

**P.F. SĂCEANU MARIUS - VALENTIN**

**SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE  
evaluador autorizat ANEVAR**

municipiul Giurgiu, bulevardul București, bloc 45/4D, scara E, etajul 3 apartamentul 12, județul Giurgiu;  
C.I.F. 28699600 telefon mobil: 0726.740.112;  
e-mail: [mvsaccanu@gmail.com](mailto:mvsaccanu@gmail.com); [www.cabinet-particular.ro/evaluador/giurgiu](http://www.cabinet-particular.ro/evaluador/giurgiu)  
[www.ghidulprimariilor.ro](http://www.ghidulprimariilor.ro)

#75 /13.03.2024

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETĂȚI IMOBILIARE **PLATFORMĂ BETONATĂ CU STĂLPI DE SUSȚINERE** **și** **ACOSTARE PONTON**

**PROPRIETAR, CLIENT și DESTINATAR**  
**firma DARMY FORCE SECURITY S.R.L. în insolvență**  
com. Stănești, sat Stănești, str. Principală nr. 1, str. jud. Giurgiu  
**și creditorii acestei firme**

prin  
**Pheonix LAR IPURL – administrator judiciar**  
mun. Giurgiu, șos. Alexandriei, bl. A5, ap. 8, jud. Giurgiu

**MARTIE - 2024**



# CUPRINS

	DECLARAȚIA DE CONFORMITATE
Cap I	REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE
I.1.	Beneficiarul lucrării
I.2.	Obiectul evaluării
I.3.	Dreptul de proprietate evaluat
I.4.	Scopul evaluării
I.5.	Data inspecției
I.6.	Data evaluării
I.7.	Baza de evaluare . Tipul valorii
I.8.	Rezultatul evaluării
Cap II.	SFERA MISIUNII DE EVALUARE
II.1.	Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare
II.2.	Scopul evaluării
II.3.	Data inspecției
II.4.	Data evaluării
II.5.	Moneda raportului
II.6.	Modalități de plată
II.7.	Identificarea bunurilor evaluate, macroidentificarea și microidentificarea
II.8.	Dreptul de proprietate evaluat
II.9.	Bazele evaluării și definiția tipului de valoare estimat
II.10.	Premisele valorii
II.11.	Ipoteze speciale și condiții limitative
II.12.	Surse de informații
II.13.	Clauze de nepublicare
Cap III.	Capitolul III – PREZENTAREA DATELOR
III.1.	Situația juridică
III.2.	Date despre amplasare
III.3.	Descrierea tehnică și funcțională
III.4.	Aspecte privind utilizarea
III.5.	Istoric
Cap IV.	DESCRIEREA ȘI ANALIZA PIETEI SPECIFICE
Cap V.	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII
V.1.	Cea mai bună utilizare
V.2.	Abordarea prin piață
V.3.	Abordarea prin cost
V.4.	Abordarea prin venit – nu s-a utilizat
V.5.	Rezultatul evaluării. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului

## ANEXE

1. Fișa tehnică de evaluare (valoarea estimată prin abordarea prin cost)
2. Fotografii
3. Documente de proprietate



# CAPITOLUL I:

## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

### I.1. Beneficiarul lucrării

Raportul de evaluare se adresează firmei DARMY FORCE SECURITY S.R.L., cu sediul în mun. Giurgiu, Bd. Constantin Brâncoveanu nr. 3, jud. Giurgiu (C.U.I. RO 36489979, J52/516/2016) și creditorilor acestei firme, prin Phoenix LAR IPURL – administrator judiciar, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. Alexandriei, bl. A5, ap. 8, jud. Giurgiu (CIF 20570367, nr. înscriere în tabloul practicienilor în insolvență RSP0046) în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat. Pentru orice alt scop decât cel declarat, bunurile pot avea o valoare diferită.

### I.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul raportului de evaluare îl constituie următoarele mijloace fixe: **plafondă betonată cu stâlpi de susține și zonă acostare ponton**, proprietate a firmei DARMY FORCE SECURITY S.R.L..

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

### I.4. Scopul

Scopul acestui raport de evaluare este informarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați asupra valorii de piață/de vânzare forțată a mijloacelor fixe supuse evaluării.

Moneda în care va fi exprimată valoarea de piață estimată este RON. La data evaluării, cursul oficial B.N.R. de schimb este 1 EUR = 4,9671 RON.

### I.5. Data inspecției

Inspecția bunurilor supuse evaluării: 05.03.2024.

### I.6. Data evaluării

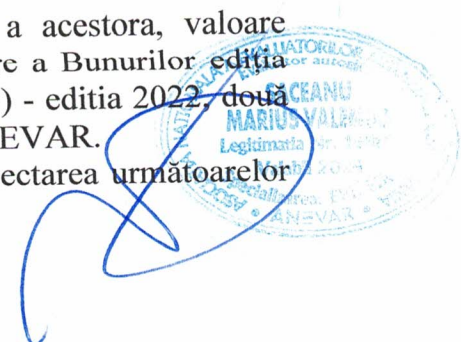
Data evaluării este **12.03.2024**, dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și sunt valabile valorile estimate de evaluator; **data finalizării raportului este 13.03.2024**.

### I.7. Baza de evaluare. Tipul valorii

Pentru bunurile evaluate va fi estimată valoarea de piață a acestora, valoare adecvată scopului precizat, cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) - ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) și Ghidurile de Evaluare ANEVAR.

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a realizat cu respectarea următoarelor Standarde:

- SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);



- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### I.8. Rezultatul evaluării

Valoarea estimată (rotunjit), obținută folosind abordarea prin cost este:

<u>Nr. crt.</u>	<u>Denumire bun</u>	<u>Valoare estimată EUR</u>	<u>Valoare estimată RON</u>
1	Platformă betonată cu stâlpi de susținere (clădire prim ajutor și spațiu depozitare echipamente navigație)	177.568	882.000
2	Zonă acostare ponton (pasarelă pentru acostare)	69.215	343.800
	<b>TOTAL</b>	<b>246.783</b>	<b>1.225.800</b>

*Valoarea estimată nu include TVA.*

Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative menționate în raport și **este valabilă la data raportului de evaluare numai pentru scopul precizat în raport.**

Valoarea de piață estimată în raport se aplică mijloacelor fixe evaluate luate ca întregi, orice alocare a valorii între diferite părți ale acestora va invalida valoarea estimată.

**Evaluator autorizat,  
ec. Marius Valentin SĂCEANU  
membru titular ANEVAR EPI; EBM**

