

VASILE DELEANU, AVOCAT:

## “Marketingul profesionist și buna credință vând imobilele în insolvență”

CITR: “Activele în insolvență pot fi vândute și prin licitație publică sau negociere directă”



Vasile Deleanu, partener în cadrul “Deleanu și Asociații”:  
 “Lumea a evoluat, notarii au învățat că în insolvență activele se vând libere de sarcini, iar persoanele care cumpără nu-și mai fac probleme din această cauză. Piața s-a maturizat, s-a educat”.

Marketingul profesionist și buna credință vând activele imobiliare care aparțin companiilor aflate în insolvență, ne-a spus avocatul Vasile Deleanu, partener în cadrul “Deleanu și Asociații”.

Domnia sa ne-a precizat că, în acest fel, imobilele se vând mai bine în insolvență decât înainte ca dezvoltatorul să intre în această procedură: “Ideea de

bază este că aceste active sunt abordate profesional. Dezvoltatorul imobiliar nu este un profesionist în ceea ce privește planul valorificării activelor, chiar dacă este un bun antreprenor. Dezvoltatorii imobiliari sunt foști ingineri constructori, iar, în calitate de vânzător, trebuie să ai viziune, legături, cunoștințe. Noi avem câteva imobile la Brașov și ne-am implicat în acțiuni de marketing profesionist

și agresiv, pe care le derulăm și la nivel european”.

Rata de vânzare a bunurilor imobiliare în insolvență este mai mare cu 20-30% față de cea realizată de dezvoltator, potrivit avocatului Deleanu, care ne-a mai spus: “Pe lângă marketingul profesionist, mai este și buna credință. Dezvoltatorii aplică niște proceduri în interesul propriu. Avem o companie la Cluj care a încasat sume enorme, însă la bancă nu se regăsește niciun leu. În general, dezvoltatorii derulează operațiuni prin care-și ascund banii în interesul propriu, aceste fapte împiedicând fluxul normal al vânzărilor”.

**Deleanu: “Notarii au învățat că în insolvență activele se vând libere de sarcini”**

Potrivit domnului Vasile Deleanu, cumpărătorii nu-și mai fac probleme pentru faptul că dezvoltatorul locuințelor puse în vânzare este în insolvență: “Lumea a evoluat, notarii au învățat că în insolvență activele se vând libere de sarcini, iar persoanele care cumpără nu-și

mai fac probleme din această cauză. Piața s-a maturizat, s-a educat. Noi avem, la Cluj, un cartier cu 180 de locuințe. Am trimis fiecăreia dintre cele 180 de persoane care încheiaseră un ante-contract de vânzare-cumpărare câte o scrisoare în care am avut o abordare deschisă. Au venit la noi, am negociat, cu bună credință, așa cum am mai menționat, le-am prezentat opțiunile pe care le au și, în final, am rezolvat toate problemele. Până acum am vândut 30 de unități, dar până la finalul anului ne-am propus să le vindem pe toate”.

Bunurile imobiliare vândute în cadrul

procedurii de insolvență nu sunt neapărat mai ieftine, prețul acestora scăzând doar dacă piața impune acest lucru, a conchis Vasile Deleanu.

**CITR: „Valorificarea imobilelor în insolvență urmărește maximizarea averii companiei”**

Modalitatea de vânzare a imobilelor care aparțin societăților în insolvență diferă de la caz la caz, în funcție de starea procedurii - observație, reorganizare sau faliment -, potrivit specialiștilor din cadrul Casei de Insolvență Transilvania (CITR).

Aceștia ne-au explicat că, în cazul în care specificul societății în insolvență este dezvoltarea imobiliară și respectiva companie se află în perioada de observație sau reorganizare, firma își poate continua activitatea de promovare și vânzare directă, sub supravegherea administratorului judiciar. Totodată, pot fi organizate și proceduri de vânzare prin licitație publică sau negociere directă, în măsura în

care creditorii companiei aprobă astfel de strategii.

În funcție de strategia aprobată de către creditorii în procedura de insolvență, prețurile activelor în cauză pot varia, acestea având ca reper valoarea de evaluare stabilită de către un evaluator autorizat ANEVAR, ne-a mai precizat sursele citate.

Reprezentanții CITR au adăugat: „În general, proprietățile scoase la vânzare, care sunt în insolvență, sunt privite ca fiind foarte accesibile la preț. Nu toate provin de la societăți care sunt în faliment sau care conțin scăderi de preț.



Alia Apartments București



Mao Life Residence Cluj

Strategiile de valorificare sunt propuse de către administratorul judiciar și aprobate de creditorii. Prin aceste valorificări se urmărește maximizarea averii companiei debitoare, aflată în stare de insolvență”.

### CITR: „Proiectele rezidențiale administrate de CITR și-au dublat vânzările, de la intrarea în insolvență”

Proiectele rezidențiale administrate de Casa de Insolvență Transilvania și-au dublat vânzările de la intrarea în procedura de insolvență, spun practicienii de la CITR, menționând: „Am reușit, într-adevăr, o creștere impresionantă a vânzărilor proiectelor rezidențiale pe care le avem în administrare, ca urmare a aplicării planurilor de reorganizare elaborate de specialiștii noștri”.

Alia Apartments București și Mao Life Residence Cluj au vândut sau închiriat, în ultimul an, de două ori mai multe spații decât înainte de a intra în insolvență, ca urmare a aplicării planurilor de reorganizare elaborate de specialiștii CITR.

Proiectul rezidențial Alia Apartments a însumat, în perioada insolvenței, vânzări de aproximativ 11,2 milioane de euro, plus TVA, reușind să vândă aproximativ 62% dintre apartamente după intrarea în procedură, la un preț mediu de 228.500 euro/unitate.

Potrivit surselor noastre, ritmul de vânzare, în cadrul proiectului Mao Life Residence din Cluj, a crescut de cinci ori în insolvență față de perioada anterioară acestei proceduri. „Dacă în cadrul proiectului fuseseră vândute doar 44 de apartamente în patru ani, în prezent, la doar opt luni după intrarea în procedură, au fost vândute 38 de apartamente”.

În portofoliul Casei de Insolvență Transilvania se află mai multe societăți

din țară, în diferite stadii ale procedurii de insolvență. Planul de reorganizare este aprobat, fiind în aplicare pentru proiectul Alia Imobiliaria, un complex rezidențial cu 124 apartamente în București, din zona Arcul de Triumf, iar alte

două proiecte se află în perioada de observație - Bellevue Residence, complex rezidențial cu 9 blocuri și 144 apartamente situat în Brașov și Mao Life Residence, un complex rezidențial din Cluj-Napoca, cu 121 de apartamente.

Unul dintre proiectele imobiliare importante aflate în insolvență este Asmita Garden, administratorul judiciar reușind să vândă mai multe locuințe din cadrul acestui cartier rezidențial.

George David, fondatorul agenției imobiliare Galaxy Imob, consideră că Asmita este un proiect atipic față de piață, „clientul de Asmita fiind un client de investiții, care deține patru-cinci proprietăți”.

Domnia sa susține că locuințele care

aparțin complexurilor noi din Brașov aflate în procedura de insolvență au avantajul că orașul a evaluat foarte mult, „devenind scump pentru locuitorii săi”.

„Este mare lucru că primăria și Consiliul Județean din Brașov și-au unit forțele și fac lucrurile împreună. Cea mai mare parte dintre oamenii de afaceri din Moldova cumpără locuințe în Brașov. Când se va deschide și aeroportul, cererea va fi și mai mare”, ne-a mai spus domnia sa.



Asmita Gardens

Casa de Insolvență mai administrează proiectele companiilor ML Construcții, Eurosmart Investment, Tătărași Arena, Mănăștur Vest Panoramic și Sun City.

### Previțiuni în creștere pentru 2014

„Piața imobiliară este în continuare într-un impas, însă avem semne că lucrurile revin, treptat, pe un trend ascendent”, ne-au spus reprezentanții CITR, menționând că proiectele pe care le administrează au reușit, în ultima perioadă, să genereze interes pentru cumpărători: „Tendențele anului 2014 sunt pozitive, solicitările - tot mai dese, iar accesul la finanțare - mai ușor, în special la locuințele care se încadrează în programul Prima Casă. Toți acești factori fac ca previziunile noastre să fie în creștere, pentru acest an”.

Potrivit surselor noastre, valoarea pe care creditorii au putut-o recupera de la companiile aflate în insolvență a contat cel mai mult pentru procedurile din piața de profil. Acesta a fost elementul de control care a dictat deciziile în fiecare caz. După boom-ul imobiliar, fiecare dintre dezvoltatori a încercat să-și păstreze și să-și recupereze o sumă de bani cu o valoare cât mai apropiată de cea investită inițial.

Ca practician în insolvență, CITR este parte a unui proces care implică atât creditorii, cât și companiile aflate în insolvență.

Reprezentanții Casei de Insolvență au mai precizat: „Strategiile de redresare propuse își dovedesc eficiența în funcție de rapiditatea cu care planurile de reorganizare sunt aprobate și puse în practică, dar și în funcție de atractivitatea proiectului în sine”.