

I.1. Pagină de titlu

RAPORT DE EVALUARE

Construcție hidrotehnică – Doc plutitor (bazin de retub)



PROPRIETAR:

ROVEXIM COM S.R.L. Slobozia

BENEFICIAR :

CONSILIUL LOCAL FETEȘTI

EXECUTANT:

MOȘESCU VALERIU CABINET EXPERT EVALUATOR EI, EPI, EBM
mun. SLOBOZIA, jud. IALOMIȚA

octombrie 2022

I.2. Cuprins

Cap. I. INTRODUCERE

- I.1. Pagina de titlu
- I.2. Cuprinsul
- I.3. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- I.4. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII

- II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative.
- II.2. Obiectul și scopul evaluării
- II.3. Drepturile de proprietate evaluate
- II.4. Tipul valorii estimate – valoare de piață
- II.5. Data estimării valorii
- II.6. Moneda raportului
- II.7. Modalități de plată
- II.8. Inspekția proprietății
- II.9. Sursele de informații utilizate
- II.10. Clauza de nepublicare. Clauze speciale

Cap. III. PREZENTAREA DATELOR

- III.1. Indentificarea proprietății. Aspecte juridice
- III.2. Descrierea amplasamentului
- III.3. Descrierea activității desfășurate și a pieței specifice

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- A. Abordarea prin cost (V_1)
- B. Concluzii și opinia evaluatorului (V)

ANEXE

Fotografii;
 Fișă de evaluare;
 Proces-verbal de licitație și adjudecare bunuri nr.1276/28.10.2015;
 Factura nr.49/20.03.2016;
 Pag. 5 și 12 din raport evaluare imobilizări corporale/mijloace fixe-bun imobil-construcție hidrotehnică (fără teren) Evaluator Stanca Nicolae leg. ANEVAR nr.16249, anul 2014;
 Extras de Carte Funciară pentru informare nr.120824/08.10.2019; C.F.nr.26589-Fetești;
 Plan de amplasament și delimitare a imobilului N.C. 26589;

1.3. Sinteza evaluării. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

1. Tipul proprietății: **Bun imobil**
2. Localizare: **mun. Fetești, zona Port, N.C. 26589, malul stâng al brațului Borcea;**
3. Proprietarul bunului: **ROVEXIM COM S.R.L. Slobozia;**
4. Denumirea bunului imobil:
 - **Construcție hidrotehnică – Doc plutitor pentru reparatul navelor fluviale (bazin de retub);**

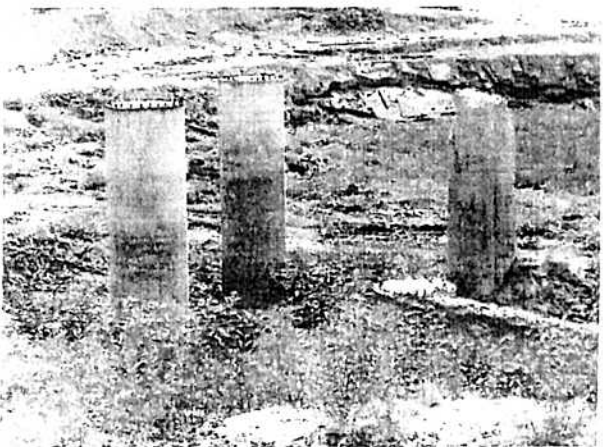
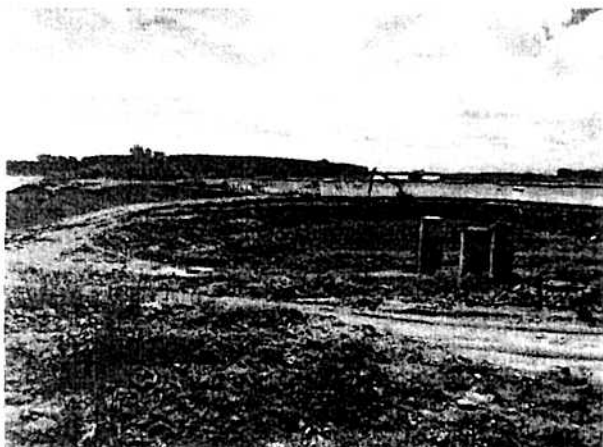
Clientul: **ROVEXIM COM S.R.L. Slobozia;**

5. Beneficiarul: **CONSILIUL LOCAL FETEȘTI**
6. Scopul evaluării: **Estimarea « valorii echitabile »;**
7. Baza evaluării: **Standardele de evaluare a bunurilor 2022;
SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.**
8. Dreptul evaluat: **Drept real principal;**
9. Data evaluării: **25 octombrie 2022;**
10. Cursul de schimb oficial la data evaluării: **4,9038 lei/euro**
11. Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cadrul raportului, a fost estimată următoarea valoare echitabilă:

Nr crt	Denumirea bunului imobil	Suprafața m ²	Abordare prin cost – CIN lei	Valoarea echitabilă lei
1	Construcție hidrotehnică – Doc plutitor pentru reparatul navelor fluviale (bazin de retub)	1.555,20	256.100	256.100





Doc plutitor pentru reparatul navelor pluviale – construcție aflată pe teren intravilan curții-construcții N.C.26589, proprietatea U.A.T. Fetești

FIȘA DE EVALUARE CONSTRUCȚII

1. Date de identificare

- 1.1. Denumire corp proprietate:
- 1.2. Amplasament:
- 1.3. Data P.I.F./intrare în patrimoniu
- 1.4. Cod clasificare cf. HG 2139/2004
- 1.5. Durata normală de funcț. cf. HG 2139/2004 - DN
- 1.6. Durata de viața tehnică conform P135/1999:

Doc plutitor pentru reparatul navelor fluviale
zona Port (lot 1)

1990/2016

1.4.1.
40-60 ani
75 ani

2. Date constructive

2.1. Dimensiuni

- 2.1.1. Aria construită, Ac: 1.555,20 mp;
- 2.1.2. Aria desfășurată, Ad: 1.555,20 mp;
- 2.1.4. Înălțimea medie, H: 10,00 m;

2.2. Caracteristici constructive:

- 2.2.1. Regim de înălțime: P
- 2.2.2. Structură:

Doc uscat (Bazin de retub) taluzul săpăturii din piatră brută
și balast, grosime 1,3 m. Taluzul înclinat protejat cu dale din
beton așezate pe grinzi din beton armat.

2.2.3. Finisaie:

lucrare neterminată și descompletată

2.2.4. Instalații:

lipsă

2.2.5. Stare tehnică:

Nesatisfăcătoare

3. CALCULUL COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET - CIN

- 3.1. Valoarea unitară, Fișa nr. 4, Volum 9, Catalog de reevaluare nr.130, fișa nr.6
Catalog de Evaluare rapidă a construcțiilor, Matrix Rom 1995.

Categorii de lucrări	Valoarea de înlocuire lei/ROL/mpAd
Chei vertical din blocuri fasonate pe pat de piatră (asimilare)	5.500
Total	5.500
Denumirea corecției	
Total	0
Total	5.500

- 3.2. Valoarea de înlocuire la data de 01.01.1965

$$V_i = 1555,20 \text{ mpAd} \times 5.500 \text{ leiROL/mpAd} = 8.553.600 \text{ leiROL}$$

- 3.3. Costul de Înlocuire Brut - CIB, la data evaluării 25.10.2022

- Indicele mediu de actualizare al valorii construcțiilor hidrotehnice la 30.06.2022 față
de 01.01.1965 = 34.964,82

- Coeficient de actualizare de la data de 30.06.2022 la 25.10.2022, data evaluării, este dat de
indicele prețurilor de consum cumulat = 1,019

$$\text{Indice mediu de actualizare total} = 35.629,16$$

$$\text{CIB} = 8.553.600 \text{ leiROL} \times 35.629,16 \times 10.000 = 30.475.755 \text{ lei cu TVA}$$

$$\text{CIB} = 25.609.878 \text{ lei fără TVA}$$

- 3.4. Costul de Înlocuire Net - CIN, la data evaluării - 25.10.2022

Gradul de uzură al construcției se estimează ținând seama de starea tehnică actuală, de
"Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură a mijloacelor fixe din grupa I - Construcții", indicativ
P135 - 1999 aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 85/N/25.10.1999 de "Ghidul privind executarea
lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale indicativ GE 032 - 97
aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 116/N/01.09.1997, astfel:

Elemente de construcție	Pondere	Uzură %	Total %
Infrastructură - pat de piatră	19	99	18,81
Suprastructură - zidăria cheiului, inclusiv masivul de anrocamente din spatele cheiului	81	99	80,19
Total	100		99,00

$$\text{Grad de uzură: } 99,00 ; \text{ Coeficient } 1 - 0,99 = 0,01$$

$$\text{CIN} = 25.609.878 \times 0,01 = 256.099 \text{ lei}$$

$$\text{CIN} = 256.099 \text{ lei sau } 52.225 \text{ € rotund:}$$

$$\text{CIN} = 256.100 \text{ lei sau } 52.220 \text{ €}$$

Notă: - Curs valutar BNR la 25.10.2022: 4.9038 lei/€
- Valoarea nu conține TVA

Evaluator autorizat, M.T. ANEVAR, E.T.



