13	CRÎȘAN ANTONIU-LAVINIU
15	81086	05.11.2020	C26	Ipotecă legală	TĂTAR PAȘTIU HORĂȚIU-ANDREI, căsătorit cu / TĂTAR PAȘTIU GABRIELA	144.469,00	LEI	144.469,00	105.150,03	TĂTAR PAȘTIU HORĂȚIU-ANDREI și TĂTAR PAȘTIU GABRIELA
16	83233	13.11.2020	C27	Ipotecă legală	TAKACS IULIAN-ANDREI, și soția / CRĂCIUN ROXANA - OCTAVIA	146.034,00	LEI	146.034,00	106.289,09	TAKACS IULIAN-ANDREI și CRĂCIUN ROXANA-OCTAVIA
17	83405	16.11.2020	C28	Ipotecă legală	ALDEA VASILE, și soția / ALDEA MARIA	58.000,00	EUR	305.010,40	221.998,16	ALDEA VASILE și ALDEA MARIA
18	83453	16.11.2020	C29	Ipotecă legală	BRAD MARIUS DUMITRU, căsătorit cu / BRAD ALINA-TATIANA	1.000,00	EUR	5.258,80	3.827,55	BRAD MARIUS DUMITRU și BRAD ALINA-TATIANA
19	83828	18.11.2020	C30	Ipotecă legală	ILIE RAUL, necăsătorit	170.415,00	LEI	170.415,00	124.034,51	ILIE RAUL
20	84078	19.11.2020	C31	Ipotecă legală	ZGÂRDEA MIHAIL / ZGÂRDEA CAMELIA	196.388,46	LEI	196.388,46	142.938,98	ZGÂRDEA MIHAIL și ZGÂRDEA CAMELIA
21	84806	25.11.2020	C32	Ipotecă legală	JURJU IULIANA-MARIANA	209.539,00	LEI	209.539,00	152.510,45	JURJU IULIANA MARIANA
22	85076	26.11.2020	C33	Ipotecă convențională	HATEGAN RADU, căsătorit cu / HATEGAN ALEXANDRA MARIA	146.109,00	LEI	146.109,00	106.343,68	HATEGAN RADU și ALEXANDRA MARIA
23	86137	07.12.2020	C34	Ipotecă legală	BERECZKY GABRIEL, casatorit cu / BERECZKY ELENA-CLAUDIA	219.307,50	LEI	219.307,50	159.620,33	BERECZKY GABRIEL și BERECZKY ELENA-CLAUDIA
24	86140	07.12.2020	C35	Ipotecă legală	TOADER CRISTINA-ANDREIA, căsătorită cu / TOADER ZENO	229.059,20	LEI	229.059,20	166.717,99	
25	86715	09.12.2020	C36	Ipotecă legală	CUPTORUL DE SUB CURTE SRL, CIF:1767134	180.000,00	LEI	180.000,00	131.010,84	SC CUPTORUL DE SUB CURTE SRL
26	87023	11.12.2020	C37	Ipotecă legală	DRAGOLEA LARISA-LOREDANA	194.720,00	LEI	194.720,00	141.724,62	DRAGOLEA LARISA-LOREDANA
27	89051	22.12.2020	C38	Ipotecă legală	BOȚOIU TRAIAN-ALEXANDRU, și soția / BOȚOIU GINA	68.148,00	LEI	68.148,00	49.600,70	BOȚOIU TRAIAN-ALEXANDRU și BOȚOIU GINA



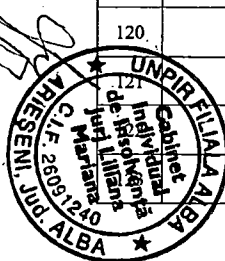
Rang	Nr. înregistrare CF	Data înscrierii	Poziția în CF	Tipul dreptului	Creditor(i) Ipotecar(i)	Valoare înscrisă în CF	Moneda	Valoare estimată în lei	Creanță garantată acceptată – repartizare provizorie (lei)	Creditor corespondent în tabelul definitiv
28	1410	12.01.2021	C39	Ipotecă legală	CHITULEA DRAGOȘ	37.001,00	LEI	37.001,00	26.930,73	CHITULEA DRAGOS
29	2096	15.01.2021	C40	Ipotecă legală	VINȚAN ANDREEA-COSMINA	146.112,00	LEI	146.112,00	106.345,87	VINȚAN ANDREEA-COSMINA
30	3019	20.01.2021	C41	Ipotecă legală	DAISA DIANA, divorțată - în calitate de cumpărătoare / TOMA ANGELA AURELIA, - în calitate de uzufructuară	608.937,00	LEI	608.937,00	443.207,49	DAISA DIANA și TOMA ANGELA AURELIA
31	3068	20.01.2021	C42	Ipotecă legală	CRÎȘAN ANTONIU-LAVINIU	149.104,10	LEI	149.104,10	108.523,63	CRÎȘAN ANTONIU-LAVINIU
32	6690	03.02.2021	C43	Ipotecă legală	PĂCURAR SANDU ONUȚ / PĂCURAR LILIANA	30.000,00	EUR	157.764,00	114.826,63	PĂCURAR SANDU ONUȚ SI PĂCURAR LILIANA
33	9082	11.02.2021	C44	Ipotecă legală	ZGÂRDEA MIHAIL / ZGÂRDEA CAMELIA	196.388,46	LEI	196.388,46	142.938,98	ZGÂRDEA MIHAIL și ZGÂRDEA CAMELIA
34	10179	16.02.2021	C46	Ipotecă legală	PÂNTEA VALENTIN, căsătorit cu / PÂNTEA VIORICA	200.000,00	LEI	200.000,00	145.567,60	PÂNTEA VALENTIN și PÂNTEA VIORICA
35	13025	19.02.2021	C47	Ipotecă legală	CIOREA IOAN, casatorit cu / CIOREA ADINA-ELENA	200.000,00	LEI	200.000,00	145.567,60	CIOREA IOAN și CIOREA ADINA-ELENA
36	13211	19.02.2021	C49	Ipotecă legală	COȘER ANA-MONICA	194.984,00	LEI	194.984,00	141.916,76	COȘER ANA-MONICA
37	14317	24.02.2021	C52	Ipotecă convențională	GHEȚIE ELISABETA, casatorita cu / GHEȚIE IULIU-IOAN	130.000,00	LEI	130.000,00	94.618,94	GHEȚIE ELISABETA și GHEȚIE IULIU-IOAN
38	14784	25.02.2021	C53	Ipotecă legală	FĂȚ DANIEL	117.958,00	LEI	117.958,00	85.854,31	FĂȚ DANIEL
39	15737	02.03.2021	C54	Ipotecă legală	BIC DENISA MARIA, necasatorita	150.000,00	LEI	150.000,00	109.175,70	BIC DENISA MARIA
40	16513	04.03.2021	C55	Ipotecă legală	COZMA COZMIN CLAUDIU, cas. cu / COZMA CRISTINA	126.739,71	LEI	126.739,71	92.245,98	COZMA COZMIN CLAUDIU și COZMA CRISTINA
41	22393	24.03.2021	C56	Ipotecă convențională	CÎNDEA FLORIN-ANTON, căsătorit cu / CÎNDEA MONICA-VIORICA	332.181,10	LEI	332.181,10	241.774,03	CÎNDEA FLORIN-ANTON și CÎNDEA MONICA-VIORICA
42	22426	24.03.2021	C57	Ipotecă legală	CĂIAN ELENA, căsătorită cu / CĂIAN IOAN-VICTOR	239.492,00	LEI	239.492,00	174.311,38	CĂIAN ELENA și CĂIAN IOAN-VICTOR
43	23005	26.03.2021	C58	Ipotecă legală	COC IONUȚ-MARIUS, necasatorit	219.737,80	LEI	219.737,80	159.933,52	COC IONUȚ-MARIUS
44	24914	05.04.2021	C59	Ipotecă legală	BIC DENISA MARIA, necăsătorită	166.842,00	LEI	166.842,00	121.433,95	BIC DENISA MARIA
45	25317	06.04.2021	C60	Ipotecă legală	RADU DOINA, căsătorită cu / RADU ADRIAN	127.704,20	LEI	127.704,20	92.947,97	RADU DOINA și RADU VIOREL
46	28842	14.04.2021	C62	Ipotecă legală	CONSTANTENEC FLORIN, divorțat	182.057,80	LEI	182.057,80	132.508,58	CONSTANTENEC FLORIN
47	28861	14.04.2021	C63	Ipotecă legală	COȘER ANA-MONICA, văduvă	154.683,28	LEI	154.683,28	112.584,37	COȘER ANA-MONICA
48	31199	26.04.2021	C64	Ipotecă legală	TECȘA ION	194.580,95	LEI	194.580,95	141.623,41	TECȘA ION
49	31375	26.04.2021	C65	Ipotecă legală	NANDRA PAUL-NICOLAE, necăsătorit	308.388,20	LEI	308.388,20	224.456,65	NANDRA PAUL-NICOLAE
50	34971	14.05.2021	C68	Ipotecă legală	MUNTEAN COSMIN-GHEORGHE, si sotia / HEBENSTREIT CARINA-SILVANA	344.750,00	LEI	344.750,00	250.922,15	MUNTEAN COSMIN-GHEORGHE și HEBENSTREIT CARINA-SILVANA
51	36974	24.05.2021	C69	Ipotecă legală	EFY MAX RESIDENCE SRL, CIF:41676973	680.000,00	LEI	680.000,00	494.929,84	SC ALMAX RESIDENCE SRL (fostă EFY MAX RESIDENCE)
52	38608	31.05.2021	C70	Ipotecă legală	GHILEA ADRIAN-FLORIN, si sotia / GHILEA GABRIELA-NICOLETA	200.000,00	LEI	200.000,00	145.567,60	GHILEA ADRIAN-FLORIN și GHILEA GABRIELA-NICOLETA
53	38629	31.05.2021	C71	Ipotecă legală	PAVEL GHEORGHE, si sotia / PAVEL MARIA	70.000,00	EUR	368.116,00	267.928,81	PAVEL MARIA și PAVEL GHEORGHE
54	42264	15.06.2021	C72	Ipotecă legală	TAMÁS - SZORA GABRIEL, și sotia / TAMÁS SZORA LARISA	260.880,40	LEI	260.880,40	189.878,67	
55	43176	18.06.2021	C73	Ipotecă legală	RAȚIU MIHAI-GABRIEL, necăsătorit	236.361,60	LEI	236.361,60	172.032,95	RAȚIU MIHAI GABRIEL
56	43205	18.06.2021	C74	Ipotecă legală	ANASTASIA APARTAMENT SRL, CIF:44386320	147.723,00	LEI	147.723,00	107.518,41	SC ANASTASIA APARTAMENT SRL
57	43218	18.06.2021	C75	Ipotecă legală	MIRIȘTEAN IULIA-VIORICA, necăsătorită	34.468,70	LEI	34.468,70	25.087,63	MIRIȘTEAN IULIA-VIORICA
58	44002	23.06.2021	C76	Ipotecă legală	NEGREA IOAN, și sotia / NEGREA SORINA	172.341,60	LEI	172.341,60	125.436,77	NEGREA IOAN și NEGREA SORINA
59	45653	30.06.2021	C77/C1	Ipotecă legală	TECȘA ION, divorțat	310.300,20	LEI	310.300,20	225.848,28	TECȘA ION
60	49067	16.07.2021	C78/C2	Ipotecă legală	LEXX ESTATE TRANSILVANIA SRL, CIF:32940242	160.000,00	LEI	160.000,00	116.454,08	SC LEXX ESTATE TRANSILVANIA SRL



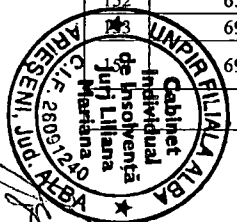
Rang	Nr. înregistrare CF	Data înscrierii	Poziția în CF	Tipul dreptului	Creditor(i) ipotecar(i)	Valoare înscrisă în CF	Moneda	Valoare estimată în lei	Creanță garantată acceptată – repartizare provizorie (lei)	Creditor corespondent în tabelul definitiv
61	52997	05.08.2021	C79	Ipotecă legală	TECȘA ION	221.584,50	LEI	221.584,50	161.277,62	TECȘA ION
62	53026	05.08.2021	C80	Ipotecă legală	TECȘA ION	369.487,50	LEI	369.487,50	268.927,04	TECȘA ION
63	53070	05.08.2021	C81	Ipotecă legală	FILIP TIBERIU-MARCEL	442.773,00	LEI	442.773,00	322.267,01	
64	53079	05.08.2021	C82/C1	Ipotecă legală	PAVEL GHEORGHE, si sotia / PAVEL MARIA	99.397,20	LEI	99.397,20	72.345,06	PAVEL MARIA și PAVEL GHEORGHE
65	53338	06.08.2021	C83	Ipotecă legală	ROȘU VICTOR-TUDOR	167.917,10	LEI	167.917,10	122.216,45	ROȘU VICTOR-TUDOR
66	53365	06.08.2021	C84	Ipotecă legală	ALMĂȘAN ȘTEFAN-ANDREI, casatorit cu / ALMĂȘAN MIRELA-MIRABELA	343.834,20	LEI	343.834,20	250.255,60	ALMĂȘAN ȘTEFAN-ANDREI și ALMĂȘAN MIRELA MIRABELA
67	53588	09.08.2021	C85	Ipotecă legală	SĂDEANU VICTORIA-ROXANA, divorțată	265.777,51	LEI	265.777,51	193.442,97	SĂDEANU VICTORIA-ROXANA prin mandatar Barna Maria Marcela
68	56437	20.08.2021	C87	Ipotecă legală	DOBRIN DORIN-VASILE	176.932,80	LEI	176.932,80	128.778,42	DOBRIN DORIN-VASILE
69	56441	20.08.2021	C88	Ipotecă legală	CIORTEA DORIN-ADRIAN, căsătorit cu / CIORTEA ROXANA CLAUDIA	392.692,52	LEI	392.692,52	285.816,54	CIORTEA DORIN-ADRIAN și CIORTEA ROXANA CLAUDIA
70	56443	20.08.2021	C89	Ipotecă legală	TAKACS MARTA	260.484,40	LEI	260.484,40	189.590,44	TAKACS MARTA
71	56446	20.08.2021	C90	Ipotecă legală	CIORTEA DORINA-MĂDĂLINA / CIOCAN ADRIAN	147.000,00	LEI	147.000,00	106.992,19	CIORTEA DORINA MĂDĂLINA și CIOCAN ADRIAN
72	56449	20.08.2021	C91	Ipotecă legală	ZOLTAN FLORIN / ZOLTAN ANGELA	238.000,00	LEI	238.000,00	173.225,44	ZOLTAN FLORIN
73	65455	15.09.2021	C96	Ipotecă legală	AZAMFIREI EMILIA-ANDREEA, căsătorită cu / AZAMFIREI ADRIAN- BOGDAN ALEXANDRU	271.623,00	LEI	271.623,00	197.697,54	AZAMFIREI EMILIA-ANDREEA și AZAMFIREI ADRIAN-BOGDAN ALEXANDRU
74	65459	15.09.2021	C97	Ipotecă legală	BARNA IOANA ALEXANDRA, și / BARNA VIRGIL IOAN	239.518,00	LEI	239.518,00	174.330,30	BARNA IOANA ALEXANDRA și BARNA VIRGIL IOAN
75	65463	15.09.2021	C98	Ipotecă legală	CIORTEA DORINA-MĂDĂLINA, căsătorită cu / CIOCAN ADRIAN	148.000,00	LEI	148.000,00	107.720,02	CIORTEA DORINA MĂDĂLINA și CIOCAN ADRIAN
76	65464	15.09.2021	C99	Ipotecă legală	SIMIONESCU SOFIA	4.947,50	LEI	4.947,50	3.600,98	SIMIONESCU SOFIA
77	65470	15.09.2021	C102	Ipotecă legală	POPA LAURA-ELENA	49.482,00	LEI	49.482,00	36.014,88	POPA LAURA-ELENA
78	70414	07.10.2021	C104	Ipotecă legală	SIMIONESCU SOFIA	316.650,00	LEI	316.650,00	230.469,90	SIMIONESCU SOFIA
79	70427	07.10.2021	C105	Ipotecă legală	SIMIONESCU SOFIA	148.000,00	LEI	148.000,00	107.720,02	SIMIONESCU SOFIA
80	70441	07.10.2021	C106	Ipotecă legală	POPA LAURA-ELENA	133.000,00	LEI	133.000,00	96.802,45	POPA LAURA-ELENA
81	70450	07.10.2021	C107	Ipotecă legală	TODEA NICOLAE	148.442,00	LEI	148.442,00	108.041,73	TODEA NICOLAE
82	70455	07.10.2021	C108	Ipotecă legală	RUSAN NICOLETA, necăsătorită	163.008,35	LEI	163.008,35	118.643,67	RUSAN NICOLETA
83	76987	08.11.2021	C109	Ipotecă legală	NEAG ALIN, căsătorit cu / NEAG CORNELIA MARIA	300.000,00	LEI	300.000,00	218.351,40	NEAG ALIN și NEAG CORNELIA MARIA
84	76995	08.11.2021	C110	Ipotecă legală	BOCȘA MIHAELA-STANCA	408.886,38	LEI	408.886,38	297.603,04	BOCȘA MIHAELA-STANCA
85	77001	08.11.2021	C111	Ipotecă legală	BOCȘA IOANA-RALUCA	212.451,98	LEI	212.451,98	154.630,62	BOCȘA IOANA-RALUCA
86	87439	03.12.2021	C112	Ipotecă legală	BÎSCĂ IOANA-MARIA	182.028,90	LEI	182.028,90	132.487,55	BÎSCĂ IOANA-MARIA
87	104	03.01.2022	C113	Ipotecă legală	MUȘAT ALIN-MARIAN, si sotia / MUȘAT DORINA	653.277,89	LEI	653.277,89	475.480,47	MUȘAT DORINA și MUȘAT ALIN-MARIAN
88	7172	04.02.2022	C115	Ipotecă legală	MIRON RAMONA-CRISTINA / MIRON MIRCEA-COSMIN	197.964,00	LEI	197.964,00	144.085,72	MIRON RAMONA-CRISTINA și MIRON MIRCEA COSMIN
89	9461	14.02.2022	C117	Ipotecă legală	POPA DANIELA- ADINA / AVRAM IANCU-IOAN	55.000,00	EUR	289.234,00	210.515,50	AVRAM IANCU-IOAN, AVRAM EMILIA și POPA DANIELA-ADINA
90	14675	04.03.2022	C118	Ipotecă legală	MAREAN ELENA	140.000,00	LEI	140.000,00	101.897,32	MAREAN ELENA
	14681	04.03.2022	C119	Ipotecă legală	RÎȘTEIU COSMIN-ALEXANDRU / BIRĂU IOANA-NICULINA	247.400,00	LEI	247.400,00	180.067,12	RÎȘTEIU COSMIN-ALEXANDRU
	14685	04.03.2022	C120	Ipotecă legală	RÎȘTEIU COSMIN-ALEXANDRU, necasatorit	197.920,00	LEI	197.920,00	144.053,70	RÎȘTEIU COSMIN-ALEXANDRU
	14693	04.03.2022	C121	Ipotecă legală	NICOLA SIDONIA - IOANA, necăsătorită	560.000,00	LEI	560.000,00	407.589,28	NICOLA SIDONIA-IOANA



Rang	Nr. înregistrare CF	Data înscrierii	Poziția în CF	Tipul dreptului	Creditor(i) ipotecar(i)	Valoare înscrisă în CF	Moneda	Valoare estimată în lei	Creanță garantată – repartizare provizorie (lei)	Creditor corespondent în tabelul definitiv
94	14742	04.03.2022	C122	Ipotecă legală	CALIAN SEPTIMIU EMANUEL, necăsătorit / MUREȘAN SIMONA, necăsătorită	8.000,00	EUR	42.070,40	30.620,44	CĂLIAN SEPTIMIU EMANUEL și MUREȘAN SIMONA
95	22698	04.04.2022	C126	Ipotecă legală	POȘIA ANDREI-ALEXANDRU	160.807,00	LEI	160.807,00	117.041,45	POȘIA ANDREI-ALEXANDRU
96	22700	04.04.2022	C127	Ipotecă legală	LEAHU ALEXANDRU SORIN / LEAHU SMARANDA	296.000,00	LEI	296.000,00	215.440,05	LEAHU ALEXANDRU SORIN și LEAHU SMARANDA
97	22701	04.04.2022	C128	Ipotecă legală	ȘTEFAN ANDREEA-IULIA	35.000,00	EUR	184.058,00	133.964,41	ȘTEFAN ANDREEA-IULIA
98	22703	04.04.2022	C129	Ipotecă legală	CHIRILA IULIANA	257.311,60	LEI	257.311,60	187.281,16	CHIRILĂ IULIANA
99	22704	04.04.2022	C130	Ipotecă legală	CIUREANU ELENA ANCUȚA	227.621,80	LEI	227.621,80	165.671,80	TULBURE (fostă CIUREANU) ELENA-ANCUȚA
100	28427	28.04.2022	C133	Ipotecă convențională	BACIU DRAGOȘ-GEORGE, necăsătorit	252.051,60	LEI	252.051,60	183.452,73	BACIU DRAGOȘ-GEORGE
101	28429	28.04.2022	C134	Ipotecă legală	CIORTEA DORIN-ADRIAN, casatorit cu / CIORTEA ROXANA CLAUDIA	130.000,00	LEI	130.000,00	94.618,94	CIORTEA DORIN-ADRIAN și CIORTEA ROXANA CLAUDIA
102	36096	03.06.2022	C138	Ipotecă convențională	FERRANTE DIANA, necăsătorită	469.455,00	LEI	469.455,00	341.687,19	FERRANTE DIANA
103	38405	15.06.2022	C140	Ipotecă legală	MANEA HORIA-OVIDIU, căsătorit cu / HULEA RALUCA-IOANA	306.441,20	LEI	306.441,20	223.039,55	MANEA HORIA-OVIDIU și HULEA RALUCA-IOANA
104	38413	15.06.2022	C141	Ipotecă legală	POPA ILEANA, văduvă	261.878,30	LEI	261.878,30	190.604,98	POPA ILEANA
105	42557	04.07.2022	C142	Ipotecă legală	CORDEA KINGA, și soțul / CORDEA CIPRIAN	207.767,00	LEI	207.767,00	151.220,72	CORDEA CIPRIAN și CORDEA KINGA
106	46002	20.07.2022	C143	Ipotecă legală	BUSINESS AND FINANCIAL EXPERTISE SRL, CIF:33080073	97.421,00	LEI	97.421,00	70.906,71	SC BUSINESS AND FINANCIAL EXPERTISE SRL
107	46012	20.07.2022	C144	Ipotecă legală	BRAN IOAN, casatorit cu / BRAN ANCA-GEORGETA	375.979,60	LEI	375.979,60	273.652,24	BRAN IOAN și BRAN ANCA-GEORGETA
108	51594	17.08.2022	C145	Ipotecă legală	AVRAM IANCU-IOAN, căsătorit cu / AVRAM EMILIA	147.396,00	LEI	147.396,00	107.280,41	AVRAM IANCU-IOAN, AVRAM EMILIA și POPA DANIELA-ADINA
109	57085	14.09.2022	C146	Ipotecă legală	BECA ADRIANA, și soțul / BECA DANIEL	144.693,50	LEI	144.693,50	105.313,43	BECA ADRIANA și BECA DANIEL
110	57096	14.09.2022	C147	Ipotecă legală	TIMIȘ GAVRILĂ, casatorit cu / TIMIȘ RODICA	286.779,00	LEI	286.779,00	208.728,65	TIMIȘ GAVRILĂ și TIMIȘ RODICA
111	57119	14.09.2022	C148	Ipotecă legală	MUNTEAN GABRIELA-MARIOARA, divorțată	nespecificată	–	0,00	0,00	MUNTEAN GABRIELA-MĂRIOARA
112	57123	14.09.2022	C149	Ipotecă legală	REGAL MARKET SRL, CIF:6731980	nespecificată	–	0,00	0,00	REGAL MARKET SRL
113	58063	19.09.2022	C150	Ipotecă legală	PATACHI CĂTĂLIN	53.000,00	EUR	278.716,40	202.860,39	PATACHI CĂTĂLIN
114	61937	05.10.2022	C152	Ipotecă legală	LAPADUȘ DIANA, și soțul / ȘTEF CORNEL BENIAMIN	nespecificată	–	0,00	0,00	LĂPĂDUȘ DIANA și ȘTEF CORNEL BENIAMIN
115	71381	10.11.2022	C157	Ipotecă legală	GANGA CLAUDIU-SÂNDEL, și soția / GANGA LUMINIȚA-MARIA	219.919,50	LEI	219.919,50	160.065,77	GANGA CLAUDIU-SÂNDEL și GANGA LUMINIȚA-MARIA
116	74385	23.11.2022	C159	Ipotecă legală	SANDER MINERVA- LEONTINA	630.581,60	LEI	630.581,60	458.961,25	SANDER MINERVA-LEONTINA
117	75056	25.11.2022	C161	Ipotecă legală	SCHIAU LIVIU	25.000,00	EUR	131.470,00	95.688,86	SCHIAU LIVIU
118	75345	28.11.2022	C162	Ipotecă legală	DRĂGAN IOAN-NICOLAE	246.925,00	LEI	246.925,00	179.721,40	DRĂGAN IOAN-NICOLAE și BOISSEZ ERIC FABIEN
119	76195	05.12.2022	C163	Ipotecă legală	GHIGOLEA ADRIAN-BOGDAN, și / GHIGOLEA IOANA-VOICHIȚA	61.400,00	EUR	322.890,32	235.011,84	GHIGOLEA ADRIAN-BOGDAN și GHIGOLEA IOANA-VOICHIȚA
120	77029	08.12.2022	C164	Ipotecă legală	CONSTANTIN IOAN-ALIN, casatorit cu / CONSTANTIN MARIANA AURELIA	242.542,40	LEI	242.542,40	176.531,58	CONSTANTIN IOAN-ALIN și CONSTANTIN MARIANA AURELIA
	79227	15.12.2022	C165	Ipotecă legală	UNGUREANU CONSTANTIN NARCIS, si sotia / UNGUREANU LILIANA -MONICA	30.000,00	EUR	157.764,00	114.826,63	UNGUREANU CONSTANTIN NARCIS și UNGUREANU LILIANA-MONICA
	80652	22.12.2022	C166	Ipotecă legală	OARGA SERGIU MIHAI, și soția / OARGA GABRIELA-GEORGETA	170.037,00	LEI	170.037,00	123.759,39	OARGĂ GABRIELA-GEORGETA și OARGA SERGIU MIHAI
	80993	23.12.2022	C167	Ipotecă legală	NICOARĂ IONEL, ȘI SOȚIA / NICOARĂ CAMELIA-EUGENIA	41.700,00	EUR	219.291,96	159.609,02	NICOARĂ IONEL și NICOARĂ CAMELIA-EUGENIA

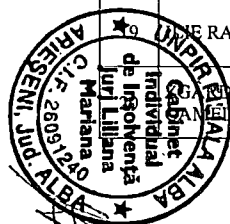


Rang	Nr. înregistrare CF	Data înscrierii	Poziția în CF	Tipul dreptului	Creditor(i) ipotecar(i)	Valoare înscrisă în CF	Moneda	Valoare estimată în lei	Creanță garantată – repartizare provizorie (lei)	Creditor corespondent în tabelul definitiv
124	2449	17.01.2023	C172	Ipotecă legală	HENTEA IONELA, căs. cu / HENTEA CRISTIAN	410.245,30	LEI	410.245,30	298.592,12	HENTEA IONELA și HENTEA CRISTIAN
125	3419	20.01.2023	C173	Ipotecă legală	CRISTEA VIRGIL-CĂLIN	231.677,10	LEI	231.677,10	168.623,40	CRISTEA VIRGIL-CĂLIN
126	3609	25.01.2023	C174/C175	Ipotecă legală	GHEȚIE OVIDIU-IULIU-ANTON / GHEȚIE OVIDIU-IULIU-ANTON	200.000,00	LEI	200.000,00	145.567,60	GHEȚIE OVIDIU-IULIU-ANTON
127	3756	25.01.2023	C176	Ipotecă legală	DOLHA ADELA-PETRUȚA, necăsătorită	37.000,00	EUR	194.575,60	141.619,52	DOLHA ADELA-PETRUȚA
128	8181	13.02.2023	C178	Ipotecă legală	RIVULUS EDIL SRL, CIF:43082411	421.175,70	LEI	421.175,70	306.547,68	SC RIVULUS EDIL SRL
129	8189	13.02.2023	C179	Ipotecă legală	PAVEL GHEORGHE, și / PAVEL MARIA	160.000,00	LEI	160.000,00	116.454,08	PAVEL MARIA și PAVEL GHEORGHE
130	12324	01.03.2023	C184	Ipotecă legală	UNGUREANU CONSTANTIN NARCIS, căsătorit cu / UNGUREANU LILIANA -MONICA	25.500,00	EUR	134.099,40	97.602,64	UNGUREANU CONSTANTIN NARCIS și UNGUREANU LILIANA-MONICA
131	12846	03.03.2023	C185	Ipotecă legală	BIȘBOACĂ NICOLAE-IERONIM	186.637,00	LEI	186.637,00	135.841,50	BIȘBOACĂ NICOLAE-IERONIM
132	15267	13.03.2023	C186	Ipotecă convențională	RIVULUS EDIL SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ, CIF:43082411	816.481,16	LEI	816.481,16	594.266,01	SC RIVULUS EDIL SRL
133	16450	16.03.2023	C187	Ipotecă legală	MUNTEA CODRIN-FLORIN, căsătorit cu / MUNTEA MĂDĂLINA-VANDANA	50.000,00	EUR	262.940,00	191.377,72	MUNTEA CODRIN FLORIN și MUNTEA MĂDĂLINA VANDANA
134	17789	22.03.2023	C189	Ipotecă legală	UNICAL GAZ S.R.L., CIF:4169313, cu înch.nr.19358/29.03.2023	140.000,00	LEI	140.000,00	101.897,32	SC UNICAL GAZ SRL
135	18353	24.03.2023	C191	Ipotecă legală	ZBUCHEA DAN, căsătorit cu / ZBUCHEA SABINA-IONELA	204.001,55	LEI	204.001,55	148.480,08	ZBUCHEA DAN
136	19761	30.03.2023	C193	Ipotecă legală	BÎLDEA ELENA-MARIA, văduvă	226.384,40	LEI	226.384,40	164.771,17	BÎLDEA ELENA-MARIA
137	20231	31.03.2023	C194	Ipotecă legală	ȚIȚTER BUMBU BRÂNDUȘA, căsătorită cu / BUMBU ILIE	99.000,00	EUR	520.621,20	378.927,89	ȚIȚTER BUMBU CORNELIA BRÂNDUȘA
138	22981	13.04.2023	C197	Ipotecă legală	ARENDAȘ CRISTIAN-DRAGOȘ	292.724,00	LEI	292.724,00	213.055,65	ARENDAȘ CRISTIAN-DRAGOȘ
139	27320	05.05.2023	C198	Ipotecă legală	BUSINESS AND FINANCIAL EXPERTISE SRL, CIF:33080073	95.000,00	LEI	95.000,00	69.144,61	SC BUSINESS AND FINANCIAL EXPERTISE SRL
140	31378	19.05.2023	C206	Ipotecă legală	POPA ELENA-MONICA	141.865,00	LEI	141.865,00	103.254,74	POPA LAURA-ELENA
141	32232	23.05.2023	C207	Ipotecă legală	LEISTER CRISTINA-LIANA, căsătorită cu / LEISTER MICHAEL	58.000,00	EUR	305.010,40	221.998,16	LEISTER CRISTINA-LIANA
142	35596	09.06.2023	C210	Ipotecă legală	CIOREA IOAN, căsătorit cu / CIOREA ADINA-ELENA	152.288,10	LEI	152.288,10	110.841,07	CIOREA IOAN și CIOREA ADINA-ELENA
143	39432	27.06.2023	C217	Ipotecă legală	JAM BUSINESS SRL, CIF:24096453	65.000,00	EUR	341.822,00	248.791,04	SC JAM BUSINESS SRL
144	39434	27.06.2023	C218	Ipotecă legală	JAM BUSINESS SRL, CIF:24096453	644.852,00	LEI	644.852,00	469.347,79	SC JAM BUSINESS SRL
145	41036	04.07.2023	C219	Ipotecă legală	UNICAL GAZ S.R.L., CIF:4169313	166.066,00	LEI	166.066,00	120.869,15	SC UNICAL GAZ SRL
146	43240	17.07.2023	C222	Ipotecă legală	OAIDA RAUL-IONICĂ	186.059,42	LEI	186.059,42	135.421,12	OAIDA RAUL-IONICĂ
147	47232	03.08.2023	C226	Ipotecă legală	SAS GHEORGHE, si sotia / SAS ANA	235.707,64	LEI	235.707,64	171.556,98	SAS GHEORGHE și SAS ANA
148	47528	04.08.2023	C227	Ipotecă legală	ZSEBE FERENC-JOZSEF, și / ZSEBE MARTA	110.000,00	LEI	110.000,00	80.062,18	ZSEBE FERENC-JOZSEF și ZSEBE MARTA
149	47729	07.08.2023	C228	Ipotecă legală	FERRANTE DIANA, născută Purcar, necăsătorită	30.000,00	EUR	157.764,00	114.826,63	FERRANTE DIANA
150	62612	04.10.2023	C233	Ipotecă legală	SC TRANS TIP SRL, CIF:6189384	297.622,00	LEI	297.622,00	216.620,60	SC TRANS TIP SRL
151	65145	11.10.2023	C238	Ipotecă legală	BRAD MARIUS DUMITRU, și soția / BRAD ALINA-TATIANA	222.894,86	LEI	222.894,86	162.231,35	BRAD MARIUS DUMITRU și BRAD ALINA-TATIANA
152	65855	16.10.2023	C240	Ipotecă legală	MIRIȘTEAN IULIA-VIORICA	62.000,00	EUR	326.045,60	237.308,38	MIRIȘTEAN IULIA-VIORICA
153	69721	01.11.2023	C242	Ipotecă legală	ANASTASIA APARTAMENT SRL, CIF:44386320	172.501,00	LEI	172.501,00	125.552,78	SC ANASTASIA APARTAMENT SRL
154	69891	02.11.2023	C243	Ipotecă legală	PUIU NICOLAE, si sotia / PUIU ELENA-MARIETA	144.754,00	LEI	144.754,00	105.357,46	PUIU NICOLAE și PUIU ELENA MARIETA
TOTAL – 154 ipoteci înscrise								36.465.532,18	26.541.000,00	

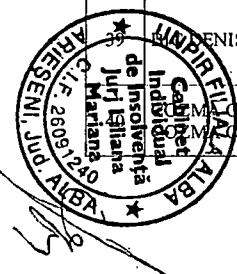


Partea a II-a – Obiectul garanției, actul constitutiv și creanța chirografară corespondentă

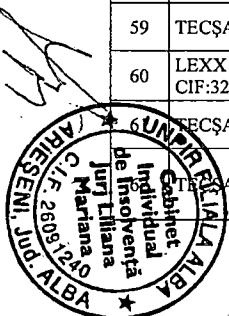
Rang	Creditor(i) ipotecar(i)	Obiectul garanției / explicația din CF	Actul care stă la baza înscrierii	Observații din CF	Creanță chirografară acceptată (lei)
1	DISKONT ROMTRADE SRL, CIF:15508784	preț total de vânzare	Act Notarial nr. 1258, din 11/11/2019 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		1.577.459,77
2	COȘOVEANU GABRIEL-ADRIAN	plata în avans sub B14 pentru apartamentul nr.17,bl.C2	Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vânzare-cumparare aut.nr.138, din 07/02/2020 emis de NP MUCEA		226.151,08
3	DISKONT ROMTRADE SRL, CIF:15508784	preț total de vânzare sub B15	Act Notarial nr. 243, din 27/02/2020 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		1.577.459,77
4	CABINET INDIVIDUAL AVOCAT TEODORESCU PAUL MIRCEA, CIF:21035656 / PLATINUM STYLE SOCIETATE SILVIA MONICA, CIF:24264212	plata în avans sub B16, B17	Act Notarial nr. 253, din 02/03/2020 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA; Act Notarial nr. 255, din		75.427,46
5	GRUIAN ANA	preț total de vânzare sub B21	Act Notarial nr. 301, din 12/03/2020 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		28.661,09
6	POPA SONIA-MARIA, necăsătorită	avans	Act Notarial nr. 390, din 30/04/2020 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		163.988,21
7	POPA RADU-GHEORGHE, necăsătorit	plata în avans pentru apartamentul nr.8, sub B22	Act Notarial nr. aut. 391, din 30/04/2020 emis de notar public MUCEA COSMINA-DUMITRITA		227.599,84
8	ALEXI DORINA / ALEXI ALEXANDRU	preț de vânzare pentru spațiul locativ nr.14-sub B27	Act Notarial nr. 1425, din 03/06/2020 emis de TEODORESCU DAN		93.568,30
9	ZSEBE FERENC-JOZSEF, și soția / ZSEBE MARTA	a 18598 euro - reprezentand suma achitata din pretul de vânzare- cumparare pentru spațiul nr. 13 în suprafața de 47,87 mp	Act Notarial nr. aut 2585, din 26/08/2020 emis de TEODORESCU DAN		52.662,07
10	BĂZĂRÎNCĂ SORIN-NICOLAE	a 50000 Euro, reprezentand suma achitata din pretul de vânzare pentru spațiul nr. 14 în suprafața de 127 mp, de sub B36	Act Notarial nr. aut 2792, din 09/09/2020 emis de TEODORESCU DAN		
11	GONDOȘ EVA	suma achitata din pretul de vânzare pentru apartamentul nr.7 din blocul C2, în suprafața utilă de 69,92 mp si un loc de parcare subterană - sub B39	Act Notarial nr. 3022, din 23/09/2020 emis de Teodorescu Elena		85.612,35
12	AVRAM FLORIN, necăsătorit / GIURCA ADRIANA-MARIA	suma achitata din pretul de vânzare pentru apartamentul nr.21 din blocul C2, în suprafața utilă de 47,86 mp si accesul la o parcare supaterană - sub B40	Act Notarial nr. AUT3019, din 23/09/2020 emis de Teodorescu Elena		197.629,53
13	FLOREA GRUP SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ, CIF:8273278	pretul achitat pentru apartamentul nr.8, cu suprafața utilă de 47,87 mp si apartamentul nr. 9 cu suprafața de 52,98 mp - sub B41	Act Notarial nr. AUT.938, din 22/09/2020 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		224.400,00
14	CRÎȘAN ANTONIU-LAVINIU	reprezentând pretul achitat pentru apartamentul nr. 18A din blocul C2 în suprafața utilă de 33 mp precum si un loc de parcare supaterana	Act Notarial nr. aut 3181, din 05/10/2020 emis de TEODORESCU DAN		344.849,79
15	TĂTAR PAȘTIU HORAȚIU-ANDREI, căsătorit cu / TĂTAR PAȘTIU GABRIELA	a 29700 euro, reprezentând pretul achitat pentru apartamentul (garsoniera) nr. 502 din blocul C2 în suprafața utilă de 34,3 mp precum si un loc de parcare supaterana	Act Notarial nr. AUT 3622, din 03/11/2020 emis de TEODORESCU RĂZVAN		64.479,17
16	TAKACS IULIAN-ANDREI, si sotia / CRĂCIUN ROXANA - OCTAVIA	a 30000 euro, reprezentând pretul achitat pentru apartamentul de sub B45, (garsoniera) nr. 501 din blocul C2 în suprafața utilă de 34,3 mp precum si un loc de parcare supaterana	Act Notarial nr. aut 3772, din 12/11/2020 emis de TEODORESCU DAN		29.592,00
17	ALDEA VASILE, și soția / ALDEA MARIA	a 3280.911,4 lei, reprezentând pretul achitat pentru apartamentul de sub B30, (apartament nr. 6) din blocul C1, în suprafața totală de 78,36 mp precum si un loc de parcare exterior	Act Notarial nr. 692, din 16/07/2020 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		101.284,11
18	BRAD MARIUS DUMITRU, căsătorit cu / BRAD ALINA-TATIANA	a 4867,4 lei reprezentând avansul achitat pentru apartamentul de sub B46, (Apartament) nr. 405 din blocul C2 în suprafața utilă de 52,98 mp precum si un loc de parcare exterior	Act Notarial nr. 1207, din 11/11/2020 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		104.090,40
	UNDE RAUL, necasatorit	a 35.000 euro, reprezentând avansul achitat pentru apartamentul nr. 504 din blocul C2 în suprafața utilă de 52,9 mp precum si un loc de parcare exterior- conform antecontracului notat sub B47	Act Notarial nr. aut 3809, din 16/11/2020 emis de TEODORESCU DAN		78.251,92
	GAȘTEA MIHAIL / ZGÂRDEA MIHAIL	a 40300 Eur, reprezentand suma achitata din prețul de vânzare pentru apartamentul (garsoniera) nr.201-sub B48,63,64	Act Notarial nr. aut 3840, din 18/11/2020 emis de TEODORESCU DAN	vezi schimbare obiect sub B64 si modificare suma achitata sub C45	98.272,89



Rang	Creditor(i) ipotecar(i)	Obiectul garanției / explicația din CF	Actul care stă la baza înscrierii	Observații din CF	Creanță chirografară acceptată (lei)
21	JURJU IULIANA-MARIANA	pretul achitat pentru apartamentul din Blocul C2 , respectiv apartamentul nr. 403(fost nr. 23) , cu suprafața utilă de 47,87 mp,cu o camera si un balcon de 3 mp,situat la et.4 si un loc de parcare supratraterana	Act Notarial nr. aut 3890, din 24/11/2020 emis de TEODORESCU DAN		237.727,11
22	HATEGAN RADU, căsătorit cu / HATEGAN ALEXANDRA MARIA	pretul achitat pentru apartamentul din Blocul C2, respectiv apartamentul (garsoniera) nr. 202 cu suprafața utilă de 34,30 mp,cu o cameră si un balcon de 3 mp, situat la et.2 si un loc de parcare supratraterană - sub B51	Act Notarial nr. aut 3897, din 25/11/2020 emis de TEODORESCU DAN		76.354,00
23	BERECZKY GABRIEL, casatorit cu / BERECZKY ELENA-CLAUDIA	pretul achitat pentru apartamentul din Blocul C2, respectiv apartamentul nr. 505 si un loc de parcare exterior, sub B52	Act Notarial nr. AUT.1287, din 02/12/2020 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		57.141,74
24	TOADER CRISTINA-ANDREIA, căsătorită cu / TOADER ZENO	pretul achitat pentru apartamentul din Blocul C2, respectiv apartamentul nr. 506 si un loc de parcare exterior, sub B53	Act Notarial nr. AUT. NR. 1298, din 04/12/2020 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		
25	CUPTORUL DE SUB CURTE SRL, CIF:1767134	pretul achitat pentru spațiu comercial nr.3 situat în Corpul C2 si un loc de parcare exterior, sub B55	Act Notarial nr. 1192, din 29/11/2020 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		46.899,96
26	DRAGOLEA LARISA-LOREDANA	a 40000 Euro reprezentând suma achitată din prețul apartamentului din Blocul C1, respectiv apartamentul nr. 202 si un loc de parcare supratraterana, sub B56	Act Notarial nr. AUT 3967, din 09/12/2020 emis de Teodorescu Elena; Act Notarial nr. aut 642, din		133.298,80
27	BOȚOIU TRAIAN-ALEXANDRU, si sotia / BOȚOIU GINA	a 14000 Euro reprezentând avans achitat din prețul apartamentului din Blocul C1, respectiv apartamentul nr. 602 si un loc de parcare supratraterana, sub B57	Act Notarial nr. aut 4105, din 21/12/2020 emis de TEODORESCU DAN		17.756,33
28	CHITULEA DRAGOȘ	a 7600 Euro reprezentând avans achitat din prețul apartamentului din Blocul C1, respectiv apartamentul nr. 402 si un loc de parcare supratraterana, sub B58	Act Notarial nr. aut 2, din 05/01/2021 emis de TEODORESCU DAN		12.125,55
29	VINȚAN ANDREEA-COSMINA	intregul preț al apartamentului nr. 202 din Blocul C1 si un loc de parcare	Act Notarial nr. AUT 08, din 11/01/2021 emis de TEODORESCU DAN; Act Notarial nr. AUT 71, din 14/01/2021		62.912,76
30	DAISA DIANA, divorțată - în calitate de cumpărătoare / TOMA ANGELA AURELIA, - în calitate de uzufructuară	prețul total de vânzare	Act Notarial nr. aut. 74, din 14/01/2021 emis de notar public TEODORESCU DAN		338.287,84
31	CRIȘAN ANTONIU-LAVINIU	pretul achitat pentru Apartamentul nr.502, din blocul nr.C1 în suprafață utilă de 34,17 mp , cu 2 camere - situat la etaj 5	Act Notarial nr. aut 86, din 15/01/2021 emis de TEODORESCU DAN		344.849,79
32	PĂCURAR SANDU ONUȚ / PĂCURAR LILIANA	suma achitata in avans	Act Notarial nr. aut 257, din 01/02/2021 emis de TEODORESCU DAN; Act Notarial nr. aut 448, din		38.100,75
33	ZGÂRDEA MIHAIL / ZGÂRDEA CAMELIA	a 40300 EUR, reprezentând suma achitată din prețul de vanzare pentru apartamentul (garsonieră) nr.201 din blocul C2, in suprafata utila de 34,30 mp, cu o camera si balcon in suprafata de 3 mp , situat la et.2 si un loc de parcare supratraterana-B48,63,64	Act Notarial nr. aut 3840, din 18/11/2020 emis de TEODORESCU DAN	vezi schimbare obiect sub B64 si modificare suma achitata sub C45	98.272,89
34	PÂNTEA VALENTIN, căsătorit cu / PÂNTEA VIORICA	a 41031,50 euro - reprezentand suma achitata din pretul de vanzare- cumparare pentru apartamentul nr. 7 din blocul C1, in suprafata utila de 71,52 mp, cu 2 camere si o baie, situat la et.2	Act Notarial nr. aut 411, din 15/02/2021 emis de TEODORESCU DAN		224.748,57
35	CIOREA IOAN, casatorit cu / CIOREA ADINA-ELENA	suma achitată din prețul de vanzare pentru apartamentul nr.205 din blocul C2, in suprafata utila de 53 mp, cu 2 camere si balcon in suprafata de 3 mp, situat la et.2 si un loc de parcare supratraterana-B66	Act Notarial nr. AUT 500, din 18/02/2021 emis de TEODORESCU DAN		159.230,91
36	COȘER ANA-MONICA	a 40.000 EURO reprezentand suma achitata din pretul de vanzare- cumparare pentru apartament nr.501 din blocul nr.C1, in suprafata utila de 62 mp, cu 2 camere , 1 baie si terasa in suprafata de 13 mp situat la et.5 si un loc de parcare supratraterana	Act Notarial nr. aut 505, din 18/02/2021 emis de TEODORESCU DAN		234.544,48
37	GHEȚIE ELISABETA, casatorita cu / GHEȚIE IULIU-IOAN	pretul achitat pentru Apartamentul nr. 302, din blocul nr.C2, in suprafata utila de 49 mp, cu 2 camere și balcon in suprafata de 3 mp și un loc de parcare subteran sub B71	Act Notarial nr. aut 571, din 23/02/2021 emis de TEODORESCU DAN		164.072,20
38	FĂȚ DANIEL	pretul achitat pentru Apartamentul nr.206, din blocul nr.C2, in suprafata utila de 49 mp, cu 2 camere și balcon in suprafata de 3 mp și un loc de parcare supratraterana sub B72	Act Notarial nr. aut 600, din 25/02/2021 emis de TEODORESCU DAN		159.427,59
39	ȘTEFAN ENISA MARIA, necasatorita	suma achitata din pretul de vanzare- cumparare pentru apartament nr.401A din blocul nr.C1, in suprafata utila de 78,58 mp, cu 2 camere , doua bai, și balcon in suprafata de 6,11 mp situat la et.4, cu vedere spre parc ce se va edifica pe imobilul teren de sub , precum si un loc de parcare supratraterana sub B73	Act Notarial nr. aut 663, din 01/03/2021 emis de TEODORESCU DAN		117.644,23
40	BOZMIN CLAUDIU, cas. cu / CRISTINA	suma achitata din pretul de vanzare- cumparare pentru apartament (garsoniera) nr.201 din blocul nr.C2, in suprafata utila de 34,30 mp, cu o camera și balcon in suprafata de 3 mp situat la et.2, precum si un loc de parcare supratraterana - sub B77	Act Notarial nr. 641, din 26/02/2021 emis de TEODORESCU DAN		68.752,95



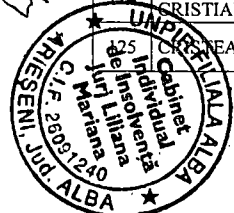
Rang	Creditor(i) ipotecar(i)	Obiectul garanției / explicația din CF	Actul care stă la baza înscrierii	Observații din CF	Creanță chirografară acceptată (lei)
41	CÎNDEA FLORIN-ANTON, căsătorit cu / CÎNDEA MONICA-VIORICA	reprezentând prețul achitat pentru apartamentele nr. 101b și nr. 201b în blocul C1 și două locuri de parcare suprateană aferente apartamentelor nr. 101b și nr. 201b, ce se vor edifica pe imobilul teren de sub , de sub B78	Act Notarial nr. aut. 1060 - Promisiune bilaterală de vânzare, din 23/03/2021 emis de notar public		141.122,67
42	CĂIAN ELENA, căsătorită cu / CĂIAN IOAN-VICTOR	suma achitată din pretul de vânzare- cumpărare pentru apartament nr.15 din blocul nr.C2, în suprafața utilă de 49 mp, cu 2 camera și balcon în suprafața de 3 mp situat la et.1, precum și un loc de parcare suprateană - sub B79	Act Notarial nr. AUT 1014, din 22/03/2021 emis de TEODORESCU DAN		109.267,42
43	COC IONUȚ-MARIUS, necasatorit	a 45000 Euro, reprezentând suma achitată din pretul de vânzare- cumpărare pentru apartament nr.402B din blocul nr.C1, în suprafața utilă de 72 mp, cu 3 camera și balcon în suprafața de 5,25 mp situat la et.4, precum și un loc de parcare suprateană - sub B80	Act Notarial nr. aut 1057, din 23/03/2021 emis de TEODORESCU DAN; Act Notarial nr. aut 799, din		82.108,16
44	BIC DENISA MARIA, necăsătorită	a 34228 Euro, reprezentând plata în avans pentru apartamentul nr. 401, sub B81	Act Notarial nr. aut 1058, din 23/03/2021 emis de TEODORESCU DAN		117.644,23
45	RADU DOINA, căsătorită cu / RADU ADRIAN	a 26000 euro, reprezentând plata în avans pentru apartamentul nr. 203B și un loc de parcare suprateană sub B82	Act Notarial nr. aut 1241, din 02/04/2021 emis de TEODORESCU DAN		314.597,80
46	CONSTANTENEC FLORIN, divorțat	reprezentând prețul achitat pentru apartamentul nr. r. 405A din blocul nr.C1, et. 4 în suprafața utilă de 33 mp, ce se va edifica pe imobilul teren de sub , precum și un loc de parcare suprateană și un loc de subteran sub B84	Act Notarial nr. aut 1398, din 13/04/2021 emis de TEODORESCU DAN		60.221,80
47	COȘER ANA-MONICA, văduvă	prețul achitat pentru apartament nr. 401B din blocul nr.C1, et. 4 în suprafața utilă de 34 mp , ce se va edifica pe imobilul teren de sub , precum și un loc de parcare suprateană - de sub B85	Act Notarial nr. aut 1397, din 13/04/2021 emis de TEODORESCU DAN		234.544,48
48	TECȘA ION	a 39500 Euro, reprezentând suma achitată din pretul de vânzare- cumpărare pentru apartament nr.205 A și apartamentul 205 B din blocul nr.C1 - sub B86	Act Notarial nr. aut 510, din 20/04/2021 emis de TEODORESCU DAN		1.250.357,14
49	NANDRA PAUL-NICOLAE, necăsătorit	a 62608 Euro reprezentând prețul achitat pentru apartamentele din Blocul C1, respectiv apartamentul nr.403 A și apartamentul 403 B și 2 locuri de parcare suprateană	Act Notarial nr. aut 1576, din 26/04/2021 emis de TEODORESCU DAN		30.884,37
50	MUNTEAN COSMIN-GHEORGHE, și soția / HEBENSTREIT CARINA-SILVANA	prețul achitat pentru APARTAMENTUL NR.406 din blocul nr.C1, et..4 , în suprafața utilă de 71,5 mp, și un loc de parcare suprateană	Act Notarial nr. aut 1701, din 10/05/2021 emis de TEODORESCU DAN		438.379,46
51	EFY MAX RESIDENCE SRL, CIF:41676973	suma achitată din pretul pentru spațiul comercial nr.P03 din Blocul C1 și 2 locuri de parcare suprateană-B91	Act Notarial nr. AUT 1915, din 20/05/2021 emis de TEODORESCU DAN		678.480,42
52	GHILEA ADRIAN-FLORIN, și soția / GHILEA GABRIELA-NICOLETA	plata în avans sub B92 pentru apartamentul nr.102, bl.C2	Act Notarial nr. aut 2067, din 28/05/2021 emis de TEODORESCU DAN		112.995,07
53	PAVEL GHEORGHE, și soția / PAVEL MARIA	plata în avans pentru apartament nr.602P din blocul nr.C1, în suprafața utilă de 100 mp, (cu scara interioară pe două nivele) , precum și un loc de parcare subterană	Act Notarial nr. aut 2074, din 28/05/2021 emis de TEODORESCU RĂZVAN	de sub B93	581.132,48
54	TAMÁS - SZORA GABRIEL, și soția / TAMÁS SZORA LARISA	prețul achitat pentru Apartamentul nr. 204, din blocul nr.C2, în suprafața utilă de 53 mp, cu 2 camere și un loc de parcare suprateană sub B96	Act Notarial nr. aut 2326, din 14/06/2021 emis de TEODORESCU DAN	asupra B96	
55	RAȚIU MIHAI-GABRIEL, necăsătorit	a 48000 euro, reprezentând suma achitată din prețul de vânzare pentru apartamentul nr. 100A din blocul nr. C1 sub B98	Act Notarial nr. aut 2416, din 17/06/2021 emis de TEODORESCU DAN		101.511,22
56	ANASTASIA APARTAMENT SRL, CIF:44386320	a 30000 euro, reprezentând suma achitată din prețul de vânzare pentru apartamentul nr. 20 din blocul nr. C1 sub B99	Act Notarial nr. AUT 2405, din 17/06/2021 emis de TEODORESCU DAN		109.610,58
57	MIRIȘTEAN IULIA-VIORICA, necăsătorită	a 7000 euro, reprezentând suma achitată din prețul de vânzare pentru apartamentul nr. 207A din blocul nr. C1 sub B100	Act Notarial nr. AUT 2410, din 17/06/2021 emis de TEODORESCU DAN		114.377,66
58	NEGREA IOAN, și soția / NEGREA SORINA	a 35000 euro, reprezentând suma achitată din prețul de vânzare pentru apartamentul nr. 303A din blocul nr. C1 sub B101	Act Notarial nr. AUT 2439, din 18/06/2021 emis de TEODORESCU DAN		21.369,86
59	TECȘA ION, divorțat	suma achitată din prețul de vânzare pentru Spațiu locativ nr. 1 din blocul nr. sub B102	Act Notarial nr. AUT 2587, din 28/06/2021 emis de TEODORESCU DAN		1.250.357,14
60	LEXX ESTATE TRANSILVANIA SRL, CIF:32940242	prețul achitat pentru apartamentul nr.305 din blocul și 1 loc de parcare suprateană, sub B97	Act Notarial nr. Act adițional aut. 2931, din 15/07/2021 emis de TEODORESCU DAN		116.216,36
	TECȘA ION	suma achitată din prețul de vânzare cumpărare pentru apartamentul nr.603 din blocul C1 sub B06	Act Notarial nr. 959, din 04/08/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		1.250.357,14
	TECȘA ION	suma achitată din prețul de vânzare-cumpărare pentru: apartament nr.604 (din blocul C1) în suprafață utilă 60,87 mp și apartament nr.605 (din blocul C1) în suprafață utilă de 62,63 mp., sub B105, B107	Act Notarial nr. aut. 958 - Act adițional la Promisiunea de vânzare aut. 780/08.07.2021, din 04/08/2021 emis		1.250.357,14



Rang	Creditor(i) ipotecar(i)	Obiectul garanției / explicația din CF	Actul care stă la baza înscrisului	Observații din CF	Creanță chirografară acceptată (lei)
63	FILIP TIBERIU-MARCEL	ce reprezintă suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr.602A , din blocul C1, situat la et. VI precum și un loc de parcare subteran și Apartamentul nr. 407B din bl.C1 , et. IV și un loc de parcare subteran de sub B109	Act Notarial nr. 970, din 05/08/2021 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN; Act Notarial nr. 909, din		
64	PAVEL GHEORGHE, si sotia / PAVEL MARIA	ce reprezintă avansul achitat din pretul Apartamentului nr. 14C1 din bl. , et. IV ,și un loc de parcare subteran- de sub B110	Act Notarial nr. 883, din 26/07/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		581.132,48
65	ROȘU VICTOR-TUDOR	ce reprezintă avansul achitat din pretul Apartamentului nr. 606B, bl.C1 , et. IV , de sub B112	Act Notarial nr. aut. 978, din 05/08/2021 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		60.543,40
66	ALMĂȘAN ȘTEFAN-ANDREI, casătorit cu / ALMĂȘAN MIRELA-MIRABELA	suma achitată din prețul Apartamentului nr.402B din bl.C1 , et. IV,a Apartamentului nr. 303B din blocul C1,et.III și un loc de parcare supratean,sub B113	Act Notarial nr. 978, din 05/08/2021 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		140.185,51
67	SĂDEANU VICTORIA-ROXANA, divorțată	prețul total de vânzare - sub B114	Act Notarial nr. aut 2283, din 11/06/2021 emis de notar public TEODORESCU DAN		69.249,75
68	DOBRIN DORIN-VASILE	suma achitată din prețul Apartamentului nr.505A din bl.C2,et.V, un loc de parcare supratean ,sub B116	Act Notarial nr. 1026, din 13/08/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		1.450.927,79
69	CIORTEA DORIN-ADRIAN, căsătorit cu / CIORTEA ROXANA CLAUDIA	suma achitată din prețul Apartamentului nr.305B din bl.C2,et.III și Apartamentul nr.506B, din bl.C2 et.V ,sub B117	Act Notarial nr. 1031, din 13/08/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		188.459,59
70	TAKACS MARTA	suma achitată din prețul Apartamentului nr.205B din bl.C2, situat la et.I -sub B118	Act Notarial nr. aut.1028, din 13/08/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		61.083,10
71	CIORTEA DORINA-MĂDĂLINA / CIOCAN ADRIAN	plata în avans pentru apartamentul nr. 406B situat la etaj IV, bl. C2 și un loc de parcare supratean de sub B119	Act Notarial nr. 1034, din 16/08/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		106.363,83
72	ZOLTAN FLORIN / ZOLTAN ANGELA	suma achitată din prețul Apartamentului nr.105B din bl.C2, situat la et.I -sub B120	Act Notarial nr. 1071, din 19/08/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		86.803,28
73	AZAMFIREI EMILIA-ANDREEA, căsătorită cu / AZAMFIREI ADRIAN- BOGDAN ALEXANDRU	suma achitată din pretul de vanzare pentru apartamentul nr. 19 din blocul C2, în suprafața utilă de 53 mp și doua locuri de parcare subterana- sub B124	Act Notarial nr. 1154, din 03/09/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		70.772,83
74	BARNA IOANA ALEXANDRA, și / BARNA VIRGIL IOAN	suma achitată din pretul de vanzare pentru apartamentul nr. 405A din blocul C2, în suprafața utilă de 49 mp și un loci de parcare suprateana- sub B125	Act Notarial nr. 1158, din 03/09/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		86.358,70
75	CIORTEA DORINA-MĂDĂLINA, căsătorită cu / CIOCAN ADRIAN	suma achitată din pretul de vanzare pentru apartamentul nr. 408A din blocul C1, în suprafața utilă de 33 mp și un loci de parcare suprateana- sub B126	Act Notarial nr. 1167, din 06/09/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		106.363,83
76	SIMIONESCU SOFIA	avansul achitat din pretul de vanzare pentru apartamentul nr. 207A din blocul C1, în suprafața utilă de 72,67 mp și un loc de parcare supratean- sub B127	Act Notarial nr. 1180, din 08/09/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		414.208,55
77	POPA LAURA-ELENA	suma achitată din pretul de vanzare pentru apartamentul nr.409A din blocul C1, în suprafața utilă de 33 mp și un loc de parcare subteran- sub B130	Act Notarial nr. 1194, din 09/09/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		120.269,00
78	SIMIONESCU SOFIA	suma achitată din pretul de vanzare al Apartamentului nr.207A din bl. C1, situat la et.II,în suprafață totală utilă de 72,6 mp, precum și un loc de parcare supratean ce vor fi edificate,B127	Act Notarial nr. 1315, din 04/10/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		414.208,55
79	SIMIONESCU SOFIA	suma achitată din prețul de vânzare al Apartamentului nr.409B din bl. C1, situat la et.IV, în suprafață totală utilă de 42 mp, precum și un loc de parcare supratean ce se va edifica (B131)	Act Notarial nr. 1316, din 04/10/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		414.208,55
80	POPA LAURA-ELENA	suma achitată din prețul de vânzare al Apartamentului nr.409B din bl. C1, situat la et. IV, în suprafață totală utilă de 42 mp, precum și un loc de parcare supratean ce se va edifica (B131)	Act Notarial nr. aut. 1321, din 04/10/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		120.269,00
81	TODEA NICOLAE	suma achitată din pretul de vanzare pentru Apartamentul nr.309A din bl.C1, situat la et.III,în suprafață totală utilă de 30,21 mp,sub B135	Act Notarial nr. 1298, din 30/09/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		53.521,56
82	RUSAN NICOLETA, necăsătorită	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr.307A din bl.C1, situat la et.III,în suprafață totală utilă de 32,85 mp,sub B136	Act Notarial nr. 1313, din 01/10/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		42.472,70
	NEAG ALIN, căsătorit cu / NEAG EMILIA MARIA	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 505B din bl.C1, situat la et.V, în suprafață totală utilă de 60,87 mp, sub B137	Act Notarial nr. aut. 1404, din 26/10/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		108.434,55
	MIHAELA-STANCA	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 402B din bl.C1, situat la et.IV, în suprafață totală utilă de 49 mp, sub B138	Act Notarial nr. 1427, din 29/10/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		147.538,73
	IOANA-RALUCA	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 303B din bl.C1, situat la et.III, în suprafață totală utilă de 53 mp, sub B139	Act Notarial nr. 1436, din 02/11/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		76.713,25

Rang	Creditor(i) ipotecar(i)	Obiectul garanției / explicația din CF	Actul care stă la baza înscriserii	Observații din CF	Creanță chirografară acceptată (lei)
86	BÎSCĂ IOANA-MARIA	suma achitata din pretul de vanzare pentru apartamentul nr.601 din blocul C1 - sub B108	Act Notarial nr. AUT. NR.1571, din 29/11/2021 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		65.631,50
87	MUȘAT ALIN-MARIAN, si sotia / MUȘAT DORINA	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 602A din bl.1(C2 din CF), situat la et.VI, în suprafață totală utilă de 61,19MP, un loc de parcare suprateran, precum si Apartamentul nr.207 bl1. (C2 din CF), situat la etaj II în suprafața utila totala de 71,52 mp, precum si un loc de parcare suprateran, de sub B141.	Act Notarial nr. 1644, din 16/12/2021 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		171.127,00
88	MIRON RAMONA-CRISTINA / MIRON MIRCEA-COSMIN	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 304B din bl.C2, situat la et.II, în suprafață totală utilă de 53.00 mp, sub B142	Act Notarial nr. 92, din 26/01/2022 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		71.124,79
89	POPA DANIELA- ADINA / AVRAM IANCU-IOAN	prețul de vânzare pentru SPATIUL COMERCIAL NR.2, situat la parter un loc de parcare subteran, amplasate in corpul C2, actual C1 ,sub B145	Act Notarial nr. 162, din 10/02/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA; Act Notarial nr. 116, din		71.201,31
90	MAREAN ELENA	plata in avans	Act Notarial nr. 225, din 24/02/2022 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		29.633,32
91	RÎȘTEIU COSMIN-ALEXANDRU / BIRĂU IOANA-NICULINA	cu titlu avans, reprezentand suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 408B din bl.2(C1 din CF), situat la et.IV, în suprafață totală utilă de 53MP, și un loc de parcare suprateran, de sub B147 B141	Act Notarial nr. 234, din 01/03/2022 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		127.101,88
92	RÎȘTEIU COSMIN-ALEXANDRU, necasatorit	suma achitată din prețul de vanzare pentru apartamentul nr.210B situat la etajul II, blocul 1 (bloc C2 din cf), având o suprafata utila de 43 mp,un loc de parcare suprateran,sub B148	Act Notarial nr. 233, din 01/03/2022 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		127.101,88
93	NICOLA SIDONIA - IOANA, necăsătorită	prețul de vânzare, Apartamentul nr. 404A din bl. 1 (C2 din CF), situat la et. IV, în suprafață totală utilă de 72 mp și un loc de parcare subteran, precum si Apartamentul nr. 404C din bl. 1 (C2 din CF), situat la et. IV, în suprafață totală utilă de 32 mp și un loc de parcare suprateran, de sub B149	Act Notarial nr. 248, din 02/03/2022 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		201.911,00
94	CALIAN SEPTIMIU EMANUEL, necăsătorit / MURESAN SIMONA, necăsătorită	cu titlu avans, reprezentand suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 502C din bl.1(C2 din CF), situat la et.V, în suprafață totală utilă de 60,87MP, și 2 locuri de parcare subterane, de sub B150	Act Notarial nr. 245, din 01/03/2022 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		14.273,95
95	POȘIA ANDREI-ALEXANDRU	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 203A din bl.C2, situat la et.II, în suprafață totala utila de 33,00 mp, sub B154 cu incheierea nr.22698 in favoare la	Act Notarial nr. AUT. NR.354, din 22/03/2022 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		44.542,53
96	LEAHU ALEXANDRU SORIN / LEAHU SMARANDA	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 10A din bl.C2, situat la et.III, în suprafață totală de utila de 78 mp, sub B155 cu incheierea nr.22700 in favoare la	Act Notarial nr. AUT. NR.351, din 22/03/2022 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		176.494,39
97	ȘTEFAN ANDREEA-IULIA	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 24B din bl.2 (C1 din CF), situat la et.IV, în suprafață totală de utila de 53 mp, sub B156 cu incheierea nr.22701 in favoare la	Act Notarial nr. AUT. NR.395, din 25/03/2022 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		87.035,60
98	CHIRILA IULIANA	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 18B din bl.2 (C1 din CF), situat la et.III, în suprafață totală de utila de 53 mp, sub B157 cu incheierea nr.22703 in favoare la	Act Notarial nr. AUT. NR.412, din 29/03/2022 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		92.775,08
99	CIUREANU ELENA ANCUȚA	suma achitată din prețul de vânzare pentru Apartamentul nr. 203B din bl.1 (C2 din CF), situat la et.II, în suprafață totală de utila de 44 mp, sub B158 cu incheierea nr.22704 in favoare la	Act Notarial nr. AUT. NR.413, din 29/03/2022 emis de NP HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		82.070,26
100	BACIU DRAGOȘ-GEORGE, necăsătorit	suma achitată (pretul de vânzare) pentru apartamentul nr. 206B din blocul C1, în suprafața utila de 49 mp si un loc de parcare suprateran- sub B159	Act Notarial nr. aut. 523-Promisiune de Vânzare, din 21/04/2022 emis de notar public HOMOȘTEAN-MILACIU		65.673,40
101	CIORTEA DORIN-ADRIAN, casatorit cu / CIORTEA ROXANA CLAUDIA	suma achitată (pretul de vânzare) pentru apartamentul 509 B situat la etajul V Bl 1, C2 din CF precum si un loc de parcare suprateran	Act Notarial nr. 528, din 21/04/2022 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN; Act Administrativ nr.		188.459,59
	GRANTE DIANA, necăsătorită	suma achitată din prețul de vânzare pentru : apartamentul nr.14 A, în blocul 1 (cu vedere la parc), etaj 4 și cota de teren aferentă precum și 2 (două) locuri de parcare subteran, sub B161	Act Notarial nr. aut. 673-Promisiune de vânzare, din 27/05/2022 emis de notar public HOMOȘTEAN-MILACIU	sub B161	160.984,13
	MAȘTEA HORIA-OVIDIU, căsătorit cu / MAȘTEA RALUCA-IOANA	suma achitată din prețul de vânzare pentru : apartamentul nr. 305 din blocul nr. 2 situat la etajul 3 precum si un loc de parcare subterană și un loc de parcare supraterană sub B165	Act Notarial nr. 794, din 08/06/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		79.844,90

Rang	Creditor(i) ipotecar(i)	Obiectul garanției / explicația din CF	Actul care stă la baza înscrierii	Observații din CF	Creanță chirografară acceptată (lei)
104	POPA ILEANA, văduvă	prețul achitat pentru apartamentul nr. 24 din blocul nr. 2	Act Notarial nr. 782, din 06/06/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		62.029,41
105	CORDEA KINGA, și soțul / CORDEA CIPRIAN	suma achitată (prețul de vânzare) pentru apartamentul 205 B situat la etajul 2 Bl nr. 2, din CF precum și un loc de parcare supraterană	Act Notarial nr. 869, din 24/06/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		74.358,79
106	BUSINESS AND FINANCIAL EXPERTISE SRL, CIF:33080073	prețul achitat pentru mobilul cu destinația BIROU nr. 104, situat la etajul 1- în blocul nr.1 precum și 2 locuri de parcare subterane - conform antecontractului notat sub B170	Act Notarial nr. aut. 808-Promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare, din 09/06/2022 emis de notar public		74.083,32
107	BRAN IOAN, casătorit cu / BRAN ANCA-GEORGETA	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr.5b, în suprafața utilă de 72 mp, situat la etajul 2- în blocul nr.1 ce se va edifica pe terenul de sub și 1 loc de parcare subterană, conform antecontractului notat sub B171	Act Notarial nr. 878, din 27/06/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		97.963,50
108	AVRAM IANCU-IOAN, căsătorit cu / AVRAM EMILIA	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr.402a din blocul nr.2 ce se va edifica pe terenul de sub și 1 loc de parcare subterană, conform antecontractului notat sub B172	Act Notarial nr. 1121, din 11/08/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		71.201,31
109	BECA ADRIANA, și soțul / BECA DANIEL	a 30000 euro, pentru prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr. 403A, situat la etajul 4 în blocul nr.2 și un loc de parcare suprateran și un loc de parcare subterană, conform antecontractului notat sub B173.	Act Notarial nr. 1223, din 06/09/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		37.700,67
110	TIMIȘ GAVRILĂ, casătorit cu / TIMIȘ RODICA	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr.602B, situat la etajul 6 în blocul nr.1 și un loc de parcare suprateran, conform antecontractului notat sub B174	Act Notarial nr. 1225, din 06/09/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		81.781,81
111	MUNTEAN GABRIELA-MARIOARA, divorțată	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr.12, situat la etajul 2 în blocul nr.2, conform antecontractului notat sub B175	Act Notarial nr. aut.1253-, din 09/09/2022 emis de notar public MUCEA COSMINA-DUMITRITA		131.711,77
112	REGAL MARKET SRL, CIF:6731980	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr.22, situat la etajul 4 în blocul nr.2, conform antecontractului notat sub B176	Act Notarial nr. 1254, din 09/09/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA; Act Administrativ nr. 4, din		140.812,33
113	PATACHI CĂTĂLIN	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr.202B, situat la etajul 2 în blocul nr.2 în cf C1), conform antecontractului notat sub B177	Act Notarial nr. 3775, din 15/09/2022 emis de TEODORESCU DAN		94.945,22
114	LAPADUȘ DIANA, și soțul / ȘTEF CORNEL BENIAMIN	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr. 306 A, bloc 1 (C3 din cf) situat la etaj 3 cu suprafața utilă de 34 mp, conform antecontractului notat sub B178	Act Notarial nr. 1318, din 28/09/2022 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA; Act Administrativ nr. 1, din		38.643,23
115	GANGA CLAUDIU-SÂNDEL, și soția / GANGA LUMINIȚA-MARIA	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr. 5A situat în blocul 2 la etajul 1 cu suprafața utilă de 53 mp, conform antecontractului notat sub B183	Act Notarial nr. 4633, din 07/11/2022 emis de TEODORESCU DAN		82.142,66
116	SANDER MINERVA- LEONTINA	prețul achitat, conform antecontractului notat sub B186	Act Notarial nr. 4808, din 18/11/2022 emis de TEODORESCU DAN		1.421.749,82
117	SCHIAU LIVIU	cu titlu avans, apartament nr. 8b din blocul 1, în suprafața utilă de aproximativ de 46,44 mp, conform antecontractului notat sub B188	Act Notarial nr. 4894, din 24/11/2022 emis de TEODORESCU DAN		57.011,32
118	DRĂGAN IOAN-NICOLAE	a 50000 EUR, cu titlu avans, apartament nr. 29 situat la et.6 din blocul 1 (orientare spre vest), în suprafața utilă de aproximativ de 61 mp + terasa de 11,48 mp4 mp conform antecontractului notat sub B189	Act Notarial nr. 4917, din 25/11/2022 emis de Teodorescu Dan		108.498,95
119	GHIGOLEA ADRIAN-BOGDAN, și / GHIGOLEA IOANA-VOICHIȚA	cu titlu avans, apartament nr. 305A din blocul 2, în suprafața utilă de 53 mp precum și 2 (doua) locuri de parcare, conform antecontractului notat sub B190	Act Notarial nr. 1742, din 28/11/2022 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		116.005,04
120	CONSTANTIN IOAN-ALIN, casătorit cu / CONSTANTIN MARIANA AURELIA	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr.203, situat în blocul 2 la etajul 2 cu suprafața utilă de 49 mp, conform antecontractului notat sub B191	Act Notarial nr. 5022, din 05/12/2022 emis de TEODORESCU DAN		270.797,88
121	UNGUREANU CONSTANTIN NARCIS, și soția / UNGUREANU LILIANA -MONICA	prețul achitat pentru imobilul, respectiv apartamentul nr.12B, situat în blocul 1 la etajul 3 cu suprafața utilă de 72 mp, conform antecontractului notat sub B193	Act Notarial nr. 5158, din 14/12/2022 emis de TEODORESCU DAN		122.278,76
122	OARGA SERGIU MIHAI, și soția / OARGA GABRIELA-GEORGETA	suma achitată ca preț pentru apartamentul nr. 31 din Blocul 1 și un loc de parcare suprateran, conform promisiunii bilaterale de vânzare notate sub B194	Act Notarial nr. 5124, din 12/12/2022 emis de TEODORESCU DAN; Act Notarial nr. 5292, din 21/12/2022		84.619,91
123	NICOARĂ IONEL, ȘI SOȚIA / NICOARĂ CAMELIA-EUGENIA	suma achitată ca preț pentru apartamentul nr. 10A din Blocul 1 și un loc de parcare suprateran, conform promisiunii bilaterale de vânzare notate sub B195	Act Notarial nr. 110084, din 21/12/2022 emis de Teodorescu Razvan; Act Administrativ nr. cerere, din		97.094,93
124	HENTEA IONELA, căs. cu / HENTEA CRISTIAN	suma achitată pt. ap. nr.204 conform Promisiunii Bilaterale de vânzare notată sub B196	Act Notarial nr. 176, din 16/01/2023 emis de TEODORESCU DAN		169.476,67
125	HENTEA VIRGIL-CĂLIN	suma achitată pt. ap. nr.20B conform Promisiunii Bilaterale de vânzare notată sub B197	Act Notarial nr. 2665, din 20/01/2023 emis de TEODORESCU DAN		85.207,21

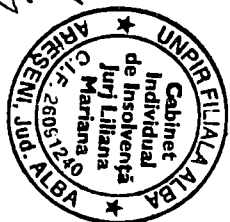


Rang	Creditor(i) ipotecar(i)	Obiectul garanției / explicația din CF	Actul care stă la baza înscrisurii	Observații din CF	Creanță chirografară acceptată (lei)
126	GHEȚIE OVIDIU-IULIU-ANTON / GHEȚIE OVIDIU-IULIU-ANTON	LEI reprezentând suma achitată ca preț pentru apartamentul nr. 20 din blocul nr.2, situat la et. 4 și care are inclus un loc de parcare în parcare subterană și un loc de parcare în parcare supraterană conform promisiunii bilaterale de vânzare notate sub B198	Act Notarial nr. aut. 4171-Act adițional, din 10/10/2022 emis de notar public TEODORESCU DAN; Act Notarial Act Notarial nr. aut. 4171 -Act adițional, din 10/10/2022 emis de notar public TEODORESCU DAN; Act Notarial		400.863,83
127	DOLHA ADELA-PETRUȚA, necăsătorită	suma achitată ca preț pentru apartamentul nr.311A din blocul nr.1, situat la et.III, în suprafață utilă de aproximativ 38 mp și un loc de parcare suprateran, conform promisiunii bilaterale de vânzare notate sub B200	Act Notarial nr. 288, din 23/01/2023 emis de TEODORESCU ELENA		72.275,51
128	RIVULUS EDIL SRL, CIF:43082411	prețul achitat integral pentru imobilul-apartamentul nr.18, situat la etajul IV din blocul 2,conform antecontractului notat sub B207	Act Notarial nr. aut. 187-Promisiune de vânzare, din 10/02/2023 emis de notar public HOMOȘTEAN-MILACIU		322.478,13
129	PAVEL GHEORGHE, și / PAVEL MARIA	avans, tranșa nr. 2, încasat conform Promisiunii de vânzare autenticată sub nr. 883/26.07.2021 de către NP Homoștean Milaciu Ioan Florin.	Act Notarial nr. 188, din 13/02/2023 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		581.132,48
130	UNGUREANU CONSTANTIN NARCIS, căsătorit cu / UNGUREANU LILIANA - MONICA	diferența achitată în plus față de vechea ipotecă înscrisă sub C165.1 și C165.2	Act Notarial nr. 853, din 28/02/2023 emis de TEODORESCU DAN		122.278,76
131	BIȘBOACĂ NICOLAE-IERONIM	pretul achitat pentru apartamentul nr.10B,situat la etaj II,bl.1,în suprafață totală de 38 mp precum și un loc de parcare suprateran,sub B213	Act Notarial nr. 249, din 24/02/2023 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		48.629,27
132	RIVULUS EDIL SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ, CIF:43082411	prețul total de vânzare, conform promisiunii de vânzare notată sub B214	Act Notarial nr. 300, din 10/03/2023 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		322.478,13
133	MUNTEA CODRIN-FLORIN, căsătorit cu / MUNTEA MĂDĂLINA-VANDANA	suma achitată (pretul de vânzare) pentru apartamentul nr.17B din blocul 2, situat la etaj 3,în suprafață totală de 53 mp + balcon 3 mp, de sub B215.1, B215.2	Act Notarial nr. AUT. NR.1174, din 16/03/2023 emis de NP TEODORESCU DAN		89.020,28
134	UNICAL GAZ S.R.L., CIF:4169313, cu înch.nr.19358/29.03.2023	avans achitat, conform promisiunii de vânzare notată sub B216	Act Notarial nr. 308, din 13/03/2023 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		110.353,14
135	ZBUCHEA DAN, căsătorit cu / ZBUCHEA SABINA-IONELA	suma achitată ca preț pentru apartamentul nr.5A din blocul nr.1 în suprafață utilă de 38,51 mp , situat la etaj 2 și un loc de parcare suprateran, conform promisiunii bilaterale de vânzare notate sub B217	Act Normativ nr. 208, din 09/03/2023 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		73.027,70
136	BÎLDEA ELENA-MARIA, văduvă	suma achitată ca preț pentru apartamentul nr. 9 din blocul 2, în suprafață utilă de 49 mp situat la etaj II, și un loc de parcare suprateran, conform promisiunii bilaterale de vânzare notate sub B218 3) BÎLDEA ELENA-MARIA, văduvă OBSERVAȚII: cesionată sub C229	Act Notarial nr. 380, din 24/03/2023 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN	cesionată sub C229	58.985,67
137	ȚIȚTER BUMBU BRÂNDUȘA, căsătorită cu / BUMBU ILIE	suma achitată ca preț pentru apartamentul nr. 13 B din blocul nr.1 (poziționat înspre parc), situat la et. 4 și un loc de parcare suprateran și un loc subteran, conform promisiunii bilaterale de vânzare notată sub B 219	Act Notarial nr. aut. 1225-Declarație, din 20/03/2023 emis de notar public TEODORESCU DAN		128.162,36
138	ARENDAȘ CRISTIAN-DRAGOȘ	pretul achitat pentru apartamentul nr.19,situat la etaj V,bl.1,în suprafață totală utilă de 61 mp precum și un loc de parcare suprateran, sub B220	Act Notarial nr. 481, din 11/04/2023 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		76.270,81
139	BUSINESS AND FINANCIAL EXPERTISE SRL, CIF:33080073	Pretul achitat pentru imobilul cu destinația Birou nr.104, situat la et.1 - în blocul nr.1 precum și 2 locuri de parcare subterane conform antecontractului notat su B170 si a actului adițional notat sub.B221	Act Notarial nr. 341, din 26/04/2023 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		74.083,32
140	POPA ELENA-MONICA	cu titlu avans pentru apartament nr. 16A din blocul 1 cu vedere spre curtea interioară situat la et 3, în suprafață utilă de aproximativ de 34 mp cu o cameră și un loc de parcare suprateran, sub B184	Act Notarial nr. aut. 2081-Declarație, din 12/05/2023 emis de notar public TEODORESCU DAN	reprezentând 29000 euro	120.269,00
141	LEISTER CRISTINA-LIANA, căsătorită cu / LEISTER MICHAEL	suma achitată prin echivalentul în LEI în sumă de 287042 lei, ca preț pentru apartamentul nr. 101 A, situat la etajul 1, blocul 2 și un loc de parcare suprateran aferent apartamentului, ce se va edifica pe imobilul teren de sub	Act Notarial nr. aut. 2189Act adițional la promisiunea de vânzare aut. nr. 507/2022, din 18/05/2023 emis de		103.494,53
142	CIOREA IOAN, căsătorit cu / CIOREA ADINA-ELENA	diferența achitată în plus față de vechea ipotecă înscrisă sub C47.1 și C47.2 pentru apartament nr. 2 situat la et.II din blocul 1(blocul dinspre parc), în suprafață utilă de aprox 72 mp și un loc de parcare supraterană	Act Notarial nr. 1918, din 03/05/2023 emis de TEODORESCU ELENA; Act Notarial nr. 3988, din 27/09/2022		159.230,91
143	BUSINESS SRL, CIF:24096453	suma achitată ca preț, pentru spațiul comercial din blocul 2, situat în interiorul spațiului rezidențial, cota indiviza de teren aferenta obiectului promisiunii, respectiv a spațiului comercial/birou 1- Po7,în suprafață utilă totală de 111,86 mp și cele două parcuri alocate, conform actului adițional la promisiunea bilaterala de vânzare notate sub B237	Act Notarial nr. 533, din 20/06/2023 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA; Act Notarial nr. 241, din		735.240,94

Rang	Creditor(i) ipotecar(i)	Obiectul garanției / explicația din CF	Actul care stă la baza înscrierii	Observații din CF	Creanță chirografară acceptată (lei)
144	JAM BUSINESS SRL, CIF:24096453	suma achitată ca preț, pentru imobilele cu destinația: spatiul comercial /birou nr.2 în suprafață utilă de 79,52 mp, și spațiul comercial/birou nr.3 în suprafață utilă de 79,28 mp, situate la parter și două locuri de parcare supraterrane conform promisiunii bilaterale de vânzare notate sub B238	Act Notarial nr. 535, din 20/06/2023 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA		735.240,94
145	UNICAL GAZ S.R.L., CIF:4169313	rest de suma, conform promisiunii de vânzare notată sub B216	Act Notarial nr. 761, din 13/06/2023 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		110.353,14
146	OAIDA RAUL-IONICĂ	pretul achitat pentru apartamentul nr.9, sub B241	Act Notarial nr. 3213, din 13/07/2023 emis de TEODORESCU Dan		75.926,83
147	SAS GHEORGHE, si sotia / SAS ANA	pretul achitat pentru apartamentul nr.4a din bl.nr.2 de sub B232	Act Notarial nr. AUT 752, din 02/08/2023 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA; Act Notarial nr. AUT 1513,		84.984,89
148	ZSEBE FERENC-JOZSEF, și / ZSEBE MARTA	avans, tranșa 2, pentru imobilul cu destinația: spatiul locativ nr.13 din blocul C2 în suprafață de 47,87 mp situat la etaj 2, conform promisiunii bilaterale de vânzare aut.nr.2585/2020 notată sub B34	Act Notarial nr. 959, din 20/07/2023 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		52.662,07
149	FERRANTE DIANA, născută Purcar, necăsătorită	prețul achitat pentru apartamentul nr.11 din bl.nr.1 de sub B250	Act Notarial nr. aut 692, din 21/07/2023 emis de MUCEA COSMINA-DUMITRITA; Act Notarial nr. 13, din		160.984,13
150	SC TRANS TIP SRL, CIF:6189384	diferența de preț neachitată	Act Notarial nr. 4262, din 03/10/2023 emis de TEODORESCU DAN	asupra cotei de sub B4	77.547,01
151	BRAD MARIUS DUMITRU, și soția / BRAD ALINA-TATIANA	restul de preț încasat conform promisiunii de vânzare aut. nr. 1207 din 11.11.2020 emisă de Homoștean Milaciu Ioan-Florin, notată sub B46, pentru Apartament nr. 405 din blocul C2 în suprafața utilă de 52,98 mp precum și un loc de parcare exterior	Act Notarial nr. 1381, din 11/10/2023 emis de HOMOȘTEAN- MILACIU IOAN- FLORIN		104.090,40
152	MIRIȘTEAN IULIA-VIORICA	rest de preț, conform promisiunii bilaterale de vânzare aut.nr. 2405/2021 emisă de NP Dan Teodorescu, notată sub B100, având ca obiect apartamentul nr. 207A din blocul C1, în suprafața utilă de 68 mp cu 2 camere situat la et. 2 ce se va edifica pe imobilul teren de sub și un loc de parcare în parcare supraterrană a imobilului viitor.	Act Notarial nr. 4465, din 13/10/2023 emis de TEODORESCU DAN		114.377,66
153	ANASTASIA APARTAMENT SRL, CIF:44386320	diferența de preț conform declarației notariale nr. autentic 4740 din 31.10.2023, emisă de NP Dan Teodorescu la promisiunea bilaterală de vânzare nr. autentic 2405/17.06.2021 emisă de NP Dan Teodorescu, înscrisă sub B99 cu înch. cf 43205/18.06.2021	Act Notarial nr. 4740, din 31/10/2023 emis de TEODORESCU DAN		109.610,58
154	PIIU NICOLAE, si sotia / PUIU ELENA-MARIETA	întregul preț de vânzare al imobilului conform declarației notariale nr. aut. 4738 din 31.10.2023 emis de NP Dan Teodorescu care face obiectul promisiunii bilaterale de vânzare aut.nr. 3497/21.10.2020 emis de NP Elena Teodorescu, înscrisă sub B43 cu înch. cf. 78720 din 22.10.2020	Act Notarial nr. 4738, din 31/10/2023 emis de TEODORESCU DAN		76.021,05
	TOTAL				31.906.743,82

Note

1. Coloana „Creanță garantată acceptată – repartizare provizorie” repartizează provizoriu creanța garantată totală din tabelul definitiv (26.541.000 lei) proporțional cu valoarea înscrisă în CF, pentru a putea simula ordinea de stingere. Se înlocuiește cu valorile individuale din foaia „I. Garantate” a tabelului definitiv, imediat ce acestea sunt disponibile.
2. Valoarea înscrisă în CF nu este egală cu creanța acceptată: creanțele garantate au fost înscrise la valoarea din raportul de evaluare, diferența și penalitățile fiind trecute la creanțe chirografare.
3. Coloanele „Creditor corespondent în tabelul definitiv” și „Creanță chirografară acceptată” sunt informative, obținute prin potrivire automată după nume cu foaia „IV. Chirografare”; se verifică manual (omonimele pot genera potriviri eronate).
4. Extrasul este emis la 18.12.2023; radierele și modificările ulterioare nu se regăsesc aici.



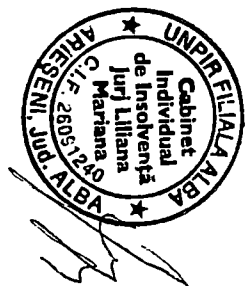
ANEXA 4 – VENITURI DIN VALORIFICAREA ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL, DEFALCATE PE CELE 12 TRIMESTRE

Spațiile comerciale, birourile și parcarile au prețuri FIXE stabilite prin plan (coloana „Ajustabil” = 0). Apartamentele și penthouse-urile se ajustează proporțional cu factorul de ajustare a prețurilor din Anexa 1 (coloana „Ajustabil” = 1).

A. Suprafețe, prețuri și valori de valorificare

Spații de vânzare	Suprafață utilă (mp) / Nr. locuri parcare	Preț de referință EUR/mp fără TVA	Ajustabil (1 = da, 0 = nu)	Preț aplicat EUR/mp fără TVA	Valoare EUR fără TVA	TVA EUR (0 la taxare inversă)	Total EUR de încasat	Valoare lei fără TVA	TVA lei (0 la taxare inversă)	Total lei de încasat	Verificare
Apartamente față	1.941,44	2.300,00	1	3.374,79	6.551.952,30	0,00	6.551.952,30	34.455.406,74	0,00	34.455.406,74	0,00
Apartamente spate	1.396,76	2.100,00	1	3.081,33	4.303.878,49	0,00	4.303.878,49	22.633.236,21	0,00	22.633.236,21	0,00
Spații comerciale față	298,29	5.300,00	0	5.300,00	1.580.937,00	0,00	1.580.937,00	8.313.831,50	0,00	8.313.831,50	0,00
Birouri față	392,65	5.000,00	0	5.000,00	1.963.250,00	0,00	1.963.250,00	10.324.339,10	0,00	10.324.339,10	0,00
Spații comerciale spate	265,33	4.000,00	0	4.000,00	1.061.320,00	0,00	1.061.320,00	5.581.269,62	0,00	5.581.269,62	0,00
Parcări subterane	31,00	21.000,00	0	21.000,00	651.000,00	0,00	651.000,00	3.423.478,80	0,00	3.423.478,80	0,00
Parcări supaterane	15,00	15.000,00	0	15.000,00	225.000,00	0,00	225.000,00	1.183.230,00	0,00	1.183.230,00	0,00
Penthouse față	246,27	3.500,00	1	5.135,55	1.264.731,90	0,00	1.264.731,90	6.650.972,11	0,00	6.650.972,11	0,00
Penthouse spate	249,67	3.000,00	1	4.401,90	1.099.022,37	0,00	1.099.022,37	5.779.538,86	0,00	5.779.538,86	0,00
TOTAL	4.836,41				18.701.092,06	0,00	18.701.092,06	98.345.302,92	0,00	98.345.302,92	0,00

Suprafață utilă totală vândută (mp, fără parcări)	4.790,41
Preț mediu de vânzare (EUR/mp, fără TVA)	3.903,86
Venit din categoriile cu preț FIX (lei, fără TVA)	28.826.149,01
Venit din categoriile AJUSTABILE, la prețul de referință (lei, fără TVA)	47.378.964,02



B.1 Încasări din valorificare – Anul 1

Spații de vânzare	An 1 – T1	An 1 – T2	An 1 – T3	An 1 – T4	TOTAL AN 1
Apartamente față	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Apartamente spate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Spații comerciale față	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Birouri față	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Spații comerciale spate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcări subterane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcări supratere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Penthouse față	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Penthouse spate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

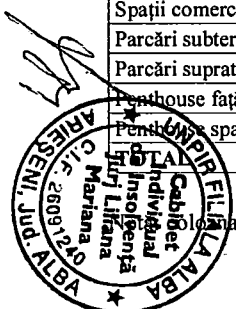
B.2 Încasări din valorificare – Anul 2

Spații de vânzare	An 2 – T1	An 2 – T2	An 2 – T3	An 2 – T4	TOTAL AN 2
Apartamente față	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Apartamente spate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Spații comerciale față	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Birouri față	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Spații comerciale spate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcări subterane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcări supaterane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Penthouse față	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Penthouse spate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

B.3 Încasări din valorificare – Anul 3

Spații de vânzare	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	TOTAL AN 3
Pondere valorificare	35,00%	25,00%	25,00%	15,00%	100,00%
Apartamente față	12.059.392,36	8.613.851,69	8.613.851,69	5.168.311,01	34.455.406,74
Apartamente spate	7.921.632,67	5.658.309,05	5.658.309,05	3.394.985,43	22.633.236,21
Spații comerciale față	2.909.841,02	2.078.457,87	2.078.457,87	1.247.074,72	8.313.831,50
Birouri față	3.613.518,69	2.581.084,77	2.581.084,77	1.548.650,86	10.324.339,10
Spații comerciale spate	1.953.444,37	1.395.317,40	1.395.317,40	837.190,44	5.581.269,62
Parcări subterane	1.198.217,58	855.869,70	855.869,70	513.521,82	3.423.478,80
Parcări supaterane	414.130,50	295.807,50	295.807,50	177.484,50	1.183.230,00
Penthouse față	2.327.840,24	1.662.743,03	1.662.743,03	997.645,82	6.650.972,11
Penthouse spate	2.022.838,60	1.444.884,71	1.444.884,71	866.930,83	5.779.538,86
TOTAL	34.420.856,02	24.586.325,73	24.586.325,73	14.751.795,44	98.345.302,92

„Verificare” este 0 pe fiecare rând. Toate valorificările se încasează în anul 3, după ponderile din tabelul B.3; trimestrele din anii 1-2 sunt prezentate cu zero, pentru continuitate.



ANEXA 5 – SIMULARE – FACTORUL DE PREȚ NECESAR PENTRU ACOPERIREA INTEGRALĂ (100%) A MASEI CREDALE

Prețurile spațiilor comerciale, birourilor și parcărilor sunt fixate prin plan. Se ajustează doar apartamentele și penthouse-urile, cu factorul de ajustare necesar (secțiunea C), care se preia în Anexa 1.

A. CÂT RĂMÂNE PENTRU CREDITORI DIN FIECARE LEU DE VENIT NET DIN VALORIFICARE

Încasare brută (venit net $\times$ (1 + cotă TVA); TVA = 0 la taxare inversă)	1,0000
minus comision agenție imobiliară (cu TVA)	-0,0242
minus comision UNPIR	0,0000
minus onorariu variabil administrator judiciar (cu TVA)	-0,0605
minus TVA de plată / plus TVA de recuperat	0,0147
minus impozit pe profit aferent marjei suplimentare	-0,1488
DISPONIBIL NET PENTRU DISTRIBUIRI, PER LEU DE VENIT	0,7812

B. CALIBRAREA MODELULUI PE SCENARIUL CURENT

Venit net total din valorificare – scenariul curent (lei)	98.345.302,92
Capacitate totală de distribuire – scenariul curent (lei)	70.895.952,38
Componenta fixă a modelului (costuri fixe, avans, TVA de recuperat, rezervă) – lei	-5.931.398,26

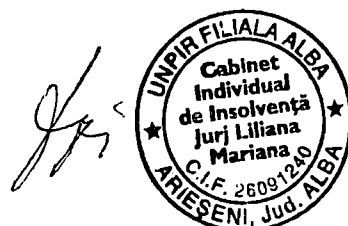
C. VENITUL ȘI FACTORUL DE PREȚ NECESARE PENTRU ACOPERIRE 100%

Masa credală totală de acoperit (lei)	68.802.723,38
Venit net din valorificare necesar (lei, fără TVA)	95.665.798,31
din care: venit din categoriile cu preț FIX (nemodificabil)	28.826.149,01
venit necesar din categoriile ajustabile (lei)	66.839.649,30
FACTOR DE AJUSTARE NECESAR (apartamente și penthouse-uri)	1,4107
Creștere față de prețurile de referință	41,07%
Preț mediu global rezultat (EUR/mp, fără TVA)	3.903,86

D. PREȚURILE UNITARE REZULTATE PE CATEGORII

Categorie	Suprafață (mp) / nr. locuri	Ajustabil	Preț de referință EUR/mp	Preț necesar pentru acoperire 100% (EUR/mp)	Valoare rezultată EUR fără TVA
Apartamente față	1.941,44	da	2.300,00	3.244,71	6.299.417,77
Apartamente spate	1.396,76	da	2.100,00	2.962,57	4.137.992,38
Spații comerciale față	298,29	nu – preț fix	5.300,00	5.300,00	1.580.937,00
Birouri față	392,65	nu – preț fix	5.000,00	5.000,00	1.963.250,00
Spații comerciale spate	265,33	nu – preț fix	4.000,00	4.000,00	1.061.320,00
Parcări subterane	31,00	nu – preț fix	21.000,00	21.000,00	651.000,00
Parcări supraterane	15,00	nu – preț fix	15.000,00	15.000,00	225.000,00
Penthouse față	246,27	da	3.500,00	4.937,61	1.215.984,83
Penthouse spate	249,67	da	3.000,00	4.232,24	1.056.662,31
TOTAL					18.191.564,29

Notă: modelul este liniar în raport cu prețul. Din fiecare leu de venit net, creditorilor le rămâne suma „Disponibil net pentru distribuiri, per leu de venit” (secțiunea A); restul este absorbit de TVA, impozitul pe profit, onorariul variabil și comisionul de intermediere.



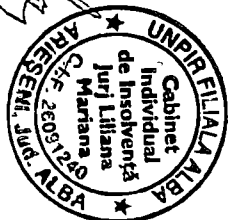
ANEXA 6 – BUGETUL DE CHELTUIELI AL PERIOADEI DE REORGANIZARE (12 trimestre)

Toate valorile derivă din parametrii de calcul (Anexa 1) și din veniturile previzionate.

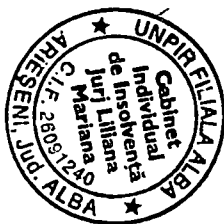
Denumire cheltuială	Unitate de măsură	Cantitate / procent	Preț unitar lei	Preț unitar EUR	Valoare lei fără TVA	TVA	Total valoare cu TVA	Perioada / observații
Lucrări de finalizare a construcțiilor	contract	1,00	9.465.840,00	1.800.000,00	9.465.840,00	1.987.826,40	11.453.666,40	CAPITALIZAT – plătit în An 1 (60%, uniform pe trimestre) și An 2 (40%, T1-T3)
Servicii topografice	UI	107,00	800,00	152,13	85.600,00	17.976,00	103.576,00	An 2, T3 – apartamentare
Taxe OCPI	UI	107,00	120,00	22,82	12.840,00	0,00	12.840,00	An 2, T3 – întabulare
Servicii de proiectare	contract	1,00	315.528,00	60.000,00	315.528,00	66.260,88	381.788,88	An 2, T3 – SC Arhitect Magda SRL
Servicii dirigenție de șantier	contract	1,00	321.003,28	61.041,17	321.003,28	67.410,69	388.413,97	An 2, T3 – 1% din C+M
Servicii management de proiect	contract	1,00	321.003,28	61.041,17	321.003,28	67.410,69	388.413,97	An 2, T3 – 1% din C+M
Servicii contabile	lunar	36,00	500,00	95,08	18.000,00	3.780,00	21.780,00	Lunar, pe toată durata planului
Onorariu fix administrator judiciar	lunar	36,00	13.147,00	2.500,00	473.292,00	99.391,32	572.683,32	Lunar – art. 38 alin. (2) OUG 86/2006
Comision UNPIR	procent	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0% – excepție Statut UNPIR (dezvoltator imobiliar de locuințe / transfer de afacere)
Onorariu variabil administrator judiciar	procent	5,00%	4.917.265,15	935.054,60	4.917.265,15	1.032.625,68	5.949.890,83	Proportional cu încasările fiecărui trimestru
Comision ISC din C+M	procent	0,60%	192.601,97	36.624,70	192.601,97	0,00	192.601,97	An 2, T3
Taxă autorizație de construire din C+M	procent	0,50%	160.501,64	30.520,58	160.501,64	0,00	160.501,64	An 2, T3
Comision CSC din C+M	procent	0,50%	160.501,64	30.520,58	160.501,64	0,00	160.501,64	An 2, T3
Comisioane agenție imobiliară	procent	2,00%	1.966.906,06	374.021,84	1.966.906,06	413.050,27	2.379.956,33	Proportional cu încasările fiecărui trimestru
Servicii de pază a imobilului	contract	1,00	15.000,00	2.852,36	15.000,00	3.150,00	18.150,00	An 2, T3 – după finalizarea lucrărilor
Alte costuri administrative	lunar	36,00	800,00	152,13	28.800,00	0,00	28.800,00	Lunar
Impozite și taxe locale – auto	anual	3,00	84,00	15,97	252,00	0,00	252,00	Anual, trimestrul I
Impozite și taxe locale – teren	anual	3,00	1.532,00	291,32	4.596,00	0,00	4.596,00	Anual, trimestrul I
Impozite și taxe locale – clădiri	anual	3,00	45.341,00	8.621,93	136.023,00	0,00	136.023,00	Anual, trimestrul I
Cheltuieli de procedură și remunerația administratorului judiciar aferente perioadei de observație (01.11.2023 – 31.08.2026)	sumă	1,00	414.397,48	78.800,77	414.397,48	0,00	414.397,48	Datorie curentă născută după deschiderea procedurii – se achită în An 1 T1, art. 102 alin. (6) și art. 161 pct. 1 L.85/2014. Compunere: cheltuieli de procedură 28.460,94 lei (2023: 10.046,45; 2024: 12.379,57; 2025: 4.407,26; 2026 – 8 luni: 1.627,66) + remunerație 385.936,54 lei (2023: 19.397,04; 2024: 127.470,78; 2025: 141.313,22; 2026 – 8 luni: 97.755,50). Sume brute, fără TVA suplimentară
Datorii curente – cheltuieli de judecată în dosarele asociate	sumă	1,00	33.500,00	6.370,27	33.500,00	0,00	33.500,00	Dosar 4578/107/2023/A121 – 30.000,00 lei; dosar 4578/107/2023/A118 – 3.500,00 lei. Se achită în An 1 T1
Datorii curente – facturi neachitate către creditori diverși	sumă	1,00	30.349,25	5.771,14	30.349,25	0,00	30.349,25	SC VALY CRYSTAL SRL – 5.349,25 lei; PFA Ghețe Ioan „Consultanță și Evaluare” – 25.000,00 lei. Se achită în An 1 T1
Servicii de contabilitate până la 30.09.2025	sumă	1,00	17.000,00	3.232,68	17.000,00	3.360,00	20.360,00	Datorie curentă din perioada de observație, se achită în An 1 T1
TOTAL					19.090.800,74	3.762.241,93	22.853.042,67	

VALOAREA CONTABILĂ A ACTIVULUI IMOBILIAR ȘI RATA DE DESCĂRCARE

Valoare contabilă teren	3.906.512,00
TOTAL C+M (construcții din balanță + rest de executat)	32.100.328,00
din care: construcții din balanță	22.634.488,00
din care: lucrări C+M rest de executat (fără TVA)	9.465.840,00



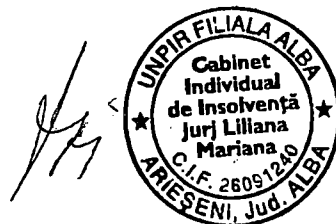
Cost total al activului imobiliar (bază de descărcare)	36.006.840,00
Venit total previzionat din valorificare (lei, fără TVA)	98.345.302,92
RATA DE DESCĂRCARE A ACTIVULUI VÂNDUT (cost / venit)	36,61%

ANEXA 7 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 1 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA)

Defalcare pe trimestre. Trimestrele fără valorificări sunt prezentate cu valori zero, pentru continuitatea graficului.

Element	An 1 – T1	An 1 – T2	An 1 – T3	An 1 – T4	TOTAL AN 1
I. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE — Venituri din exploatare, din care:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cifra de afaceri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venituri din chirii / locații de gestiune	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venituri din recuperări utilități	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli de exploatare exclusiv amortizări, din care:	588.904,73	43.341,00	43.341,00	43.341,00	718.927,73
Cheltuieli cu materii prime și materiale consumabile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu energia și apa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alte cheltuieli materiale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu personalul	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Onorariu fix administrator judiciar	39.441,00	39.441,00	39.441,00	39.441,00	157.764,00
Alte costuri administrative	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	9.600,00
Cheltuieli cu prestații externe (topo, OCPI, proiectare, dirigenție, management, contabilitate, agenție)	500.106,73	1.500,00	1.500,00	1.500,00	504.606,73
Cheltuieli cu impozite și taxe locale	46.957,00	0,00	0,00	0,00	46.957,00
Alte cheltuieli de exploatare (ISC, autorizație, CSC, pază)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBITDA	-588.904,73	-43.341,00	-43.341,00	-43.341,00	-718.927,73
Comision UNPIR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Onorariu variabil administrator judiciar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu amortizarea	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBIT	-588.904,73	-43.341,00	-43.341,00	-43.341,00	-718.927,73
II. ACTIVITATEA DE VALORIFICARE DE ACTIVE					
Venituri din valorificarea activelor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Descărcare active vândute (cost)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezultat din vânzarea de active	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VENITURI TOTALE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CHELTUIELI TOTALE	588.904,73	43.341,00	43.341,00	43.341,00	718.927,73
PROFIT BRUT	-588.904,73	-43.341,00	-43.341,00	-43.341,00	-718.927,73
Impozit pe profit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROFIT NET	-588.904,73	-43.341,00	-43.341,00	-43.341,00	-718.927,73



ANEXA 8 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 1 DE REORGANIZARE (lei)

Element	An 1 – T1	An 1 – T2	An 1 – T3	An 1 – T4	TOTAL AN 1
Sold inițial	1.346,04	8.014.918,58	6.551.701,58	5.088.484,58	1.346,04
Încasări din chirii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Încasări din recuperări utilități	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Încasări din finanțare investitor – tranșa I (avans preț)	10.517.600,00	0,00	0,00	0,00	10.517.600,00
Încasări din valorificarea activelor (fără TVA – taxare inversă)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL ÎNCASĂRI	10.517.600,00	0,00	0,00	0,00	10.517.600,00
Plăți lucrări de construcții – investiție (cu TVA)	1.718.049,96	1.718.049,96	1.718.049,96	1.718.049,96	6.872.199,84
Plăți onorariu fix administrator judiciar (cu TVA)	47.723,61	47.723,61	47.723,61	47.723,61	190.894,44
Plăți alte costuri administrative	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	9.600,00
Plăți prestații externe (cu TVA)	605.129,14	1.815,00	1.815,00	1.815,00	610.574,14
Plăți impozite și taxe locale	46.957,00	0,00	0,00	0,00	46.957,00
Plăți alte cheltuieli de exploatare (cu TVA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plăți comision UNPIR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plăți onorariu variabil administrator judiciar (cu TVA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plăți datorii curente din perioada de observație (cheltuieli de procedură, remunerație administrator judiciar, cheltuieli de judecată, facturi neachitate, servicii contabile)	495.246,73	0,00	0,00	0,00	495.246,73
TVA (+ de plată / – de recuperat prin rambursare sau compensare)	-411.478,98	-306.771,57	-306.771,57	-306.771,57	-1.331.793,69
Plată impozit pe profit (net de TVA de recuperat)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensare avans investitor – tranșa I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PLĂȚI OPERAȚIONALE (fără distribuiri)	2.504.027,46	1.463.217,00	1.463.217,00	1.463.217,00	6.893.678,46
Distribuiri – creanțe garantate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuiri – creanțe salariale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuiri – creanțe bugetare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuiri – creanțe chirografare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuiri – creanțe chirografare subordonate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DISTRIBUIRI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PLĂȚI	2.504.027,46	1.463.217,00	1.463.217,00	1.463.217,00	6.893.678,46
SOLD FINAL	8.014.918,58	6.551.701,58	5.088.484,58	3.625.267,58	3.625.267,58



ANEXA 9 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 2 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA)

Defalcare pe trimestre. Trimestrele fără valorificări sunt prezentate cu valori zero, pentru continuitatea graficului.

Element	An 2 – T1	An 2 – T2	An 2 – T3	An 2 – T4	TOTAL AN 2
I. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE — Venituri din exploatare, din care:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cifra de afaceri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venituri din chirii / locații de gestiune	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venituri din recuperări utilități	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli de exploatare exclusiv amortizări, din care:	90.298,00	43.341,00	1.627.920,81	43.341,00	1.804.900,81
Cheltuieli cu materii prime și materiale consumabile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu energia și apa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alte cheltuieli materiale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu personalul	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Onorariu fix administrator judiciar	39.441,00	39.441,00	39.441,00	39.441,00	157.764,00
Alte costuri administrative	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	9.600,00
Cheltuieli cu prestații externe (topo, OCPI, proiectare, dirigenție, management, contabilitate, agenție)	1.500,00	1.500,00	1.057.474,56	1.500,00	1.061.974,56
Cheltuieli cu impozite și taxe locale	46.957,00	0,00	0,00	0,00	46.957,00
Alte cheltuieli de exploatare (ISC, autorizație, CSC, pază)	0,00	0,00	528.605,25	0,00	528.605,25
EBITDA	-90.298,00	-43.341,00	-1.627.920,81	-43.341,00	-1.804.900,81
Comision UNPIR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Onorariu variabil administrator judiciar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu amortizarea	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBIT	-90.298,00	-43.341,00	-1.627.920,81	-43.341,00	-1.804.900,81
II. ACTIVITATEA DE VALORIFICARE DE ACTIVE					
Venituri din valorificarea activelor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Descărcare active vândute (cost)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezultat din vânzarea de active	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VENITURI TOTALE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CHELTUIELI TOTALE	90.298,00	43.341,00	1.627.920,81	43.341,00	1.804.900,81
PROFIT BRUT	-90.298,00	-43.341,00	-1.627.920,81	-43.341,00	-1.804.900,81
Impozit pe profit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROFIT NET	-90.298,00	-43.341,00	-1.627.920,81	-43.341,00	-1.804.900,81

[Signature]



ANEXA 10 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 2 DE REORGANIZARE (lei)

Element	An 2 – T1	An 2 – T2	An 2 – T3	An 2 – T4	TOTAL AN 2
Sold inițial	3.625.267,58	2.272.857,58	967.404,58	-1.922.628,23	3.625.267,58
Încasări din chirii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Încasări din recuperări utilități	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Încasări din finanțare investitor – tranșa I (avans preț)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Încasări din valorificarea activelor (fără TVA – taxare inversă)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL ÎNCASĂRI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plăți lucrări de construcții – investiție (cu TVA)	1.527.155,52	1.527.155,52	1.527.155,52	0,00	4.581.466,56
Plăți onorariu fix administrator judiciar (cu TVA)	47.723,61	47.723,61	47.723,61	47.723,61	190.894,44
Plăți alte costuri administrative	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	9.600,00
Plăți prestații externe (cu TVA)	1.815,00	1.815,00	1.279.544,22	1.815,00	1.284.989,22
Plăți impozite și taxe locale	46.957,00	0,00	0,00	0,00	46.957,00
Plăți alte cheltuieli de exploatare (cu TVA)	0,00	0,00	639.612,35	0,00	639.612,35
Plăți comision UNPIR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plăți onorariu variabil administrator judiciar (cu TVA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plăți datorii curente din perioada de observație (cheltuieli de procedură, remunerație administrator judiciar, cheltuieli de judecată, facturi neachitate, servicii contabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA (+ de plată / – de recuperat prin rambursare sau compensare)	-273.641,13	-273.641,13	-606.402,89	-8.597,61	-1.162.282,76
Plată impozit pe profit (net de TVA de recuperat)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Compensare avans investitor – tranșa I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PLĂȚI OPERAȚIONALE (fără distribuiri)	1.352.410,00	1.305.453,00	2.890.032,81	43.341,00	5.591.236,81
Distribuiri – creanțe garantate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuiri – creanțe salariale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuiri – creanțe bugetare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuiri – creanțe chirografare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuiri – creanțe chirografare subordonate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DISTRIBUIRI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PLĂȚI	1.352.410,00	1.305.453,00	2.890.032,81	43.341,00	5.591.236,81
SOLD FINAL	2.272.857,58	967.404,58	-1.922.628,23	-1.965.969,23	-1.965.969,23




ANEXA 11 – BUGETUL DE VENITURI ȘI CHELTUIELI – ANUL 3 DE REORGANIZARE (lei, fără TVA)

Defalcare pe trimestre. Trimestrele fără valorificări sunt prezentate cu valori zero, pentru continuitatea graficului.

Element	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	TOTAL AN 3
I. ACTIVITATEA DE EXPLOATARE — Venituri din exploatare, din care:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cifra de afaceri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venituri din chirii / locații de gestiune	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venituri din recuperări utilități	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli de exploatare exclusiv amortizări, din care:	778.715,12	535.067,51	535.067,51	338.376,91	2.187.227,06
Cheltuieli cu materii prime și materiale consumabile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu energia și apa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alte cheltuieli materiale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu personalul	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Onorariu fix administrator judiciar	39.441,00	39.441,00	39.441,00	39.441,00	157.764,00
Alte costuri administrative	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	9.600,00
Cheltuieli cu prestații externe (topo, OCPI, proiectare, dirigenție, management, contabilitate, agenție)	689.917,12	493.226,51	493.226,51	296.535,91	1.972.906,06
Cheltuieli cu impozite și taxe locale	46.957,00	0,00	0,00	0,00	46.957,00
Alte cheltuieli de exploatare (ISC, autorizație, CSC, pază)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBITDA	-778.715,12	-535.067,51	-535.067,51	-338.376,91	-2.187.227,06
Comision UNPIR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Onorariu variabil administrator judiciar	1.721.042,80	1.229.316,29	1.229.316,29	737.589,77	4.917.265,15
Cheltuieli cu amortizarea	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EBIT	-2.499.757,92	-1.764.383,80	-1.764.383,80	-1.075.966,68	-7.104.492,20
II. ACTIVITATEA DE VALORIFICARE DE ACTIVE					
Venituri din valorificarea activelor	34.420.856,02	24.586.325,73	24.586.325,73	14.751.795,44	98.345.302,92
Descărcare active vândute (cost)	12.602.394,00	9.001.710,00	9.001.710,00	5.401.026,00	36.006.840,00
Rezultat din vânzarea de active	21.818.462,02	15.584.615,73	15.584.615,73	9.350.769,44	62.338.462,92
VENITURI TOTALE	34.420.856,02	24.586.325,73	24.586.325,73	14.751.795,44	98.345.302,92
CHELTUIELI TOTALE	15.102.151,92	10.766.093,80	10.766.093,80	6.476.992,68	43.111.332,20
PROFIT BRUT	19.318.704,10	13.820.231,93	13.820.231,93	8.274.802,76	55.233.970,72
Impozit pe profit	0,00	0,00	0,00	8.211.966,11	8.211.966,11
PROFIT NET	19.318.704,10	13.820.231,93	13.820.231,93	62.836,65	47.022.004,61

[Signature]



ANEXA 12 – SITUAȚIA FLUXULUI DE NUMERAR – ANUL 3 DE REORGANIZARE (lei)

Element	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	TOTAL AN 3
Sold inițial	-1.965.969,23	2.267.451,69	5.259.312,78	8.251.173,86	-1.965.969,23
Încasări din chirii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Încasări din recuperări utilități	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Încasări din finanțare investitor – tranșa I (avans preț)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Încasări din valorificarea activelor (fără TVA – taxare inversă)	34.420.856,02	24.586.325,73	24.586.325,73	14.751.795,44	98.345.302,92
TOTAL ÎNCASĂRI	34.420.856,02	24.586.325,73	24.586.325,73	14.751.795,44	98.345.302,92
Plăți lucrări de construcții – investiție (cu TVA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plăți onorariu fix administrator judiciar (cu TVA)	47.723,61	47.723,61	47.723,61	47.723,61	190.894,44
Plăți alte costuri administrative	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	9.600,00
Plăți prestații externe (cu TVA)	834.799,72	596.804,08	596.804,08	358.808,45	2.387.216,33
Plăți impozite și taxe locale	46.957,00	0,00	0,00	0,00	46.957,00
Plăți alte cheltuieli de exploatare (cu TVA)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plăți comision UNPIR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plăți onorariu variabil administrator judiciar (cu TVA)	2.082.461,79	1.487.472,71	1.487.472,71	892.483,62	5.949.890,83
Plăți datorii curente din perioada de observație (cheltuieli de procedură, remunerație administrator judiciar, cheltuieli de judecată, facturi neachitate, servicii contabile)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA (+ de plată / – de recuperat prin rambursare sau compensare)	-514.584,19	-370.016,60	-370.016,60	-225.449,00	-1.480.066,39
Plată impozit pe profit (net de TVA de recuperat)	0,00	0,00	0,00	7.761.289,11	7.761.289,11
Compensare avans investitor – tranșa I	3.681.160,00	2.629.400,00	2.629.400,00	1.577.640,00	10.517.600,00
TOTAL PLĂȚI OPERAȚIONALE (fără distribuiri)	6.180.917,92	4.393.783,80	4.393.783,80	10.414.895,79	25.383.381,31
Distribuiri – creanțe garantate	9.289.350,00	6.635.250,00	6.635.250,00	3.981.150,00	26.541.000,00
Distribuiri – creanțe salariale	9.889,00	9.889,00	9.889,00	9.889,00	39.556,00
Distribuiri – creanțe bugetare	176.201,00	176.201,00	176.201,00	176.201,00	704.804,00
Distribuiri – creanțe chirografare	14.436.577,18	10.311.840,85	10.311.840,85	6.187.104,51	41.247.363,38
Distribuiri – creanțe chirografare subordonate	94.500,00	67.500,00	67.500,00	40.500,00	270.000,00
TOTAL DISTRIBUIRI	24.006.517,18	17.200.680,84	17.200.680,84	10.394.844,51	68.802.723,38
TOTAL PLĂȚI	30.187.435,10	21.594.464,65	21.594.464,65	20.809.740,30	94.186.104,69
SOLD FINAL	2.267.451,69	5.259.312,78	8.251.173,86	2.193.229,00	2.193.229,00



ANEXA 13 – DISTRIBUIRILE CĂTRE CREDITORI, PE CELE 12 TRIMESTRE ALE PLANULUI

Ordinea de stingere: 1) creanțe garantate – art. 159 alin. (1) pct. 3; 2) salariale – art. 161 pct. 3; 3) bugetare – art. 161 pct. 5; 4) chirografare – art. 161 pct. 8; 5) chirografare subordonate – art. 161 pct. 10 lit. a) din Legea nr. 85/2014.

A. Situația generală pe categorii de creanțe

Nr.	Categorie de creanță	Creanță acceptată (lei)	% acoperire propus	Sumă de achitat (lei)	Cumul creanțe de rang superior (lei)	TOTAL distribuit (lei)	% acoperire realizat	Rest neachitat (lei)
1	Creanțe garantate (cauze de preferință)	26.541.000,00	100,00%	26.541.000,00	0,00	26.541.000,00	100,00%	0,00
2	Creanțe salariale	39.556,00	100,00%	39.556,00	26.541.000,00	39.556,00	100,00%	0,00
3	Creanțe bugetare	704.804,00	100,00%	704.804,00	26.580.556,00	704.804,00	100,00%	0,00
4	Creanțe chirografare	41.247.363,38	100,00%	41.247.363,38	27.285.360,00	41.247.363,38	100,00%	0,00
5	Creanțe chirografare subordonate	270.000,00	100,00%	270.000,00	68.532.723,38	270.000,00	100,00%	0,00
	TOTAL	68.802.723,38		68.802.723,38		68.802.723,38	100,00%	0,00

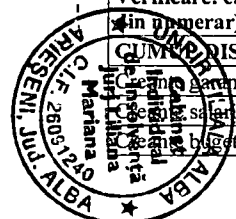


B.1 Anul 1 – numerar disponibil și distribuiri trimestriale

Element	An 1 – T1	An 1 – T2	An 1 – T3	An 1 – T4	TOTAL AN 1
Încasări cumulate (lei)	10.517.600,00	10.517.600,00	10.517.600,00	10.517.600,00	–
Plăți operaționale cumulate (lei)	2.504.027,46	3.967.244,46	5.430.461,46	6.893.678,46	–
Numerar disponibil cumulat (lei)	8.014.918,58	6.551.701,58	5.088.484,58	3.625.267,58	–
Impozit pe profit acumulat, de acoperit – rezervat (lei)	0,00	0,00	0,00	0,00	–
CAPACITATE CUMULATĂ DE DISTRIBUIRE (lei)	0,00	0,00	0,00	0,00	–
DISTRIBUIRI PE CATEGORII					
Creanțe garantate (cauze de preferință)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Creanțe salariale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Creanțe bugetare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Creanțe chirografare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Creanțe chirografare subordonate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verificare: capacitate cumulată – distribuiri cumulate (≥ 0 = acoperit din numerar)	0,00	0,00	0,00	0,00	–
CUMUL DISTRIBUIT PE CATEGORII (bază pentru repartizarea pe creditori)					
Creanțe garantate (cauze de preferință)	0,00	0,00	0,00	0,00	–
Creanțe salariale	0,00	0,00	0,00	0,00	–
Creanțe bugetare	0,00	0,00	0,00	0,00	–
Creanțe chirografare	0,00	0,00	0,00	0,00	–
Creanțe chirografare subordonate	0,00	0,00	0,00	0,00	–

B.2 Anul 2 – numerar disponibil și distribuiri trimestriale

Element	An 2 – T1	An 2 – T2	An 2 – T3	An 2 – T4	TOTAL AN 2
Încasări cumulate (lei)	10.517.600,00	10.517.600,00	10.517.600,00	10.517.600,00	–
Plăți operaționale cumulate (lei)	8.246.088,46	9.551.541,46	12.441.574,27	12.484.915,27	–
Numerar disponibil cumulat (lei)	2.272.857,58	967.404,58	-1.922.628,23	-1.965.969,23	–
Impozit pe profit acumulat, de acoperit – rezervat (lei)	0,00	0,00	0,00	0,00	–
CAPACITATE CUMULATĂ DE DISTRIBUIRE (lei)	0,00	0,00	0,00	0,00	–
DISTRIBUIRI PE CATEGORII					
Creanțe garantate (cauze de preferință)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Creanțe salariale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Creanțe bugetare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Creanțe chirografare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Creanțe chirografare subordonate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verificare: capacitate cumulată – distribuiri cumulate (≥ 0 = acoperit din numerar)	0,00	0,00	0,00	0,00	–
CUMUL DISTRIBUIT PE CATEGORII (bază pentru repartizarea pe creditori)					
Creanțe garantate (cauze de preferință)	0,00	0,00	0,00	0,00	–
Creanțe salariale	0,00	0,00	0,00	0,00	–
Creanțe bugetare	0,00	0,00	0,00	0,00	–



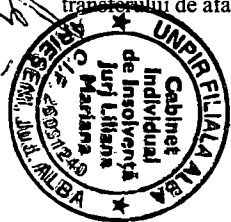
Element	An 2 – T1	An 2 – T2	An 2 – T3	An 2 – T4	TOTAL AN 2
Creanțe chirografare	0,00	0,00	0,00	0,00	–
Creanțe chirografare subordonate	0,00	0,00	0,00	0,00	–

B.3 Anul 3 – numerar disponibil și distribuiri trimestriale

Element	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	TOTAL AN 3
Încasări cumulate (lei)	44.938.456,02	69.524.781,75	94.111.107,49	108.862.902,92	–
Plăți operaționale cumulate (lei)	18.665.833,19	23.059.616,99	27.453.400,79	37.868.296,58	–
Numerar disponibil cumulat (lei)	26.273.968,87	46.466.510,80	66.659.052,73	70.995.952,38	–
Impozit pe profit acumulat, de acoperit – rezervat (lei)	2.014.846,45	4.226.083,56	6.437.320,67	0,00	–
CAPACITATE CUMULATĂ DE DISTRIBUIRE (lei)	24.159.122,42	42.140.427,24	60.121.732,07	70.895.952,38	–
DISTRIBUIRI PE CATEGORII					
Creanțe garantate (cauze de preferință)	9.289.350,00	6.635.250,00	6.635.250,00	3.981.150,00	26.541.000,00
Creanțe salariale	9.889,00	9.889,00	9.889,00	9.889,00	39.556,00
Creanțe bugetare	176.201,00	176.201,00	176.201,00	176.201,00	704.804,00
Creanțe chirografare	14.436.577,18	10.311.840,85	10.311.840,85	6.187.104,51	41.247.363,38
Creanțe chirografare subordonate	94.500,00	67.500,00	67.500,00	40.500,00	270.000,00
TOTAL	24.006.517,18	17.200.680,84	17.200.680,84	10.394.844,51	68.802.723,38
Verificare: capacitate cumulată – distribuiri cumulate (≥ 0 = acoperit din numerar)	152.605,24	933.229,22	1.713.853,19	2.093.229,00	–
CUMUL DISTRIBUIT PE CATEGORII (bază pentru repartizarea pe creditori)					
Creanțe garantate (cauze de preferință)	9.289.350,00	15.924.600,00	22.559.850,00	26.541.000,00	–
Creanțe salariale	9.889,00	19.778,00	29.667,00	39.556,00	–
Creanțe bugetare	176.201,00	352.402,00	528.603,00	704.804,00	–
Creanțe chirografare	14.436.577,18	24.748.418,03	35.060.258,87	41.247.363,38	–
Creanțe chirografare subordonate	94.500,00	162.000,00	229.500,00	270.000,00	–

Note

1. „Capacitatea cumulată de distribuire” = numerarul cumulat (sold inițial + încasări – plăți operaționale) minus rezerva minimă de trezorerie și impozitul pe profit rezervat. Se folosește ca verificare: rândul „Verificare” arată dacă distribuiri programate sunt acoperite din numerar.
2. Distribuiri se fac numai în anul 3: creanțele salariale și bugetare în 4 tranșe trimestriale egale; creanțele garantate, chirografare și chirografare subordonate după procente din Anexa 4 (35% / 25% / 25% / 15%). Ultima tranșă închide diferența până la 100%.
3. În interiorul categoriei garantate stingerea rămâne în ordinea rangului ipotecar (Anexa 14); în celelalte categorii repartizarea este proporțională cu creanța fiecărui creditor.
4. Cheltuielile de procedură (onorariile administratorului judiciar, cheltuielile de conservare și administrare) se achită cu prioritate, ca plăți operaționale – art. 159 alin. (1) pct. 1 și art. 161 pct. 1.
5. Comisionul UNPIR este 0%: potrivit excepției din Statutul UNPIR, procentul de 2% nu se aplică dezvoltatorilor imobiliari care construiesc locuințe (sumele din vânzări se înregistrează la venituri din mărfuri), transferului de afaceri reglementat de Codul fiscal și încasărilor din continuarea activității curente.

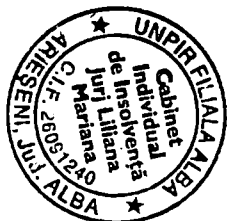


ANEXA 14 – PROGRAMUL DE PLĂȚI PE FIECARE CREDITOR, TRIMESTRU CU TRIMESTRU

Creanțele garantate se sting în ordinea rangului ipotecar (data înscrierii în CF). În celelalte categorii, sumele se repartizează proporțional cu creanța acceptată a fiecărui creditor.

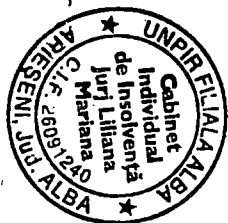
ANUL 1 DE REORGANIZARE

În anul 1 de reorganizare nu se efectuează distribuiri către creditori (sumă distribuită în fiecare trimestru: 0,00 lei). Plățile se realizează integral în anul 3, conform graficului de mai jos.



ANUL 2 DE REORGANIZARE

În anul 2 de reorganizare nu se efectuează distribuiri către creditori (sumă distribuită în fiecare trimestru: 0,00 lei). Plățile se realizează integral în anul 3, conform graficului de mai jos.

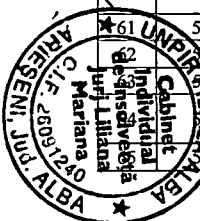


ANUL 3 DE REORGANIZARE

I. CREANȚE GARANTATE (cauze de preferință) – stingere în ordinea rangului ipotecar

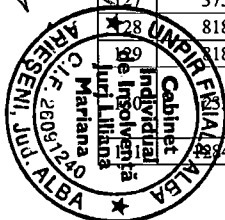
Rang	Nr. înreg. CF	Data înscrierii	Creditor	Creanță acceptată (lei)	Cumul creanțe de rang superior (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
1	55390	13.11.2019	DISKONT ROMTRADE SRL, CIF:15508784	791.810,02	0,00	791.810,02	0,00	0,00	0,00	791.810,02	0,00
2	18646	10.02.2020	COȘOVEANU GABRIEL-ADRIAN	208.093,25	791.810,02	208.093,25	0,00	0,00	0,00	208.093,25	0,00
3	25137	11.03.2020	DISKONT ROMTRADE SRL, CIF:15508784	521.197,51	999.903,27	521.197,51	0,00	0,00	0,00	521.197,51	0,00
4	25143	11.03.2020	CABINET INDIVIDUAL AVOCAT TEODORESCU PAUL MIRCEA, CIF:21035656 / PLATINUM STYLE SOCIETATE SILVIA MONICA, CIF:24264212	176.894,26	1.521.100,79	176.894,26	0,00	0,00	0,00	176.894,26	0,00
5	45587	08.05.2020	GRUIAN ANA	80.062,18	1.697.995,04	80.062,18	0,00	0,00	0,00	80.062,18	0,00
6	45596	08.05.2020	POPA SONIA-MARIA, necăsătorită	129.715,82	1.778.057,22	129.715,82	0,00	0,00	0,00	129.715,82	0,00
7	45613	08.05.2020	POPA RADU-GHEORGHE, necăsătorit	176.488,54	1.907.773,04	176.488,54	0,00	0,00	0,00	176.488,54	0,00
8	49932	09.06.2020	ALEXI DORINA / ALEXI ALEXANDRU	109.175,70	2.084.261,58	109.175,70	0,00	0,00	0,00	109.175,70	0,00
9	66174	27.08.2020	ZSEBE FERENC-JOZSEF, și soția / ZSEBE MARTA	65.505,42	2.193.437,28	65.505,42	0,00	0,00	0,00	65.505,42	0,00
10	68731	11.09.2020	BĂZĂRÎNCĂ SORIN-NICOLAE	176.471,60	2.258.942,70	176.471,60	0,00	0,00	0,00	176.471,60	0,00
11	71199	24.09.2020	GONDOȘ EVA	169.755,11	2.435.414,30	169.755,11	0,00	0,00	0,00	169.755,11	0,00
12	71231	24.09.2020	AVRAM FLORIN, necăsătorit / GIURCA ADRIANA-MARIA	133.964,41	2.605.169,42	133.964,41	0,00	0,00	0,00	133.964,41	0,00
13	73641	28.09.2020	FLOREA GRUP SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ, CIF:8273278	276.578,44	2.739.133,82	276.578,44	0,00	0,00	0,00	276.578,44	0,00
14	75791	07.10.2020	CRÎȘAN ANTONIU-LAVINIU	105.314,13	3.015.712,26	105.314,13	0,00	0,00	0,00	105.314,13	0,00
15	81086	05.11.2020	TĂȚAR PAȘTIU HORĂȚIU-ANDREI, căsătorit cu / TĂȚAR PAȘTIU GABRIELA	105.150,03	3.121.026,39	105.150,03	0,00	0,00	0,00	105.150,03	0,00
16	83233	13.11.2020	TAKACS IULIAN-ANDREI, si soția / CRĂCIUN ROXANA - OCTAVIA	106.289,09	3.226.176,42	106.289,09	0,00	0,00	0,00	106.289,09	0,00
17	83405	16.11.2020	ALDEA VASILE, și soția / ALDEA MARIA	221.998,16	3.332.465,51	221.998,16	0,00	0,00	0,00	221.998,16	0,00
18	83453	16.11.2020	BRAD MARIUS DUMITRU, căsătorit cu / BRAD ALINA-TATIANA	3.827,55	3.554.463,67	3.827,55	0,00	0,00	0,00	3.827,55	0,00
19	83828	18.11.2020	ILIE RAUL, necasatorit	124.034,51	3.558.291,22	124.034,51	0,00	0,00	0,00	124.034,51	0,00
20	84078	19.11.2020	ZGÂRDEA MIHAIL / ZGÂRDEA CAMELIA	142.938,98	3.682.325,74	142.938,98	0,00	0,00	0,00	142.938,98	0,00
21	84806	25.11.2020	JURJU IULIANA-MARIANA	152.510,45	3.825.264,72	152.510,45	0,00	0,00	0,00	152.510,45	0,00
22	85076	26.11.2020	HATEGAN RADU, căsătorit cu / HATEGAN ALEXANDRA MARIA	106.343,68	3.977.775,17	106.343,68	0,00	0,00	0,00	106.343,68	0,00
23	86137	07.12.2020	BERECZKY GABRIEL, casatorit cu / BERECZKY ELENA-CLAUDIA	159.620,33	4.084.118,85	159.620,33	0,00	0,00	0,00	159.620,33	0,00
24	86140	07.12.2020	TOADER CRISTINA-ANDREIA, căsătorită cu / TOADER ZENO	166.717,99	4.243.739,18	166.717,99	0,00	0,00	0,00	166.717,99	0,00
25	86715	09.12.2020	CUPTORUL DE SUB CURTE SRL, CIF:1767134	131.010,84	4.410.457,17	131.010,84	0,00	0,00	0,00	131.010,84	0,00
26	87023	11.12.2020	DRAGOLEA LARISA-LOREDANA	141.724,62	4.541.468,01	141.724,62	0,00	0,00	0,00	141.724,62	0,00
27	88051	22.12.2020	BOȚOIU TRAIAN-ALEXANDRU, si soția / BOȚOIU GINA	49.600,70	4.683.192,63	49.600,70	0,00	0,00	0,00	49.600,70	0,00
28	88051	12.01.2021	CHITULEA DRAGOȘ	26.930,73	4.732.793,33	26.930,73	0,00	0,00	0,00	26.930,73	0,00
29	88051	15.01.2021	VINȚAN ANDREEA-COSMINA	106.345,87	4.759.724,07	106.345,87	0,00	0,00	0,00	106.345,87	0,00
30	88051	20.01.2021	DAISA DIANA, divorțată - în calitate de cumpărătoare / TOMA ANGELA AURELIA, - în calitate de uzufructuară	443.207,49	4.866.069,93	443.207,49	0,00	0,00	0,00	443.207,49	0,00

Rang	Nr. înreg. CF	Data înscrierii	Creditor	Creanță acceptată (lei)	Cumul creanțe de rang superior (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
31	3068	20.01.2021	CRIȘAN ANTONIU-LAVINIU	108.523,63	5.309.277,42	108.523,63	0,00	0,00	0,00	108.523,63	0,00
32	6690	03.02.2021	PĂCURAR SANDU ONUȚ / PĂCURAR LILIANA	114.826,63	5.417.801,05	114.826,63	0,00	0,00	0,00	114.826,63	0,00
33	9082	11.02.2021	ZGÂRDEA MIHAIL / ZGÂRDEA CAMELIA	142.938,98	5.532.627,68	142.938,98	0,00	0,00	0,00	142.938,98	0,00
34	10179	16.02.2021	PÂNTEA VALENTIN, căsătorit cu / PÂNTEA VIORICA	145.567,60	5.675.566,67	145.567,60	0,00	0,00	0,00	145.567,60	0,00
35	13025	19.02.2021	CIOREA IOAN, casatorit cu / CIOREA ADINA-ELENA	145.567,60	5.821.134,27	145.567,60	0,00	0,00	0,00	145.567,60	0,00
36	13211	19.02.2021	COȘER ANA-MONICA	141.916,76	5.966.701,87	141.916,76	0,00	0,00	0,00	141.916,76	0,00
37	14317	24.02.2021	GHEȚIE ELISABETA, casatorita cu / GHEȚIE IULIU-IOAN	94.618,94	6.108.618,63	94.618,94	0,00	0,00	0,00	94.618,94	0,00
38	14784	25.02.2021	FĂȚ DANIEL	85.854,31	6.203.237,57	85.854,31	0,00	0,00	0,00	85.854,31	0,00
39	15737	02.03.2021	BIC DENISA MARIA, necasatorita	109.175,70	6.289.091,89	109.175,70	0,00	0,00	0,00	109.175,70	0,00
40	16513	04.03.2021	COZMA COZMIN CLAUDIU, cas. cu / COZMA CRISTINA	92.245,98	6.398.267,59	92.245,98	0,00	0,00	0,00	92.245,98	0,00
41	22393	24.03.2021	CÎNDEA FLORIN-ANTON, căsătorit cu / CÎNDEA MONICA-VIORICA	241.774,03	6.490.513,56	241.774,03	0,00	0,00	0,00	241.774,03	0,00
42	22426	24.03.2021	CĂIAN ELENA, căsătorită cu / CĂIAN IOAN-VICTOR	174.311,38	6.732.287,59	174.311,38	0,00	0,00	0,00	174.311,38	0,00
43	23005	26.03.2021	COC IONUȚ-MARIUS, necasatorit	159.933,52	6.906.598,97	159.933,52	0,00	0,00	0,00	159.933,52	0,00
44	24914	05.04.2021	BIC DENISA MARIA, necăsătorită	121.433,95	7.066.532,49	121.433,95	0,00	0,00	0,00	121.433,95	0,00
45	25317	06.04.2021	RADU DOINA, căsătorită cu / RADU ADRIAN	92.947,97	7.187.966,44	92.947,97	0,00	0,00	0,00	92.947,97	0,00
46	28842	14.04.2021	CONSTANTENEC FLORIN, divorțat	132.508,58	7.280.914,41	132.508,58	0,00	0,00	0,00	132.508,58	0,00
47	28861	14.04.2021	COȘER ANA-MONICA, văduvă	112.584,37	7.413.422,99	112.584,37	0,00	0,00	0,00	112.584,37	0,00
48	31199	26.04.2021	TECȘA ION	141.623,41	7.526.007,36	141.623,41	0,00	0,00	0,00	141.623,41	0,00
49	31375	26.04.2021	NANDRA PAUL-NICOLAE, necăsătorit	224.456,65	7.667.630,77	224.456,65	0,00	0,00	0,00	224.456,65	0,00
50	34971	14.05.2021	MUNTEAN COSMIN-GHEORGHE, si sotia / HEBENSTREIT CARINA-SILVANA	250.922,15	7.892.087,42	250.922,15	0,00	0,00	0,00	250.922,15	0,00
51	36974	24.05.2021	EFY MAX RESIDENCE SRL, CIF:41676973	494.929,84	8.143.009,57	494.929,84	0,00	0,00	0,00	494.929,84	0,00
52	38608	31.05.2021	GHILEA ADRIAN-FLORIN, si sotia / GHILEA GABRIELA-NICOLETA	145.567,60	8.637.939,41	145.567,60	0,00	0,00	0,00	145.567,60	0,00
53	38629	31.05.2021	PAVEL GHEORGHE, si sotia / PAVEL MARIA	267.928,81	8.783.507,01	267.928,81	0,00	0,00	0,00	267.928,81	0,00
54	42264	15.06.2021	TAMÁS - SZORA GABRIEL, și sotia / TAMÁS SZORA LARISA	189.878,67	9.051.435,82	189.878,67	0,00	0,00	0,00	189.878,67	0,00
55	43176	18.06.2021	RAȚIU MIHAI-GABRIEL, necăsătorit	172.032,95	9.241.314,49	48.035,51	123.997,45	0,00	0,00	172.032,95	0,00
56	43205	18.06.2021	ANASTASIA APARTAMENT SRL, CIF:44386320	107.518,41	9.413.347,45	0,00	107.518,41	0,00	0,00	107.518,41	0,00
57	43218	18.06.2021	MIRIȘTEAN IULIA-VIORICA, necăsătorită	25.087,63	9.520.865,86	0,00	25.087,63	0,00	0,00	25.087,63	0,00
58	44002	23.06.2021	NEGREA IOAN, și sotia / NEGREA SORINA	125.436,77	9.545.953,49	0,00	125.436,77	0,00	0,00	125.436,77	0,00
59	45653	30.06.2021	TECȘA ION, divorțat	225.848,28	9.671.390,25	0,00	225.848,28	0,00	0,00	225.848,28	0,00
60	49067	16.07.2021	LEXX ESTATE TRANSILVANIA SRL, CIF:32940242	116.454,08	9.897.238,53	0,00	116.454,08	0,00	0,00	116.454,08	0,00
61	52997	05.08.2021	TECȘA ION	161.277,62	10.013.692,61	0,00	161.277,62	0,00	0,00	161.277,62	0,00
62	53026	05.08.2021	TECȘA ION	268.927,04	10.174.970,23	0,00	268.927,04	0,00	0,00	268.927,04	0,00
63	53070	05.08.2021	FILIP TIBERIU-MARCEL	322.267,01	10.443.897,27	0,00	322.267,01	0,00	0,00	322.267,01	0,00
64	53079	05.08.2021	PAVEL GHEORGHE, si sotia / PAVEL MARIA	72.345,06	10.766.164,29	0,00	72.345,06	0,00	0,00	72.345,06	0,00
65	53038	06.08.2021	ROȘU VICTOR-TUDOR	122.216,45	10.838.509,35	0,00	122.216,45	0,00	0,00	122.216,45	0,00



Rang	Nr. înreg. CF	Data înscrierii	Creditor	Creanță acceptată (lei)	Cumul creanțe de rang superior (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
66	53365	06.08.2021	ALMĂȘAN ȘTEFAN-ANDREI, casătorit cu / ALMĂȘAN MIRELA-MIRABELA	250.255,60	10.960.725,79	0,00	250.255,60	0,00	0,00	250.255,60	0,00
67	53588	09.08.2021	SĂDEANU VICTORIA-ROXANA, divorțată	193.442,97	11.210.981,39	0,00	193.442,97	0,00	0,00	193.442,97	0,00
68	56437	20.08.2021	DOBRIN DORIN-VASILE	128.778,42	11.404.424,36	0,00	128.778,42	0,00	0,00	128.778,42	0,00
69	56441	20.08.2021	CIORTEA DORIN-ADRIAN, căsătorit cu / CIORTEA ROXANA CLAUDIA	285.816,54	11.533.202,78	0,00	285.816,54	0,00	0,00	285.816,54	0,00
70	56443	20.08.2021	TAKACS MARTA	189.590,44	11.819.019,32	0,00	189.590,44	0,00	0,00	189.590,44	0,00
71	56446	20.08.2021	CIORTEA DORINA-MĂDĂLINA / CIOCAN ADRIAN	106.992,19	12.008.609,76	0,00	106.992,19	0,00	0,00	106.992,19	0,00
72	56449	20.08.2021	ZOLTAN FLORIN / ZOLTAN ANGELA	173.225,44	12.115.601,95	0,00	173.225,44	0,00	0,00	173.225,44	0,00
73	65455	15.09.2021	AZAMFIREI EMILIA-ANDREEA, căsătorită cu / AZAMFIREI ADRIAN- BOGDAN ALEXANDRU	197.697,54	12.288.827,39	0,00	197.697,54	0,00	0,00	197.697,54	0,00
74	65459	15.09.2021	BARNA IOANA ALEXANDRA, și / BARNA VIRGIL IOAN	174.330,30	12.486.524,93	0,00	174.330,30	0,00	0,00	174.330,30	0,00
75	65463	15.09.2021	CIORTEA DORINA-MĂDĂLINA, căsătorită cu / CIOCAN ADRIAN	107.720,02	12.660.855,23	0,00	107.720,02	0,00	0,00	107.720,02	0,00
76	65464	15.09.2021	SIMIONESCU SOFIA	3.600,98	12.768.575,26	0,00	3.600,98	0,00	0,00	3.600,98	0,00
77	65470	15.09.2021	POPA LAURA-ELENA	36.014,88	12.772.176,24	0,00	36.014,88	0,00	0,00	36.014,88	0,00
78	70414	07.10.2021	SIMIONESCU SOFIA	230.469,90	12.808.191,12	0,00	230.469,90	0,00	0,00	230.469,90	0,00
79	70427	07.10.2021	SIMIONESCU SOFIA	107.720,02	13.038.661,02	0,00	107.720,02	0,00	0,00	107.720,02	0,00
80	70441	07.10.2021	POPA LAURA-ELENA	96.802,45	13.146.381,04	0,00	96.802,45	0,00	0,00	96.802,45	0,00
81	70450	07.10.2021	TODEA NICOLAE	108.041,73	13.243.183,50	0,00	108.041,73	0,00	0,00	108.041,73	0,00
82	70455	07.10.2021	RUSAN NICOLETA, necăsătorită	118.643,67	13.351.225,22	0,00	118.643,67	0,00	0,00	118.643,67	0,00
83	76987	08.11.2021	NEAG ALIN, căsătorit cu / NEAG CORNELIA MARIA	218.351,40	13.469.868,90	0,00	218.351,40	0,00	0,00	218.351,40	0,00
84	76995	08.11.2021	BOCSA MIHAELA-STANCA	297.603,04	13.688.220,30	0,00	297.603,04	0,00	0,00	297.603,04	0,00
85	77001	08.11.2021	BOCSA IOANA-RALUCA	154.630,62	13.985.823,34	0,00	154.630,62	0,00	0,00	154.630,62	0,00
86	87439	03.12.2021	BÎSCĂ IOANA-MARIA	132.487,55	14.140.453,96	0,00	132.487,55	0,00	0,00	132.487,55	0,00
87	104	03.01.2022	MUȘAT ALIN-MARIAN, si sotia / MUȘAT DORINA	475.480,47	14.272.941,52	0,00	475.480,47	0,00	0,00	475.480,47	0,00
88	7172	04.02.2022	MIRON RAMONA-CRISTINA / MIRON MIRCEA-COSMIN	144.085,72	14.748.421,99	0,00	144.085,72	0,00	0,00	144.085,72	0,00
89	9461	14.02.2022	POPA DANIELA- ADINA / AVRAM IANCU-IOAN	210.515,50	14.892.507,71	0,00	210.515,50	0,00	0,00	210.515,50	0,00
90	14675	04.03.2022	MAREAN ELENA	101.897,32	15.103.023,21	0,00	101.897,32	0,00	0,00	101.897,32	0,00
91	14681	04.03.2022	RÎȘTEIU COSMIN-ALEXANDRU / BIRĂU IOANA-NICULINA	180.067,12	15.204.920,53	0,00	180.067,12	0,00	0,00	180.067,12	0,00
92	14685	04.03.2022	RÎȘTEIU COSMIN-ALEXANDRU, necasatorit	144.053,70	15.384.987,65	0,00	144.053,70	0,00	0,00	144.053,70	0,00
93	14693	04.03.2022	NICOLA SIDONIA - IOANA, necăsătorită	407.589,28	15.529.041,34	0,00	395.558,66	12.030,62	0,00	407.589,28	0,00
94	14742	04.03.2022	CALIAN SEPTIMIU EMANUEL, necăsătorit / MURESAN SIMONA, necăsătorită	30.620,44	15.936.630,62	0,00	0,00	30.620,44	0,00	30.620,44	0,00
95	22698	04.04.2022	POȘIA ANDREI-ALEXANDRU	117.041,45	15.967.251,06	0,00	0,00	117.041,45	0,00	117.041,45	0,00
96	22700	04.04.2022	LEAHU ALEXANDRU SORIN / LEAHU SMARANDA	215.440,05	16.084.292,50	0,00	0,00	215.440,05	0,00	215.440,05	0,00
97	22701	04.04.2022	ȘTEFAN ANDREEA-IULIA	133.964,41	16.299.732,55	0,00	0,00	133.964,41	0,00	133.964,41	0,00
98	22703	04.04.2022	CHIRILA IULIANA	187.281,16	16.433.696,96	0,00	0,00	187.281,16	0,00	187.281,16	0,00
99	22704	04.04.2022	CIUREANU ELENA ANCUȚA	165.671,80	16.620.978,12	0,00	0,00	165.671,80	0,00	165.671,80	0,00
100	22727	28.04.2022	BACIU DRAGOȘ-GEORGE, necăsătorit	183.452,73	16.786.649,92	0,00	0,00	183.452,73	0,00	183.452,73	0,00

Rang	Nr. înreg. CF	Data înscrierii	Creditor	Creanță acceptată (lei)	Cumul creanțe de rang superior (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
101	28429	28.04.2022	CIORTEA DORIN-ADRIAN, casatorit cu / CIORTEA ROXANA CLAUDIA	94.618,94	16.970.102,65	0,00	0,00	94.618,94	0,00	94.618,94	0,00
102	36096	03.06.2022	FERRANTE DIANA, necăsătorită	341.687,19	17.064.721,59	0,00	0,00	341.687,19	0,00	341.687,19	0,00
103	38405	15.06.2022	MANEA HORIA-OVIDIU, căsătorit cu / HULEA RALUCA-IOANA	223.039,55	17.406.408,78	0,00	0,00	223.039,55	0,00	223.039,55	0,00
104	38413	15.06.2022	POPA ILEANA, văduvă	190.604,98	17.629.448,33	0,00	0,00	190.604,98	0,00	190.604,98	0,00
105	42557	04.07.2022	CORDEA KINGA, și soțul / CORDEA CIPRIAN	151.220,72	17.820.053,30	0,00	0,00	151.220,72	0,00	151.220,72	0,00
106	46002	20.07.2022	BUSINESS AND FINANCIAL EXPERTISE SRL, CIF:33080073	70.906,71	17.971.274,02	0,00	0,00	70.906,71	0,00	70.906,71	0,00
107	46012	20.07.2022	BRAN IOAN, casatorit cu / BRAN ANCA-GEORGETA	273.652,24	18.042.180,73	0,00	0,00	273.652,24	0,00	273.652,24	0,00
108	51594	17.08.2022	AVRAM IANCU-IOAN, căsătorit cu / AVRAM EMILIA	107.280,41	18.315.832,97	0,00	0,00	107.280,41	0,00	107.280,41	0,00
109	57085	14.09.2022	BECA ADRIANA, și soțul / BECA DANIEL	105.313,43	18.423.113,38	0,00	0,00	105.313,43	0,00	105.313,43	0,00
110	57096	14.09.2022	TIMIȘ GAVRILĂ, casatorit cu / TIMIȘ RODICA	208.728,65	18.528.426,80	0,00	0,00	208.728,65	0,00	208.728,65	0,00
111	57119	14.09.2022	MUNTEAN GABRIELA-MARIOARA, divorțată	0,00	18.737.155,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
112	57123	14.09.2022	REGAL MARKET SRL, CIF:6731980	0,00	18.737.155,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
113	58063	19.09.2022	PATACHI CĂTĂLIN	202.860,39	18.737.155,46	0,00	0,00	202.860,39	0,00	202.860,39	0,00
114	61937	05.10.2022	LAPADUȘ DIANA, și soțul / ȘTEF CORNEL BENIAMIN	0,00	18.940.015,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
115	71381	10.11.2022	GANGA CLAUDIU-SÂNDEL, și soția / GANGA LUMINIȚA-MARIA	160.065,77	18.940.015,85	0,00	0,00	160.065,77	0,00	160.065,77	0,00
116	74385	23.11.2022	SANDER MINERVA- LEONTINA	458.961,25	19.100.081,61	0,00	0,00	458.961,25	0,00	458.961,25	0,00
117	75056	25.11.2022	SCHIAU LIVIU	95.688,86	19.559.042,87	0,00	0,00	95.688,86	0,00	95.688,86	0,00
118	75345	28.11.2022	DRĂGAN IOAN-NICOLAE	179.721,40	19.654.731,73	0,00	0,00	179.721,40	0,00	179.721,40	0,00
119	76195	05.12.2022	GHIGOLEA ADRIAN-BOGDAN, și / GHIGOLEA IOANA-VOICHIȚA	235.011,84	19.834.453,12	0,00	0,00	235.011,84	0,00	235.011,84	0,00
120	77029	08.12.2022	CONSTANTIN IOAN-ALIN, casatorit cu / CONSTANTIN MARIANA AURELIA	176.531,58	20.069.464,97	0,00	0,00	176.531,58	0,00	176.531,58	0,00
121	79227	15.12.2022	UNGUREANU CONSTANTIN NARCIS, si sotia / UNGUREANU LILIANA -MONICA	114.826,63	20.245.996,54	0,00	0,00	114.826,63	0,00	114.826,63	0,00
122	80652	22.12.2022	OARGA SERGIU MIHAI, și soția / OARGA GABRIELA-GEORGETA	123.759,39	20.360.823,18	0,00	0,00	123.759,39	0,00	123.759,39	0,00
123	80993	23.12.2022	NICOARĂ IONEL, ȘI SOȚIA / NICOARĂ CAMELIA-EUGENIA	159.609,02	20.484.582,57	0,00	0,00	159.609,02	0,00	159.609,02	0,00
124	2449	17.01.2023	HENTEA IONELA, căs. cu / HENTEA CRISTIAN	298.592,12	20.644.191,59	0,00	0,00	298.592,12	0,00	298.592,12	0,00
125	3419	20.01.2023	CRISTEA VIRGIL-CĂLIN	168.623,40	20.942.783,71	0,00	0,00	168.623,40	0,00	168.623,40	0,00
126	3609	25.01.2023	GHEȚIE OVIDIU-IULIU-ANTON / GHEȚIE OVIDIU-IULIU-ANTON	145.567,60	21.111.407,11	0,00	0,00	145.567,60	0,00	145.567,60	0,00
127	3756	25.01.2023	DOLHA ADELA-PETRUȚA, necăsătorită	141.619,52	21.256.974,71	0,00	0,00	141.619,52	0,00	141.619,52	0,00
128	8181	13.02.2023	RIVULUS EDIL SRL, CIF:43082411	306.547,68	21.398.594,22	0,00	0,00	306.547,68	0,00	306.547,68	0,00
129	8189	13.02.2023	PAVEL GHEORGHE, și / PAVEL MARIA	116.454,08	21.705.141,90	0,00	0,00	116.454,08	0,00	116.454,08	0,00
130	8244	01.03.2023	UNGUREANU CONSTANTIN NARCIS, căsătorit cu / UNGUREANU LILIANA - MONICA	97.602,64	21.821.595,98	0,00	0,00	97.602,64	0,00	97.602,64	0,00
131	8246	03.03.2023	BIȘBOACĂ NICOLAE-IERONIM	135.841,50	21.919.198,62	0,00	0,00	135.841,50	0,00	135.841,50	0,00



Rang	Nr. înreg. CF	Data înscrierii	Creditor	Creanță acceptată (lei)	Cumul creanțe de rang superior (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
132	15267	13.03.2023	RIVULUS EDIL SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ, CIF:43082411	594.266,01	22.055.040,12	0,00	0,00	504.809,88	89.456,13	594.266,01	0,00
133	16450	16.03.2023	MUNTEA CODRIN-FLORIN, căsătorit cu / MUNTEA MĂDĂLINA-VANDANA	191.377,72	22.649.306,13	0,00	0,00	0,00	191.377,72	191.377,72	0,00
134	17789	22.03.2023	UNICAL GAZ S.R.L., CIF:4169313, cu înch.nr. 19358/29.03.2023	101.897,32	22.840.683,86	0,00	0,00	0,00	101.897,32	101.897,32	0,00
135	18353	24.03.2023	ZBUCHEA DAN, căsătorit cu / ZBUCHEA SABINA-IONELA	148.480,08	22.942.581,18	0,00	0,00	0,00	148.480,08	148.480,08	0,00
136	19761	30.03.2023	BÎLDEA ELENA-MARIA, văduvă	164.771,17	23.091.061,26	0,00	0,00	0,00	164.771,17	164.771,17	0,00
137	20231	31.03.2023	TIPTER BUMBUL BRÂNDUȘA, căsătorită cu / BUMBUL ILIE	378.927,89	23.255.832,43	0,00	0,00	0,00	378.927,89	378.927,89	0,00
138	22981	13.04.2023	ARENDAȘ CRISTIAN-DRAGOȘ	213.055,65	23.634.760,32	0,00	0,00	0,00	213.055,65	213.055,65	0,00
139	27320	05.05.2023	BUSINESS AND FINANCIAL EXPERTISE SRL, CIF:33080073	69.144,61	23.847.815,97	0,00	0,00	0,00	69.144,61	69.144,61	0,00
140	31378	19.05.2023	POPA ELENA-MONICA	103.254,74	23.916.960,58	0,00	0,00	0,00	103.254,74	103.254,74	0,00
141	32232	23.05.2023	LEISTER CRISTINA-LIANA, căsătorită cu / LEISTER MICHAEL	221.998,16	24.020.215,32	0,00	0,00	0,00	221.998,16	221.998,16	0,00
142	35596	09.06.2023	CIOREA IOAN, căsătorit cu / CIOREA ADINA-ELENA	110.841,07	24.242.213,48	0,00	0,00	0,00	110.841,07	110.841,07	0,00
143	39432	27.06.2023	JAM BUSINESS SRL, CIF:24096453	248.791,04	24.353.054,54	0,00	0,00	0,00	248.791,04	248.791,04	0,00
144	39434	27.06.2023	JAM BUSINESS SRL, CIF:24096453	469.347,79	24.601.845,59	0,00	0,00	0,00	469.347,79	469.347,79	0,00
145	41036	04.07.2023	UNICAL GAZ S.R.L., CIF:4169313	120.869,15	25.071.193,38	0,00	0,00	0,00	120.869,15	120.869,15	0,00
146	43240	17.07.2023	OAIDA RAUL-IONICĂ	135.421,12	25.192.062,52	0,00	0,00	0,00	135.421,12	135.421,12	0,00
147	47232	03.08.2023	SAS GHEORGHE, si sotia / SAS ANA	171.556,98	25.327.483,64	0,00	0,00	0,00	171.556,98	171.556,98	0,00
148	47528	04.08.2023	ZSEBE FERENC-JOZSEF, și / ZSEBE MARTA	80.062,18	25.499.040,61	0,00	0,00	0,00	80.062,18	80.062,18	0,00
149	47729	07.08.2023	FERRANTE DIANA, născută Purcar, necăsătorită	114.826,63	25.579.102,79	0,00	0,00	0,00	114.826,63	114.826,63	0,00
150	62612	04.10.2023	SC TRANS TIP SRL, CIF:6189384	216.620,60	25.693.929,43	0,00	0,00	0,00	216.620,60	216.620,60	0,00
151	65145	11.10.2023	BRAD MARIUS DUMITRU, și soția / BRAD ALINA-TATIANA	162.231,35	25.910.550,03	0,00	0,00	0,00	162.231,35	162.231,35	0,00
152	65855	16.10.2023	MIRIȘTEAN IULIA-VIORICA	237.308,38	26.072.781,38	0,00	0,00	0,00	237.308,38	237.308,38	0,00
153	69721	01.11.2023	ANASTASIA APARTAMENT SRL, CIF:44386320	125.552,78	26.310.089,76	0,00	0,00	0,00	125.552,78	125.552,78	0,00
154	69891	02.11.2023	PUIU NICOLAE, si sotia / PUIU ELENA-MARIETA	105.357,46	26.435.642,54	0,00	0,00	0,00	105.357,46	105.357,46	0,00
			SUBTOTAL CREANȚE GARANTATE	26.541.000,00		9.289.350,00	6.635.250,00	6.635.250,00	3.981.150,00	26.541.000,00	0,00

II. CREANȚE SALARIALE – repartizare proporțională

Nr. crt.	Creditor	Creanță acceptată (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
1	AN OVIDIU VIOREL	39.556,00	9.889,00	9.889,00	9.889,00	9.889,00	39.556,00	0,00
	SUBTOTAL CREANȚE SALARIALE	39.556,00	9.889,00	9.889,00	9.889,00	9.889,00	39.556,00	0,00

III. CREANȚE BUGETARE – repartizare proporțională

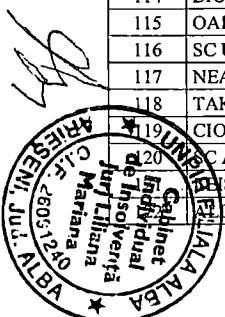
Nr. crt.	Creditor	Creanță acceptată (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
1	DIRECȚIA REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE BRAȘOV PRIN ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANTELOR PUBLICE ALBA	603.918,00	150.979,50	150.979,50	150.979,50	150.979,50	603.918,00	0,00
2	MUNICIPIUL ALBA-IULIA-DIRECȚIA VENITURI	100.886,00	25.221,50	25.221,50	25.221,50	25.221,50	100.886,00	0,00
	SUBTOTAL CREANȚE BUGETARE	704.804,00	176.201,00	176.201,00	176.201,00	176.201,00	704.804,00	0,00

IV. CREANȚE CHIROGRAFARE – repartizare proporțională

Nr. crt.	Creditor	Creanță acceptată (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
1	BĂNICIOIU MIHAELA FLORENTINA	1.737.555,00	608.144,25	434.388,75	434.388,75	260.633,25	1.737.555,00	0,00
2	SC DISKONT ROMTRADE SRL	1.577.459,77	552.110,92	394.364,94	394.364,94	236.618,97	1.577.459,77	0,00
3	DOBRIN DORIN-VASILE	1.450.927,79	507.824,73	362.731,95	362.731,95	217.639,17	1.450.927,79	0,00
4	SANDER MINERVA-LEONTINA	1.421.749,82	497.612,44	355.437,46	355.437,46	213.262,47	1.421.749,82	0,00
5	TECȘA ION	1.250.357,14	437.625,00	312.589,28	312.589,28	187.553,57	1.250.357,14	0,00
6	ROMCEA MARIUS	1.146.006,00	401.102,10	286.501,50	286.501,50	171.900,90	1.146.006,00	0,00
7	LUCA ANA MARIA	963.430,87	337.200,80	240.857,72	240.857,72	144.514,63	963.430,87	0,00
8	MAGISTRAL DOM SOLUTIONS SRL	861.151,36	301.402,98	215.287,84	215.287,84	129.172,70	861.151,36	0,00
9	MORARU IOANA	831.727,51	291.104,63	207.931,88	207.931,88	124.759,13	831.727,51	0,00
10	SC MILONIS&DANIS SRL	817.069,83	285.974,44	204.267,46	204.267,46	122.560,47	817.069,83	0,00
11	DÎRZU ANDREI NICOLAE	790.876,56	276.806,80	197.719,14	197.719,14	118.631,48	790.876,56	0,00
12	SC FLOREA GRUP SRL	764.571,04	267.599,86	191.142,76	191.142,76	114.685,66	764.571,04	0,00
13	SC JAM BUSINESS SRL	735.240,94	257.334,33	183.810,23	183.810,23	110.286,14	735.240,94	0,00
14	SC ALMAX RESIDENCE SRL (fostă EFY MAX RESIDENCE)	678.480,42	237.468,15	169.620,11	169.620,11	101.772,06	678.480,42	0,00
15	PAVEL MARIA și PAVEL GHEORGHE	581.132,48	203.396,37	145.283,12	145.283,12	87.169,87	581.132,48	0,00
16	DOMȘA OVIDIU	567.527,00	198.634,45	141.881,75	141.881,75	85.129,05	567.527,00	0,00
17	JIDVEIAN OLGA	537.780,00	188.223,00	134.445,00	134.445,00	80.667,00	537.780,00	0,00
18	MUNTEAN SIMONA-ANGELICA	472.714,55	165.450,09	118.178,64	118.178,64	70.907,18	472.714,55	0,00
19	MUNTEAN COSMIN-GHEORGHE ȘI HEBENSTREIT CARINA-SILVANA	438.379,46	153.432,81	109.594,87	109.594,87	65.756,92	438.379,46	0,00
20	SIMIONESCU SOFIA	414.208,55	144.972,99	103.552,14	103.552,14	62.131,28	414.208,55	0,00
21	BĂZĂRÎNCĂ CONSULT SRL (DIRIGINTE ȘANTIER)	413.197,49	144.619,12	103.299,37	103.299,37	61.979,62	413.197,49	0,00
22	DAN NICOLAE și DAN ANA	370.415,64	129.645,47	92.603,91	92.603,91	55.562,35	370.415,64	0,00
23	LAVU IOAN și LAVU ANA GABRIELA	360.000,00	126.000,00	90.000,00	90.000,00	54.000,00	360.000,00	0,00
24	NYARADI PETRU ANTON și NYARADI SORINA ERICA	347.985,32	121.794,86	86.996,33	86.996,33	52.197,80	347.985,32	0,00
25	CRÎȘAN ANTONIU-LAVINIU	344.849,79	120.697,43	86.212,45	86.212,45	51.727,47	344.849,79	0,00
26	DAISA DIANA și TOMA ANGELA AURELIA	338.287,84	118.400,74	84.571,96	84.571,96	50.743,18	338.287,84	0,00
27	ZOLTAN NICOLAE	330.536,15	115.687,65	82.634,04	82.634,04	49.580,42	330.536,15	0,00
28	RADU DOINA și RADU VIOREL	314.597,80	110.109,23	78.649,45	78.649,45	47.189,67	314.597,80	0,00
29	BĂZĂRÎNCĂ SORIN NICOLAE	311.599,25	109.059,74	77.899,81	77.899,81	46.739,89	311.599,25	0,00
30	PRODAN CORINA (căsătorită FRĂȚILĂ)	303.905,96	106.367,09	75.976,49	75.976,49	45.585,89	303.905,96	0,00
31	AM IANCU-IOAN, AVRAM EMILIA și POPA DANIELA-ADINA	273.267,50	95.643,62	68.316,88	68.316,88	40.990,12	273.267,50	0,00
32	BERINDEIE SERGIU VALENTIN și BERINDEIE CRISTINA	272.189,50	95.266,32	68.047,38	68.047,38	40.828,43	272.189,50	0,00
33	CONSTANTIN IOAN-ALIN și CONSTANTIN MARIANA AURELIA	270.797,88	94.779,26	67.699,47	67.699,47	40.619,68	270.797,88	0,00

Nr. crt.	Creditor	Creanță acceptată (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
34	BARBU TUDOR MARCEL	267.802,15	93.730,75	66.950,54	66.950,54	40.170,32	267.802,15	0,00
35	MUNTEAN MARIUS și MUNTEAN ALEXANDRA CORINA	267.802,15	93.730,75	66.950,54	66.950,54	40.170,32	267.802,15	0,00
36	OROS BOGDAN AURELIAN	260.697,20	91.244,02	65.174,30	65.174,30	39.104,58	260.697,20	0,00
37	PALCO CRISTIAN-IOAN și DANCEA DIANA-ROXANA	258.829,04	90.590,16	64.707,26	64.707,26	38.824,36	258.829,04	0,00
38	NISTOR DRAGOȘ VASILE	250.039,76	87.513,92	62.509,94	62.509,94	37.505,96	250.039,76	0,00
39	MIRCA IONELA CRISTINA	243.456,50	85.209,77	60.864,12	60.864,12	36.518,47	243.456,50	0,00
40	JURJU IULIANA MARIANA	237.727,11	83.204,49	59.431,78	59.431,78	35.659,07	237.727,11	0,00
41	COȘER ANA-MONICA	234.544,48	82.090,57	58.636,12	58.636,12	35.181,67	234.544,48	0,00
42	POPA RADU-GHEORGHE	227.599,84	79.659,94	56.899,96	56.899,96	34.139,98	227.599,84	0,00
43	ȘTEFAN VALENTIN FLORIN și ȘTEFAN MATYLDA ELZBIETA	226.295,16	79.203,31	56.573,79	56.573,79	33.944,27	226.295,16	0,00
44	COȘOVEANU GABRIEL ADRIAN	226.151,08	79.152,88	56.537,77	56.537,77	33.922,66	226.151,08	0,00
45	PÂNTEA VALENTIN și PÂNTEA VIORICA	224.748,57	78.662,00	56.187,14	56.187,14	33.712,29	224.748,57	0,00
46	SC FLOREA GRUP SRL	224.400,00	78.540,00	56.100,00	56.100,00	33.660,00	224.400,00	0,00
47	BERINDEI CORNEL	223.582,50	78.253,88	55.895,62	55.895,62	33.537,38	223.582,50	0,00
48	NICULA MARIA	207.825,55	72.738,94	51.956,39	51.956,39	31.173,83	207.825,55	0,00
49	DIRECȚIA REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE BRAȘOV PRIN ADMINISTRAȚIA JUDEȚEANĂ A FINANTELOR PUBLICE ALBA	202.500,00	70.875,00	50.625,00	50.625,00	30.375,00	202.500,00	0,00
50	GANEA CRISTIAN	200.000,00	70.000,00	50.000,00	50.000,00	30.000,00	200.000,00	0,00
51	URSA IOAN DANIEL	198.740,00	69.559,00	49.685,00	49.685,00	29.811,00	198.740,00	0,00
52	AVRAM FLORIN și GIURCA ADRIANA-MARIA	197.629,53	69.170,34	49.407,38	49.407,38	29.644,43	197.629,53	0,00
53	STANCIU NICOLAE și STANCIU AURELIA	197.425,91	69.099,07	49.356,48	49.356,48	29.613,89	197.425,91	0,00
54	MUNTEAN ANCA MIHAELA moștenitoarea defunctei MUNTEAN RODICA	196.255,75	68.689,51	49.063,94	49.063,94	29.438,36	196.255,75	0,00
55	BULUCZ BALINT și BULUCZ ADRIANA MARIA	195.113,00	68.289,55	48.778,25	48.778,25	29.266,95	195.113,00	0,00
56	DRĂMBĂREAN TUDOR IULIAN și DRĂMBĂREAN ADELINA ALEXANDRA	194.687,46	68.140,61	48.671,86	48.671,86	29.203,12	194.687,46	0,00
57	BEJ BABA TEODOR NICOLAE	194.496,44	68.073,75	48.624,11	48.624,11	29.174,47	194.496,44	0,00
58	ATTL MELINDA ELISABETA	194.115,54	67.940,44	48.528,89	48.528,89	29.117,33	194.115,54	0,00
59	BARDI CIPRIAN	183.834,50	64.342,07	45.958,62	45.958,62	27.575,17	183.834,50	0,00
60	BERCU EUGEN COSMIN	180.400,19	63.140,07	45.100,05	45.100,05	27.060,03	180.400,19	0,00
61	BRATE CAMELIA	173.775,49	60.821,42	43.443,87	43.443,87	26.066,32	173.775,49	0,00
62	CIA TEODORESCU PAUL MIRCEA	171.258,19	59.940,37	42.814,55	42.814,55	25.688,73	171.258,19	0,00
63	ȘENILĂ GEORGE DANIEL	168.760,90	59.066,32	42.190,22	42.190,22	25.314,13	168.760,90	0,00
64	GHEȚIE ELISABETA și GHEȚIE IULIU-IOAN	164.072,20	57.425,27	41.018,05	41.018,05	24.610,83	164.072,20	0,00
65	MĂRGINEAN SONIA-MARIA (fostă POPA)	163.988,21	57.395,87	40.997,05	40.997,05	24.598,23	163.988,21	0,00
66	RADU CIPRIAN MIHAI	163.960,50	57.386,18	40.990,12	40.990,12	24.594,08	163.960,50	0,00
67	OȚOIU VETURIA	162.776,90	56.971,92	40.694,22	40.694,22	24.416,53	162.776,90	0,00
68	FĂȚ DANIEL	159.427,59	55.799,66	39.856,90	39.856,90	23.914,14	159.427,59	0,00
69	HATEGAN DANIEL CRISTIAN și HAȚEGAN ANIȘOARA-VOICA	155.941,85	54.579,65	38.985,46	38.985,46	23.391,28	155.941,85	0,00
70	CIOBAN ALINA	149.055,00	52.169,25	37.263,75	37.263,75	22.358,25	149.055,00	0,00
71	AVRAM IANCU-IOAN și AVRAM EMILIA	137.774,82	48.221,19	34.443,71	34.443,71	20.666,22	137.774,82	0,00
72	DRAGOLEA LARISA-LOREDANA	133.298,80	46.654,58	33.324,70	33.324,70	19.994,82	133.298,80	0,00
73	CLAUDIU ADRIAN și SAS CRISTINA	131.417,05	45.995,97	32.854,26	32.854,26	19.712,56	131.417,05	0,00
74	SC SORA PREFABRICATE INDUSTRY SRL	129.115,00	45.190,25	32.278,75	32.278,75	19.367,25	129.115,00	0,00
75	SC SORA INVEST COM	118.054,25	41.318,99	29.513,56	29.513,56	17.708,14	118.054,25	0,00
76	TOMESCU ADINA-LEONTINA și TOMESCU ALEXANDRU	109.705,89	38.397,06	27.426,47	27.426,47	16.455,88	109.705,89	0,00
77	AVRAM IANCU-IOAN, AVRAM EMILIA și POPA DANIELA-ADINA	71.201,31	24.920,46	17.800,33	17.800,33	10.680,20	71.201,31	0,00

Nr. crt.	Creditor	Creanță acceptată (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
78	LEAHU ALEXANDRU SORIN și LEAHU SMARANDA	176.494,39	61.773,04	44.123,60	44.123,60	26.474,16	176.494,39	0,00
79	LUCA STELA	85.000,00	29.750,00	21.250,00	21.250,00	12.750,00	85.000,00	0,00
80	SC APA CTTA SA	83.778,68	29.322,54	20.944,67	20.944,67	12.566,80	83.778,68	0,00
81	TODOR FLORIN IOAN și MANOLACHE NADIA	82.485,05	28.869,77	20.621,26	20.621,26	12.372,76	82.485,05	0,00
82	SC LEXX ESTATE TRANSILVANIA SRL	116.216,36	40.675,73	29.054,09	29.054,09	17.432,45	116.216,36	0,00
83	POPA LAURA-ELENA	120.269,00	42.094,15	30.067,25	30.067,25	18.040,35	120.269,00	0,00
84	CIOREA IOAN și CIOREA ADINA-ELENA	159.230,91	55.730,82	39.807,73	39.807,73	23.884,64	159.230,91	0,00
85	HENTEA IONELA și HENTEA CRISTIAN	169.476,67	59.316,83	42.369,17	42.369,17	25.421,50	169.476,67	0,00
86	GHILEA ADRIAN-FLORIN și GHILEA GABRIELA-NICOLETA	112.995,07	39.548,27	28.248,77	28.248,77	16.949,26	112.995,07	0,00
87	ILIE RAUL	78.251,92	27.388,17	19.562,98	19.562,98	11.737,79	78.251,92	0,00
88	SC ARHITECT MAGDA SRL	59.133,48	20.696,72	14.783,37	14.783,37	8.870,02	59.133,48	0,00
89	SC PLATINUM STYLE SRL	75.427,46	26.399,61	18.856,87	18.856,87	11.314,12	75.427,46	0,00
90	NICOLA SIDONIA-IOANA	201.911,00	70.668,85	50.477,75	50.477,75	30.286,65	201.911,00	0,00
91	CÎNDEA FLORIN-ANTON și CÎNDEA MONICA-VIORICA	141.122,67	49.392,93	35.280,67	35.280,67	21.168,40	141.122,67	0,00
92	ALEXI DORINA și ALEXI ALEXANDRU	93.568,30	32.748,90	23.392,08	23.392,08	14.035,25	93.568,30	0,00
93	CIORTEA DORIN-ADRIAN și CIORTEA ROXANA CLAUDIA	188.459,59	65.960,86	47.114,90	47.114,90	28.268,94	188.459,59	0,00
94	ZOLTAN FLORIN	86.803,28	30.381,15	21.700,82	21.700,82	13.020,49	86.803,28	0,00
95	RÎȘTEIU COSMIN-ALEXANDRU	127.101,88	44.485,66	31.775,47	31.775,47	19.065,28	127.101,88	0,00
96	ALMĂȘAN ȘTEFAN-ANDREI și ALMĂȘAN MIRELA MIRABELA	140.185,51	49.064,93	35.046,38	35.046,38	21.027,83	140.185,51	0,00
97	UNGUREANU CONSTANTIN NARCIS și UNGUREANU LILIANA-MONICA	122.278,76	42.797,57	30.569,69	30.569,69	18.341,81	122.278,76	0,00
98	ZGÂRDEA MIHAIL și ZGÂRDEA CAMELIA	98.272,89	34.395,51	24.568,22	24.568,22	14.740,93	98.272,89	0,00
99	CĂIAN ELENA și CĂIAN IOAN-VICTOR	109.267,42	38.243,60	27.316,85	27.316,85	16.390,11	109.267,42	0,00
100	DRĂGAN IOAN-NICOLAE și BOISSEZ ERIC FABIEN	108.498,95	37.974,63	27.124,74	27.124,74	16.274,84	108.498,95	0,00
101	NICOARĂ IONEL și NICOARĂ CAMELIA-EUGENIA	97.094,93	33.983,23	24.273,73	24.273,73	14.564,24	97.094,93	0,00
102	BRAD MARIUS DUMITRU și BRAD ALINA-TATIANA	104.090,40	36.431,64	26.022,60	26.022,60	15.613,56	104.090,40	0,00
103	ȘTEFAN ANDREEA-IULIA	87.035,60	30.462,46	21.758,90	21.758,90	13.055,34	87.035,60	0,00
104	BOCȘA MIHAELA-STANCA	147.538,73	51.638,56	36.884,68	36.884,68	22.130,81	147.538,73	0,00
105	OARGĂ GABRIELA-GEORGETA și OARGA SERGIU MIHAI	84.619,91	29.616,97	21.154,98	21.154,98	12.692,99	84.619,91	0,00
106	RAȚIU MIHAI GABRIEL	101.511,22	35.528,93	25.377,81	25.377,81	15.226,68	101.511,22	0,00
107	REGAL MARKET SRL	140.812,33	49.284,32	35.203,08	35.203,08	21.121,85	140.812,33	0,00
108	PUIU NICOLAE și PUIU ELENA MARIETA	76.021,05	26.607,37	19.005,26	19.005,26	11.403,16	76.021,05	0,00
109	HAȚEGAN RADU și ALEXANDRA MARIA	76.354,00	26.723,90	19.088,50	19.088,50	11.453,10	76.354,00	0,00
110	BÎSCĂ IOANA-MARIA	65.631,50	22.971,03	16.407,88	16.407,88	9.844,73	65.631,50	0,00
111	MUNTEAN GABRIELA-MĂRIOARA	131.711,77	46.099,12	32.927,94	32.927,94	19.756,77	131.711,77	0,00
112	GHIGOLEA ADRIAN-BOGDAN și GHIGOLEA IOANA-VOICHITA	116.005,04	40.601,76	29.001,26	29.001,26	17.400,76	116.005,04	0,00
113	COZMA COZMIN CLAUDIU și COZMA CRISTINA	68.752,95	24.063,53	17.188,24	17.188,24	10.312,94	68.752,95	0,00
114	BIC DENISA MARIA	117.644,23	41.175,48	29.411,06	29.411,06	17.646,63	117.644,23	0,00
115	OAIDA RAUL-IONICĂ	75.926,83	26.574,39	18.981,71	18.981,71	11.389,02	75.926,83	0,00
116	SC UNICAL GAZ SRL	110.353,14	38.623,60	27.588,28	27.588,28	16.552,97	110.353,14	0,00
117	NEAG ALIN și NEAG CORNELIA MARIA	108.434,55	37.952,09	27.108,64	27.108,64	16.265,18	108.434,55	0,00
118	TAKACS IULIAN-ANDREI și CRĂCIUN ROXANA-OCTAVIA	29.592,00	10.357,20	7.398,00	7.398,00	4.438,80	29.592,00	0,00
119	CIORTEA DORINA MĂDĂLINA și CIOCAN ADRIAN	106.363,83	37.227,34	26.590,96	26.590,96	15.954,57	106.363,83	0,00
120	SC ANIRI CONSULT SRL	28.870,00	10.104,50	7.217,50	7.217,50	4.330,50	28.870,00	0,00
121	ȘTER CRISTINA-LIANA	103.494,53	36.223,09	25.873,63	25.873,63	15.524,18	103.494,53	0,00
122	ALDEA VASILE și ALDEA MARIA	101.284,11	35.449,44	25.321,03	25.321,03	15.192,62	101.284,11	0,00



Nr. crt.	Creditor	Creanță acceptată (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
123	TĂTAR PAȘTIU HORATIU-ANDREI și TĂTAR PAȘTIU GABRIELA	64.479,17	22.567,71	16.119,79	16.119,79	9.671,88	64.479,17	0,00
124	PATACHI CĂTĂLIN	94.945,22	33.230,83	23.736,31	23.736,31	14.241,78	94.945,22	0,00
125	SC ANASTASIA APARTAMENT SRL	109.610,58	38.363,70	27.402,65	27.402,65	16.441,59	109.610,58	0,00
126	CHIRILĂ IULIANA	92.775,08	32.471,28	23.193,77	23.193,77	13.916,26	92.775,08	0,00
127	COC IONUȚ-MARIUS	82.108,16	28.737,86	20.527,04	20.527,04	12.316,22	82.108,16	0,00
128	MIRIȘTEAN IULIA-VIORICA	114.377,66	40.032,18	28.594,42	28.594,42	17.156,65	114.377,66	0,00
129	CRISTEA VIRGIL-CĂLIN	85.207,21	29.822,52	21.301,80	21.301,80	12.781,08	85.207,21	0,00
130	GANGA CLAUDIU-SÂNDEL și GANGA LUMINIȚA-MARIA	82.142,66	28.749,93	20.535,67	20.535,67	12.321,40	82.142,66	0,00
131	GONDOȘ EVA	85.612,35	29.964,32	21.403,09	21.403,09	12.841,85	85.612,35	0,00
132	DOLHA ADELA-PETRUȚA	72.275,51	25.296,43	18.068,88	18.068,88	10.841,33	72.275,51	0,00
133	VINȚAN ANDREEA-COSMINA	62.912,76	22.019,47	15.728,19	15.728,19	9.436,91	62.912,76	0,00
134	SCHIAU LIVIU	57.011,32	19.953,96	14.252,83	14.252,83	8.551,70	57.011,32	0,00
135	SC BUSINESS AND FINANCIAL EXPERTISE SRL	74.083,32	25.929,16	18.520,83	18.520,83	11.112,50	74.083,32	0,00
136	BARNA IOANA ALEXANDRA și BARNA VIRGIL IOAN	86.358,70	30.225,54	21.589,67	21.589,67	12.953,81	86.358,70	0,00
137	GAȘPAR SÎRB ALEXANDRINA MONICA	23.790,50	8.326,67	5.947,62	5.947,62	3.568,57	23.790,50	0,00
138	SAS GHEORGHE și SAS ANA	84.984,89	29.744,71	21.246,22	21.246,22	12.747,73	84.984,89	0,00
139	TULBURE (fostă CIUREANU) ELENA-ANCUȚA	82.070,26	28.724,59	20.517,56	20.517,56	12.310,54	82.070,26	0,00
140	BOCȘA IOANA-RALUCA	76.713,25	26.849,64	19.178,31	19.178,31	11.506,99	76.713,25	0,00
141	CORDEA CIPRIAN și CORDEA KINGA	74.358,79	26.025,58	18.589,70	18.589,70	11.153,82	74.358,79	0,00
142	ZBUCHEA DAN	73.027,70	25.559,69	18.256,92	18.256,92	10.954,16	73.027,70	0,00
143	MIRON RAMONA-CRISTINA și MIRON MIRCEA COSMIN	71.124,79	24.893,68	17.781,20	17.781,20	10.668,72	71.124,79	0,00
144	ROȘU VICTOR-TUDOR	60.543,40	21.190,19	15.135,85	15.135,85	9.081,51	60.543,40	0,00
145	TODEA NICOLAE	53.521,56	18.732,55	13.380,39	13.380,39	8.028,23	53.521,56	0,00
146	MAREAN ELENA	29.633,32	10.371,66	7.408,33	7.408,33	4.445,00	29.633,32	0,00
147	CONSTANTENEC FLORIN	60.221,80	21.077,63	15.055,45	15.055,45	9.033,27	60.221,80	0,00
148	SC DANLILI GRUP SRL	12.695,00	4.443,25	3.173,75	3.173,75	1.904,25	12.695,00	0,00
149	SC DAMI PROD SRL	11.732,56	4.106,40	2.933,14	2.933,14	1.759,88	11.732,56	0,00
150	BIRĂU IOANA-NICULINA	35.672,91	12.485,52	8.918,23	8.918,23	5.350,94	35.672,91	0,00
151	SC BLUE COMPUTER DEVELOPMENT SRL	7.525,00	2.633,75	1.881,25	1.881,25	1.128,75	7.525,00	0,00
152	POPA ELENA-MONICA	44.153,69	15.453,79	11.038,42	11.038,42	6.623,05	44.153,69	0,00
153	TIMIȘ GAVRILĂ și TIMIȘ RODICA	81.781,81	28.623,63	20.445,45	20.445,45	12.267,27	81.781,81	0,00
154	CORBUȚ STELIAN VASILE	4.926,71	1.724,35	1.231,68	1.231,68	739,01	4.926,71	0,00
155	CĂLIAN SEPTIMIU EMANUEL și MUREȘAN SIMONA	14.273,95	4.995,88	3.568,49	3.568,49	2.141,09	14.273,95	0,00
156	POȘIA ANDREI-ALEXANDRU	44.542,53	15.589,89	11.135,63	11.135,63	6.681,38	44.542,53	0,00
157	CHITULEA DRAGOS	12.125,55	4.243,94	3.031,39	3.031,39	1.818,83	12.125,55	0,00
158	SC 2G&A FE-CONF SRL	2.364,87	827,70	591,22	591,22	354,73	2.364,87	0,00
159	SC DANLILI SRL	1.972,50	690,38	493,12	493,12	295,88	1.972,50	0,00
160	VINȚAN ANDRADA	185.821,90	65.037,67	46.455,47	46.455,47	27.873,28	185.821,90	0,00
161	ZSEBE FERENC-JOZSEF și ZSEBE MARTA	52.662,07	18.431,72	13.165,52	13.165,52	7.899,31	52.662,07	0,00
162	VLASA FLOREA LIGIA	404.435,90	141.552,57	101.108,98	101.108,98	60.665,39	404.435,90	0,00
163	PREDESCU ION-VIOREL, PREDESCU DANIELA-MIRELA și PREDESCU MARIN ADRIAN	224.747,00	78.661,45	56.186,75	56.186,75	33.712,05	224.747,00	0,00
164	PREDESCU DOINA-MARIA	224.279,35	78.497,77	56.069,84	56.069,84	33.641,90	224.279,35	0,00
165	PREDESCU CODRIN FLORIN și MUNTEA MĂDĂLINA VANDANA	89.020,28	31.157,10	22.255,07	22.255,07	13.353,04	89.020,28	0,00
166	PREDESCU TULUS EDIL SRL	322.478,13	112.867,35	80.619,53	80.619,53	48.371,72	322.478,13	0,00
167	MUNTEA DORINA și MUȘAT ALIN-MARIAN	171.127,00	59.894,45	42.781,75	42.781,75	25.669,05	171.127,00	0,00

Nr. crt.	Creditor	Creanță acceptată (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
168	FERRANTE DIANA	160.984,13	56.344,45	40.246,03	40.246,03	24.147,62	160.984,13	0,00
169	FILP TIBERIU-MARCEL	115.366,88	40.378,41	28.841,72	28.841,72	17.305,03	115.366,88	0,00
170	ȚIPTER BUMBU CORNELIA BRÂNDUȘA	128.162,36	44.856,83	32.040,59	32.040,59	19.224,35	128.162,36	0,00
171	BRAN IOAN și BRAN ANCA-GEORGETA	97.963,50	34.287,22	24.490,88	24.490,88	14.694,52	97.963,50	0,00
172	MANEA HORIA-OVIDIU și HULEA RALUCA-IOANA	79.844,90	27.945,72	19.961,22	19.961,22	11.976,74	79.844,90	0,00
173	SC TRANS TIP SRL	77.547,01	27.141,45	19.386,75	19.386,75	11.632,05	77.547,01	0,00
174	GHEȚIE OVIDIU-IULIU-ANTON	400.863,83	140.302,34	100.215,96	100.215,96	60.129,57	400.863,83	0,00
175	ARENDAȘ CRISTIAN-DRAGOȘ	76.270,81	26.694,78	19.067,70	19.067,70	11.440,62	76.270,81	0,00
176	AZAMFIREI EMILIA-ANDREEA și AZAMFIREI ADRIAN-BOGDAN ALEXANDRU	70.772,83	24.770,49	17.693,21	17.693,21	10.615,92	70.772,83	0,00
177	SĂDEANU VICTORIA-ROXANA prin mandatar Barna Maria Marcela	69.249,75	24.237,41	17.312,44	17.312,44	10.387,46	69.249,75	0,00
178	BACIU DRAGOȘ-GEORGE	65.673,40	22.985,69	16.418,35	16.418,35	9.851,01	65.673,40	0,00
179	POPA ILEANA	62.029,41	21.710,29	15.507,35	15.507,35	9.304,41	62.029,41	0,00
180	TAKACS MARTA	61.083,10	21.379,08	15.270,77	15.270,77	9.162,47	61.083,10	0,00
181	BÎLDEA ELENA-MARIA	58.985,67	20.644,98	14.746,42	14.746,42	8.847,85	58.985,67	0,00
182	BERECZKY GABRIEL și BERECZKY ELENA-CLAUDIA	57.141,74	19.999,61	14.285,43	14.285,43	8.571,26	57.141,74	0,00
183	BIȘBOACĂ NICOLAE-IERONIM	48.629,27	17.020,24	12.157,32	12.157,32	7.294,39	48.629,27	0,00
184	SC CUPTORUL DE SUB CURTE SRL	46.899,96	16.414,99	11.724,99	11.724,99	7.034,99	46.899,96	0,00
185	RUSAN NICOLETA	42.472,70	14.865,44	10.618,17	10.618,17	6.370,90	42.472,70	0,00
186	LĂPĂDUȘ DIANA și STEF CORNEL BENIAMIN	38.643,23	13.525,13	9.660,81	9.660,81	5.796,48	38.643,23	0,00
187	PĂCURAR SANDU ONUȚ SI PĂCURAR LILIANA	38.100,75	13.335,26	9.525,19	9.525,19	5.715,11	38.100,75	0,00
188	HĂȚEGAN RADU și HĂȚEGAN ALEXANDRA MARIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
189	BECA ADRIANA și BECA DANIEL	37.700,67	13.195,23	9.425,17	9.425,17	5.655,10	37.700,67	0,00
190	RADU DOINA și RADU ADRIAN	26.445,70	9.256,00	6.611,43	6.611,43	3.966,86	26.445,70	0,00
191	NANDRA PAUL-NICOLAE	30.884,37	10.809,53	7.721,09	7.721,09	4.632,66	30.884,37	0,00
192	GRUIAN ANA	28.661,09	10.031,38	7.165,27	7.165,27	4.299,16	28.661,09	0,00
193	NEGREA IOAN și NEGREA SORINA	21.369,86	7.479,45	5.342,47	5.342,47	3.205,48	21.369,86	0,00
194	BOȚOIU TRAIAN-ALEXANDRU și BOȚOIU GINA	17.756,33	6.214,72	4.439,08	4.439,08	2.663,45	17.756,33	0,00
	SUBTOTAL CREANȚE CHIROGRAFARE	41.247.363,38	14.436.577,18	10.311.840,85	10.311.840,85	6.187.104,51	41.247.363,38	0,00

V. CREANȚE CHIROGRAFARE SUBORDONATE – repartizare proporțională

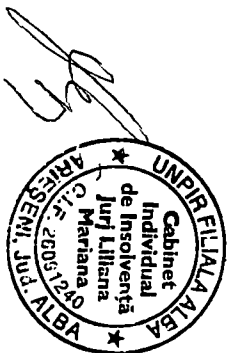
Nr. crt.	Creditor	Creanță acceptată (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat la final (lei)
1	JIDVEIAN OLGA	270.000,00	94.500,00	67.500,00	67.500,00	40.500,00	270.000,00	0,00
	SUBTOTAL CREANȚE SUBORDONATE	270.000,00	94.500,00	67.500,00	67.500,00	40.500,00	270.000,00	0,00

Total general

Total	Creanță acceptată (lei)	An 3 – T1	An 3 – T2	An 3 – T3	An 3 – T4	Total an 3 (lei)	Rest neachitat (lei)
GENERAL – MASA CREDALĂ	68.802.723,38	24.006.517,18	17.200.680,84	17.200.680,84	10.394.844,51	68.802.723,38	0,00

Note

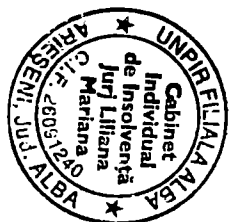
1. Pentru creanțele garantate, creanța acceptată este repartizarea provizorie din Anexa 3. Se înlocuiește cu valorile individuale din tabelul definitiv – I. Garantate.
2. Ordinea de stingere în categoria garantată este ordinea rangului: un creditor primește numai după acoperirea integrală a creditorilor cu rang anterior (coloana „Cumul creanțe de rang superior”).
3. În categoriile salariale, bugetare, chirografare și subordonate, fiecare creditor primește, în fiecare trimestru, cota-parte din suma distribuită categoriei, proporțional cu creanța sa acceptată – art. 139 alin. (2) lit. d) L.85/2014.
4. În anii 1 și 2 nu se efectuează distribuiri; toate plățile către creditori se fac în cele 4 trimestre ale anului 3.



ANEXA 15 – CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE PREVIZIONAT (lei)

Element	2022	2023	2024	2025	An 1	An 2	An 3	TOTAL 3 ani
Cifra de afaceri netă	0,00	126.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venituri din valorificarea investițiilor imobiliare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	98.345.302,92	98.345.302,92
Venituri aferente costului producției (– descărcare active vândute)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-36.006.840,00	-36.006.840,00
Alte venituri din exploatare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL	0,00	126.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.338.462,92	62.338.462,92
Cheltuieli cu materii prime, materiale, energie	10.925,00	3.043,00	82,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli cu personalul	69.152,00	61.180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustări de valoare privind imobilizările	41.048,00	6.125,00	6.125,00	4.980,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alte cheltuieli de exploatare (prestații externe, onorarii, comisioane, taxe)	276.730,00	353.813,00	588.327,00	111.541,00	718.927,73	1.804.900,81	7.104.492,20	9.628.320,74
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL	397.855,00	424.161,00	594.534,00	116.521,00	718.927,73	1.804.900,81	7.104.492,20	9.628.320,74
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	-397.855,00	-298.111,00	-594.534,00	-116.521,00	-718.927,73	-1.804.900,81	55.233.970,72	52.710.142,18
Venituri financiare	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cheltuieli financiare	1.362,00	2,00	6.019,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
REZULTATUL FINANCIAR	-1.362,00	-2,00	-6.017,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VENITURI TOTALE	0,00	126.050,00	2,00	0,00	0,00	0,00	62.338.462,92	62.338.462,92
CHELTUIELI TOTALE	399.217,00	424.163,00	600.553,00	116.521,00	718.927,73	1.804.900,81	7.104.492,20	9.628.320,74

Notă: coloanele 2024 și 2025 sunt preluate din situațiile financiare anuale simplificate la 31.12.2025 (formular S1005, F20/F30 – rezultat 2025: pierdere 116.521 lei).





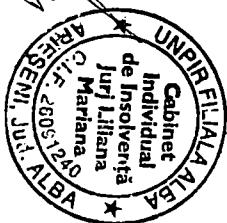
ANEXA 16 – BILANȚ PREVIZIONAT PE PERIOADA DE REORGANIZARE (lei)

Coloana „Deschiderea planului” reflectă înregistrarea creanțelor din tabelul definitiv și a activelor la valorile reținute prin plan; diferența față de evidența contabilă apare la rezultatul reportat.

Element de bilanț	2022	2023	2024	2025	Deschiderea planului	An 1	An 2	An 3
Imobilizări financiare	1.551.021,00	1.555.586,00	1.555.586,00	1.555.586,00	1.555.585,92	1.555.585,92	1.555.585,92	1.555.585,92
Activ imobiliar (teren, construcții, investiții)	15.439.181,00	41.270.970,00	16.346.079,00	16.341.099,00	26.541.000,00	32.220.504,00	36.006.840,00	0,00
Alte active (mijloace fixe, stocuri, creanțe)	29.224.468,00	7.057.526,00	33.277.490,00	33.299.486,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00	6.046,00
TVA de recuperat	0,00	0,00	0,00	0,00	450.677,00	450.677,00	450.677,00	0,00
Disponibilități bănești	42.088,00	35.297,00	1.346,00	1.346,00	1.346,04	3.625.267,58	-1.965.969,23	2.193.229,00
TOTAL ACTIV	46.256.758,00	49.919.379,00	51.180.501,00	51.197.517,00	28.554.654,96	37.858.080,50	36.053.179,69	3.754.860,92
Datorii înscrise în tabelul definitiv	46.626.728,00	50.587.461,00	52.449.134,00	52.582.671,00	68.802.723,38	68.802.723,38	68.802.723,38	0,00
Avansuri încasate (tranșa I investitor)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.517.600,00	10.517.600,00	0,00
Alte datorii	0,00	0,00	0,00	0,00	495.246,73	0,00	0,00	0,00
TOTAL DATORII	46.626.728,00	50.587.461,00	52.449.134,00	52.582.671,00	69.297.970,11	79.320.323,38	79.320.323,38	0,00
Capital social	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Rezultat reportat	29.047,00	-370.169,00	-668.282,00	-1.268.833,00	-40.743.515,15	-40.743.515,15	-41.462.442,88	-43.267.343,69
Rezultatul exercițiului	-399.217,00	-298.113,00	-600.551,00	-116.521,00	0,00	-718.927,73	-1.804.900,81	47.022.004,61
TOTAL CAPITALURI PROPRII	-369.970,00	-668.082,00	-1.268.633,00	-1.385.154,00	-40.743.315,15	-41.462.242,88	-43.267.143,69	3.754.860,92
TOTAL PASIV	46.256.758,00	49.919.379,00	51.180.501,00	51.197.517,00	28.554.654,96	37.858.080,50	36.053.179,69	3.754.860,92
VERIFICARE (Activ – Pasiv)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note:

- Activul imobiliar se majorează cu lucrările capitalizate (fără TVA) și se diminuează cu descărcarea aferentă unităților vândute; la finalul anului 3 soldul este zero.
- Creanțele fiscale de recuperat (450.677 lei la 31.12.2025) se compensează cu impozitul pe profit datorat în An 3 T4. La valorificare nu se colectează TVA (taxare inversă), iar TVA deductibilă aferentă lucrărilor și serviciilor se recuperează prin rambursare sau compensare.
- Avansul investitorului figurează ca datorie până la compensarea din prețul de vânzare, în anul 3.
- „Alte datorii” cuprind datoriile curente născute după deschiderea procedurii: cheltuieli de procedură și remunerația administratorului judiciar până la 31.08.2026 (414.397,48 lei), cheltuieli de judecată în dosarele asociate (33.500,00 lei), facturi neachitate (30.349,25 lei) și serviciile de contabilitate până la 30.09.2025 (de completat). Se achită integral în An 1 T1 – art. 102 alin. (6) și art. 161 pct. 1 L.85/2014.
- Rândul „VERIFICARE” trebuie să fie 0 pe toate coloanele.
- Coloana 2025 este preluată din bilanțul la 31.12.2025 (F10): activ imobiliar = imobilizări corporale nete; alte active = stocuri 1.097 + creanțe 33.298.389; datorii = datorii curente 50.426.692 + datorii pe termen lung 2.155.979.



ANEXE ÎN FORMAT PDF (DOCUMENTE ATAȘATE SEPARAT)

Documentele de mai jos fac parte integrantă din Planul de reorganizare. Ele sunt depuse ca fișiere PDF distincte, numerotate în continuarea anexelor 1-16, și nu sunt paginate în corpul prezentului document.

Anexa 17 (PDF) – Oferta de preluare active – INVESTING ONLINE INNOVATION SRL (înreg. nr. 177/29.10.2025)

Fișier: Anexa_17_Oferta_INVESTING_ONLINE_INNOVATION_SRL.pdf – 1 pagină

Anexa 18 (PDF) – Oferta de servicii și preluare active – ALMAX GROUP SRL (înreg. nr. 178/29.10.2025)

Fișier: Anexa_18_Oferta_ALMAX_GROUP_SRL.pdf – 2 pagini

Anexa 19 (PDF) – Confirmarea menținerii ofertelor INVESTING ONLINE INNOVATION SRL și ALMAX GROUP SRL (înreg. nr. 50/14.09.2026)

Fișier: Anexa_19_Confirmare_mentinere_oferte_14.09.2026.pdf – 1 pagină

Anexa 20 (PDF) – E-mail de menținere a ofertei INVESTING ONLINE INNOVATION SRL, cu precizarea noilor termene de plată (16.09.2026)

Fișier: Anexa_20_Mail_mentinere_oferta_INVESTING_ONLINE_INNOVATION_16.09.2026.pdf – 1 pagină

Anexa 21 (PDF) – Oferta de preluare active (spații comerciale) – ALPHERATZ (15.09.2026)

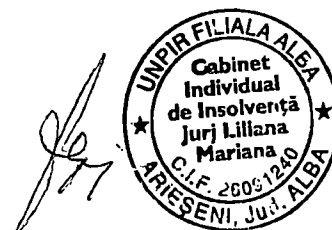
Fișier: Anexa_21_Oferta_ALPHERATZ.pdf – 1 pagină

Anexa 22 (PDF) – Punct de vedere privind prețurile de vânzare – RE/MAX România (12.10.2025)

Fișier: Anexa_22_Punct_de_vedere_RE_MAX_Romania.pdf – 1 pagină

Anexa 23 (PDF) – Analiză de piață privind imobilele din str. Frederik Mistral nr. 5-5A – Agenția imobiliară Corelis

Fișier: Anexa_23_Analiza_de_piata_Corelis.pdf – 2 pagini

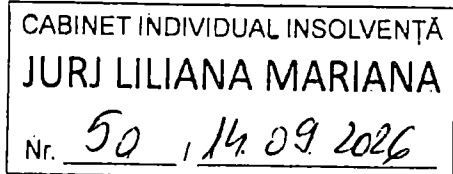


Re: SOLICITARE MENTINRE OFERTE

From: roxana radu (av.roxanaradu@gmail.com)

To: jurjliliana_cii@yahoo.com

Date: Monday, September 14, 2026 at 03:54 PM GMT+3



Buna ziua!

Avand in vedere ofertele transmise in 25.10.2025 cat si faptul ca sunt solicitate la acest moment lamuriri, va invederez in calitate de reprezentant conventional a ambelor societati ca ambele oferte sunt mentinute in aceleasi conditii financiare, juridice si tehnice asa cum au fost prezentate initial.

Va multumesc!

Cabinet de avocat Radu Roxana Maria

Romania, Alba Iulia, P-ta Iuliu Maniu nr. 22, parter, jud. Alba

Cod postal 510111

Telefon/Fax 004.0258.812131,

Mobil: 004.0745.877.877

e-mail :av.roxanaradu@gmail.com,

stanearoxana@yahoo.com

În lun., 14 sept. 2026 la 15:48 jurj liliana mariana <jurjliliana_cii@yahoo.com> a scris:

Buna ziua!

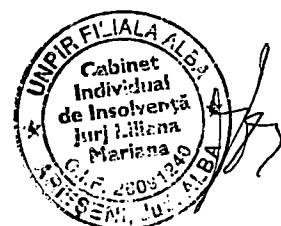
Anexat va comunicam adrese solicitare mentinere oferte de preluare a activelor debitoarei SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL, cu rugamintea de a ne comunica un raspuns in acest sens.

Va multumim!

Cu respect,

CII JURJ LILIANA MARIANA

administrator judiciar al debitoarei SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL



Către,

Administratorul judiciar Cabinet Individual de Insolvență Jurj

Liliana

Subscrisa INVESTING ONLINE INNOVATION SRL, CUI 52546820, J2025071845008, cu sediul în Botoșanița Mare, comuna Calafindești, nr. 50, jud. Suceava, prin reprezentantul sau legal - administrator CHIDU STEFAN, vă transmit următoarea:

OFERTA DE PRELUARE ACTIVE

Prin care îmi exprim intenția fermă de achiziționare în bloc, a întregului activ format din construcții extratabulare și terenul aferent, înscris în CF 110084, situate în municipiul Alba Iulia, str. Frederic Mistral, jud. Alba, proprietatea SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL aflată în procedura insolvenței, exclusiv în perioada de reorganizare a activității debitoarei, prin intermediul unei proceduri de valorificare transparentă, astfel cum este prevăzută de art.133 lit. E din Legea nr. 85/2014, în următoarea modalitate:

1. Blocurile vor fi finalizate la cheie și apte de a se face transferul de proprietate de la debitoare către subscrisa (întabulate și apartamentate) ;
2. Oferta financiară a subscrisei pentru întregul activ este de 11.000.000 euro + TVA; Menționez că, prezenta ofertă financiară include oricare alte costuri auxiliare aferente procedurii de valorificare și/sau procedurii;
3. Plata prețului se va realiza în tranșe, după cum urmează:
 - Avans în sumă de 250.000 euro + TVA, până la data de 31.12.2025. Plata avansului se va efectua după aprobarea planului de reorganizare a debitoarei și confirmarea acestuia de judecătorul-sindic și la momentul încheierii unui antecontract de vânzare;
 - Suma de 500.000 euro + TVA, până la data de 31.08.2026;
 - Suma de 400.000 euro + TVA, până la data de 31.12.2026;
 - Suma de 9.850.000 euro + TVA va fi plătită în tranșe, potrivit înțelegerii ulterioare cu creditorii, pe perioada de implementare a planului de reorganizare a debitoarei.

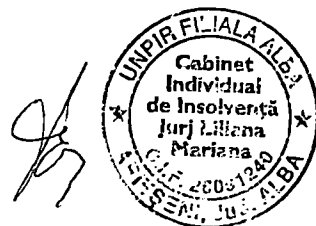
Prin urmare, vă înaintez prezenta intenție pentru comunicarea către toate părțile interesate, în vederea stabilirii de către toți participanții sau organele implicate în procedură, a pașilor concreți, necesari a fi parcurși, pentru demararea procedurii de achiziționare a activului, cu respectarea tuturor dispozițiilor legale.

Fără de aceste mențiuni esențiale, subscrisa sunt interesată să participe la o viitoare procedură de valorificare transparentă a Activului în cauză, în condițiile mai sus arătate.

Cu considerație,

Data 28.10.2025

Denumire



Către,

CABINET INDIVIDUAL INSOLVENTĂ

JURJ LILIANA MARIANA

Nr. 178, 29.10.2025

Administratorul judiciar Cabinet Individual de Insolvență Jurj Liliana

Subscrisa S.C. ALMAX GROUP S.R.L., cu sediul în Alba Iulia, str. Toporasilor nr. 15F, bl. CT22 jud. Alba, J1/1218/2007, CUI RO22476456, prin reprezentant legal – administrator Tecsa Ion, având în vedere discuțiile purtate cu privire la Planul de reorganizare al debitorului SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL – în insolvență, ținând cont că am studiat proiectul construcțiilor din municipiul Alba Iulia, str. Frederic Mistral, jud. Alba și am vizionat aceste construcții, formulăm prezenta:

OFERTĂ DE SERVICII SI PRELUARE ACTIVE

Prin care vă prezentăm propunerea noastră de 13.500.000 lei + TVA privind preluarea unei părți din activele societății SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL – în insolvență, după cum urmează:

- Ne exprimăm intenția fermă de a finaliza lucrările necesare la construcțiile extratabulare edificate pe terenul înscris în CF 110084 Alba Iulia, până la stadiul final „la cheie” (incluzând aici uși; obiecte sanitare; pardoseala; bai utilate). În ceea ce privește curtea aferentă imobilelor, aceasta va fi finalizată, respectiv pavată, iar parcarile subterane vor fi finalizate. Mentionăm că este vorba despre 5914 m², fără etajele superioare, care vor trebui a fi edificate și finalizate;
- Costurile cu bransamentele la utilități nu vor fi suportate de subscrisa, trebuind a fi asigurate și suportate de către SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL;
- De asemenea, la acest moment, ne exprimăm intenția de a ne fi constituit un drept de preemțiune în achiziționarea de spații comerciale, birouri, spații locative, în contul sumei folosite în scopul finalizării construcțiilor.

Prin urmare, vă înaintăm prezenta ofertă de servicii și preluare active pentru



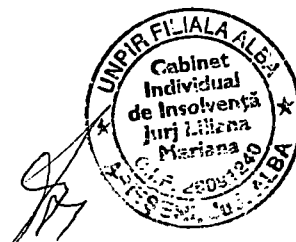
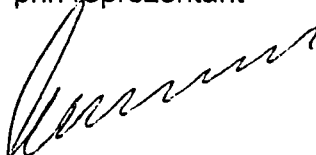
comunicarea către toate părțile interesate, în vederea stabilirii de către toți participanții sau organele implicate în procedură, a pașilor concreți, necesari a fi parcurși, pentru demararea procedurii menționate, cu respectarea tuturor dispozițiilor legale.

Față de aceste mențiuni esențiale, aratam ca suntem interesați să participăm la o viitoare procedură de valorificare transparentă a Activului în cauză, în condițiile mai sus arătate.

Cu considerație,

Data 28.10.2025

ALMAX GROUP SRL
prin reprezentant



Către,

CABINET INDIVIDUAL INSOLVENȚĂ
JURJ LILIANA MARIANA
Nr. 179 / 29.10.2025

Administratorul judiciar Cabinet Individual de Insolvență Jurj Liliana

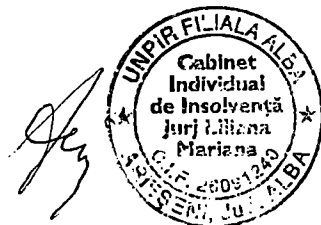
Subscrisa ALPHERATZ, cu sediul în Cugir, Str. Raul Mare, Nr.2, CUI 33945000, înregistrată la ORC de pe lângă Tribunalul ALBA, sub nr. J1/6/07.01.2015, legal reprezentată prin POP ANA MARIA, în calitate de administrator, având în vedere discuțiile purtate cu privire la Planul de reorganizare al debitorului SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL – în insolvență, ținând cont că am studiat proiectul construcțiilor din municipiul Alba Iulia, str. Frederic Mistral nr.5_, jud. Alba și am vizionat aceste construcții, formulăm prezenta:

OFERTĂ DE PRELUARE ACTIVE

Prin care vă prezentăm propunerea noastră privind cumparare unei părți din activele societății SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL – în insolvență, după cum urmează:

- Ne exprimăm intenția fermă de a cumpăra următoarele active ale debitorului, ca o structură independentă, capabilă să genereze activități economice: spațiile comerciale identificate în municipiul Alba Iulia, str. Frederic Mistral nr._5, jud. Alba, situate la parterul celor două blocuri în construcție.
Prețul oferit de subscrisa pentru activele debitoarei spatii comerciale situate la strada in fata parcului ,, finisate la cheie ,, este de 4000 euro net metrul patrat , spatii comerciale situate in blocul din spate finisate la cheie 3600 euro net metrul patrat , societatea noastra este inregistrata in scopuri de TVA

Prin urmare, vă înaintez prezenta ofertă de preluare active, pentru comunicarea către toate părțile interesate, în vederea stabilirii de către toți participanții sau organele



implicate în procedură, a pașilor concreți, necesar a fi parcurși, pentru demararea procedurii de achiziționare a activului, cu respectarea tuturor dispozițiilor legale.

Față de aceste mențiuni esențiale, subscrisa suntem interesați să particip la o viitoare procedură de valorificare transparentă a Activului în cauză, în condițiile mai sus arătate.

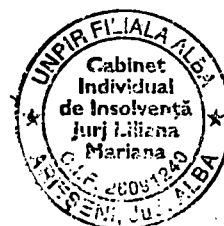
Totodată, subscrisa, vă solicit respectuos ca, în ceea ce mă privește, întreaga corespondență derivată din și/sau având legătură cu prezenta comunicare, să fie purtată la următoarea adresă email

Cu considerație, Adm POP ANAMARIA

Data: 29.10.2025



A handwritten signature in black ink.



Redir.: Fwd: SOLICITARE MENTINRE OFERTE

From: jurj liliana (jurj_liliana@yahoo.com)

To: irimary@yahoo.com

Date: Wednesday, September 16, 2026 at 08:33 PM GMT+3

Yahoo Mail: Căutare, organizare, reușită

— Mesaj redirectionat —

De la: "roxana radu" <av.roxanaradu@gmail.com>

Către: "jurj liliana" <jurj_liliana@yahoo.com>

Cc:

Trimis: mie., sept. 16, 2026 la 8:32 PM

Subiect: Fwd: SOLICITARE MENTINRE OFERTE

Cabinet de avocat Radu Roxana Maria

Romania, Alba Iulia, P-ta Iuliu Maniu nr. 22, parter, jud. Alba
Cod postal 510111

Telefon/Fax 004.0258.812131,

Mobil: 004.0745.877.877

e-mail :av.roxanaradu@gmail.com,
staneaxoxana@yahoo.com

— Mesaj redirectionat —

De la: roxana radu <av.roxanaradu@gmail.com>

Data: mie., 16 sept. 2026 la 12:57

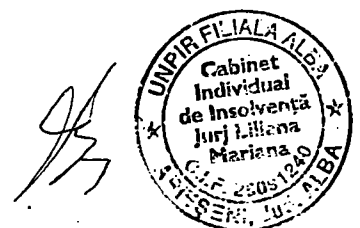
Subiect: Re: SOLICITARE MENTINRE OFERTE

Către: jurj liliana mariana <jurjliliana_cit@yahoo.com>

Buna ziua!

In privinta ofertei transmise de Investing Online Innovation SRL, facem precizarea ca termenele de efectuare a platilor vr fi modificate, in sensul ca 31.12.2025 devine 31.12.2026, 31.08.2026 devine 31.08.2027 si 31.12.2026 devine 31.12.2027, in rest ramanad aceleasi conditii.

O zi buna!



Re: SOLICITARE SPRIJIN PUNCT DE VEDERE

From: Razvan Cuc - RE/MAX Romania (razvan.cuc@remax.ro)

To: jurjliliana_cii@yahoo.com

Date: Sunday, October 12, 2025 at 10:05 AM GMT+3

Bună ziua,

Din punctul meu de vedere, având în vedere locația ultracentrală a proiectului imobiliar în cauză, imaginându-ne că proiectul ar fi finalizat la standarde premium, estimez că prețul de vânzare pentru unitățile locative din proiect ar fi la nivelul maxim al prețurilor din Alba-Iulia, sau chiar peste.

Estimarea mea este bazată pe proiecte similare ca localizare ultracentrală în multe alte orașe mari și medii din România, în care RE/MAX are prezență și activează ca și consultant imobiliar, unde prețul proiectelor premium au depășit cu 50% prețul mediu al pieței.

Subliniez că estimarea mea ia în calcul un nivel de execuție, finisare și echipare premium - fără de care valoarea locației nu poate fi maximizată.

De asemenea rămâne important marketingul proiectului și strategia de vânzări pentru a maximiza prețurile la vânzare.

Cu stimă,

Răzvan CUC.

RE/MAX
România



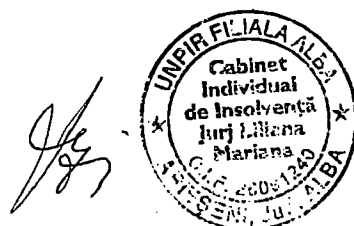
Răzvan Cuc
Președinte

T: +4 0744 619 767
E: razvan.cuc@remax.ro

LIDERI MONDIALI ÎN IMOBILIARE

Calea Dorobantilor 98-100, etaj 1, 400609 Cluj-Napoca, jud. Cluj

T: +4 0364 734 776, E: office@remax.ro, W: remax.ro





B-ul Revolutiei 1989, bl MV2, tel/fax: +40258/835.566, cod postal: 510077

www.corelis.ro

corelis_ro@yahoo.com

Analiză de piață asupra unor imobile
situate în str. Frederik Mistral, nr.5 – 5A, Alba Iulia, Alba

Demisol 1– 30 locuri parcare. 9000 euro/loc = 270000 euro

TOTAL D 270000

Parter 1- spațiu com 1+birou-83,70 mp x 2500 e/mp = 209250 ---

Parter 1- spațiu com. 2+birou-95,00 mp x 2500 e/mp = 237500 ---

Parter 1- spațiu com.(restaurant)-172 mp x 2800 e/mp = 481500 ---

Parter 2- spațiu com. 1+birou-160 mp x 2200 e/mp = 352000 ---

Parter 2- spațiu com. 2+birou-108 mp x 2200 e/mp = 237500---

Parter 1+2 – 14 locuri parcare. 5000 euro/loc = 70000 euro

TOTAL Parter 1.587.750 (1500000)

Etaj 1

101 spațiu birouri 99.14 mp x 2000 euro/mp = 198000

102 spațiu birouri 85.77 mp x 2000 euro/mp = 171500

103 spațiu birouri 169,63 mp x 2000 euro/mp = 339000

104 spațiu birouri 53.45 mp x 2000 euro/mp = 107000

TOTAL etaj 1 815.500

Etaj 1 corp 2 cu posibilitate amenajare spațiu birouri

Ap. 1 și 2, 2 cam. 49 mp x 1800 euro/mp = 88200 x 2 = 176400 (170000)

Ap. 3 și 5, 2 cam. 54 mp x 1800 euro/mp = 97200 x 2 = 194400 (190000)

Ap. 4 2 cam 72 mp x 1800 euro/mp = 129600 (115-120000)

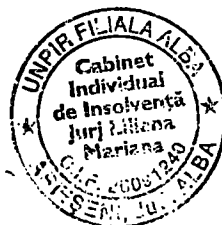
TOTAL Etaj 1 C2 500.400

Etaj 2,3,4,5,6 corp C1

Apartamente cca 1960 mp x 1600 euro/mp = 3.040.000 (3.000.000)

Penthouse C1 ? mp ? (400.000)

TOTAL et 1 – 6 C1 3.000.000 (3.400.000)



Etaj 2,3,4,5 corp C2

Apartamente cca 1390 mp x 1600 euro/mp = 2.224.000 (2.200.000)

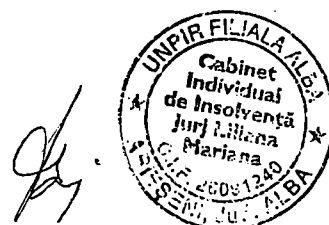
TOTAL GENERAL 8.397.150 (7.800.000 - 8.000.000)

Analiză efectuată pe baza evoluției prețurilor din piața imobiliară Alba Iulia între anii 2018 – 2023 de la 1000 euro/mp până la cca 1600 euro/mp justificate de inflație (război Ucraina, costuri materiale de construcție, energie, măsuri fiscale

Previziune de creștere a prețurilor cu cca 5% pentru anul următor 2024 datorită modificărilor fiscale cu începere de la 01.01.2024. Totodată există și riscul unui blocaj în piață pe aceleași motive, la care se adaugă și influența războiului din Israel

POSIBIL 8.500.00 - 9.000.000 euro

În condițiile în care amenajările interioare în apartamente se vor situa la un nivel înalt, ceea ce ar corespunde cu locația de excepție, prețurile pot fi influențate spre creștere și chiar diferențiate pe suprafețe și etaje, astfel încât să se ajungă mai ușor la estimarea făcută, sau chiar să o depășească .



Redir.: Oferta prelate active.

From: jurj liliana (jurj_liliana@yahoo.com)

To: irimary@yahoo.com

Date: Wednesday, September 16, 2026 at 09:21 PM GMT+3

Yahoo Mail: Căutare, organizare, reușită

— Mesaj redirectionat —

De la: "Pop Ana-Maria" <alpheratz.cugir@yahoo.com>

Către: "jurj_liliana@yahoo.com" <jurj_liliana@yahoo.com>

Cc:

Trimis: mie., sept. 16, 2026 la 9:17 PM

Subiect: Oferta prelate active.

Bună seara,

În attach găsiți oferta de prelate a activelor.

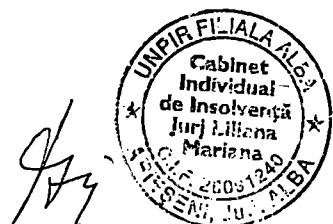
Cu stima,

Ana Maria Pop

Sent from Yahoo Mail for iPhone



Oferta_preluare_active_ALPHERATZ.docx
15.5 kB



Către,

Administratorul judiciar Cabinet Individual de Insolvență Jurj Liliana

Subscrisa ALPHERATZ, cu sediul în Cugir, Str. Raul Mare, Nr. 2, CUI 33945000, înregistrată la ORC de pe lângă Tribunalul ALBA, sub nr. J1/6/07.01.2015, legal reprezentată prin POP ANA MARIA, în calitate de administrator, având în vedere discuțiile purtate cu privire la Planul de reorganizare al debitorului SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL – în insolvență, ținând cont că am studiat proiectul construcțiilor din municipiul Alba Iulia, str. Frederic Mistral nr. 5, jud. Alba și am vizionat aceste construcții, formulăm prezenta:

OFERTĂ DE PRELUARE ACTIVE

Prin care vă prezentăm propunerea noastră privind cumpărarea unei părți din activele societății SC PARC RESIDENCE ALPHA SRL – în insolvență, după cum urmează:

- Ne exprimăm intenția fermă de a cumpăra următoarele active ale debitorului, ca o structură independentă, capabilă să genereze activități economice: spațiile comerciale identificate în municipiul Alba Iulia, str. Frederic Mistral nr. 5, jud. Alba, situate la parterul celor două blocuri în construcție.
- Prețul oferit de subscrisa pentru activele debitoarei, spații comerciale situate la strada în fața parcului „finisate la cheie”, este de 4000 euro net metrul pătrat, spații comerciale situate în blocul din spate finisate la cheie 3600 euro net metrul pătrat, societatea noastră este înregistrată în scopuri de TVA.

Prin urmare, vă înaintez prezenta ofertă de preluare active, pentru comunicarea către toate părțile interesate, în vederea stabilirii de către toți participanții sau organele implicate în procedură, a pașilor concreți, necesari a fi parcurși, pentru demararea procedurii de achiziționare a activului, cu respectarea tuturor dispozițiilor legale.

Față de aceste mențiuni esențiale, subscrisa suntem interesați să particip la o viitoare procedură de valorificare transparentă a Activului în cauză, în condițiile mai sus arătate.

Totodată, subscrisa, vă solicit respectuos ca, în ceea ce mă privește, întreaga corespondență derivată din și/sau având legătură cu prezenta comunicare, să fie purtată la următoarea adresă email: alpheratz.cugir@yahoo.com

Cu considerație, Adm POP ANAMARIA

Data: 15.09.2026

