



PLAN DE AFACERI
– privind perspectivele de business si
valorificare a infrastructurii imobiliare
detinute de compania SC ADL CONSTRUCT
SRL -

IN INSOLVENTA, IN
INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”

Responsabil elaborare:

Vasilică TUGUI

Expert Judiciar - specializat in fonduri europene (Membru al Grupului Expertilor Judiciari)

Auditor al Comisiei Europene, din partea DGAEF - DIRECTORATE-GENERAL FOR AUDIT OF EUROPEAN FUNDS

Expert Achizitii Publice

Expert evaluator financiar proiecte europene

Manager al grupului de firme C.I.S.I.F. - Centrul de Idei si Solutii Financiare

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Cuprins

Preambul.....	3
Prezentarea situatiei actuale a companiei	3
Principalele date de indentificare.....	3
Scurt istoric al societatii	7
Prezentarea informatiilor financiare	8
Prezentarea vectorului fiscal.....	8
Prezentarea informatiilor bilantiere	9
Situatia datoriilor societii	13
Activele valorificabile ale beneficiarului	14
Concluzii cu privire la starea financiara a societatii – premise ale planului de afaceri.....	15
Prezentarea resurselor pe termen scurt la care compania are acces	15
Date si informatii sintetice.....	16
Date si informatii analitice	16
Scenariilor potentiale de "business" - oportunitati	21
Analiza scenariului valorificarii imobilului, in stadiul actual – prin vanzare – scenariul 1	21
Stadiul actual al pietei imobiliare la nivelul locatiei investitiei.....	23
Starea actuala a imobilului	32
Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 1	35
Previziuni financiare in urma implementarii scenariului 1.....	35
Analiza bancabilitatii/rentabilitatii scenariului 1	35
Analiza scenariului finalizarii proiectului imobiliar si valorificarea proiectului prin vanzarea imobilelor – scenariul 2	35
Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 2.1	37
Previziuni financiare in urma implementarii scenariului 2.1.....	38
Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 2.2	39
Previziuni financiare in urma implementarii scenariului 2.2.....	39
Analiza bancabilitatii/rentabilitatii scenariului 2.1 si 2.2	40
Analiza scenariului finalizarii investitiei si exploatarea lui in regim apart-hotel– scenariul 3	40
Stadiul actual al pietei in domeniul apart-hotelurilor.....	40
Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 3.1	41
Previziuni financiare in urma implementarii scenariului 3.1.....	42
Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 3.2	44
Previziuni financiare in urma implementarii scenariului 3.2.....	45
Analiza bancabilitatii/rentabilitatii scenariului 3.1 si 3.2	47
Concluzii finale si recomandari.....	47



Preambul

Prezentul plan de afaceri antreprenorial a fost elaborat pentru **SC ADL CONSTRUCT SRL** – firma aflata in procedura insolventei conform "**Legii 85/2014** privind procedura insolvenței".

Principalul obiectiv al planului de afaceri este acela de a indentifica starea actuala a societatii, resursele detinute si oportunitatile la momentul actual pentru a putea depasi starea de insolventa si de a-si continua activitatea de exploatare.

Planul de afaceri a fost elaborat de catre **SC INFO HERODOT SRL**, conform contractului de prestari servicii anterior incheiat, pe baza premiselor si informatiilor extrase din contabilitatea beneficiarului **SC ADL CONSTRUCT SRL**, „**IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE**” planul reprezentand o viziune realista, din perspectiva elaboratorului, a capacitatii beneficiarului de a-si dezvolta activitatea si de a depasi starea de insolventa in care se afla.

Toate premisele avute in vedere la elaborarea acestui plan sunt date preluate, analizate si interpretate de catre elaboratorul de specialitate, reprezentant de catre **DI Ec. Vasilică TUGUI**, persoana cu experienta de peste 16 ani in domeniul consultantei in afaceri – al carui CV este atasat la acest plan.

Prezentarea situatiei actuale a companiei

SC ADL CONSTRUCT SRL –este o firma aflata in procedura insolventei conform "**Legii 85/2014** privind procedura insolvenței".

Principalele date de indentificare

INFORMAȚII DE IDENTIFICARE

Număr de ordine în Registrul Comerțului: **J4/2172/2005**, atribuit în data de

13.12.2005 Identificator Unic la Nivel European (EUID): **RO ONRC.J04/2172/2005**

Cod unic de înregistrare: **18214848**

Elaborator **SC INFO HERODOT SRL** – membru al **CISIF** – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania **SC ADL CONSTRUCT SRL**

„ **IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE**”



Certificat de înregistrare: **B1159969**, emis pe data de **11.02.2008** si eliberat la data **13.02.2008**

Adresă sediu social: Municipiul Moinești, **Str. TUDOR VLADIMIRESCU**, Bloc **D3**, Ap. **5**,
Judet **Bacău**

Contacte sediu social; Adresa de e-mail ; eadobritei@yahoo.com, telefon: **0767222000**

SEDIU SOCIAL

Act sediu: Contract de comodat incheiat in **01.12.2005**

Data de început a valabilității pentru dovada de sediu: **14.12.2005**.

Durata sediului: **nelimitat**.

CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: **500.000** LEI , integral vărsat

Număr părți sociale: **50.000**

Valoarea unei părți sociale: **10** LEI

NATURĂ CAPITAL

Privat autohton **100%**

ASOCIAȚI PERSOANE FIZICE

ADOBRITEI ELENA

Calitate: **asociat**

Cetățenie: **română**

Stare civilă: **nedeclarat**

Data și locul nașterii: **07.04.1967**, Loc. Moinești, Bacău, România

Sex: **feminin**

Aport la capital: **150000** LEI

Aport vărsat total: **150000** LEI

Aport vărsat în LEI : **150000** LEI

Număr părți sociale: **15000**

Elaborator **SC INFO HERODOT SRL** – membru al **CISIF** – Centrul de Idei și Soluții Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business și valorificare a infrastructurii imobiliare deținute de
compania **SC ADL CONSTRUCT SRL**

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Cota de participare la beneficii și pierderi: **30% / 30%**

ADOBRIȚEI DANIEL LAURENȚIU

Calitate: **asociat**

Cetățenie: **română**

Stare civilă: **nedeclarat**

Data și locul nașterii: **18.07.1967**, Loc. Moinești, Bacău, România

Sex: **masculin**

Aport la capital: **350000** LEI

Aport vărsat total: **350000** LEI

Aport vărsat în LEI : **350000** LEI

Număr părți sociale: **35000**

Cota de participare la beneficii și pierderi: **70% / 70%**

Persoane împuternicite (PERSOANE FIZICE)

ADOBRIȚEI DANIEL LAURENȚIU

Calitate: **administrator special**

Funcție: **nespecificata**

Cetățenie: **română**

Sex: **masculin**

Data și locul nașterii: **18.07.1967**, Loc. Moinești, Bacău, România

Stare civilă: **nedeclarat**

Data numirii: **23.08.2018**

Data expirării mandatului: **23.08.2021**

Durată mandat: **3 ani**,

Data depunere specimen semnătură: **24.08.2018**

Temei legal: **conf. Legii nr.31/1990**

Administratori judiciari / Lichidatori judiciari/ Lichidatori (PERSOANE JURIDICE)

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de
compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



EXPERT CONT INSOLVENCY SPRL

Calitate: **administrator judiciar provizoriu**

Funcție: **nespecificata**

Act de înființare **nr. RFO 0363 emis de UNPIR**

Sediu: **București Sectorul 3, Str. Negoiu, Bloc D14, Scara 2, Etaj 2, Ap. 30**

Naționalitate: **română**

Data numirii: **19.07.2018**

Durată mandat: **nedeterminată**

Reprezentat prin : **BĂLESCU IONUȚ**

Cetățenie: **română**

Activitatea principală

Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev. Caen (2)

4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

SEDII SI/SAU ACTIVITATI AUTORIZATE CONFORM ART. 15 DIN L359/2004

Tip activitate autorizată: **terți**

Conform declarației - tip model 3 nr. 7905 din 02.03.2010

Activități desfășurate în afara sediului social și a sediilor secundare (CAEN REV. 2):

4671 - Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși și al produselor derivate

4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.

4391 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții

4339 - Alte lucrări de finisare

4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri

4333 - Lucrări de pardosire și placare a pereților

4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie

4331 - Lucrări de ipsoserie

4329 - Alte lucrări de instalații pentru construcții

Elaborator **SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei și Soluții Financiare**

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business și valorificare a infrastructurii imobiliare deținute de
compania **SC ADL CONSTRUCT SRL**

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE ”



- 4322** - Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat
- 4321** - Lucrări de instalații electrice
- 4313** - Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții
- 4312** - Lucrări de pregătire a terenului
- 4311** - Lucrări de demolare a construcțiilor
- 4299** - Lucrări de construcții a altor proiecte ingineresti n.c.a
- 4120** - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Activități la sediu:

Sediul social din: **Municipiul Moinești, Str. TUDOR VLADIMIRESCU, Bloc D3, Ap. 5, Judet Bacău**

Tip sediu: **principal**

Tip model declarație: **model 2 nr. 60357 din 12.12.2005** desfășoară activități proprii de birou pentru societate

Nu se desfășoară activitățile prevăzute în actul constitutiv sau modificator

Scurt istoric al societatii

Societatea a fost înființată în anul **2005**, în scopul desfășurării activității de execuție lucrări de construcții montaj a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale.

Actionariatul sau este format din **2** persoane fizice române, ce detin unul **70%** și unul **30%**

În anul **2008** societatea a început dezvoltarea unor proiecte imobiliare proprii în scopul construirii de locuințe colective cu destinație locativă, dar și a unor spații comerciale.

Datorită evoluției pieței construcțiilor în perioada de post criză macroeconomică **2010-2011** societatea nu a mai putut continua proiectele imobiliare începute, situația economică a firmei nemaipermițând existența unui cash-flow activ direct productiv. Astfel proiectele imobiliare proprii au fost trecute în stare de conservare.

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei și Soluții Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business și valorificare a infrastructurii imobiliare deținute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE ”



Prezentarea informatiilor financiare

Prezentarea vectorului fiscal

Situatia vectorului fiscal al SC ADL CONSTRUCT SRL – este urmatoarea:

Denumire platitor:	A.D.L CONSTRUCT S.R.L.
Adresa:	Str. T. Vladimirescu, Bld3, Ap 5 - MOINEȘTI
Judetul:	BACĂU
Numar de inmatriculare la Registrul Comertului:	J04 /2172/2005
Act autorizare:	-
Codul postal:	605400
Telefon:	0767.222.000
Fax:	-
Stare societate:	INREGISTRAT din data 13.12.2005
Observatii privind societatea comerciala:	-
Data inregistrarii ultimei declaratii: (*)	
Data ultimei prelucrari: (**)	
Impozit pe profit (data luarii in evidenta):	NU
Impozit pe veniturile microintreprinderilor (data luarii in evidenta):	01-01-2019
Accize (data luarii in evidenta):	NU
Taxa pe valoarea adaugata (data luarii in evidenta):	Scos de la tva din aprilie 2019
Contributiile de asigurari sociale (data luarii in evidenta):	NU
Contributia asiguratorie pentru munca (data luarii in evidenta):	NU
Contributia de asigurari sociale de sanatate(data luarii in evidenta):	NU
Taxa jocuri de noroc (data luarii in evidenta):	NU
Impozit pe veniturile din salarii si asimilate salariilor (data luarii in evidenta):	NU
Impozit pe constructii(data luarii in evidenta):	-
Impozit la titeiul si la gazele naturale din productia interna (data luarii in evidenta):	NU
Redevente miniere/Venituri din concesiuni si inchirieri (data luarii in evidenta):	NU
Redevente petroliere (data luarii in evidenta):	NU

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de
compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Prezentarea informatiilor bilantiere

Informatiile financiar contabile ale societatii SC ADL CONSTRUCT SRL pentru anul fiscal 2019 – sunt urmatoarele:

DENUMIRE INDICATORI	Valori anul 2019
Indicatori din BILANT	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	3.800.196,00
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL, din care	1.230.424,00
Stocuri (materii prime, materiale, productie in curs de executie, semifabricate, produse finite, marfuri etc.)	-
Creante	478.068,00
Casa si conturi la banci	752.356,00
CHELTUIELI IN AVANS	-
DATORII	7.518.305,00
VENITURI IN AVANS	-
PROVIZIOANE	-
CAPITALURI - TOTAL, din care:	-2.487.685,00
Capital subscris varsat	500.200,00
Patrimoniul regiei	-
Indicatori din CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE	
Cifra de afaceri neta	21.431,00
VENITURI TOTALE	1.122.783,00
CHELTUIELI TOTALE	4.057.814,00
Profitul sau pierderea brut(a)	
-Profit	-
-Pierdere	2.935.031,00
Profitul sau pierderea net(a) a exercitiului financiar	
-Profit	-
-Pierdere	2.968.715,00

Informatiile financiar contabile ale societatii SC ADL CONSTRUCT SRL pentru anul fiscal 2018 – sunt urmatoarele:

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare
PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL
„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



DENUMIRE INDICATORI	Valori anul 2018
Indicatori din BILANT	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	7.600.392,00
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL, din care	385.096,00
Stocuri (materii prime, materiale, productie in curs de executie, semifabricate, produse finite, marfuri etc.)	-
Creante	384.117,00
Casa si conturi la banci	979,00
CHELTUIELI IN AVANS	-
DATORII	7.504.458,00
VENITURI IN AVANS	-
PROVIZIOANE	-
CAPITALURI - TOTAL, din care:	481.030,00
Capital subscris varsat	500.200,00
Patrimoniul regiei	-
Indicatori din CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE	
Cifra de afaceri neta	-
VENITURI TOTALE	-
CHELTUIELI TOTALE	200.319,00
Profitul sau pierderea brut(a)	-
-Profit	-
-Pierdere	200.319,00
Profitul sau pierderea net(a) a exercitiului financiar	-
-Profit	-
-Pierdere	200.319,00

Informatiile financiar contabile ale societatii SC ADL CONSTRUCT SRL pentru anul fiscal 2017 – sunt urmatoarele:

DENUMIRE INDICATORI	Valori anul 2017
Indicatori din BILANT	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL	7.652.587,00
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL, din care	146.655,00
Stocuri (materii prime, materiale, productie in curs de executie, semifabricate, produse finite, marfuri etc.)	102.784,00
Creante	43.739,00
Casa si conturi la banci	132,00

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



CHELTUIELI IN AVANS	-
DATORII	7.117.893,00
VENITURI IN AVANS	-
PROVIZIOANE	-
CAPITALURI - TOTAL, din care:	681.349,00
Capital subscris varsat	500.200,00
Patrimoniul regiei	-
Indicatori din CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE	
Cifra de afaceri neta	-
VENITURI TOTALE	-
CHELTUIELI TOTALE	40.425,00
Profitul sau pierderea brut(a)	
-Profit	-
-Pierdere	40.425,00
Profitul sau pierderea net(a) a exercitiului financiar	
-Profit	-
-Pierdere	40.425,00

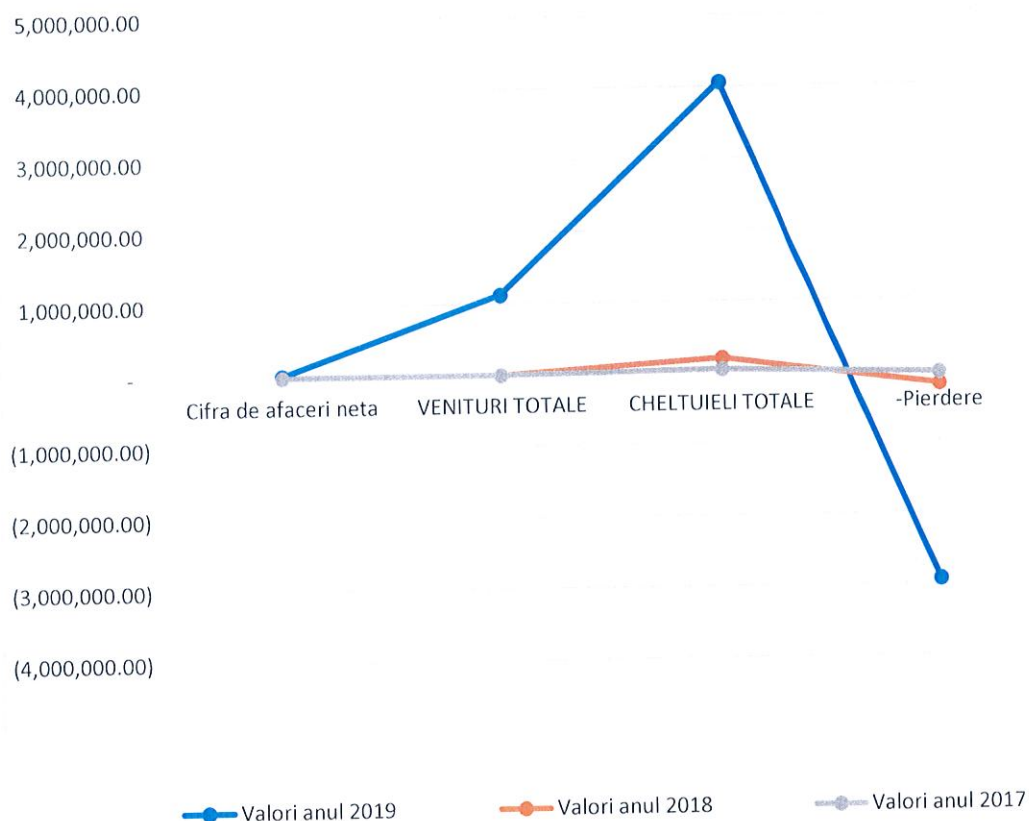
Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de
compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE ”



Evolutia indicatorilor financiari



Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Situatia datoriilor societii

Nr.	Nume/ Denumire creditor	Creanța admisa lei
1	ORAȘUL COMANESTI	69.369,00 si 1,824.922,00 admisa sub conditie suspensiva
2	UAT MUNICIPIUL MOINEȘTI	3.925,70
3	KRUK ROMANIA SRL	402.571,87
4	PROVIA EXIM SRL (cesionara a creanței DAMIAN NICUSOR)	605.000,00
5	PROVIA EXIM SRL (cesionara a creanței ADASCALITEI DIDINA)	192.000,00
		521.348,80
6	ADOBRITEI RADU - STEFAN	2.000.000,00
7	ADOBRITEI DANA-LAURA	3.036.044,71
8	NEW KOPEL ROMANIA	143.137,66
TOTAL		6.973.397,74

Situatia datoriilor societatii este conform tabel definitiv creante declarat in BPI.

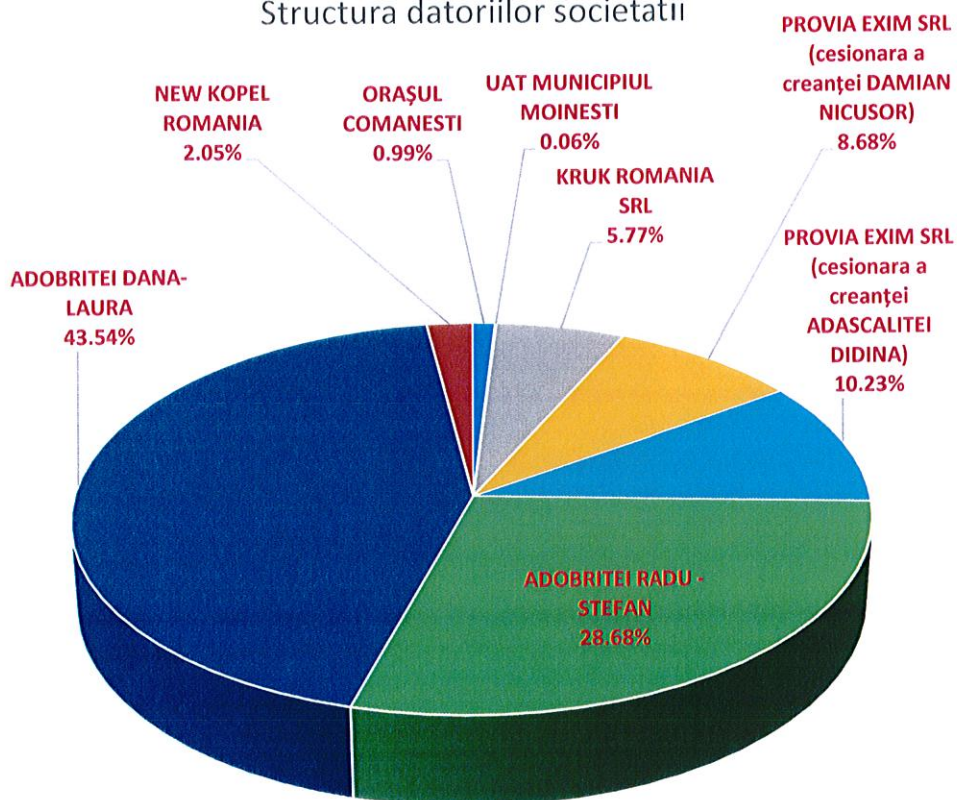
Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Structura datoriilor societatii



Activele valorificabile ale beneficiarului

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	U/M	Cantitatea
1	TEREN 1177 mp.-nr.cadastral 64258	mp	1177
2	IMOBILIZĂRI CORPORALE ÎN CURS- BLOCURI EXISTENTE	buc	1

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



NOTA;

Terenul in suprafata de 2353 mp a fost dezmembrat in doua loturi

1. - 1176 mp cu CF nr 64258 – vandut - se afla in litigiu

2 - 1177 mp cu CF nr 64257 – ramas in proprietate

Terenul in suprafata de **1176 mp** cu constructia aferenta un **bloc S+P+8E** , a fost vandut in **aprilie 2019** catre societatea **Provia Exim SRL**, societate care nu a respectat **clauzele contractuale**, iar la acest moment societatea este in curs a **reprimi in patrimoniul** si cel de al **doilea bloc** detinut, pentru care nu a incasat valoarea lui integrala.

In acest sens la acest moment este un dosar cu nr **521/110/2020**, pe rolul **instantei de judecata** pentru **constatarea rezolutiunii contractului** .

Insa, pentru realitatea calculelor s-a avut in vedere doar valorificarea unui **singur bloc**, a carui proprietate este o certitudine la data **elaborarii planului**.

Concluzii cu privire la starea financiara a societatii – premise ale planului de afaceri

Din analiza efectuata mai sus rezulta urmatoarele informatii importante pentru premisele planului de afaceri:

1. Situatia indicatorilor financiari reliefeaza starea de dificultate in care se afla societatea – starea de insolventa
2. Societatea nu a avut in ultimii 3 ani activitate de exploatare sustenabila
3. Datorii de acoperit **6.973.397,74 lei**
4. Bunuri de valorificat (reale si tangibile):
 - a. **TEREN 1176 mp –CF 64258**
1177 mp –CF 64257
 - b. **IMOBILIZĂRI CORPORALE ÎN CURS- BLOC EXISTENT - 1 buc**

Mentionam faptul ca societatea este in curs a reprimi in patrimoniul si cel de al doilea bloc detinut, pentru care nu a incasat valoarea lui integrala. Insa, pentru realitatea calculelor s-a avut in vedere doar valorificarea unui singur bloc, a carui proprietate este o certitudine la data elaborarii planului.

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Prezentarea resurselor pe termen scurt la care compania are acces

Date si informatii sintetice

Din analiza realista a situatiei companiei **SC ADL CONSTRUCT SRL** rezulta ca singurile active valorificabile si/sau exploatabile ale societii constau in terenul si blocul in curs de executie ale caror valoare de piata este evaluata la suma de:

BLOC 2	5.834.970 LEI	1.204.950 EURO
TEREN	274.086 LEI	56.600 EURO
TOTAL	6.109.056	1.261.550

Mentionam faptul ca societatea este in curs a reprimi in patrimoniul si cel de al doilea bloc detinut, pentru care nu a incasat valoarea lui integrala. **Valoarea blocului nr. 1 ce urmeaza a fi reprimit este de 4.233.311,00 ron – echivalentul a 874.200 euro.** Insa, pentru realitatea calculelor s-a avut in vedere doar valorificarea unui singur bloc, a carui proprietate este o certitudine la data elaborarii planului.

Date si informatii analitice

Structura blocului aflat in curs de executie este:

- Ansamblu format din: 1 BLOCURI P + 8E + EXTINDERE PE ETAJUL 8, CU SPATII BIROURI, GRADINITA SAU CHIAI COMERT
- Structura **parterului**: Parterul, cu inaltimea libera 3,25 m are rezolvat trei spatii administrative, majore - pentru birouri sau orice alte destinatii comerciale
- Structura **etajului 1**:
 - **o garsoniera**. Compusa din: hol, camera de zi, bucatarie, debara, baie, balcon

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE ”



- **1 apartament cu 2 camere.** Compus din: loc de luat masa, hol, camera de zi, bucatarie, debara, dormitor, baie, doua balcoane
- **1 apartament cu 3 camere.** Compus din: windfang, grup sanitar, loc de luat masa, bucatarie, camera de zi, hol, doua dormitoare, baie, trei balcoane
- **1 apartament cu 4 camere.** Compus din: windfang, doua grupuri sanitare, loc de luat masa, bucatarie, camera de zi, hol, trei dormitoare, baie, patru balcoane
- Structura **etajelor 2, 3, 4, 5, 6 si 7:**
 - **2 apartament cu 2 camere,** fiecare compuse din: loc de luat masa, hol, camera de zi, bucatarie, debara, dormitor, baie, doua balcoane
 - **2 apartament cu 3 camere,** fiecare compuse din: windfang, grup sanitar, loc de luat masa, bucatarie, camera de zi, hol, doua dormitoare, baie, trei balcoane
- Structura **etajului 8:** 2 apartament penthouse, fiecare compus din: sas, hol, loc de *luat masa*, camera de zi, bucatarie, hol, baie, doua dormitoare, grup sanitar, birou, trei balcoane si o terasa
- **Extindere pe etajul 8 pentru zona de recreere.**



- fatada blocului conform stadiului actual -

Imobilele societatii sunt amplasate in orasul Comanesti, Judetul Bacau. Din punct de vedere al amplasamentului investitiei putem afirma ca este foarte bine amplasata.

Amplasamentul aferent constructiei, este situat in intravilanul **Orasului Comănești**.

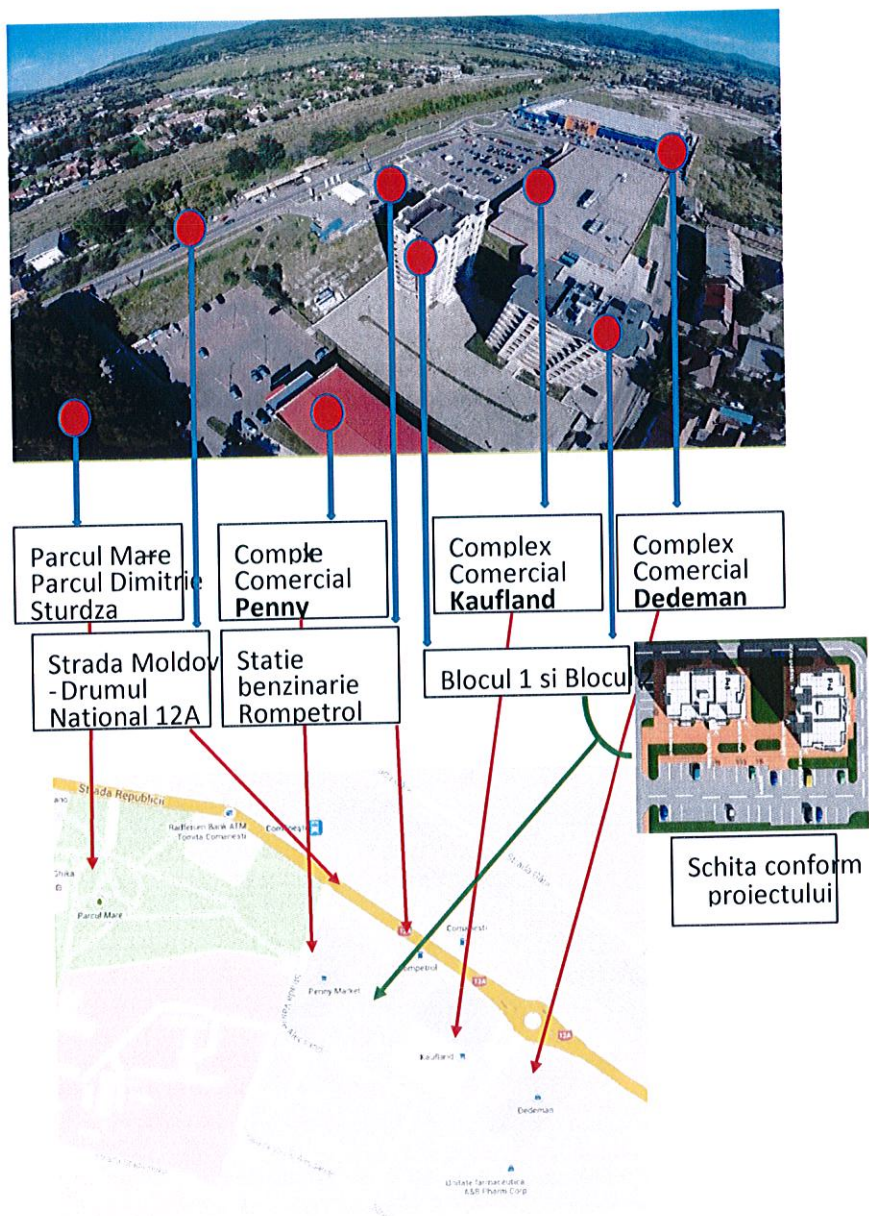
Vecinatati

- la nord est - **Ansamblu comercial Kaufland si Dedeman;**
- la sud est - **propr. S..C. EFIL S.A. (teren liber de constructii);**
- la sud vest - **strada Vasile Alecsandri;**
- la nord vest - **complex comercial Penny**
- la nord - **Drumul National 12A (Strada Moldovei)**

Elaborator **SC INFO HERODOT SRL** – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de
compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Locatia se afla in imediata apropiere a:

- 1. spatii si locatii comerciale.**

Locatia este vecina cu:

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE ”



- o Supremaketul Penny
- o Supermaketul Kaufland
- o Compelxul Dedeman
- o Spitalul Orasului
- o Gara Comanesti

2. institutii de invatamant.

In imediata apropiere se afla 2 scoli. Mai mult la parterul blocului 2 sau chiar 1 se va construi o gradinita privata,

3. spatii de petrecere a timpului liber.

In imediata apropiere se afla Parcul Ghika. In aceeași zona se afla locatii de petrecere a timpului precum: baruri, cofetarii, cluburi etc

4. investitii in apropiere.

La cca. 500m de locul investitiei prezente se afla un mare magazin/depozit de materiale diverse. – Dedeman

5. surse de poluare.

Locatia aleasa pentru investitiei nu este influentata de surse de poluare industriala si de nici un alt fel. Deoarece nu este amplasata langa bulevard este ferita de asemenea si de poluarea fonica reprezentata de catre trafic. Mai mult, vecinatatea sa cu **Parcul Ghika**, blocurile cu locuinte construite vor fi avantajate de accesul usor si rapid la spatii verzi si de petrecere a timpului liber.



Scenariilor potientiale de "business" - oportunitati

In urma analizei situatiei actuale a SC ADL CONSTRUCT SRL, in contextul actual al dezvoltarii pietei, au fost indetificate 3 potientiale scenarii de "business" pe baza caruia trebuie elaborat si argumentat planul antreprenorial.

Aceste scenarii sunt:

- **scenariul 1:** valorificarea, prin vanzare, a proiectului imobiliar in stadiul in care se afla acesta in acest moment
- **scenariul 2:** finalizarea proiectului imobiliar inceput si vanzarea imobilelor la pretul pietei in varianta in care se afla la acest moment.
 - o **scenariul 2.1** - finalizarea proiectului pe structura actuala si vanzarea locuintelor (care este mai greoaie pentru vanzarea imobilelor).
 - o **scenariul 2.2** - schimbarea structurii imobilului existent in scopul cresterii numarului de apartamente si vanzarea acestora intr-o varianta mult mai acceptabila pentru piata din Comanesti si imprejurimi
- **scenariul 3:** finalizarea proiectului imobiliar in conditiile scenariului 2.1 si exploatarea acestuia
 - o **scenariul 3.1.** - exploatarea totala a imobilelor ca si locuinte de inchiriat pe termen lung dar si pe termen scurt (sub forma unui apart-hotel)
 - o **scenariul 3.2.** - vanzarea partiala a 50% din apartamentele finalizate si exploatarea restului de apartamente ca si locuinte de inchiriat pe termen lung dar si pe termen scurt (sub forma unui apart-hotel)

Analiza scenariului valorificarii imobilului, in stadiul actual - prin vanzare - scenariul 1

Acest scenariu presupune vanzarea imobilului actual ca si bun/investitie nefinalizata. Bunul in curs de finalizare are urmatoarea fisa de imobil:

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



- teren 1177 mp
- imobil tip bloc cu urmatoorii indici:
 - o Ac sol = 456,76mp
 - o A subsol = 456,76mp
 - o Au adapost ALA = 144,92mp + tunel de evacuare 8,70mp
 - o A nivel curent = 456,76mp
 - o A penthouse = 383,05m p
 - o Ad = 4493,39mp
 - o Volum = 13520,09mc
 - o Aloe, totala = 1913,35mp
 - o Au loc. totala = 2680,72mp
 - o Au parter = 132,64 + 171,14 = 303,78mp (spatii gradinita/comerciale)
 - o Terase penthouse = 73,46mp
 - o H max. = + 27,55
- Suprafata spatii comerciale = 303,78 mp
- Numar de apartamente proiectate = 30 apartamente

ETAJ	GARSONIERA	AP 1 CAM	AP 2 CAM	AP 3 CAM	AP 4 CAM	PENTHOUSE
1	1	0	1	1	1	
2			2	2		
3			2	2		
4			2	2		
5			2	2		
6			2	2		
7			2	2		
8						2
Total	1	0	13	13	1	2
30 apartamente						

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Stadiul actual al pietei imobiliare la nivelul locatiei investitiei

La nivelul Orasului Comanesti, in urma unui studiu de piata efectuat de catre CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare, s-a identificat o cerere pentru locuintele colective, asa cum rezulta si din datele de mai jos:

Esantionul pe care s-a facut studiul a fost alcatuit din **200** de persoane.

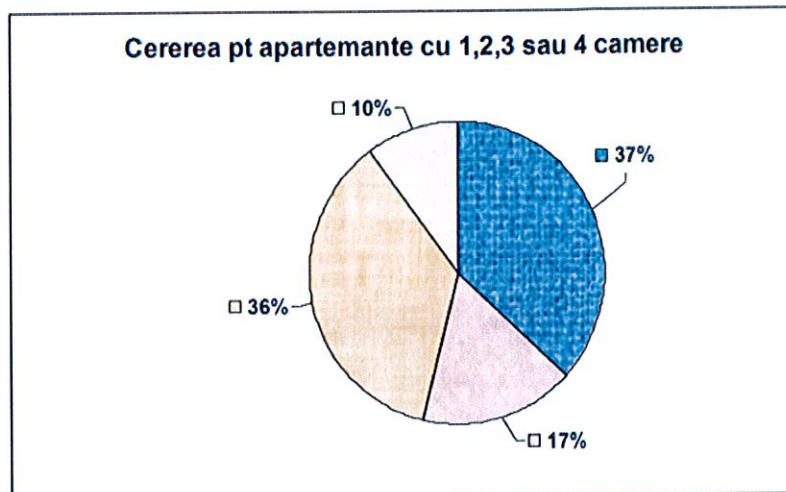
Locatiile in care au fost efectuate interviurile sunt:

- in incinta a 2 agentii imobiliare din orasul Comanesti. S-au intervievat un numar de 200 de persoane.
- in incinta unei banci comerciale din orasul Comanesti.

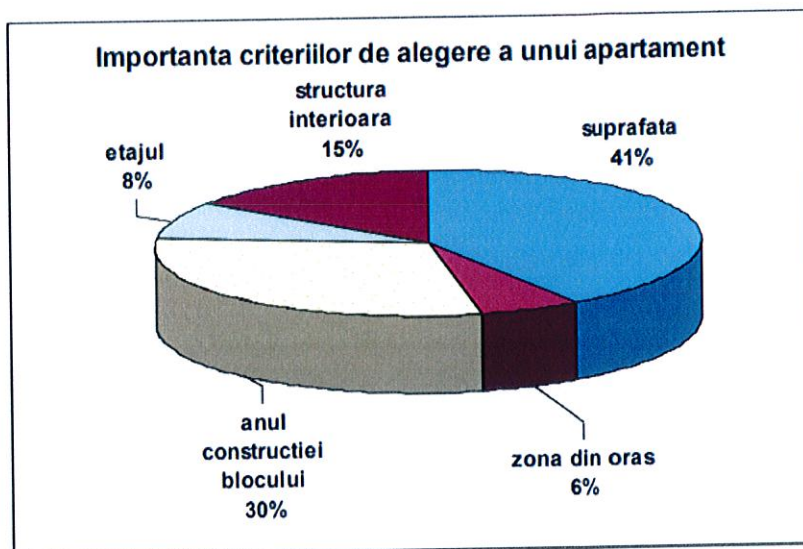
Centralizand raspunsurile primite din cele 200 de chestionare valide, s-au obtinut urmatoarele rezultate:

Cu ajutorul intrebarii Cate camere ati dori sa aiba apartamentul pe care il cautati ? s-a obtinut o segmentare a cererii cu urmatoarea structura : 37% din respondenti sunt interesati de apartamente cu 3 camere, 36% de apartamente cu doua camere, 17% au sustinut ca sunt in cautarea unui apartament cu 4 camere, si doar 10% din respondenti sunt interesati de apartamente cu o camera.

Grafic, aceasta structura a cererii ar putea fi redată astfel :



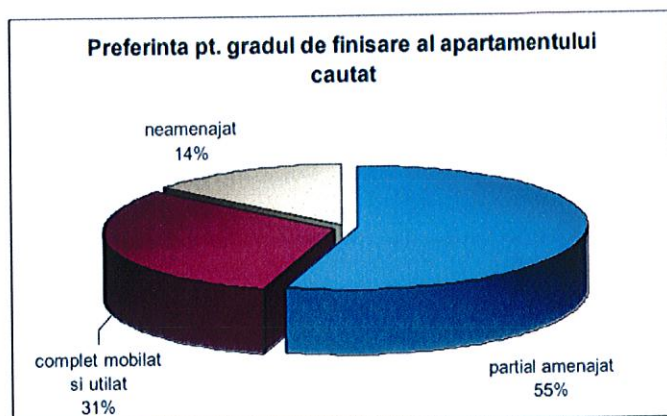
Prin intrebarea Care este pentru dvs. principalul criteriu din lista de mai jos pe care îl aveți în vedere la alegerea unui apartament ? conform opiniei respondentilor, cel mai important criteriu este suprafața. 41% din respondenți consideră că suprafața cât mai mare a apartamentului, în raport cu numărul de camere, este principalul factor de decizie, urmat cu 30% din răspunsuri pentru anul construcției blocului. Putem trage concluzia că cei care sunt în căutarea unui apartament, indiferent că sunt la prima achiziție sau doar schimbă apartamentul cel vechi cu unul nou, urmăresc cumpărarea de apartamente spațioase care să le asigure confortul dorit și desigur, apartamente cât mai noi. Doar 15% din respondenți aleg un apartament în primul rând în funcție de structura interioară, 8% au menționat că etajul fiind cel mai important și numai 6% din respondenți au ca principal criteriu de decizie zona din oraș.



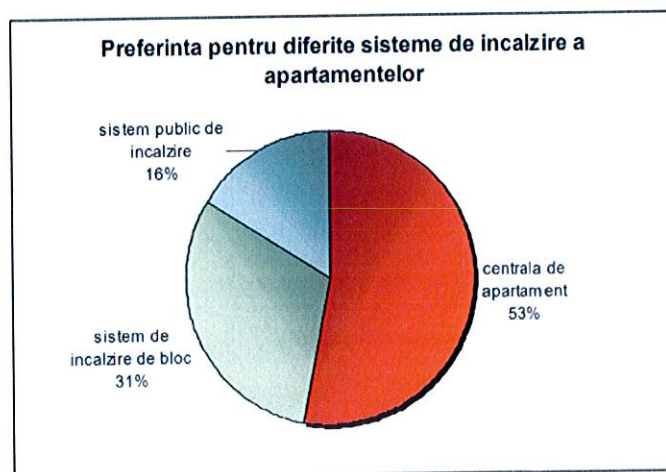
La intrebarea cu numarul 4, Ce alte aspecte pot influenta decizia dvs. privind alegerea unui apartament ?, aflam de fapt care sunt beneficiile suplimentare pe care potentialii clienti ar dori sa le obtina locuind intr-o anumita zona si un anumit bloc. Astfel, 69% din respondenti vor ca in apropierea locuintei sa existe spatii verzi, parcuri, 54% din respondenti sunt interesati de locurile de parcare din apropierea blocului, 48% vor ca in imediata apropiere a locuintei sa existe locuri de joaca pentru copii special amenajate, 31% si-ar dori ca in zona sa fie o gradinbita de copii. 19% din respondenti sunt interesati de existenta in apropiere a unor spatii pentru birouri. 14% dintre respondenti au enumerat alti factori care le-ar influenta decizia : o siguranta sporita in bloc asigurata de interfonul de acces in bloc, apropierea de pietele publice, apropierea de supermarketuri, existenta unei spalatorii/curatorii in apropiere.

In ceea ce priveste stadiul de finisare al apartamentelor noi, 55% din respondenti prefera apartamentele amenajate partial, cu tamplarie, zugraveala, gresie/faianta si corpuri sanitare. 31% din cei chestionati au mai multa incredere si ar merge pe mana unui arhitect alegand apartamente complet mobilate si utilate iar restul de 14 procente ar alege apartamente complet nefinisate, pentru a le aranja in functie de gustul si

posibilitatile lor financiare.



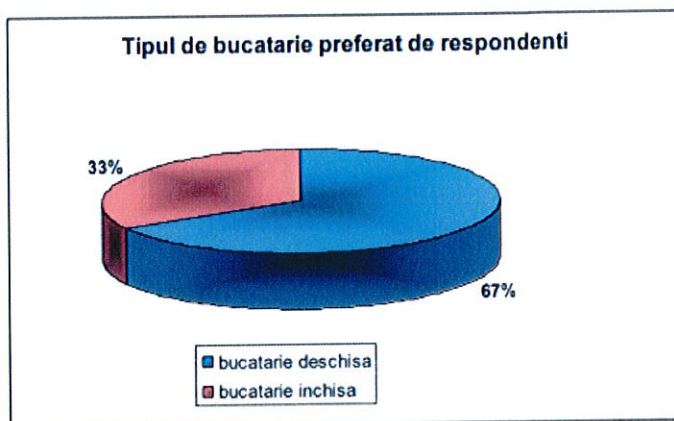
La **intrebarea cu numarul 6**, referitoare la sistemul de incalzire preferat de respondenti prin prisma raportului eficienta – cost, raspunsurile au fost urmatoarele : 53% - centrala de apartament, 31% - sistem de incalzire de bloc si 16% - sistem public de incalzire.



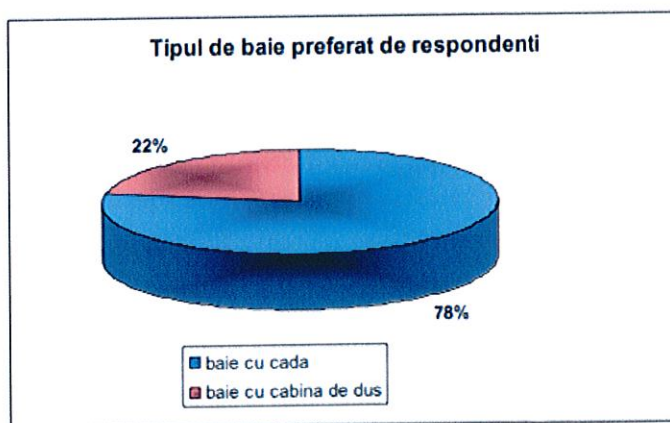
Intrebarea 7. Cum v-ar placea sa fie bucataria apartamentului ?

Deoarece prin studiu nu s-a considerat relevant sexul respondentilor, plecand de la premisa ca decizia de cumparare a unui apartament apartine ambilor soti (in cazul

familiilor), intrebarea referitoare la cum ar trebui sa fie bucataria a fost adresata si persoanelor de sex masculin, astfel ca au fost considerate valide toate cele 200 de raspunsuri. Astfel 67% din respondenti prefera apartamentele cu bucatarie deschisa, stil bar, si doar 33% opteaza pentru o bucatarie inchisa. Se confirma astfel preferinta respondentilor pentru apartamente deschise, care sa dea impresia unui spatiu cat mai mare.

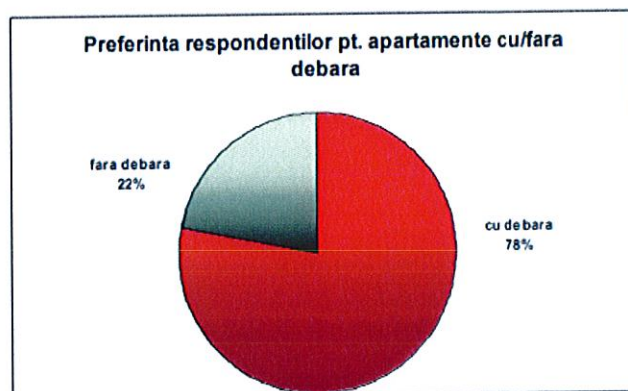


Rezultate aproximativ egale s-au obtinut si la **intrebarea numarul 8**: Pentru apartamentele cu o singura baie preferati? Astfel 78% din respondenti doresc baie cu cada si 22% cu cabina de dus.





Intrebarea cu numarul 9, Care apreciati ca este suprafata optima pentru un apartament? a fost lasata deschisa, pentru a nu influenta raspunsurile celor intervievati. Astfel, prin centralizarea raspunsurilor s-a ajuns la concluzia ca suprafata optima este cuprinsa in intervalele : 50-60mp pentru apartamentele cu o camera, 80-90 mp pentru apartamente cu 2 camere, 140-150mp pentru apartamente cu 3 camere, si mai mult de 170mp pentru apartamente cu 4 camere. Se confirma astfel faptul ca oamenii isi doresc apartamente cat mai spatios, si prin urmare suprafata apartamentului este un criteriu important in decizia de cumparare. Intrebarea cu nr. 10, referitoare la suprafata reprezentata de balcon din totalul suprafetei apartamentului s-au obtinut raspunsuri procentuale. Astfel s-a realizat o medie aritmetica si s-a ajuns la concluzia ca suprafata perceputa ca fiind optima pentru balcon ar reprezenta aproximativ 15% din suprafata apartamentului. Tot legata de structura apartamentului este si **intrebarea cu nr. 11** Ati dori ca apartamentul achizitionat sa aiba spatii pentru depozitare inchise (debara)? La aceasta s-au obtinut urmatoarele rezultate : - 78% din respondenti sunt pentru spatii de depozitare inchise iar - 22% considera ca nu sunt necesare.



Centralizarea raspunsurilor intrebării privind sursele de finantare a cumparării unui apartament au condus la urmatoarele rezultate : 38.5% din cei intervievati ar folosi pentru cumparare rezervele proprii suplimentate cu credit bancar urmat de aproape, cu 36% de varianta veniturilor obtinute prin vanzarea altor proprietati imobiliare combinata cu creditul bancar. 21.5% din respondenti ar folosi ca sursa integrala de



finantare creditul bancar si doar 4% dispun din surse proprii de suma intraga necesara cumpararii unui apartament.

Trendul pietei si prognoza de dezvoltare a pietei imobiliare

Realizarea unei investitii in domeniul imobiliar trebuie sa tina cont de analiza urmatorilor factori de dezvoltare: - infrastructura - Economia - Administratia Publica - Mediu Comunitar.

Prezentam in continuare analiza acestor factori la nivelul Orasului Comanesti

Analiza factorului de dezvoltare Infrastructura															
slab	moderat	bine	foarte bine												
D	C	B	A												
				Domeniul Infrastructură	Utilități publice	Infrastructura de transport	Sănătate	Educație	Resurse naturale	Mediul natural					
					DCBA	DCBA	DCBA	DCBA	DCBA	DCBA	DCBA	DCBA	DCBA	DCBA	DCBA
				Comanesti											

Analiza factorului de dezvoltare Económica			
slab	moderat	bine	foarte bine
D	C	B	A
Domeniul Economie			
Servicii financiare și asigurări			
Agenți economici			
Forța de muncă			
Buget public			
		D C B A	D C B A D C B A D C B A
Comanesti			

Analiza factorului de dezvoltare Administrație Publică			
slab	moderat	bine	foarte bine
D	C	B	A
Administrație publică			
Management public			
Servicii și sprijin pentru IMM-uri			
Planuri urbanistice			
Comunicare și diseminare de informații			
		D C B A	D C B A D C B A D C B A
Comanesti			

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei și Soluții Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business și valorificare a infrastructurii imobiliare deținute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”

Analiza factorului de dezvoltare Mediu Comunitar																																									
slab							moderat							bine							foarte bine																				
D							C							B							A																				
Mediu comunitar																																									
Spirit comunitar							Siguranța cetățenilor							Dotări de cazare							Magazine alimentare si nealimentare							Dotari culturale/ facilități sportive							Patrimoniul istoric și cultural						
D	C	B	A	D	C	B	A	D	C	B	A	D	C	B	A	D	C	B	A	D	C	B	A	D	C	B	A														

Previziuni ale pietei imobiliare in Orasul Comanesti

Studiind premisele anterior enuntate (structura populatiei, densitatea populatiei, migratia populatiei, starea economica a orasului, obiectivele din Planul Local de Dezvoltare, analiza factorilor dezvoltarii: infrastructura, Economia, Administratia Publica, Mediu Comunitar) afirmam urmatoarele: - piata imobiliara din Orasul Comanesti se afla la inceputul dezvoltarii sale, in acelasi timp fiind foarte restrictiva, datorita lipsei terenurilor care se preteaza pentru astfel de activitati - necesarul de locuinte pentru familii pentru urmasorii 10 ani corelat cu proiectele imobiliare demarate va fi acoperit doar in proportie de 65% - populatia se va orienta spre locuinte nou construite care sa ofere confortul asteptat - pe piata vor intra investitori mari care vor demara proiecte importante din punct de vedere al numarului de locuinte si al valorii - preturile locuintelor noi va creste cu peste 40 % in urmasorii 5 ani - Singurile posibilitati pentru noile proiecte imobiliare este extinderea orasului spre vecinatati, deoarece



datorita amplasarii si conditiilor geografice in cadrul orasului nu se mai pot construi alte blocuri de locuinte.

Aspecte cantitative ale cererii și ofertei de funcțiuni urbane in Orasul Comanesti

In Municipiul Bacau se contureaza urmatoarele aspecte :

- clasamentul cererii de imobile pe functiuni urbane:

1. pe primul loc se situeaza cererea de imobile de locuinte de tipul blocurilor cu maxim 4 nivele si cu spatii de locuit de peste 100 mp, cu urmatoarele functiuni: parcare, spatii verzi, utilitati
2. pe locul al doilea se situeaza cererea pentru locuinte de tipul blocurilor de locuit de peste 4 nivele si cu spatii de locuit intre 45-100 mp
3. pe locul al treilea se situeaza cererea de locuinte in cartierele de vile
4. pe locul al patrulea se situeaza cererea de spatii comerciale
5. pe locul al cincilea se situeaza cererea de spatii de productie

- proiectele imobiliare din punct de vedere al destinatiilor

1. pe primul loc se situeaza proiectele pentru imobilele de tipul blocurilor de locuinte cu mai multe nivele
2. pe locul al doilea se situeaza proiectele pentru centrele comerciale
3. pe locul al treilea se situeaza proiectele pentru cartierele de vile si locuinte
4. proiectele cu destinatie industriala sunt foarte putine ca numar si importanta

- **Dupa lansarea a numeroase proiecte rezidentiale**, care vor aduce pe piata apartamente noi la preturi apropiate celor existente, garsonierele din blocurile vechi isi pierd rolul de principala optiune pentru speculatorii imobiliari.

Starea actuala a imobilului

Asa cum s-a specificat, imobilul a fost intrat in conservare dupa ce a fost ajuns la mijlocul investitiei fiind la starea de "gri", adica este finalizata in totalitate structura si o parte dintre instalatii, fiind necesar a se continua cu partea de arhitectura si instalatii termice, sanitare si electrice.

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”

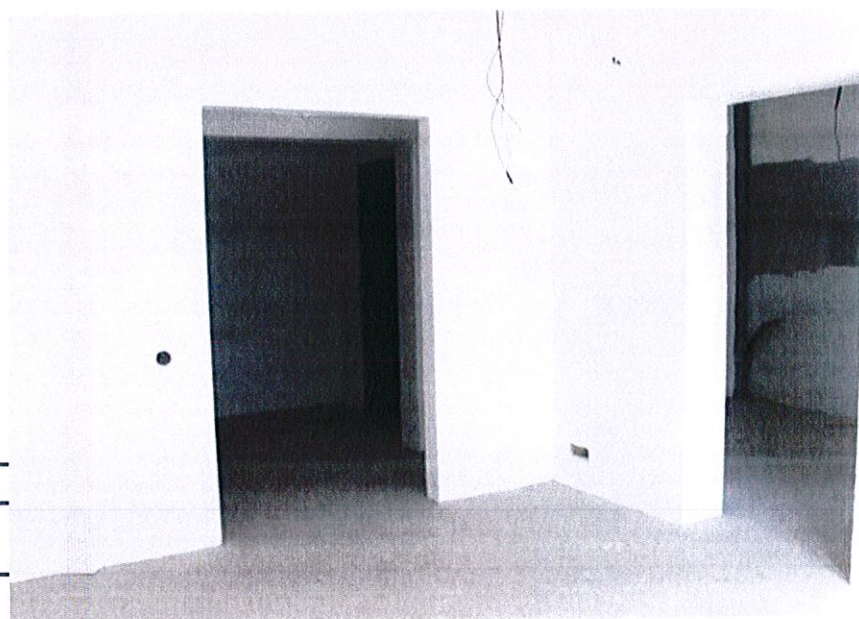


Imobilul actual este intr-o stare foarte buna de conservare si nu necesita alte lucrari reparatii, asa cum rezulta si din imaginile de mai jos:

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



inute de



Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 1

Pentru punerea in aplicare a acestui scenariu societatea are nevoie de urmatoarele:

- **O perioada de cca 6- 9 luni pentru identificarea unui cumparator**
- **Aprobarea masei credale pentru vanzarea imobilului**

Previziuni financiare in urma implementarii scenariului 1

Asa cum rezulta si din raportul de evaluare realizat de catre **P.F.A. Florescu Valentina Oana – evaluator ANEVAR** – valoarea de piata a imobilului este de **1.204.950 euro**, adica raportati la cei **4493,39 mp** rezulta un pret **268,161 euro/mp.+ teren**

Astfel, punerea in aplicare a acestui scenariu ar putea general un **cash-flow de 1.204.950 euro, echivalentul a 5.834.970 ron + teren**, adica mult mai putin decat valoarea datoriilor de **6.973.397,74 ron** acceptate la masa credala sau de cea de **8.798.319,74 ron** care include si datoriile admise sub conditii suspensive.

Analiza bancabilitatii/rentabilitatii scenariului 1

In conditiile in care prin aplicarea scenariului 1 nu se acopera nici macar cuantumul datoriilor societatii, rentabilitatea acestui scenariu nu poate fi luata in calcul.

Analiza scenariului finalizarii proiectului imobiliar si valorificarea proiectului prin vanzarea imobilelor – scenariul 2

Scenariul 2 - presupune finalizarea proiectului imobiliar inceput si vanzarea imobilelor la pretul pietei.

Finalizarea imobilelor si vanzarea acestora poate fi facuta sub forma a doua subscenarii

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



- **scenariul 2.1** – finalizarea proiectului pe structura actuala si vanzarea locuintelor. Acest subscenariu presupune ca sa se pastreze structura si compartimentarea actuala a spatiilor, la final avand la vanzare o suprafata de 303,78 mp spatii comerciale de valorificat si un numar de 30 de apartamente de vanzare.¹
- **scenariul 2.2** – schimbarea structurii imobilului existent in scopul cresterii numarului de apartamente si vanzarea acestora. Acest subscenariu presupune ca sa se intervina asupraa structurii si compartimentarii actuale, reproiectarea spatiilor, la final avand la vanzare o suprafata de 303,78 mp spatii comerciale de valorificat, 456 mp de depozite (de tip debara) si un numar de 44 de apartamente de vanzare.

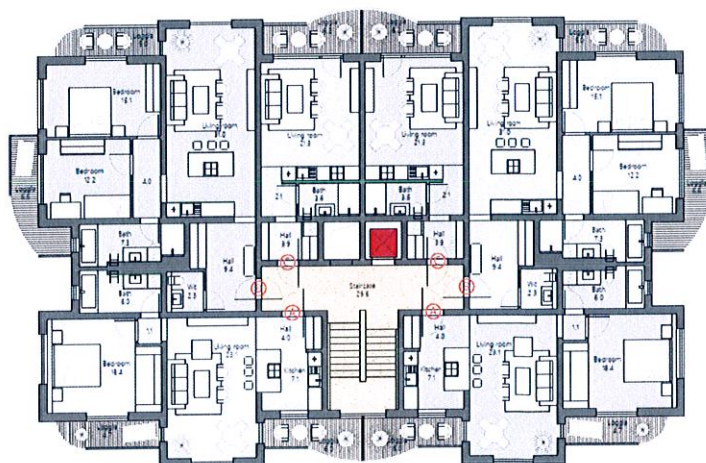
Practic, solutia stabilita in **scenariul 2.2** presupune realizarea unor apartamente moderne pe baza cerintelor pietii, dar care sunt mai compacte si utilizeaza mai avantajos spatiul.

Pentru fiabilitatea acestei propuneri a fost elaborat un studiu tehnic (**pe care il atasam prezentului plan de afaceri**) si din care prezentam selectiv cateva imagini in extras:

¹ Trebuie sa mentionam ca vanzarea in forma actuala este mai greoaie datorita faptului ca cerintele indetificate la nivelul Orasului Comanesti si in imprejurimi arata ca apartamentele mai mici sunt mult mai vandabile.



Principal floor plan



Ⓐ Apartment type A - 59.7m² (loggia - 6.7m²) Ⓑ Apartment type B - 8.8m² (loggia - 1.6m²) Ⓒ Apartment type C - 30.9m² (loggia - 6.2m²)

Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 2.1

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de
compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE ”



Pentru punerea in aplicare a acestui scenariu sunt necesare urmatoarele resurse si pasi de parcurs:

1. resurse financiare in valoare medie de 200 euro/mp pentru a putea finaliza la stadiul de vanzare, suma totala de investit fiind estimata la suma de cca 900.000,00 euro
2. solicitarea unei noi autorizatii de construire
3. o perioada de cca 12 luni pentru finalizarea lucrarilor (autorizare si executie)
4. o perioada de cca 6 luni pentru vanzarea imobilelor construite

Previziuni financiare in urma implementarii scenariului 2.1

Previțiuni financiare în urma implementării scenariului 2.1

TIP DE ELEMENT	UNITATE MASURA	CANTITATE	VALORI UNITARE - EURO	VALORI TOTALE - EURO
Investitii necesare	euro	1,00	- €900.000,00	-€900.000,00
Costuri ale finantarii - pentru 24 luni (7,5% dobanda)		1,00	1,00	-€135.000,00
Spatii comerciale de vanzare	mp	303,78	€1.500,00	€455.670,00
Spatii depozit (tip debara)	mp	456,00	€200,00	€91.200,00
Spatii apartamente	mp	3.284,27	€750,00	€2.463.203,25
Spatii comune nevandabile (holuri, cai de acces, etc)	mp	449,34	-	-
Total costuri				-1.035.000,00 €
Total incasari				3.010.073,25 €
Sold cash-flow				€1.975.073,25
				9.519.853,07 RON
Datorii de acoperit			6.973.397,74	6.973.397,74
			8.798.319,74	8.798.319,74
Rest dupa acoperirea datoriilor				2.546.455,33 RON
				721.533,33 RON

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE ”



Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 2.2

Pentru punerea in aplicare a acestui scenariu sunt necesare urmatoarele resurse si pasi de parcurs:

1. resurse financiare in valoare medie de 230 euro/mp pentru a putea finaliza la stadiul de vanzare, suma totala de investit fiind estimata la suma de cca 990.000,00 euro
2. solicitarea unei noi autorizatii de construire
3. o perioada de cca 12 luni pentru finalizarea lucrarilor (autorizare si executie)
4. o perioada de cca 6 luni pentru vanzarea imobilelor construite

Previziuni financiare in urma implementarii scenariului 2.2

Previuluni financiare n d rma implementarii scenariului 212

TIP DE ELEMENT	UNITATE MASURA	CANTITATE	VALORI UNITARE - EURO	VALORI TOTALE - EURO
Investitii necesare	euro	1,00	-€990.000,00	-€990.000,00
Costuri ale finantarii - pentru 24 luni (7,5% dobanda)		1,00	1,00	-€148.500,00
Spatii comerciale de vanzare	mp	303,78	€1.500,00	€455.670,00
Spatii depozit (tip debara)	mp	456,00	€200,00	€91.200,00
Spatii apartamente	mp	3.374,14	€800,00	€2.699.311,04
Spatii comune nevandabile (holuri, cai de acces, etc)	mp	359,47	-	-
Total costuri				-1.138.500,00 €
Total incasari				3.246.181,04 €
Sold cash-flow				€2.107.681,04
				10.222.253,04 RON
Datorii de acoperit			6.973.397,74	6.973.397,74
			8.798.319,74	8.798.319,74
Rest dupa acoperirea datoriilor				3.185.624,87
				RON
				1.360.702,87
				RON

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Analiza bancabilitatii/rentabilitatii **scenariului 2.1 si 2.2**

Din punct de vedere antreprenorial, **scenariul 2** – atat sub forma **subscenariului 1** cat si ca **subscenariului 2** - are ca rezultat obtinerea unui rezultat satisfacator, rezultat in acoperirea integrala a datoriilor catre creditorii (atat a celor admise cat si a celor admise cu conditie suspensiva) si obtinerea unui excedent financiar.

Analiza scenariului finalizarii investitiei si exploatarea lui in regim apart-hotel– **scenariul 3**

Scenariul 3 presupune finalizarea proiectului imobiliar in conditiile **scenariului 2.1** si exploatarea acestuia in doua modalitati

- **scenariul 3.1.** – exploatarea totala a imobilelor ca si locuinte de inchiriat pe termen lung dar si pe termen scurt (sub forma unui apart-hotel)
- **scenariul 3.2.** – vanzarea partiala a 50% din apartamentele finalizate si exploatarea restului de apartamente ca si locuinte de inchiriat pe termen lung dar si pe termen scurt (sub forma unui apart-hotel)

Stadiul actual al pietei in domeniul apart-hotelurilor

Pe scurt, notiunea de **apart-hotel** reprezinta numele comercial sub care se inchiriaza locuinte pe termene scurte si medii in regim hotelier cu autoadministrare.

Tinand cont de locatia infrastructurii, acest tip de investitie se preteaza ca avand public tinta urmatoarele categorii de persoane:

1. personal angajat de pe raza Orasului Comanesti ce au domiciliu in alta localitate. Amintim aici faptul ca din punct de vedere industrial pe raza de acoperire Orasului Comanesti si imprejurimi au fost identificate urmatoarele categorii de companii/entitati care ar avea nevoie:



- entitati de servicii publice – **spitalul Comanesti** – are un numar de peste **50 de angajati** – cadre medicale care, fie fac naveta, fie locuiesc in chirie in apartamente/imobile vechi si cu conditii precare;
- operatori economici din industria petroliera: au fost identificati un numar de 3 agenti economci care in total au peste **300 de angajati ce locuiesc in chirie sau fac naveta;**
- operatori economci din domeniul constructiilor – care utilizeaza personal pentru lucrarile de constructii din zona. Au fost indentificati peste 4 operatori economici care angajeaza personal din alte zone ale tarii si carora le asigura cazarea in zona;
- turismul regional – conform informatiilor colectate verbal de la Primaria Orasului Comanesti, in ultimii 2 ani (2018 si 2019) au fost inregistrati cca 3000 de turisti in zona Orasului Comanesti.

Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 3.1

Pentru punerea in aplicare a acestui scenariu sunt necesare urmatoarele resurse si pasi de parcurs:

1. **resurse financiare in valoare medie de 200 euro/mp pentru a putea finaliza la stadiul de vanzare, suma totala de investit fiind estimata la suma de cca 900.000,00 euro**
2. **resurse financiare pentru mobilarea si dotarea celor 30 sau 44 de apartamente pentru a putea date la inchiriat in suma de 100.000 euro**
3. **solicitarea unei noi autorizatii de construire**
4. **o perioada de cca 12 luni pentru finalizarea lucrarilor (autorizare si executie)**
5. **o perioada de cca 6 luni pentru vanzarea imobilelor construite**

Previțiuni financiare în urma implementării scenariului 3.1

Tip de element	Unitate măsură	cantitate	Valori unitate - euro	Valori totale - euro	Anul 1 exploatare	Anul 2 exploatare	Anul 3 exploatare	Anul 4 exploatare	Anul 5 exploatare
Investiții necesare	euro	1,00	€950.000,00	€950.000,00					
Costuri ale finanțării - pentru 24 luni (7,5% dobândă)		1,00	€142.500,00	€142.500,00					
Spații comerciale de vânzare	mp	303,78	€1.500,00	€455.670,00					
Spații depozit (tip debară)	mp	456,00	€250,00	€114.000,00					
Spații apartamente	mp	3.284,27	€750,00	€0,00					
Spații comune nevandabile	mp	449,34	-	-					
Număr apartamente de închiriat în regim hotelier					44	44	44	44	44
Pret mediu lunar (30 zile)					2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei și Soluții Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business și valorificare a infrastructurii imobiliare deținute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ÎN INSOLVENȚĂ, ÎN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”

Incasari anuale din inchiere						1.108.80 0,00	1.108.80 0,00	1.108.80 0,00	1.108.80 0,00	1.108.800, 00
Costuri anule intretinere si administrare apartamente						24.000,0 0	24.000,0 0	24.000,0 0	24.000,0	24.000,00
Valoare reziduala acelor 30 apartamente (la cost de vanzare)										11.872.63 9,67
Total costuri					1.092.500,0 0 €	24.000,0 0	24.000,0 0	24.000,0 0	24.000,0	24.000,00
Total incasari					569.670,00 €	1.108.80 0,00	1.108.80 0,00	1.108.80 0,00	1.108.80 0,00	12.981.43 9,67
Sold cash-flow					€522.830,00 -					
Datorii de acoperit				100%				6.973.397,74		
				100%				8.798.319,74		
Rest dupa acoperirea datoriilor								7.803.201,33 RON		
								5.978.279,33 RON		

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL
„IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Inventarierea resurselor necesare implementarii scenariului 3.2

Pentru punerea in aplicare a acestui scenariu sunt necesare urmatoarele resurse si pasi de parcurs:

1. **resurse financiare in valoare medie de 200 euro/mp pentru a putea finaliza la stadiul de vanzare, suma totala de investit fiind estimata la suma de cca 900.000,00 euro**
2. **resurse financiare pentru mobilarea si dotarea a 22 dintre cele 44 de apartamente pentru a putea date la inchiriat in suma de 50000 euro**
3. **solicitarea unei noi autorizatii de construire**
4. **o perioada de cca 12 luni pentru finalizarea lucrarilor (autorizare si executie)**
5. **o perioada de cca 6 luni pentru vanzarea imobilelor construite**



Previziiuni financiare in urma implementarii scenariului 3.2

Tip de element	Unitate masura	cantitate	Valori unitare - euro	Valori totale - euro	Anul 1 exploatare	Anul 2 exploatare	Anul 3 exploatare	Anul 4 exploatare	Anul 5 exploatare
Investitii necesare	euro	1,00	€950.000,00	-€950.000,00					
Costuri ale finantarii - pentru 24 luni (7,5% dobanda)		1,00	€142.500,00	-€142.500,00					
Spatii comerciale de vanzare	mp	303,78	€1.500,00	€455.670,00					
Spatii depozit (tip debara)	mp	456,00	€250,00	€114.000,00					
Spatii apartamente	mp	1.642,14	€750,00	€1.231.601,63					
Spatii comune nevandabile	mp	449,34	-	-					
Numar apartamente de inchiriat in regim hotelier					22	22	22	22	22
Pret mediu lunar (30 zile)					2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL
„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”



Analiza bancabilitatii/rentabilitatii scenariului 3.1 si 3.2

Din punct de vedere antreprenorial, **scenariul 3** – atat sub forma subscenariului 1 cat si ca **subscenariului 2** - are ca rezultat obtinerea unui rezultat satisfacator, rezultat in acoperirea integrala a datoriilor catre creditorii (atat a celor admise cat si a celor admise cu conditie suspensiva) si obtinerea unui excedent financiar considerabil care ar permite societatii sa functioneze.

Concluzii finale si recomandari

Din analiza planului de afaceri curent, se pot lansa urmatoarele recomandari si concluzii:

1. societatea **SC ADL CONSTRUCT SRL** are capacitatea, in urma aplicarii scenariilor 2 si 3 analizate in prezentul plan de afaceri, sa isi continue activitatea de exploatare, ba chiar sa obtine rezultate care sa ii permita plata integrala a datoriilor inregistrate la masa credala si sa ramana cu un profit considerabil pentru asociatii sai;
2. **a doua solutie** o reprezinta continuarea activitatii societatii, finalizarea imobilului si inchirierea lor **100%** sub forma de locuinte de serviciu sau camere in regim hotelier. In acest fel, intr-un interval de 5 ani se estimeaza a achita toate datoriile integral si sa ramana cu un excedent de profit de cca **7.803.201,33 RON** - (dupa plata datoriilor admise la masa credala) sau de minim **5.978.279,33 RON** - (dupa plata inclusiv a datoriilor admise sub conditia suspensiva);
3. **a doua solutie** o reprezinta continuarea activitatii societatii, finalizarea imobilului si vanzarea imediata a 22 apartamente, iar restul de 22 apartamente sa fie inchiriate sub forma de locuinte de serviciu sau camere in regim hotelier. In acest fel, intr-un interval de 5 ani se estimeaza a achita toate datoriile integral si sa ramana cu un excedent de profit de cca **5.031.201,33 RON** (dupa plata datoriilor admise la masa credala) sau de minim **3.206.279,33 RON** (dupa plata inclusiv a datoriilor admise sub conditia suspensiva);
4. **a treia cea mai buna solutie** o reprezinta continuarea activitatii societatii, finalizarea imobilului prin reconfigurarea spatiilor actuale in asa fel incat sa rezulte 44 de apartamente si vanzarea imediata a acestora la pretul pietei. In



acest fel, se estimeaza a se achita toate datoriile integral si sa ramana cu un excedent de profit de cca 3.185.624,87 RON (dupa plata datoriilor admise la masa credala) sau de minim 1.360.702,87 RON (dupa plata inclusiv a datoriilor admise sub conditia suspensiva);

5. a patra cea mai buna solutie o reprezinta continuarea activitatii societatii, finalizarea imobilului prin pastrand configurarea spatiilor actuale in asa fel incat sa rezulte 30 de apartamente si vanzarea imediata a acestora la pretul pietei. In acest fel, se estimeaza a se achita toate datoriile integral si sa ramana cu un excedent de profit de cca 2.546.455,33 RON (dupa plata datoriilor admise la masa credala) sau de minim 721.533,33 RON (dupa plata inclusiv a datoriilor admise sub conditia suspensiva);
6. a cincea solutie, dar nerecomandata, o reprezinta incetarea prin faliment activitatii societatii si vanzarea bunului actual ca si investitie in curs. Se estimeaza ca valoarea obtinuta in urma vanzarii nu va acoperi nivelul datoriilor admise la masa credala.

Elaboratorul planului de afaceri recomanda aplicarea scenariilor/solutiilor identificate in ordine mentionata mai sus si nu recomanda incetarea activitatii, vanzarea imobilului/activului detinut.

Responsabil elaborare:

Vasilică TUGUI

Expert Judiciar - specializat in fonduri europene (Membru al Grupului Expertilor Judiciari)

Auditor al Comisiei Europene, din partea DGAEF - DIRECTORATE-GENERAL FOR AUDIT OF EUROPEAN FUNDS

Expert Achizitii Publice

Expert evaluator financiar proiecte europene

Manager al grupului de firme C.I.S.I.F. - Centrul de Idei si Solutii Financiare

Elaborator SC INFO HERODOT SRL – membru al CISIF – Centrul de Idei si Solutii Financiare

PLAN DE AFACERI – privind perspectivele de business si valorificare a infrastructurii imobiliare detinute de compania SC ADL CONSTRUCT SRL

„ IN INSOLVENTA, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE”

COMANESTI TOWERS

RESEARCH OF EXISTING SITUATION

Address: Strada Vasile Alecsandri 18, Comanesti, Bacau
Owner: SC ADL Construct SRL
Research and recommendations by: DIDRIHSONS & DIDRIHSONS
Date: July of 2019

Content

About research	2
Draft design visualization	3
Draft design principal floor plan	4
Load bearing structures	5
Partition walls	6
Stairs	7
Floor screeds	8
Windows and doors	9
Roofing	10
Heat insulation	11
Facades	12
Elevators	13
External utility connections	14
Vertical communication shafts	15
Heating	16-18
Principal scheme	19
Ventilation and Air conditioning	20-21
Electricity	22
Water supply and Sewage	24-26
Rain water drainage	27
Gas supply system	27
Smart house system	27
Telecommunications	27
Fire alarm system	27
Sustainable energy sources	27

About research

The study is based on a task of the Client based on conceptual architectural Draft design solutions with a specific apartment program and a conceptual exterior solution for the building. The authors of the study are "Didrihsons and Didrihsons". The research has been developed in consultation with practicing engineers. Studies developed in June + July, 2019.

THE GOAL OF RESEARCH:

The overall goal is to build a modern and competitive residential complex that meets the life quality standards of 21st century and ensure the long-term sustainable use of the building. According to the Draft project solutions, the main task of the research is to identify the key challenges and to give recommendations or the basis of the task for further design stages.

This document is for guidance only and provides general principles only. The study is not a complete project documentation and is not intended for any specific construction work.

The on-site inspection of residential buildings Str. Vasile Alecsandri 18, Comanesti was executed by "Didrihsons un Didrihsons" SIA on June 26, 2019.

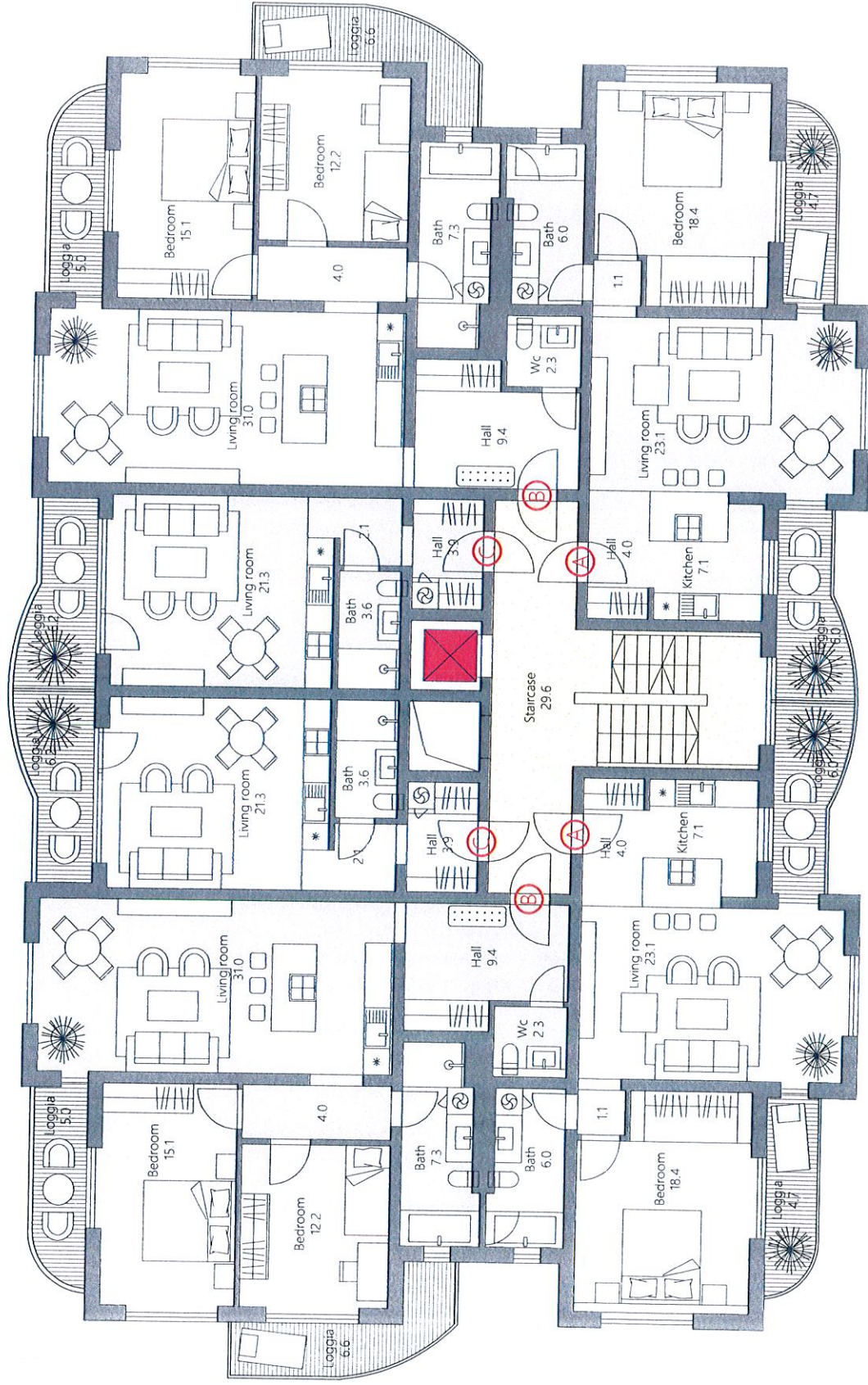
The following works were done

1. checking existing building constructions and dimensions;
 2. checking existing wall constructions - concrete, masonry block etc.;
 3. inspection of existing wall openings, apertures, communication shafts;
 4. inspection of built engineering networks - water supply, sewage, gas supply, heating, electricity;
- inspection of existing external engineering networks (water supply, sewage, gas supply, electricity).



View from south-west

Principal floor plan



Ⓐ Apartment type "A" - 59.7m² (Loggias - 10.7m²)

Ⓑ Apartment type "B" - 81.3m² (Loggias - 11.6m²)

Ⓒ Apartment type "C" - 30.9m² (Loggia - 6.2m²)

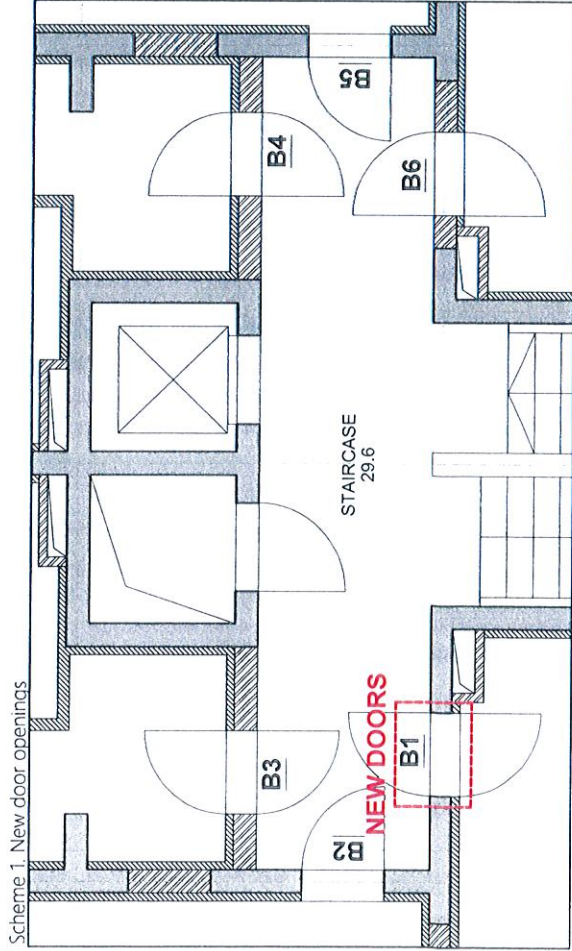
Load bearing structures

ACTUAL SITUATION

Examined load bearing structures - reinforced concrete walls (250mm) and floor slabs (150mm), correspond to the project documentation in most cases, except some walls on 10th floor of Building "A".

RECOMMENDATIONS

According to new floor layouts some new openings (see Scheme 1) for apartment entrance doors are planned in the load bearing (reinforced concrete) walls of both buildings (Storeys 2 to 9). However, the detailed solutions for the new openings must be checked by structural engineer on next stage of design



Partition walls

ACTUAL SITUATION

According to existing project documentation there are masonry partitions walls installed, except top floors of Building "A". There are slight deviances from project plans in some places.

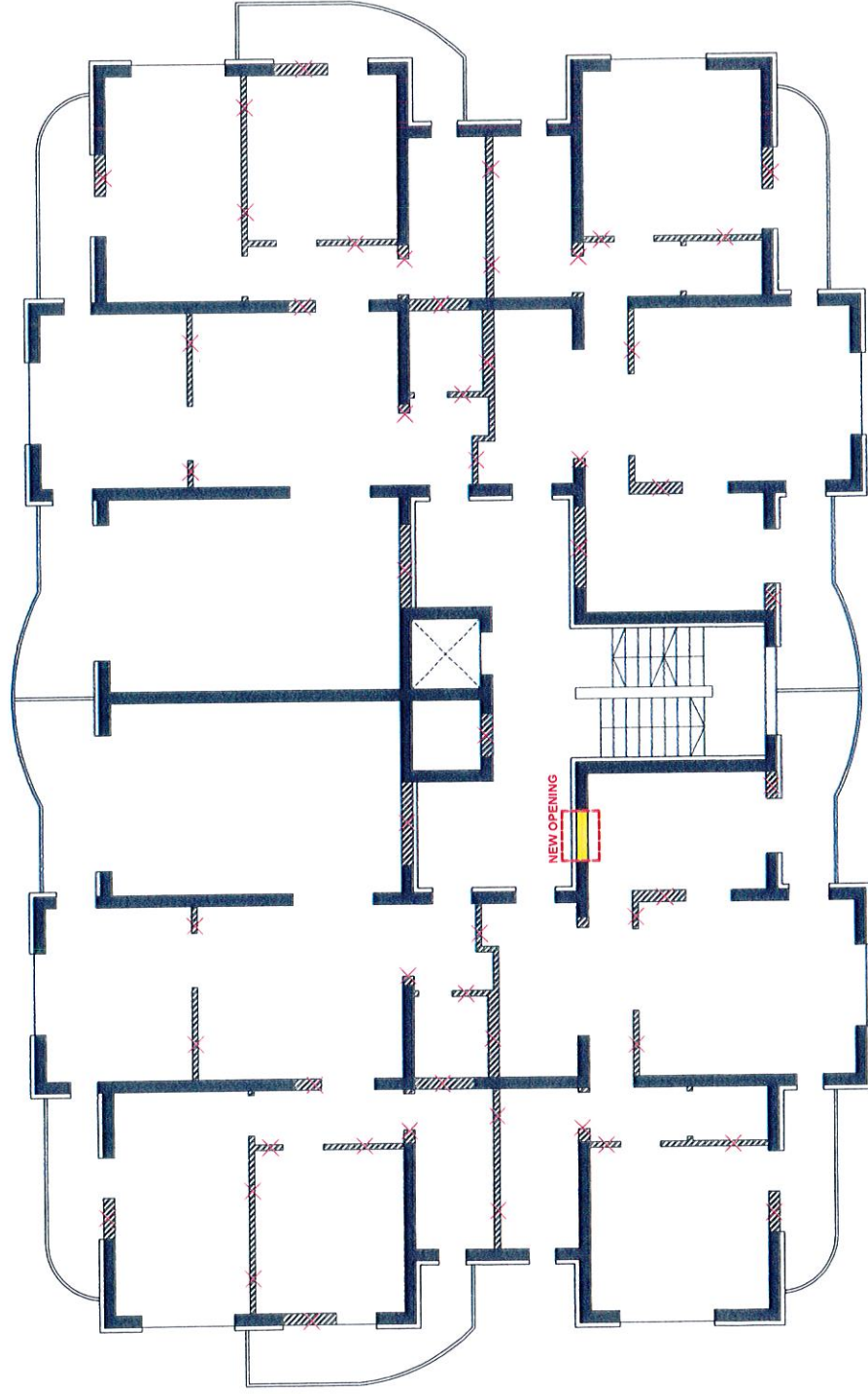
RECOMMENDATIONS

According to the new plan layouts it is necessary to demolish all the existing masonry partition walls (see Scheme.2).

Within the apartment, we recommend to build partition walls from plasterboard construction, which allows to install necessary communications (electricity, sewerage, water supply, etc.)

Note: sound insulation is necessary and proposed between adjacent apartments to ensure minimum sound insulation L_{n,w} 53 dB, and between apartments and staircases L_{n,w} 57 dB.

Scheme 2. Masonry partition walls to be demolished



Stairs

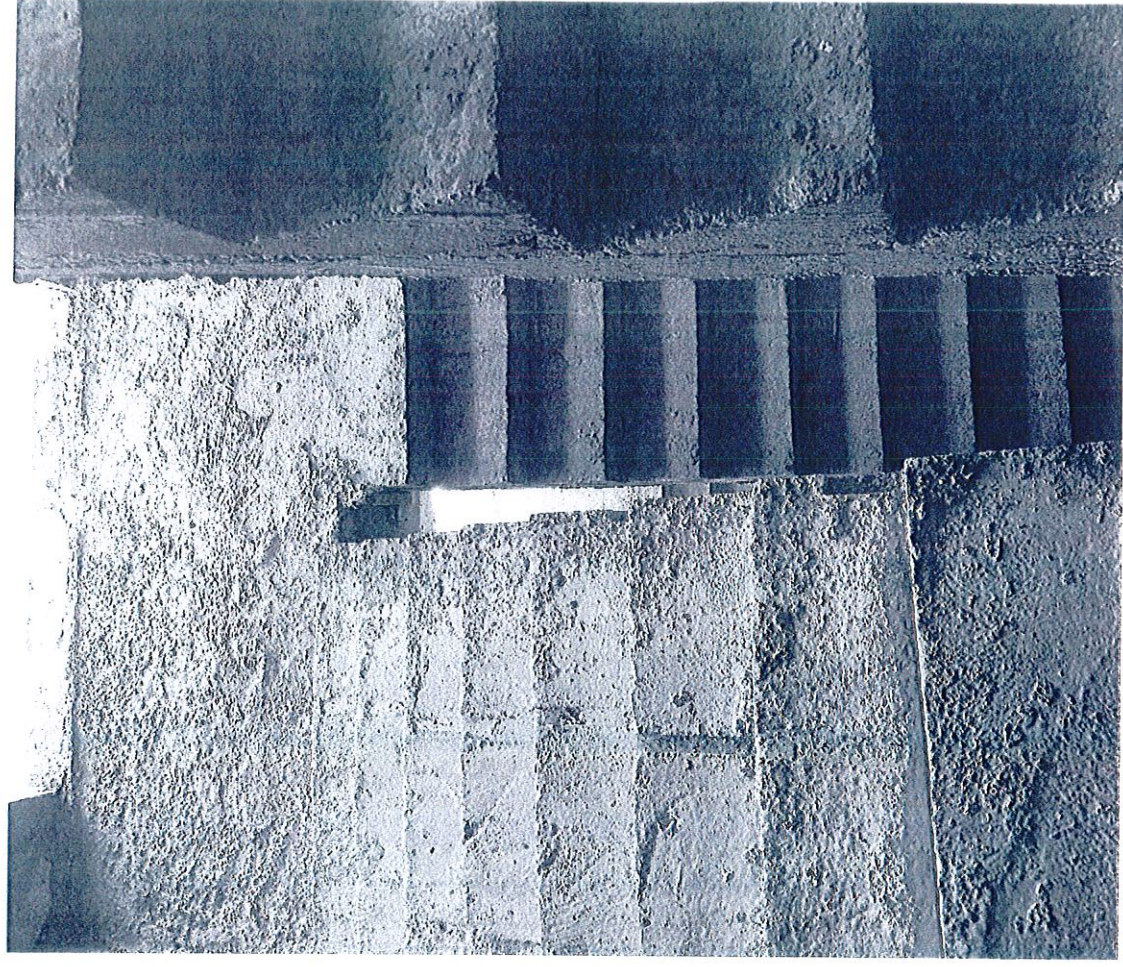
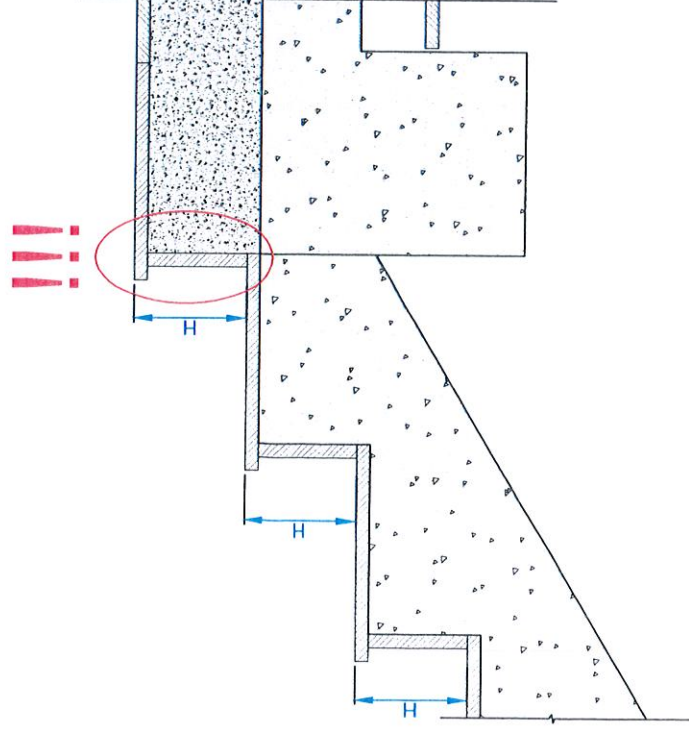
ACTUAL SITUATION

Basic structure done in both buildings according to existing project documentation, finishing needed (see photo).

RECOMMENDATIONS

Considering the installation of communications (heating pipes) in the floor screed (floor 'pie'), as well as the necessary thermal / acoustic insulation layer in the apartments, due to the increase in floor thickness (see also info on floor heating), special **ATTENTION** must be paid to the fine adjusting of staircase floor and stair step levels. All step rise in the stair stringer must have the same height!

Scheme 3. Step rises and stair stringer



Stairs, current situation

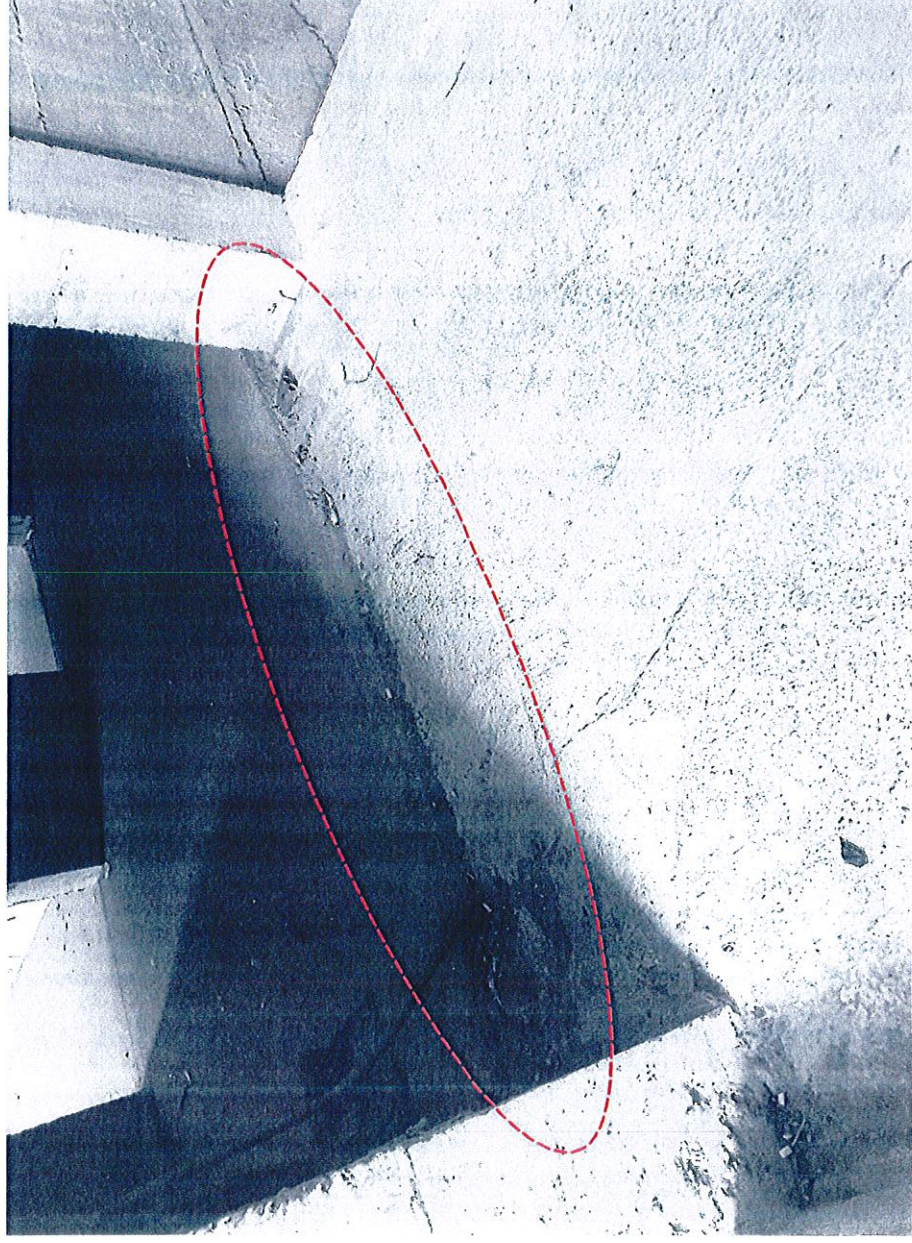
Floor screeds

ACTUAL SITUATION

No screed in Building "B", ground floor and 2 top floors of Building "A". Screed done on seven stories of Building "A", but without any sound insulation layer (see photo).

RECOMMENDATIONS

To ensure minimum sound insulation (L_{n,w} 53 dB), we recommend to demolish all floor screeds (if it is possible) and install new floor screed with impact sound insulation (e.g. Paroc SSB1). The new floor construction details will be defined by the next stages of design.



Windows and doors

ACTUAL SITUATION

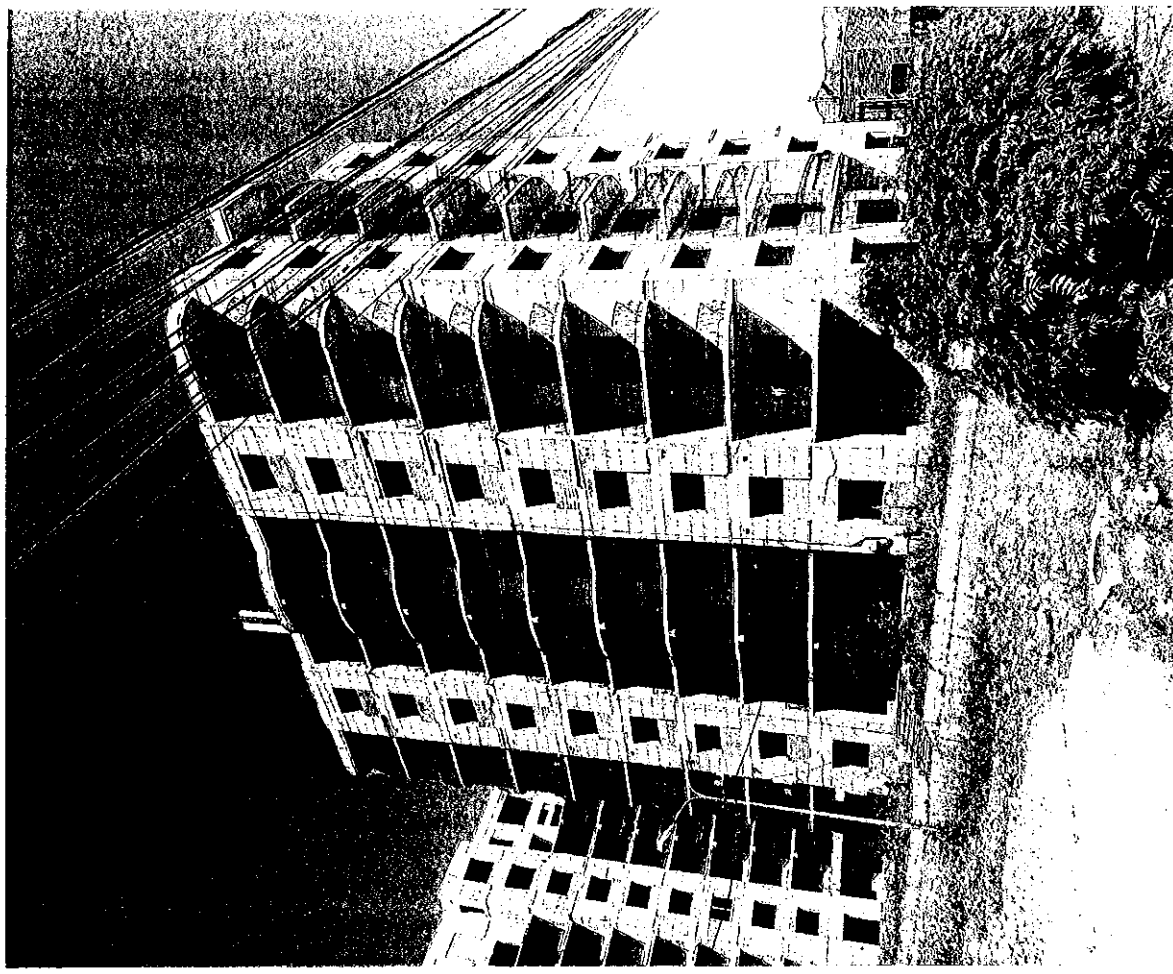
No windows and doors installed.

RECOMMENDATIONS

The new window and door specifications and construction details will be defined by the next stages of design. We recommend the following characteristics

- > maximum heat transmission value (U-value) of the entire window construction not more than 1,0 W/m²K,
- > noise insulation min. 47 dB,
- > air permeability min. Class 4,
- > rain protection class 9A,
- > wind resistance C4/B4.

The technical characteristics of the loggia glazing must be calculated together with loggia windows in one common system.



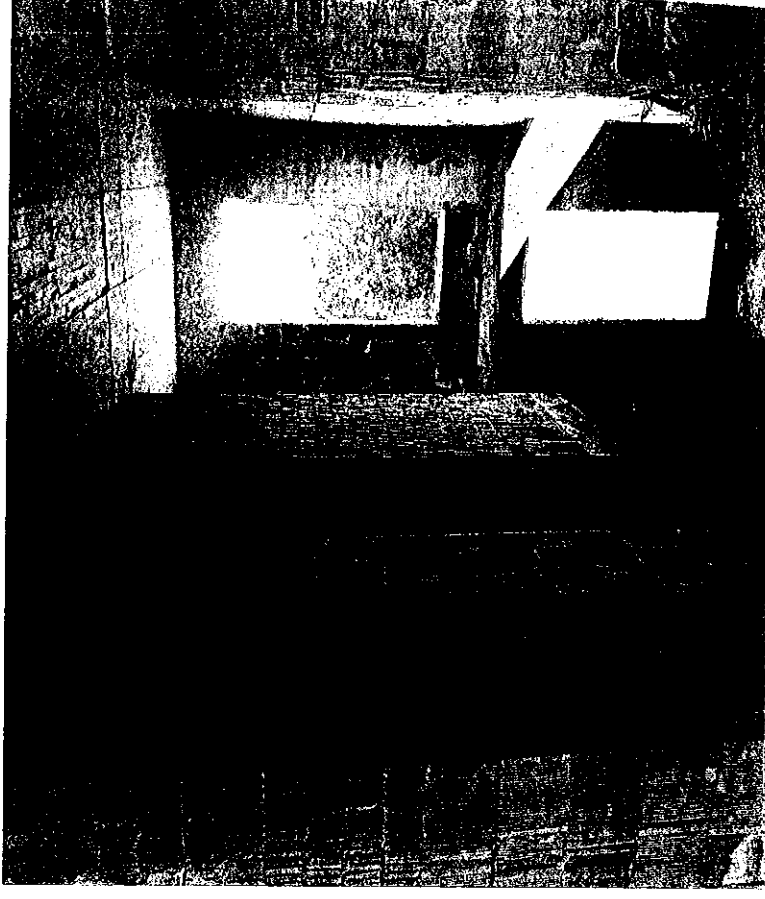
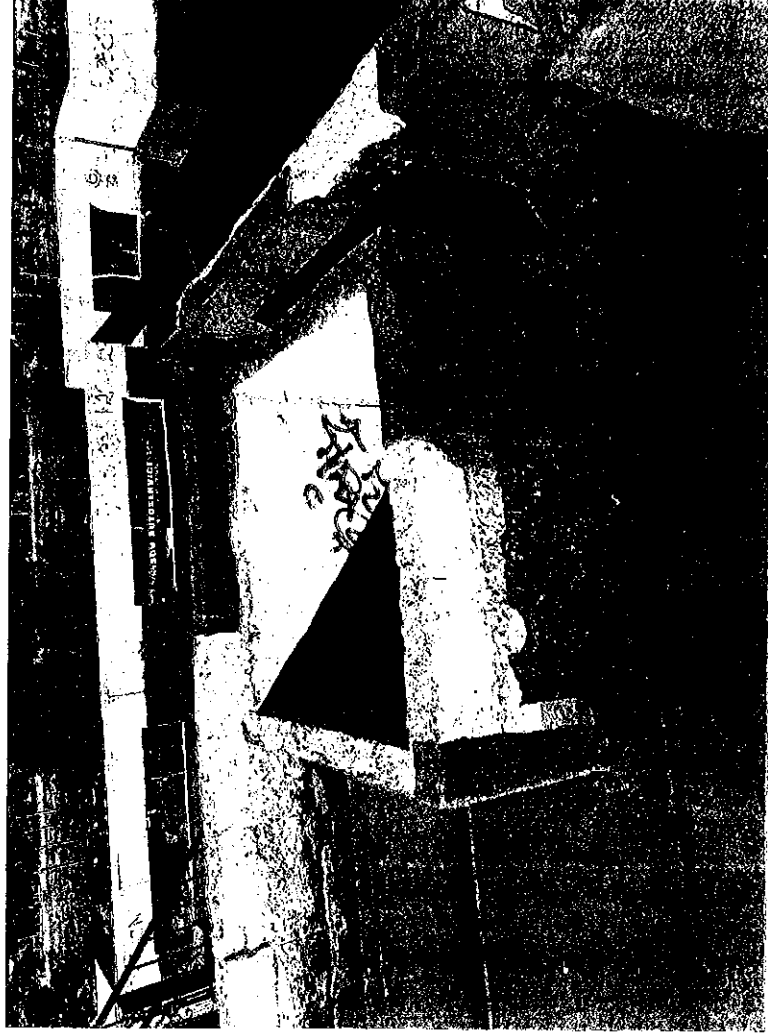
Roofing

ACTUAL SITUATION

Roofing material installed, partly damaged. Some roof drainage inlets are malfunctioning or installed improperly, causing moisture damage of the building structures, especially of Building A (see photo).

RECOMMENDATIONS

Roofing construction, slopes, drains and roof heat insulation will be defined by the next stages of design. However, attention should be paid to malfunctioning roof drainage before all other works.



Heat insulation

ACTUAL SITUATION

No heat insulation installed except minimal layer on roofs. No information of intended insulation materials in existing project documentation (see photo).

RECOMMENDATIONS

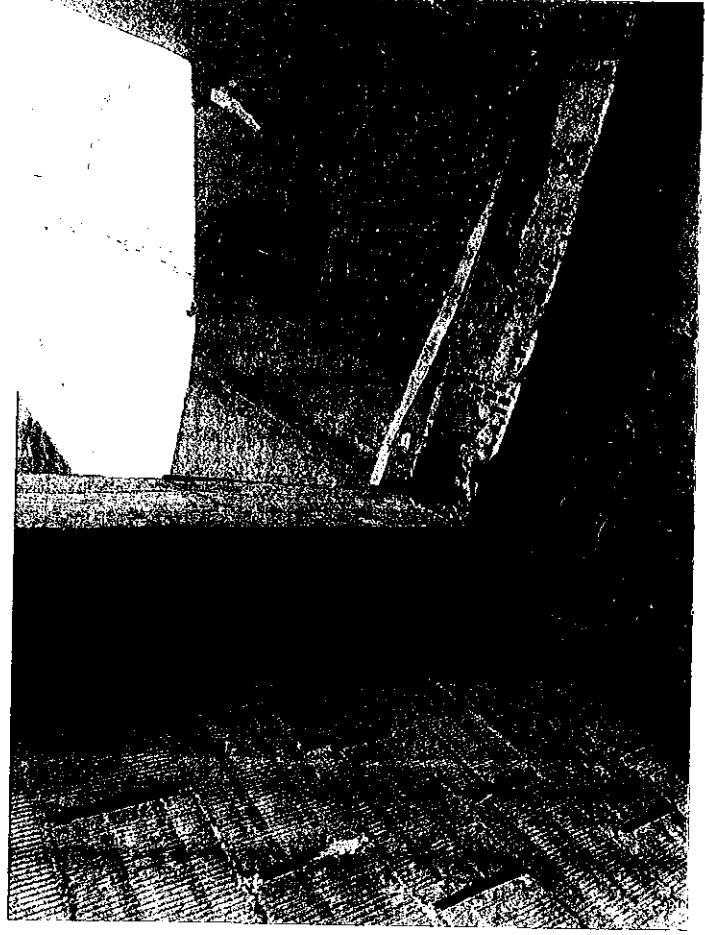
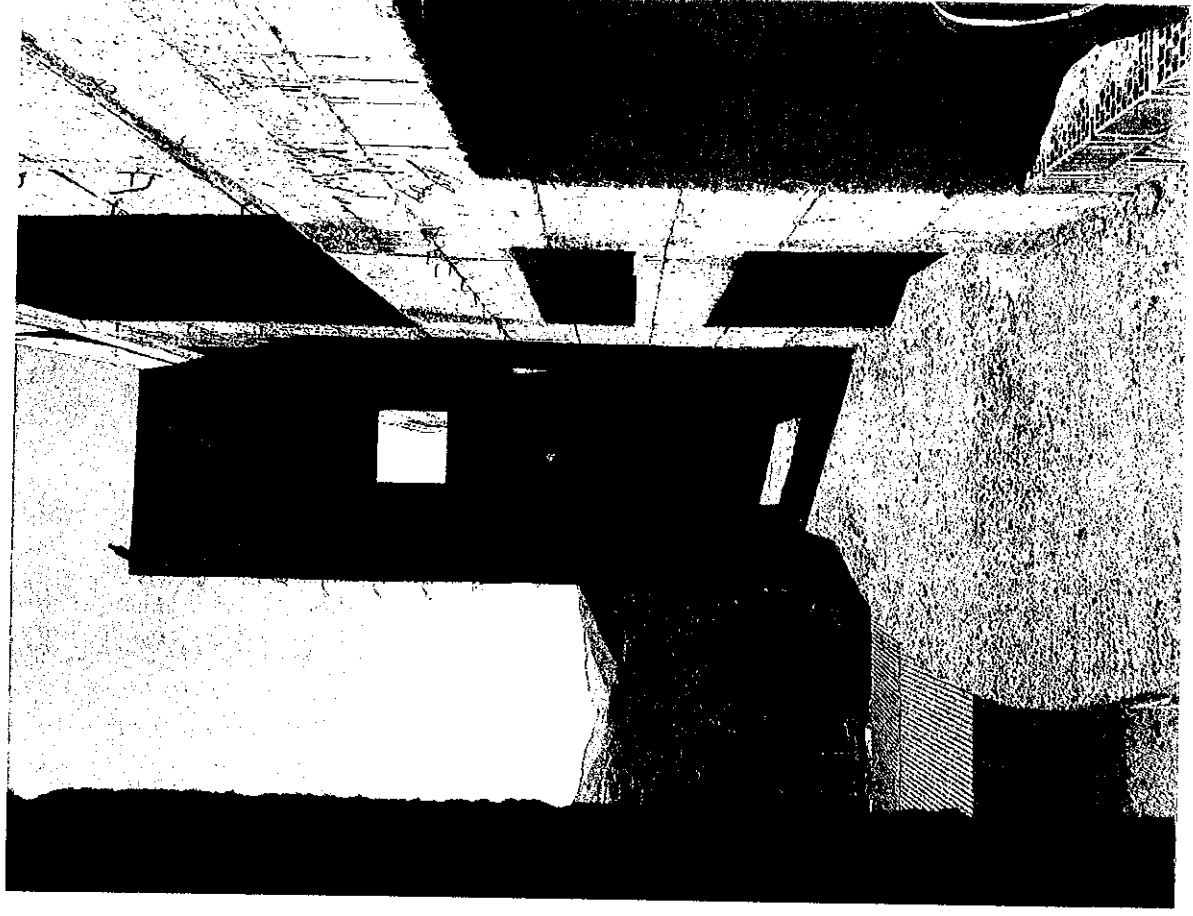
External walls: Non-combustible (Class A2-S1, d0 – mineral wool) heat insulation layer is to be installed; its thickness depends on the Client's specification and may vary between 140 mm (minimum requirements of norm C-107/2005) to 320 mm (passive house).

The layer of heat insulation behind the double facade (loggia glazing) may be slightly reduced compared to other walls, still requiring a more precise calculation in next stages of design.

Roof: Insulation fire resistance class as minimum B-s1, d0 (e.g., PIR, Kingspan Therma 27-FM or similar), thickness depends on the Client's specification, 120 - 240 mm.

Please note, that the requirements for insulation will be more strict in the nearest future, and better heat insulation will rise the selling value of the apartments.

The building energy performance certificate is obligatory for the next design stage.



Facades

ACTUAL SITUATION

No finishing installed. No information of intended insulation materials in existing project documentation.

RECOMMENDATIONS

The exact cladding (ventilated facade) material will be defined by the next stages of design.

We strictly recommend avoiding plastered finish on top of heat insulation due to bad performance of such systems over extended time spans.

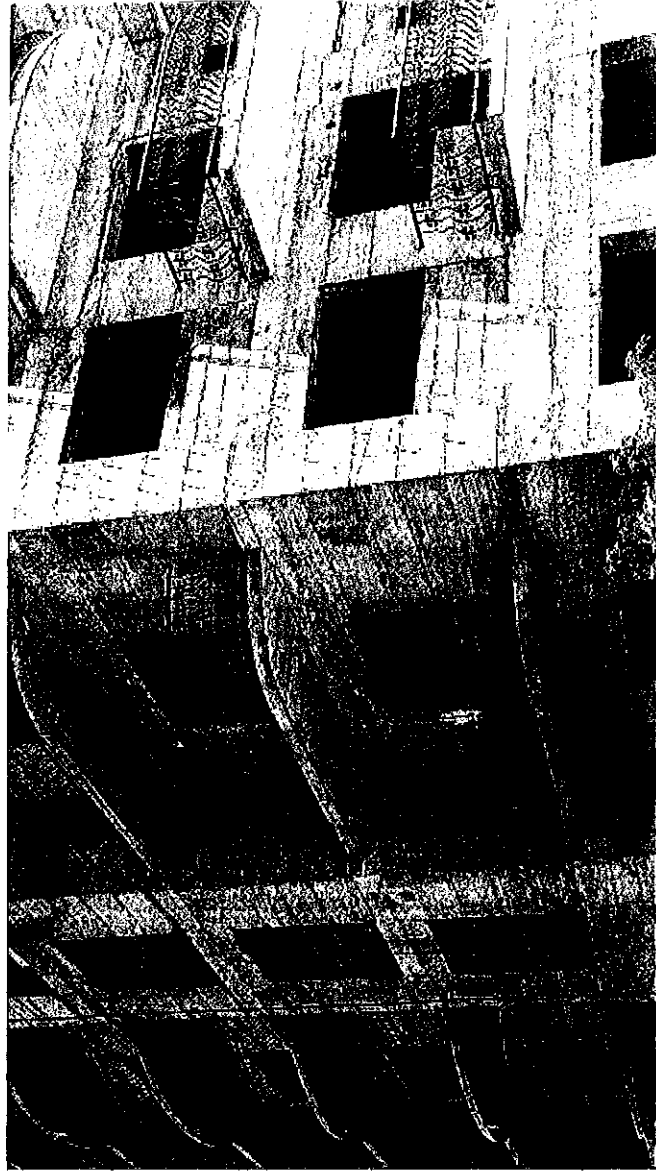
Balcony railings

ACTUAL SITUATION

Partly installed in Building "A" (see photo).

RECOMMENDATIONS

It is recommended to dismantle all balcony railings and prepare space for installation of balcony glazing (no protruding parts beyond external faces of concrete structures).



Elevators

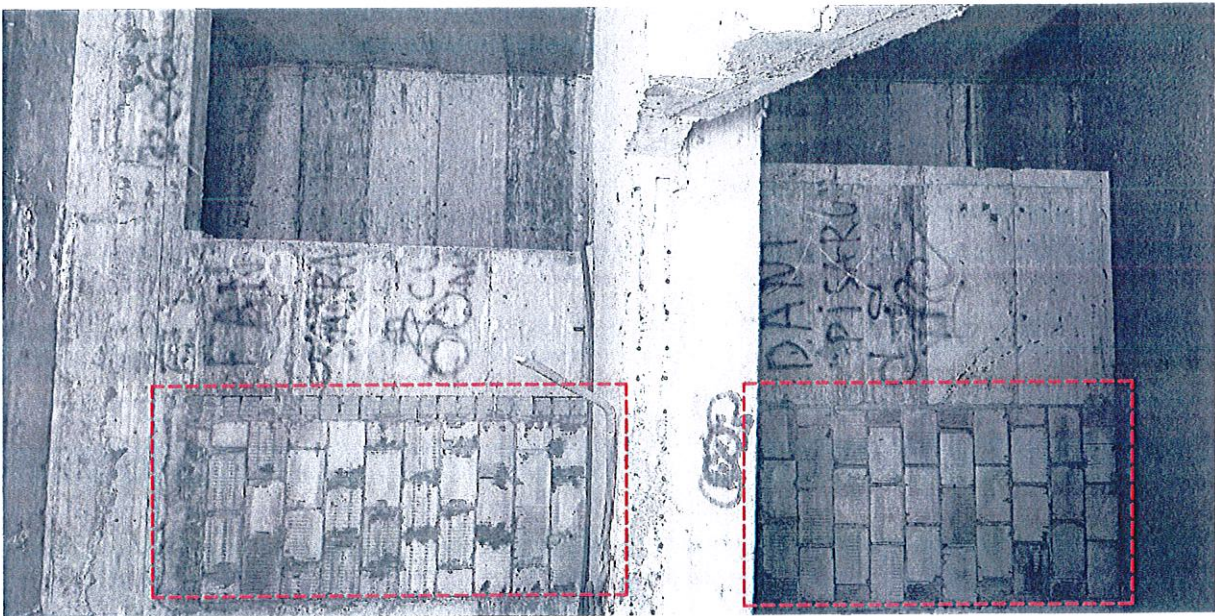
ACTUAL SITUATION

According to the available project documentation, there are two elevator shafts provided in each building. No installations. One of the shafts in Building "B" is closed with brick masonry, assuming due to the existing communication installations on the roof of the building.

RECOMMENDATIONS

We propose to use one elevator shaft in each building for installing elevators, leaving the other shaft for communications.

The existing shaft dimensions (1600*1600) allow us to use standard elevators, e.g., Kone Monospace 500, or other. The possible maximum car inside dimensions are 1000*1200. Please note that this does not enable the elevator to be qualified as accessible to disabled persons in wheelchairs according to EN81-70:2018. The passenger flow calculation, assuming the population of 16 persons/floor, indicates the minimum of 6 passenger spaces per elevator at the travel speed 1.75 m/s.



Utility connections (external)

EXISTING PROJECT SOLUTIONS AND ACTUAL SITUATION:

According to the available project documentation, there are electrical, water supply, sewage, rainwater and gas supply networks.

By examining the current situation on the site, we have concluded that in some places the external networks do not comply with the project documentation. The connections of the buildings to the utilities also could not be thoroughly examined because of the flooded basements.

To find out the exact locations of the built-in networks, the Client must order an updated topographic survey, and for new connections, if necessary, order technical requirements of utility owners. As well as the additional basement inspection is necessary.

The utilities needed: Gas, Electrical, Water, Sewage, Rainwater drainage and Telecommunications.

Heating

ANALYSIS OF ALTERNATIVES

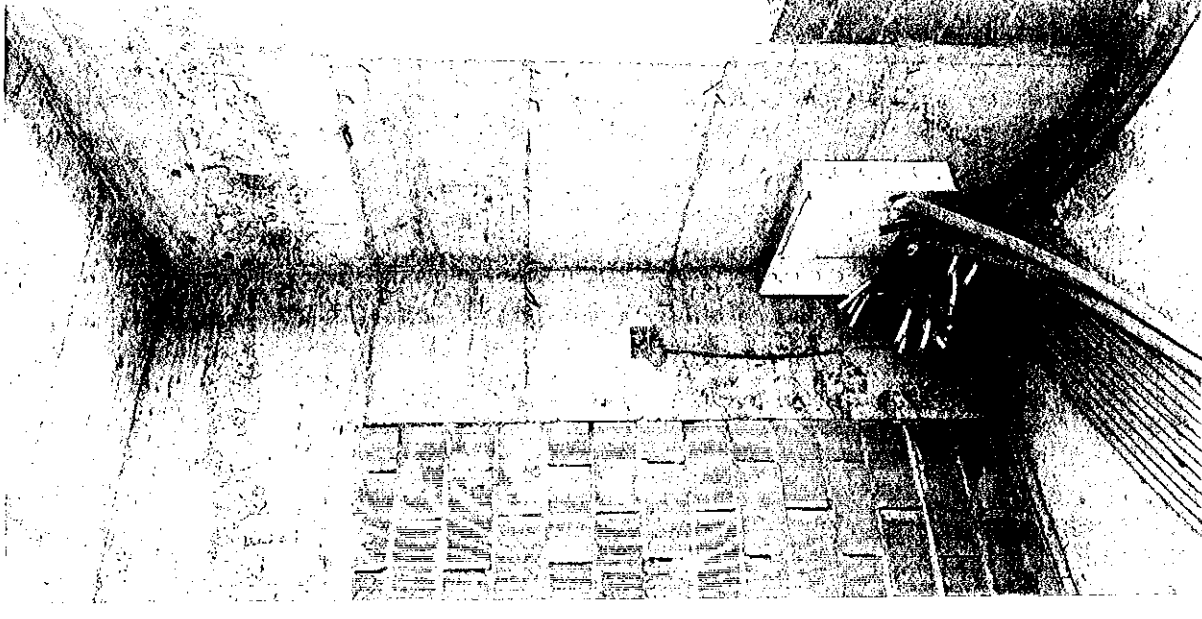
Heating source. Three alternative solutions for the placement of heating units (boilers) were considered:

- A) one heating (boiler) plant for both buildings;
- B) separate boiler room for each building;
- C) individual wall - mounted gas heating boilers for every apartment.

We propose to install one central heating plant for both apartment houses and to place it in a separate house within car park borders, because of safety reasons placing the heating plant in basement or ground floors of apartment houses is not recommended. It is usual to have the plant rooms on top floors of buildings, but this will waste the valuable living areas on the top floors. The heat will be distributed to both buildings via underground pipelines and to collector cabinets in each apartment through central risers. Heat can be metered before the entrance to each apartment with meters placed in the communications shaft. The heating temperature is adjusted by individual thermostats at each heating unit - convector or group of underfloor heating loops. The thermostats can be linked to the smart house system if specified. Hot water is prepared in individual heat exchangers for each apartment. As an alternative, hot water can be prepared centrally at the heating plant. Due to safety, fire safety, communication (gas pipeline, chimney) installation, as well as the possible placement of boiler rooms on the upper floors of buildings we would not recommend installing a separate boiler room for each building or an individual heating system for each apartment.

Heating system. We considered several systems:

- A) heated floors (hot water pipes), please refer to Scheme 6. Wherefore a high level of apartment comfort, functional and clean room design, functionality (larger floor space), hygiene (radiator, floor care, dust) and the ability to provide maximum windows. We can recommend this system;
- B) Radiator heating system would have to be considered for Building "A" on condition that the removing of the floor screed will not be possible. When designing and installing the radiator system, it should be taken into account that the windows open inwards, accordingly, the height of the window sill must be above the radiator. The goal is to reduce the height of the radiators as much as possible by increasing their length and width;
- C) An electric floor heating system should also be considered as an alternative option, but account must be taken of the available electrical capacity required;
- D) Air heating is not considered as it is not possible to install it in the particular situation.



Heating

EXISTING PROJECT SOLUTIONS

According to the available project documentation, the building is intended for a radiator heating system. Individual wall- mounted gas heating boilers are intended as a heat source.

ACTUAL SITUATION

Distribution pipes and collector cabinets partly installed. Most of the pipes are damaged and not suitable and safe for future use.

RECOMMENDATIONS AND ANALYSIS OF THE ALTERNATIVES

As gas heating is traditional to the region, we consider it to be the most appropriate heating source.

Considering that the planning structure of the apartments will change, all existing distribution pipes must be demolished, and new ones installed when technologically appropriate.

Challenges for heated floor installations:

- A) the existing height of the door openings is ~210cm (entrance door to the apartments with floor screed). The recommended minimum height of standard door openings (from the clean floor mark) is 205cm (net height 200cm). So, with standard door construction, the maximum possible thickness of the floor unit "pie" is 10cm. Assuming the floor finish will be ~2cm, 8cm is left. In these 8cm it is possible to build heating pipes for radiators or to build a heated floor system, but it is not possible to provide a complete soundproofing layer (15cm thick cover and recommended minimum soundproofing thickness of 5cm (e.g. Paroc SSB1). A non-standard door solution, such as a metal frame design, would theoretically allow an increase in floor "pie" thickness and provide a soundproofing layer.
- B) ~5÷8 cm concrete screed is laid on Building "A" floors (see photo). Taking into account the height of the aforementioned doorways, we conclude that this concrete floor layer would most likely have to be removed in order to build a heated floor system for Building "A";
- C) stairwells and steps. At the moment all the steps are at the same height. Raising the clean floor mark of the staircase (installing a floor heating system from the communication shaft to the apartments) requires a corresponding rise in the height of all steps (see photo);
- D) minimum ceiling height. Currently, the clear distance between the floor markings of the load-bearing floor and the ceiling mark is ~2.75m. The recommended absolute minimum of ceiling height for living rooms is 2.50m;
- E) When installing a floor construction with heating pipes (warm floors or radiators), it is necessary to provide an insulation layer (e.g. stone wool boards Paroc SSB1), which at the same time serves as thermal insulation for more efficient operation of the apartment heating system (not necessary to heat the ceiling of neighbor below) as well as sound insulation to reduce impact noise between apartments thus providing minimum acoustic requirements between apartments and ensure comfortable living conditions. See diagram with recommended solution with at least 3÷5cm sound insulation (please refer to Pic.3)
- F) window unit / window sill height. When choosing a radiator system, the most effective radiator arrangement is under the window sill. Planning radiators will require window sills, which will reduce the window area (overall height).

Photo. Entrance door height

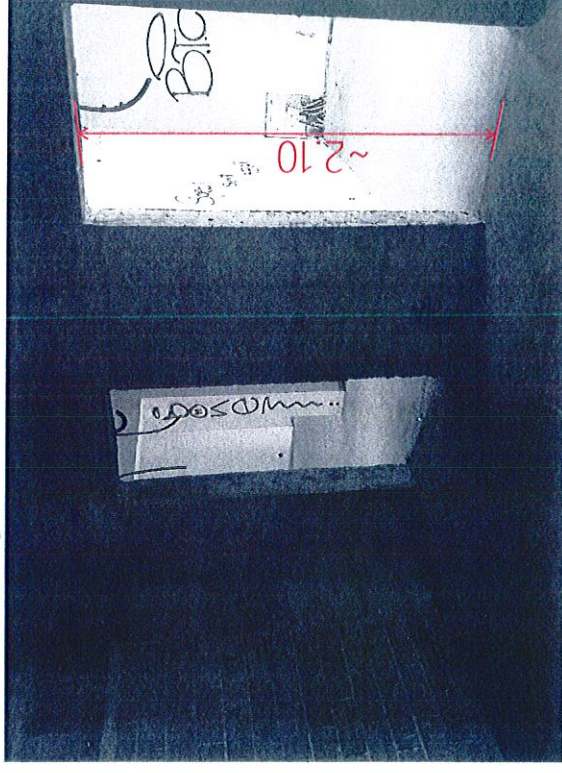


Photo. Concrete screed (building A)



Heating

GUIDELINES FOR HEATING SYSTEM DESIGN

Basic principle of structure of the system. The mains connections of the heating system should be provided next to the common area (we recommend using an elevator shaft). Heating meters accessible from the stairwell shall be provided. In apartments, a heating distribution cabinet with the possibility to individually adjust the heat supply to each apartment must be provided at the entrance node. Heating energy consumption depends on the heat resistance, so the design of the heating system should be considered in a complex way with the calculation of the building's thermal and energy efficiency.

Recommended floor construction solutions with different heating systems:

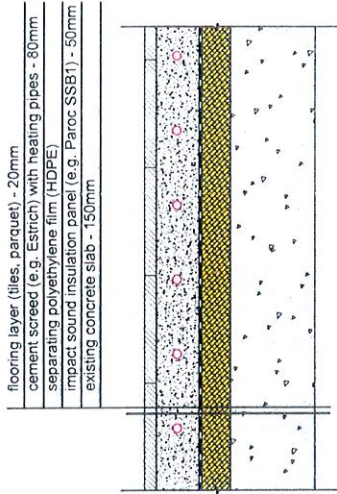
Scheme "heated floor"

Scheme "radiators"

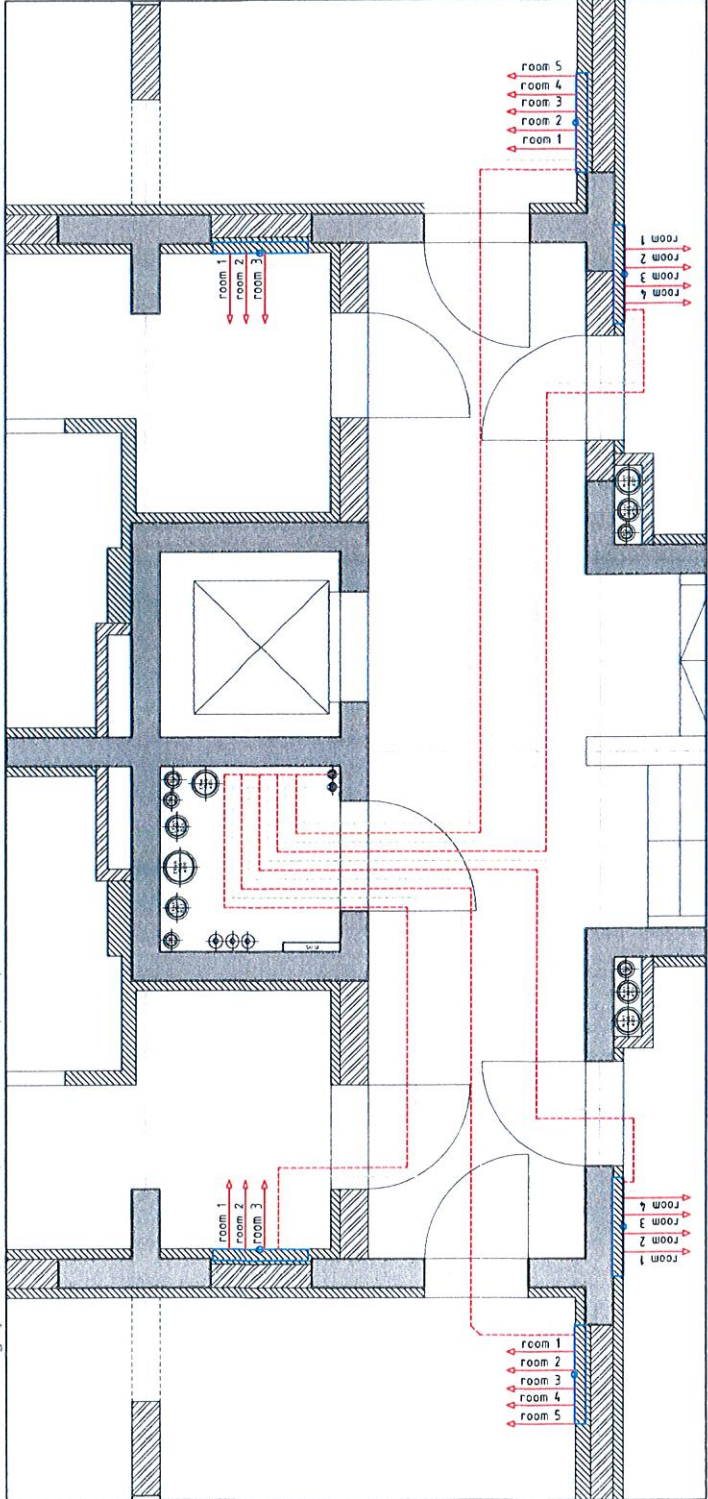
Scheme "electric heated floors"

ATTENTION!!! Do not start ordering / installing windows without full technical design (including heating project), as the height and dimensions of windows will depend on the choice of heating system.

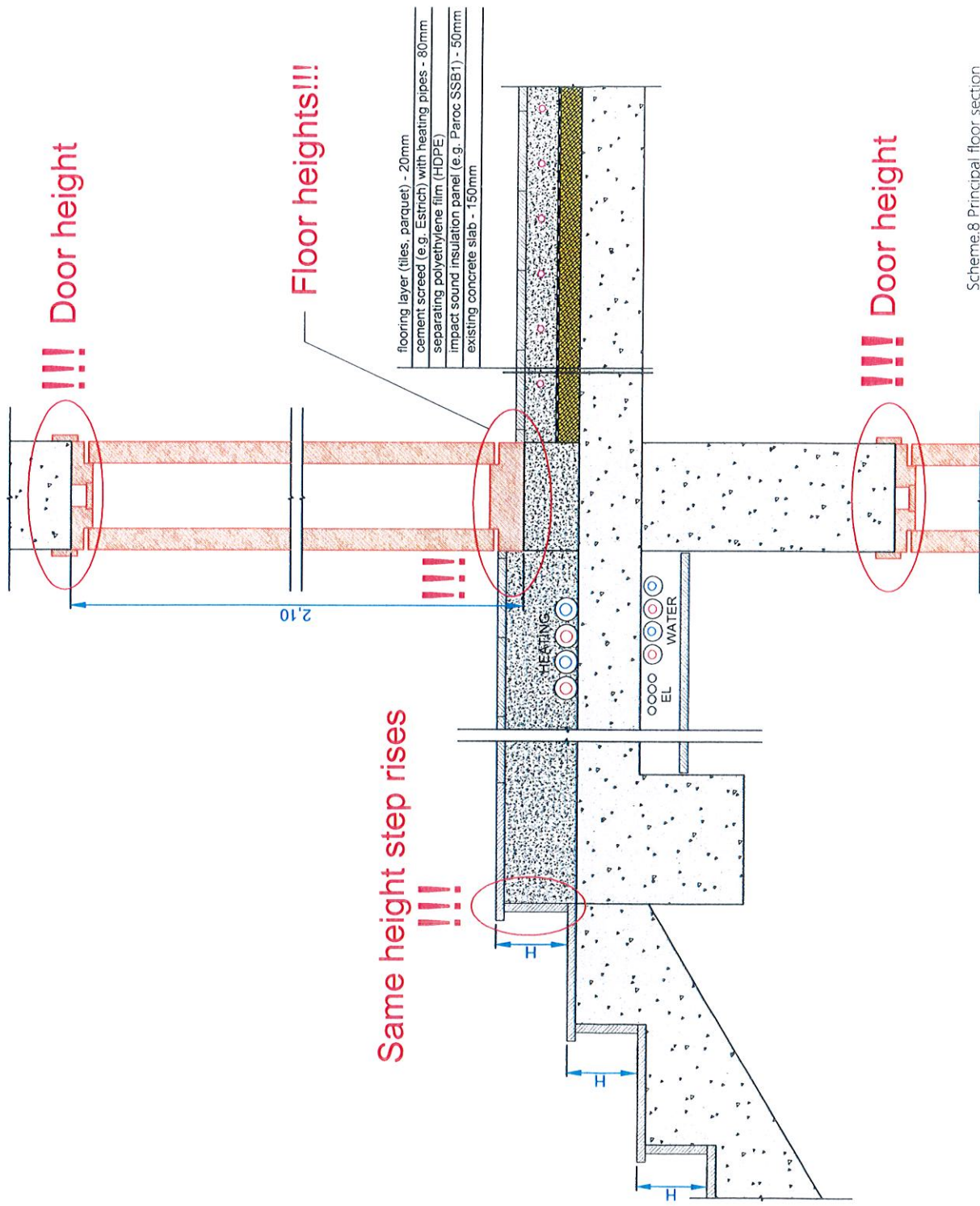
Scheme.7 Principal floor section



Scheme.6 Heating system (under floor) recommended principles



Principal scheme



Scheme.8 Principal floor section

Ventilation

EXISTING PROJECT SOLUTIONS

No ventilation system solutions are provided according to the available project documentation. No information does ventilation was provided at all.

ACTUAL SITUATION

No installations except some d100 holes in outer wall in each apartment for gas heating boilers.

There is not enough vertical shafts ventilation. Ceiling height limitations and the constructive solution of the building are the main challenges for a complete ventilation system.

ANALYSIS OF THE ALTERNATIVES AND RECOMMENDATIONS

Initially, three alternative ventilation systems were considered:

- A) central ventilation system with common vent chamber;
- B) individual ventilation system with individual vent units in each apartment;
- C) natural ventilation system with forced extraction and natural air supply through windows.

The central ventilation system and individual ventilation systems are being abandoned due to insufficient vertical shaft volume, structural design of the building (reinforced concrete slabs and walls), and due to ceiling height restrictions in apartments.

Therefore, we recommend to provide a natural ventilation system - organizing air supply through manually / mechanically adjustable supply valves in window frames and exhaust from apartment bathrooms with air discharge through shafts above building roofs, which is also the cheapest alternative in terms of construction and operation (Please refer to Scheme 9).

As well as separate exhausts from cooktop surfaces in each apartment.

The dimensions of the exhaust pipes in the plans are given as an example and must be calculated in detail during next stages of design.

AIR CONDITIONING

EXISTING PROJECT SOLUTIONS

No air conditioning system solutions is provided according to the available project documentation.

ACTUAL SITUATION

No installations

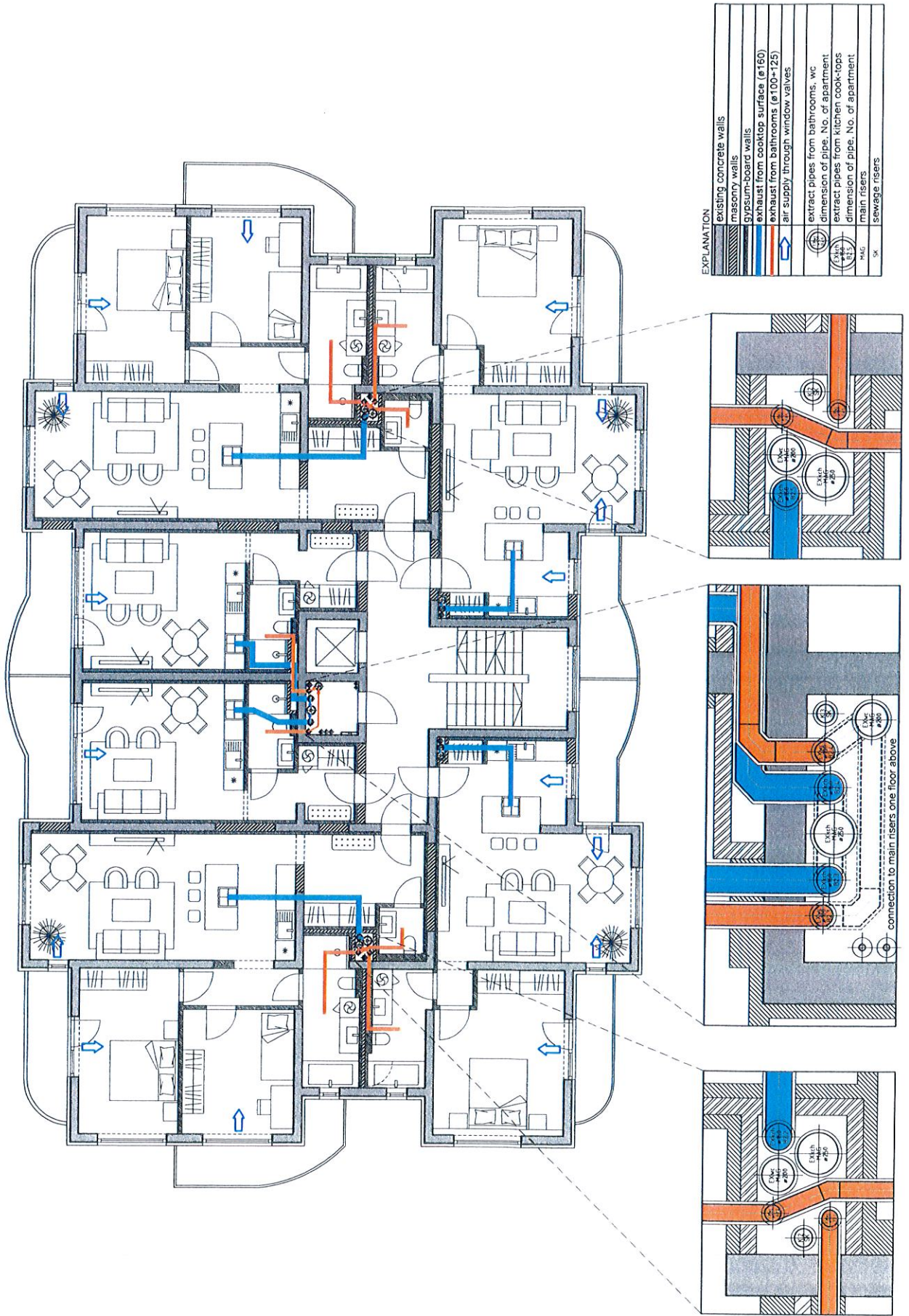
RECOMMENDATIONS

Two alternative ventilation systems were considered:

1. Individual split conditioner system for upper floor apartments with outdoor units on the roof;
2. Individual fan coil with control units proposed for apartment rooms. The controls can be linked to the smart house systems. Refrigerant flow can be metered entering each apartment in the communications shaft. The chillers can be located either on the rooftop (Building B) or on top of the heating plant house (Building A).

Ventilation

Scheme.9 Principles of Ventilation system



Electricity

EXISTING PROJECT SOLUTIONS:

According to the available project documentation, cablework is envisaged to the planned electrical appliances.

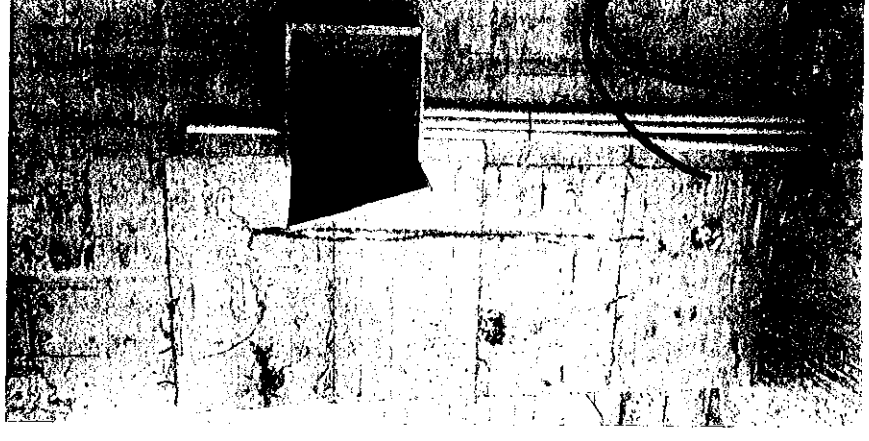
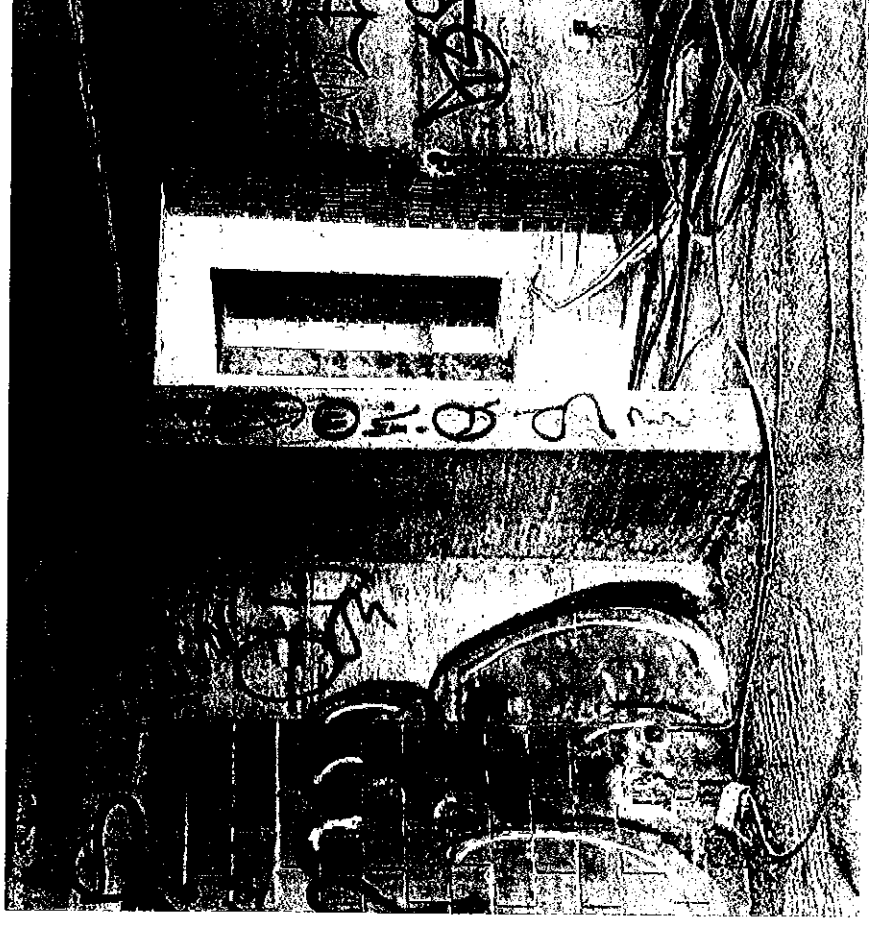
ACTUAL SITUATION

Channels and mounting boxes partly installed, mostly in bad condition, no cables.

RECOMMENDATIONS

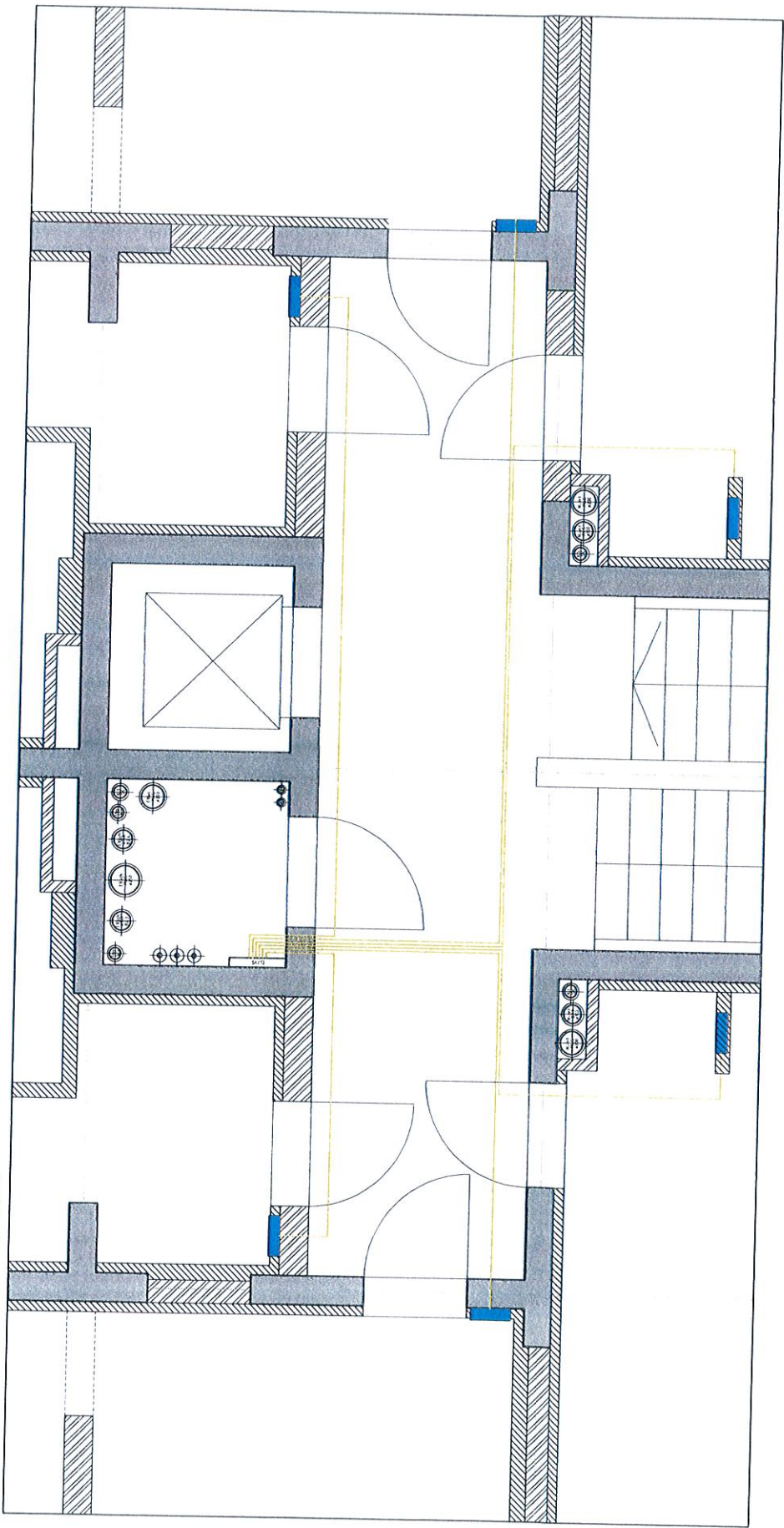
Considering that the planning structure of the apartments will change, the channels in masonry partitions must be demolished, and new ones installed when technologically appropriate and according to the new plan layouts.

Please refer to Scheme 10.



Electricity

Scheme.10 Electricity. Recommended principles



EXPLANATION	
	existing concrete walls
	masonry walls
	gypsum-board walls
	main power lines
	power distribution cabinets

Water supply

EXISTING PROJECT SOLUTIONS

According to the available project documentation, water supply risers and distribution pipes to the planned sanitary equipment are envisaged.

ACTUAL SITUATION

Some underfloor pipes and risers installed. There is no guarantee that the built-in pipes are not damaged and will be safe for further operation. Normally they are pressure tested after installation and then covered by floor screed and protected against damage till the end of construction works.

RECOMMENDATIONS

The risers should be relocated to the communication shafts. Meters should be installed before entering each apartment in the communications shaft. New distribution pipes are to be installed according to the new layouts.

Please refer to Scheme 11.

Sewage

EXISTING PROJECT SOLUTIONS

According to the available project documentation, sewage risers and distribution pipes to the planned sanitary equipment are envisaged.

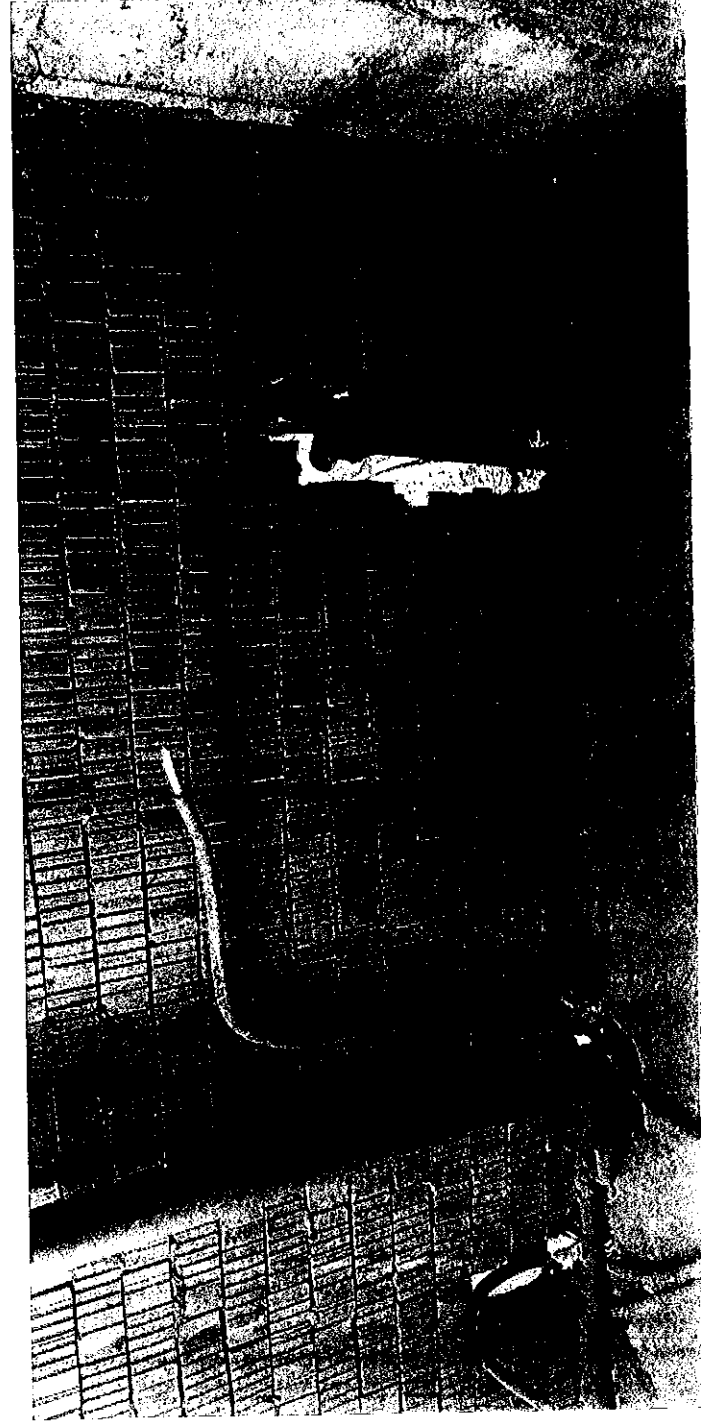
ACTUAL SITUATION

Risers partly installed, some floor gullies in Building "A" installed.

RECOMMENDATIONS

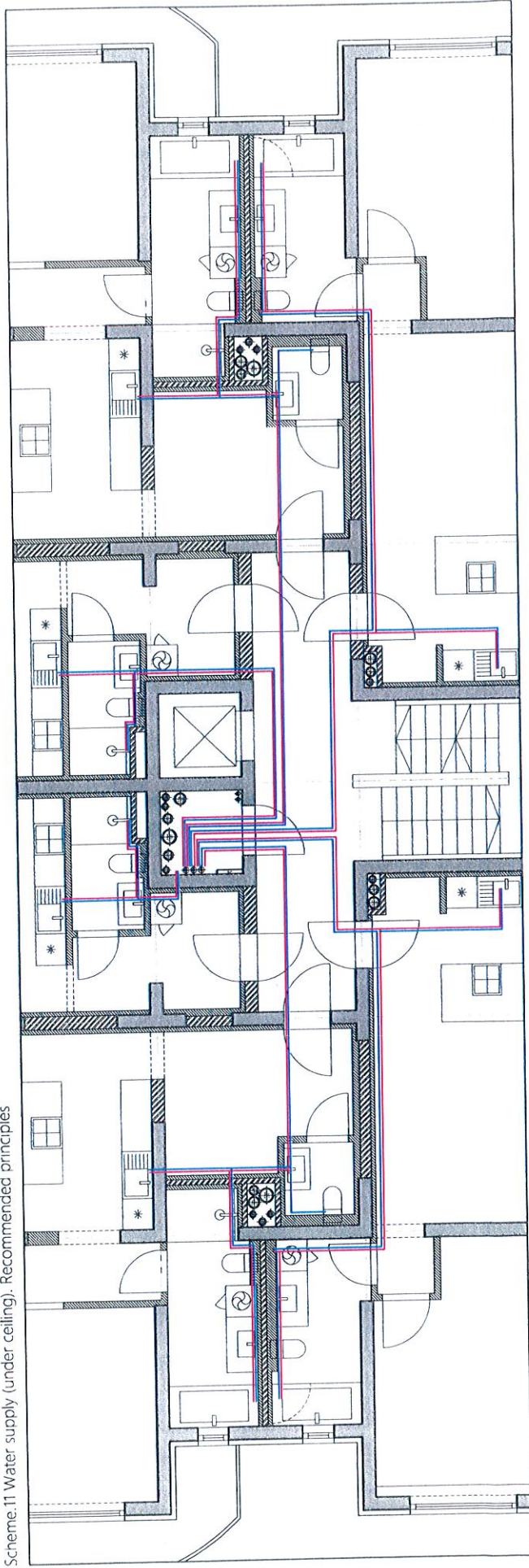
The risers must be relocated to the planned communication shafts. We propose to change the riser material from PP to cast iron for better sound insulation. Connections to the risers according to the new plan layouts.

Please refer to Scheme 12.



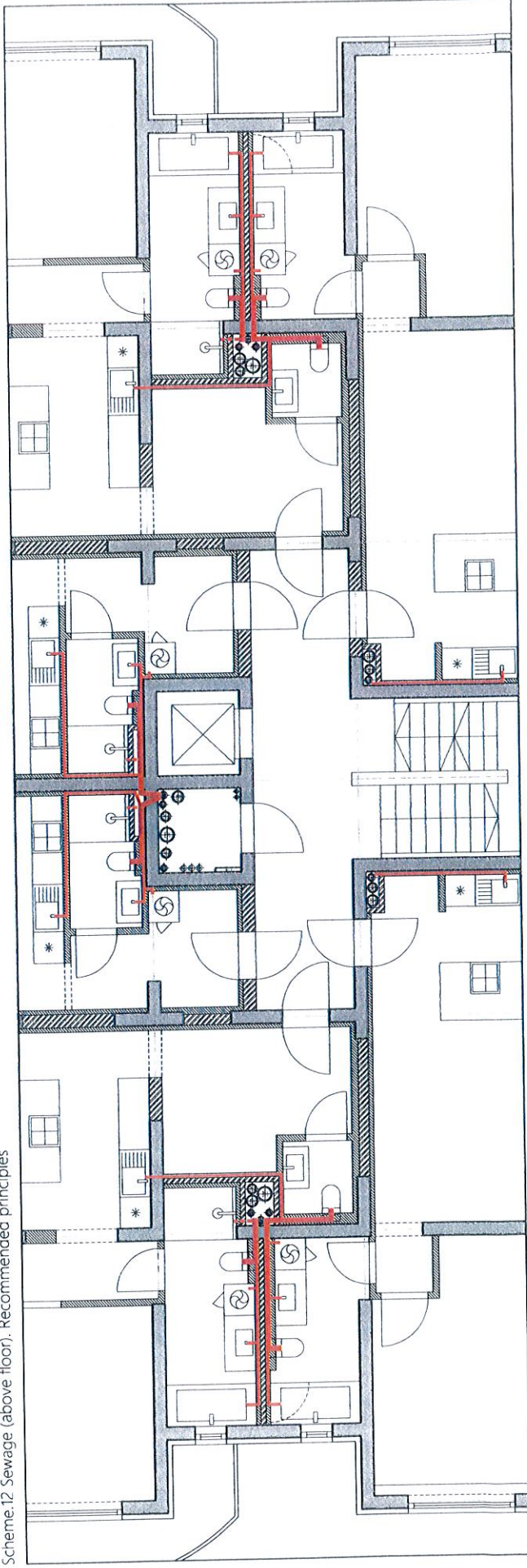
Water supply

Scheme.11 Water supply (under ceiling). Recommended principles



Sewage

Scheme.12 Sewage (above floor). Recommended principles



Other systems

Rainwater drainage

EXISTING PROJECT SOLUTIONS:

According to the available project documentation, drainage from roofs of buildings is envisaged. Rainwater is collected through two risers.

ACTUAL SITUATION

Roof inlets partly malfunctioning, the risers partly demolished. The waterproofing condition of the roof, both as a result of mechanical damage and as a result of atmospheric rainfall, is in some places damaged and unsatisfactory

RECOMMENDATIONS

Completely rebuild the roofing drainage, organizing the risers in the communication shafts.

Attention! should be paid to malfunctioning roof drainage before all other works, and temporary repairs are recommended

Gas supply system

EXISTING PROJECT SOLUTIONS:

According to the available project documentation, there are internal gas networks with individual wall-mounted gas heating boilers in each apartment. Gas is also intended for cooking needs.

ACTUAL SITUATION:

No installations

RECOMMENDATIONS

We propose to use gas only for central heating. This will exclude the complicated and unsafe distribution pipework to and double ventilation from each apartment. The cooking needs may be covered by electricity

Smart house systems

RECOMMENDATIONS

Smart house installations, e.g., to KNX standard, may be planned if specified by the Client. It is possible to control room temperature, air quality, lighting, house appliances and window blinds and more, both remotely and on site

Telecommunications

EXISTING PROJECT SOLUTIONS:

(Internet, Tv) + Door intercoms + CCTV. No telecommunication system solutions are provided according to the available project documentation.

ACTUAL SITUATION

No installations.

RECOMMENDATIONS

Internet/TV cables to each apartment. The necessity and complexity of the door intercom systems and CCTV to be specified by the Client.

Fire alarm system

EXISTING PROJECT SOLUTIONS:

No fire alarm system solutions are provided according to the available project documentation

ACTUAL SITUATION

No installations.

RECOMMENDATIONS

Minimum installations according to Romanian norms. If specified by the Client, monitored fire safety systems can be planned.

Sustainable energy sources

EXISTING PROJECT SOLUTIONS

None

ACTUAL SITUATION

No installations

RECOMMENDATIONS

For consideration, we propose solar collectors for hot water preparation. They can be placed on rooftops and cover part of energy needs for water heating, especially in spring - summer period.

Insusit,

Ing. Vasile OPRIM



Arh. Sorin OARCE

