

ANEXA 4

PROSIM EVAL S.R.L.

Reg Comertului J13/2494/2008, C.U.I. RO 24182589

Str. Decebal nr.75, camera 1, e-mail: prosimeval@gmail.com

Cont RO43BLOM5400079946260010 BLOM BANK FRANCE AG CONSTANTA

Cont RO10TREZ2315069XXX025862 TREZORERIA CONSTANTA

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

12 MAI 2022

Nr. Inregistrare 163/10.05.2022

Nr. CPS 72/07.04.2022

RAPORT DE EVALUARE

1. Proprietate imobiliara situata in localitatea Constanta, str. Ecaterina Varga nr.34, judet Constanta, nr. cadastral 14178, inscrisa in CF 210713 Constanta, compusa din:
 - Constructie C1 - Locuinta tip S+P+1E
 - Constructie C2 - Locuinta tip P
 - Teren in suprafata de 395 mp din acte (408 mp din masuratori)
2. Proprietate imobiliara situata in localitatea Stelnica, judet Ialomita, nr. cadastral 160, inscrisa in CF 58 Ialomita, compusa din:
 - Constructie C1 - Locuinta tip P
 - Constructie C2 - Rezervoare combustibil
 - Constructie C3 - Rezervoare
 - Constructie C4 - Bascula
 - Constructie C5 - Cabina poarta tip P
 - Teren in suprafata de 6.209,43 mp
3. Proprietate imobiliara situata in localitatea Sinoie, str. Oierilor nr.4-4bis, judet Constanta, nr. cadastral 101456, inscrisa in CF 101456 Mihai Viteazu, compusa din:
 - Constructie C1 - Locuinta tip P
 - Constructie C2 - Anexa tip P
 - Constructie C3 - Anexa tip P
 - Constructie C4 - Locuinta tip P
 - Constructie C5 - Pensiune tip P+1E
 - Constructie C6 - Teren sport
 - Constructie C7 - Piscina
 - Teren in suprafata de 6.360 mp
4. Proprietate imobiliara situata in localitatea Sinoe, Comuna Mihai Viteazu, nr. cadastral 100758, inscrisa in CF 100758 Mihai Viteazu, judet Constanta, compusa din:
 - Constructie C1 - Locuinta tip P+M
 - Teren in suprafata de 1.900 mp din acte (1.900,12 mp din masuratori)
5. Teren intravilan in suprafata de 2.832 mp situat in localitatea Sinoe, Comuna Mihai Viteazu, nr. cadastral 10275, inscrisa in CF 10816 Mihai Viteazu, judet Constanta
6. Mijloace transport + obiecte inventar

BENEFICIARIII RAPORTULUI:

IDEEA CONTRAST S.R.L. - in insolventa,

la solicitarea beneficiarului MG ACTIV INSOLVENCY S.P.R.L.

PROPRIETARI:

IDEEA CONTRAST S.R.L.

Nr. Dosar: 7647/118/2021

AUTOR:
PROSIM EVAL S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV
EVALUATOR AUTORIZAT



09 MAI 2022

Datele, informatiile si continutul acestei lucrari fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate sau vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al EVALUATORULUI si al BENEFICIARIILOR

Sinteza evaluării

Catre

IDEEA CONTRAST S.R.L. - in insolventa

Stimati Domni, stimate Doamne

Scopul evaluării: exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a bunurilor mobile si imobile, proprietatea IDEEA CONTRAST S.R.L.,

in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, in vederea utilizarii acestuia in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr. 7647/118/2021:

1. Proprietate imobiliara situata in localitatea Constanta, str. Ecaterina Varga nr.34, judet Constanta, nr. cadastral 14178, inscrisa in CF 210713 Constanta, compusa din:

- Constructie C1 - Locuinta tip S+P+1E
- Constructie C2 - Locuinta tip P

- Teren in suprafata de 395 mp din acte (408 mp din masuratori)

2. Proprietate imobiliara situata in localitatea Stelnica, judet Ialomita, nr. cadastral 160, inscrisa in CF 58 Ialomita, compusa din:

- Constructie C1 - Locuinta tip P
- Constructie C2 - Rezervoare combustibil
- Constructie C3 - Rezervoare
- Constructie C4 - Bascula
- Constructie C5 - Cabina poarta tip P
- Teren in suprafata de 6.209,43 mp

3. Proprietate imobiliara situata in localitatea Sinoie, str. Oierilor nr.4-4bis, judet Constanta, nr. cadastral 101456, inscrisa in CF 101456 Mihai Viteazu, compusa din:

- Constructie C1 - Locuinta tip P
- Constructie C2 - Anexa tip P
- Constructie C3 - Anexa tip P
- Constructie C4 - Locuinta tip P
- Constructie C5 - Pensiune tip P+1E
- Constructie C6 - Teren sport
- Constructie C7 - Piscina
- Teren in suprafata de 6.360 mp



4. Proprietate imobiliara situata in localitatea Sinoe, Comuna Mihai Viteazu, nr. cadastral 100758, inscrisa in CF 100758 Mihai Viteazu, judet Constanta, compusa din:

- Constructie C1 - Locuinta tip P+M
 - Teren in suprafata de 1.900 mp din acte (1.900,12 mp din masuratori)
5. Teren intravilan in suprafata de 2.832 mp situat in localitatea Sinoe, Comuna Mihai Viteazu, nr. cadastral 10275, inscrisa in CF 10816 Mihai Viteazu, judet Constanta
6. Mijloace transport + obiecte inventar

Proprietar:

IDEEA CONTRAST S.R.L. - in insolventa,
la solicitarea beneficiarului MG ACTIV INSOLVENCY S.P.R.L.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri mobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantii societatii. Acolo unde evaluatorul nu a reusit sa faca inspectia bunurilor, acesta a primit informatiile si/sau fotografiile necesare din partea beneficiarilor.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, activitatea de evaluare fiind adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat al IDEEA CONTRAST S.R.L. - in insolventa toate analizele si estimările au fost efectuate in conformitate cu legislatia actuala si cu starea si perspectivele obiectivelor.

1. Proprietate imobiliara situata in localitatea Constanta, str. Ecaterina Varga nr.34, judet Constanta, nr. cadastral 14178, inscrisa in CF 210713 Constanta, compusa din:	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
Constructie C1 - Locuinta tip S+P+1E	202.996	41.018
Constructie C2 - Locuinta tip P	35.921	7.258
Teren in suprafata de 395 mp	1.979.214	399.922
TOTAL	2.218.132	448.198

2. Proprietate imobiliara situata in localitatea Stelnica, judet Ialomita, nr. cadastral 160, inscrisa in CF 58 Ialomita, compusa din:	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
Constructie C1 - Locuinta tip P	0	0
Constructie C2 - Rezervoare combustibil	0	0
Constructie C3 - Rezervoare	0	0
Constructie C4 - Bascula	0	0
Constructie C5 - Cabina poarta tip P	0	0
Teren in suprafata de 6.209,43 mp	215.113	43.466
TOTAL	215.113	43.466

3. Proprietate imobiliara situata in localitatea Sinoie, str. Oierilor nr.4-4bis, judet Constanta, nr. cadastral 101456, inscrisa in CF 101456 Mihai Viteazu, compusa din:	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
Constructie C1 - Locuinta tip P	28.503	5.759
Constructie C2 - Anexa tip P	44.840	9.060
Constructie C3 - Anexa tip P	13.556	2.739
Constructie C4 - Locuinta tip P	38.128	7.704
Constructie C5 - Pensiune tip P+1E	1.867.337	377.316
Teren in suprafata de 6.360 mp	251.805	50.880
TOTAL	2.244.169	453.459

4. Proprietate imobiliara situata in localitatea Sinoe, Comuna Mihai Viteazu, nr. cadastral 100758, inscrisa in CF 100758 Mihai Viteazu, judet Constanta, compusa din:	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
Constructie C1 - Locuinta tip P+M	232.942	47.068
Teren in suprafata de 1.900 mp	80.585	16.283
TOTAL	313.527	63.351

5. Teren intravilan in suprafata de 2.832 mp situat in localitatea Sinoe, Comuna Mihai Viteazu, nr. cadastral 10275, inscrisa in CF 10816 Mihai Viteazu, judet Constanta	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
	120.112	24.270

6. Alte immobilizari corporale + Obiecte inventar	98.257	19.854
---	--------	--------

7. Mijloace transport	122.350	24.722
TOTAL GENERAL	5.331.660 lei	1.077.321 €

Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cotation inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor si bunurilor conform tabelelor de mai jos:

1. Proprietate imobiliara situata in localitatea Constanta, str. Ecaterina Varga nr.34, judet Constanta, nr. cadastral 14178, inscrisa in CF 210713 Constanta, compusa din:	Valoare de lichidare Lei	Valoare de lichidare Euro
Constructie C1 - Locuinta tip S+P+1E	152.247	30.763
Constructie C2 - Locuinta tip P	26.941	5.444
Teren in suprafata de 395 mp	1.484.411	299.942
TOTAL	1.663.599	336.148

2. Proprietate imobiliara situata in localitatea Stelnica, judet Ialomita, nr. cadastral 160, inscrisa in CF 58 Ialomita, compusa din:	Valoare de lichidare Lei	Valoare de lichidare Euro
Constructie C1 - Locuinta tip P	0	0
Constructie C2 - Rezervoare combustibil	0	0
Constructie C3 - Rezervoare	0	0
Constructie C4 - Bascula	0	0
Constructie C5 - Cabina poarta tip P	0	0
Teren in suprafata de 6.209,43 mp	161.335	32.600
TOTAL	161.335	32.600

3. Proprietate imobiliara situata in localitatea Sinoie, str. Oierilor nr.4-4bis, judet Constanta, nr. cadastral 101456, inscrisa in CF 101456 Mihai Viteazu, compusa din:	Valoare de lichidare Lei	Valoare de lichidare Euro
Constructie C1 - Locuinta tip P	21.377	4.320
Constructie C2 - Anexa tip P	33.630	6.795
Constructie C3 - Anexa tip P	10.167	2.054
Constructie C4 - Locuinta tip P	28.596	5.778
Constructie C5 - Pensiune tip P+1E	1.400.503	282.987
Teren in suprafata de 6.360 mp	188.854	38.160
TOTAL	1.683.127	340.094

4. Proprietate imobiliara situata in localitatea Sinoe, Comuna Mihai Viteazu, nr. cadastral 100758, inscrisa in CF 100758 Mihai Viteazu, judet Constanta, compusa din:	Valoare de lichidare Lei	Valoare de lichidare Euro
Constructie C1 - Locuinta tip P+M	174.706	35.301
Teren in suprafata de 1.900 mp	60.439	12.212
TOTAL	235.145	47.514

5. Teren intravilan in suprafata de 2.832 mp situat in localitatea Sinoe, Comuna Mihai Viteazu, nr. cadastral 10275, inscrisa in CF 10816 Mihai Viteazu, judet Constanta	Valoare de lichidare Lei	Valoare de lichidare Euro
	90.084	18.203

6. Alte imobilizari corporale + Obiecte inventar	73.693	14.891
--	--------	--------

7. Mijloace transport	91.762	18.542
-----------------------	--------	--------

TOTAL GENERAL

3.998.745 lei	807.991 €
---------------	-----------

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ Evaluatorul nu dispune de aparatura necesara in determinarea cu exactitate a starii tehnice a bunurilor si nu este avizat in acest sens. Totodata, evaluatorul nu se face raspunzator pentru demersurile necesare in vederea realizarii unor expertize tehnice a bunurilor evaluate.
- ✓ Informatiile cu privire la identificarea bunurilor, la starea tehnica si configuratia acestora au fost primite de la reprezentanti ai proprietarului si verificate (in masura in care a fost posibil) in teren cu ocazia inspectiei
- ✓ Clientul sau Beneficiarul nu au pus la dispozitia Evaluatorului nici un fel de documente privind intretinerea activelor, programul de service, istoricul reparatiilor curente sau a reparatiilor capitale a bunurilor supuse evaluarii. Astfel, Evaluatorul a considerat ca starea tehnica a activelor este una normal in raport cu varsta fizica si au avut un regim de exploatare corect.
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valorile nu contin TVA
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,9490 LEI
- ✓ **Data evaluării: 09.05.2022**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată de Pescu Mihai, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.
- Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială.
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte în limita cunoștințelor și informațiilor obținute;
- Evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția bunurilor care fac obiectul lucrării;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale, nepărtinitoare;
- În elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistență din partea nici unei alte persoane, în afara celor care semnează lucrarea;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părțitor față de nici una din părțile implicate;
- Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată în efectuarea lucrării nu sunt acționari sau asociați cu beneficiarul, clientul sau alți utilizatori desemnați în prezentul raport de evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată, având competența să efectueze acest raport de evaluare;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2022.

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR

