

ANEXA 2

## **ONE PROSIM EVAL S.R.L.**

Str. Aristide Karatzali nr.21, parter  
Constanta, Romania  
Nr. Reg. Com. J13/3623/2022  
C.U.I. 46950157  
e-mail: oneprosimeval@gmail.com  
Cont: 97 BTRL RONC RT0C J001 5601  
Banca Transilvania



**ONE PROSIM EVAL**  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. Inregistrare 310/02.10.2023  
Nr. CPS 195/21.09.2023

# **RAPORT DE EVALUARE**

1. **Proprietate imobiliara situata in localitatea Constanta, Constanta Sud - Zona Libera incinta nr.1A, parcela M2, nr. Cadastral 212058, in scris in CF 212058, judet Constanta, compusa din:**
  - Constructia C1 - Birouri tip P
  - Constructia C2 - Magazie tip P
  - Constructia C3 - Magazie tip P
  - Constructia C4 - Magazie tip P
  - Constructia C5 - Rampa CF
2. **Teren extravilan curti - constructii situat in localitatea Ovidiu, zona fost IAS Nazarcea, nr. Cadastral 103791, in scris in CF 103791 Ovidiu, judet Constanta**
3. **Alte active corporale (mobilier, aparatura birotica) conform lista inventariere**

**PROPRIETAR:**  
ROMNED COMPANY S.R.L

**BENEFICIARIII RAPORTULUI:**  
ROMNED COMPANY S.R.L- in insolventa,  
la solicitarea administratorului judiciar  
SPECTRUM INSOLVENCY I.P.U.R.L.

Nr. dosar: 4675/118/2023

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

**PESCU MIHAI**  
**EPI, EBM, EI**



**28 SEPTEMBRIE 2023**

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

## Sinteza evaluării

Catre

ROMNED COMPANY S.R.L – in insolventa

Stimati Domni, stimate Doamne

**Scopul evaluarii:** exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a proprietatilor imobiliare si a bunurilor mobile, proprietatea ROMNED COMPANY S.R.L, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, in vederea utilizarii acesteia in cadrul procedurii de insolventa. Raportul a fost intocmit la cererea clientului SPECTRUM INSOLVENCY I.P.U.R.L.

Au fost supuse evaluarii strict acele active din patrimoniul ROMNED COMPANY S.R.L. care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri imobile si bunuri mobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantul societatii dna. LUMINITA COBASNIAN.

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 proprietarului, 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, Constanta Sud – Zona Libera incinta nr.1A, parcela M2, nr. Cadastral 212058, inscris in CF 212058, judet Constanta, compusa din:	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
Constructia C1 – Birouri tip P	335.028	67.352
Constructia C2 – Magazie tip P	246.369	49.528
Constructia C3 – Magazie tip P	778.871	156.579
Constructia C4 – Magazie tip P	902.760	181.485
Constructia C5 – Rampa CF tip P	132.343	26.605
<b>TOTAL</b>	<b>2.395.371</b>	<b>481.549</b>



2. Teren extravilan curti - constructii situat in localitatea Ovidiu, zona fost IAS Nazarcea, nr. Cadastral 103791, inscris in CF 103791 Ovidiu, judet Constanta	Valoare de piata Lei	Valoare de piata Euro
	338.252	68.000
3. Alte active corporale (mobilier, aparatura birotica) conform lista inventariere	420	84
<b>TOTAL</b>	<b>2.734.043 lei</b>	<b>549.634 €</b>

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 cotaie 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 conform tabelelor de mai jos:

1. Proprietate imobiliara situata in localitatea Constanta, Constanta Sud - Zona Libera incinta nr.1A, parcela M2, nr. Cadastral 212058, inscris in CF 212058, judet Constanta, compusa din:	Valoare de lichidare Lei	Valoare de lichidare Euro
Constructia C1 - Birouri tip P	251.271	50.514
Constructia C2 - Magazie tip P	184.776	37.146



Constructia C3 - Magazie tip P	584.153	117.434
Constructia C4 - Magazie tip P	677.070	136.114
Constructia C5 - Rampa CF tip P	99.257	19.954
<b>TOTAL</b>	<b>1.796.528</b>	<b>361.162</b>

2. Teren extravilan curti - constructii situat in localitatea Ovidiu, zona fost IAS Nazarcea, nr. Cadastral 103791, inscris in CF 103791 Ovidiu, judet Constanta	Valoare de lichidare Lei	Valoare de lichidare Euro
	253.689	51.000

3. Alte active corporale (mobilier, aparatura birotica) conform lista inventariere	315	63
--	-----	----

<b>TOTAL</b>	<b>2.050.532 lei</b>	<b>412.225 €</b>
--------------	----------------------	------------------

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ **Proprietatile sunt evaluate in ipoteza "liber de sarcini"**
- ✓ **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**
- ✓ **Valoarea globala obtinuta prin capitalizarea venitului reprezinta o valoare de piata, defalcarea acesteia pe constructii reprezentand doar o valoare tehnica, nu este o valoare de piata de sine statatoare;**
- ✓ **Proprietarul nu a prezentat un certificat urbanism valabil pentru teren; Evaluarea s-a facut in conditiile in care terenul nu are restrictii. Orice certificat de urbanism prezentat ulterior ce prezinta restrictii atrage anularea raportului de evaluare si refacerea acestuia.**
- ✓ **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 = 4,9743 LEI
- ✓ **Data evaluării: 28.09.2023**

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 și 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 ofera 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 părținitor 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 stimul 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 2023.

**Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI**  
**Membru titular ANEVAR**

