

HOTARARE

privind darea in administrare catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, institutie publica de interes local cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil -constructii (C1-C11) si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau, in vederea desfasurarii activitatii specifice de catre aceasta institutie

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de 30.05.2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 30368/17.05.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de inițiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției economice-Serviciul Buget-Contabilitate, al Compartimentului Evidența Patrimoniu și Rețele Utilitare și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.30742/18.05.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- prevederile art.554, art.858, art.861 și art.867-870 din Codul Civil, aprobat prin Legea nr.287/2009, republicată, actualizată, ce reglementează ca normă generală exercitarea dreptului de administrare asupra proprietății publice a autorității administrației publice locale;
- extrasul de carte funciara nr.25572/01.03.2023 aferent numărului cadastral 36823, imobil-constructii (C1 -C11) și teren aferent, situat administrativ în Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, județul Buzau, înscris în Cartea Funciara nr.36823 Râmnicu Sarat, având numărul cadastral 36823 (teren), respectiv 36823-C1, 36823-C2, 36823-C3, 36823-C4, 36823-C5, 36823-C6, 36823-C7, 36823-C8, 36823-C9, 36823-C10, 36823-C11 (constructii);
- prevederile HG nr.1348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzau, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzau, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.G nr.1218/2010 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr.897/2006 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului

nr.1348/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Buzau, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Buzau si pentru modificarea si completarea Hotararii Guvernului nr.1348/2001 privind atestarea domeniului public al judetului Buzau, precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Buzau;

-aspectul conform caruia titularul dreptului de administrare are folosinta, posesia si dispozitia bunului asupra caruia poarta acest drept, cu mentiunea ca, fata de prerogativa dispozitiei, titularul dreptului de administrare nu poate instraina bunul, acesta fiind inalienabil;

-norma de drept potrivit careia exercitarea prerogativelor dreptului de administrare, cu privire la la bunul imobil dat in administrare, se poate face doar in conditiile stabilite de lege si, daca este cazul, in actul de constituire;

-prevederile HCL nr.152/30.09.2014 privind stabilirea cotei-partii ce revine titularului dreptului de administrare din veniturile incasate din inchirierea si concesionarea bunurilor proprietate publica la nivelul Unitatii Administrativ Teritoriale-Municipiul Rm.Sarat ;

-prevederile O.G nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificarile si completarile ulterioare;

-imobilul-constructii si teren aferent, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau este identificat la pozitiile cu nr.11296, 11258, 11297, 31548, 11259, 31549, 31550, 11290, 31551, 31552, 31553 si 31357 in lista de inventariere;

-valoarea de inventar a imobilului – constructii si teren aferent este urmatoarea: C1-327.784 lei, C2-34.348 lei, C3-5.665 lei, C4-187.870 lei, C5-210.616 lei, C6-188.949 lei, C7-14.026 lei, C8-105.490 lei, C9-224.420 lei, C10-22.797 lei , C11-197.762 lei, iar terenul are o valoare de 569.416 lei (valorile sunt fara TVA);

- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;

- prevederile HCL nr.136/27.04.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile mai 2023-iulie 2023;

-prevederile art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c) si lit.d), alin.(6) lit.a), art.287, lit.b), art.297, alin.(1), lit.a), art.298, art.299, art.300, art.301 coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.g) si ale art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1. (1) Se aproba darea in administrare catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, institutie publica de interes local cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil – constructii (C1-C11) si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau, in vederea desfasurarii activitatii specifice de catre aceasta institutie.

(2) Imobilul- constructii si teren aferent precizat la alin.1 este inscris in Cartea Funciara nr.36823 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 36823 (teren), respectiv 36823-C1, 36823-C2, 36823-C3, 36823-C4, 36823-C5, 36823-C6, 36823-C7, 36823-C8, 36823-C9, 36823-C10, 36823-C11 (constructii).

(3) Datele de identificare ale imobilului -constructii si teren aferent precizat la alin.1 sunt cuprinse in Anexa nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

(4) Valoarea de inventar a imobilului – constructii si teren aferent este de 2.089.143 lei (fara TVA), teren in suprafata masurata de 8720 mp si constructii C1-C11 in suprafata construita totala de 2480 mp.

Art.2. Dreptul de administrare se constituie pe o perioada de 15 ani, incepand cu data incheierii contractului de dare in administrare.

Art.3. (1) Municipiul Rm. Sarat va incheia cu Administratia Domeniului Public Rm.Sarat un contract de dare in administrare pentru imobilul in cauza, avand ca obiect prevederile art.1 din prezenta hotarare.

(2) Se aproba modelul contractului de dare in administrare, conform anexei nr.2, care face parte integranta din prezenta hotarare.

(3) Se imputerniceste primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze contractul de dare in administrare.

Art.5. Predarea-primirea materiala a bunului-teren, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat precizat la art.1 se va face in termen de 30 zile de la incheierea contractului de dare in administrare, pe baza de proces-verbal de predare-primire.

Art.6. Titularul dreptului de administrare (Administratia Domeniului Public Rm.Sarat) are obligatia indeplinirii conditiilor impuse de art.300 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Art.7. Titularul dreptului de administrare (Administratia Domeniului Public Rm.Sarat) are obligatia de a vira la bugetul local 50% din veniturile incasate din inchirierea imobilului-teren si constructii, proprietate publica, dat in administrare in conformitate cu prevederile HCL nr.152/30.09.2014.

Art.8. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm. Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniului si Retele Utilitare si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens, in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta actelor administrative respectiv Administratia Domeniului Public Rm.Sarat.

Art.9. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 30.05.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absolută) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 16 voturi pentru, ___-___ abțineri și ___-___ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 16 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință,
Doamna consilier Tardeanu Viorica-Georgeta

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr. 155
Rm.Sărat 30.05.2023



Datele de identificare ale imobilului -constructii si teren situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau, aflat in proprietatea publica a Municipiului Rm.Sarat, ce urmeaza a fi dat in administrare Administratiei Domeniului Public Rm.Sarat

Nr. crt.	Denumire bun	Elemente de identificare	Situatia juridica	Valoare de inventar (lei, fara TVA)	Observatii
1.	Teren	Teren in suprafata masurata de 8720 mp	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	569.416	CF 36823/Nr. cadastral 36823
2.	Corp C1	C1-constructii anexa cu suprafata construita la sol de 556 mp, suprafata construita desfasurata de 556 mp (Hala) utilizata ca atelier mecanizare	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	327.784	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C1
3.	Corp C2	C2-constructii anexa cu suprafata construita la sol de 36 mp, suprafata construita desfasurata de 36 mp (Anexa) utilizata drept cabina poarta	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	34.348	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C2
4.	Corp C3	C3-constructii anexa cu suprafata construita la sol de 41 mp, suprafata construita desfasurata de 41 mp (Anexa)	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	5.665	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C3
5.	Corp C4	C4-constructii anexa cu suprafata	Municipiul Rm.Sarat-	187.870	CF 36823/Nr.

		construita la sol de 371 mp, suprafata construita desfasurata de 371 mp (Anexa) utilizata ca hala atelier sudura	domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau		cadastral 36823-C4
6.	Corp C5	C5-constructii administrative si social culturale cu suprafata construita la sol de 101 mp, suprafata construita desfasurata de 101 mp (Cladire administrativa)	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	210.616	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C5
7.	Corp C6	C6-constructii anexa cu suprafata construita la sol de 616 mp, suprafata construita desfasurata de 616 mp (Anexa) utilizata ca magazie	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	188.949	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C6
8.	Corp C7	C7-constructii anexa cu suprafata construita la sol de 50 mp, suprafata construita desfasurata de 50 mp (Anexa) utilizata ca bazin beton pentru asfalt	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	14.026	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C7
9.	Corp C8	C8-constructii anexa cu suprafata construita la sol de 206 mp, suprafata construita desfasurata de 206 mp (Anexa) utilizata drept cladire hala material asfalt	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	105.490	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C8
10.	Corp C9	C9-constructii administrative si social culturale cu suprafata construita la sol de 113 mp, suprafata construita	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis,	224.420	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C9

		desfasurata de 113 mp (Cladire administrativa) utilizata ca bloc sanitar ecarisaj	judetul Buzau		
11.	Corp C10	C10-constructii anexa cu suprafata construita la sol de 28 mp, suprafata construita desfasurata de 28 mp (Anexa) utilizata ca magazine	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	22.797	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C10
12.	Corp C11	C11-constructii anexa cu suprafata construita la sol de 362 mp, suprafata construita desfasurata de 362 mp (Anexa) utilizata ca padoc caini comunitari	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau	197.762	CF 36823/Nr. cadastral 36823-C11

Prezidentul de sedinta

Verdictul



Secretar general



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30368/17.05.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Administrația Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat, instituție publică de interes local cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil – construcții (C1-C11) și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție

Având în vedere:

- prevederile art. 554, art. 858, art. 861 și art. 867-870 din Legea nr. 287/2009 Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129 alin (1), alin. (2) litera c), alin. (6), lit. a), art. 139 alin. (3) litera g), art. 240, art. 297 alin. (1) lit. a), art. 298-301 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 1348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 3, unde la pozițiile nr. 543-547 este înscris imobilul în speță;
- Mențiunile Extrasului de Carte Funciară nr. 25572/01.03.2023 - Cartea funciară nr. 36823 Rm. Sărat (imobil-teren în suprafață de 8720mp și construcții C1 în suprafață construită la sol de 556mp, C2 în suprafață construită la sol de 36mp, C3 în suprafață construită la sol de 41mp, C4 în suprafață construită la sol de 371mp, C5 în suprafață construită la sol de 101mp, C6 în suprafață construită la sol de 616mp, C7 în suprafață construită la sol de 50mp, C8 în suprafață construită la sol de 206mp, C9 în suprafață construită la sol de 113mp, C10 în suprafață construită la sol de 28mp, C11 în suprafață construită la sol de 362mp);
- Imobilul construcții și teren situat în str. Armoniei, nr. 58bis este identificat la pozițiile 11296, 11258, 11297, 31548, 11259, 31549, 31550, 11290, 31551, 31552, 31553 și 31357 din Inventar;
- Valoarea de inventar a imobilului-construcții și teren aferent ce urmează a fi dată în administrare este de 2.089.143 lei (C1-327.784 lei, C2-34.348 lei, C3-5.665 lei, C4-

187.870 lei, C5-210.616 lei, C6-188.949 lei, C7-14.026 lei, C8-105.490 lei, C9-224.420 lei, C10-22.797 lei, C11-197.762 lei și de 569.416 lei terenul);

În baza prevederilor art. 136, alin. (1), alin. (8) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Inițiez proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Administrația Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat, instituție publică de interes local cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil – construcții (C1-C11) și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată,

Înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare, **proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Administrația Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat, instituție publică de interes local cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil – construcții (C1-C11) și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129 alin. (1) și (2) lit.c), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 240 alin. (2) .**

**Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin**





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 30742/18.05.2023

APROB

Primar,

Clăujan Sorin Valentin



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Administrația Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat, instituție publică de interes local cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil – construcții (C1-C11) și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție

Văzând proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar al Municipiului Râmnicu Sărat și Referatul de aprobare ce îl însoțește, cu referire la proiectul de hotărâre privind darea în administrare Administrației Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat, instituție publică de interes local cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil – construcții (C1-C11) și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție,

Având în vedere:

- prevederile art. 554, art. 858, art. 861 și art. 867-870 din Legea nr. 287/2009 Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „ART. 554 Proprietatea publică (1) Bunurile statului și ale unităților administrativ-teritoriale care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz sau de interes public formează obiectul proprietății publice, însă numai dacă au fost legal dobândite de către acestea. (2) Dacă prin lege nu se prevede altfel, dispozițiile aplicabile dreptului de proprietate privată se aplică și dreptului de proprietate publică, însă numai în măsura în care sunt compatibile cu acesta din urmă. ART. 858 Definiția dreptului de proprietate publică Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes

public, cu conditia sa fie dobandite prin unul dintre modurile prevazute de lege. ART. 861 Caracterile dreptului de proprietate publica (1) Bunurile proprietate publica sunt inalienabile, imprescriptibile si inesezabile. (2) Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz si nu poate fi dobandita de terti prin uzucapiune sau, dupa caz, prin posesia de buna-credinta asupra bunurilor mobile. (3) In conditiile legii, bunurile proprietate publica pot fi date in administrare sau in folosinta si pot fi concesionate ori inchiriate. ART. 867 Constituirea dreptului de administrare (1) Dreptul de administrare se constituie prin hotarare a Guvernului, a consiliului judetean sau, dupa caz, a consiliului local. (2) Autoritatile prevazute la alin. (1) controleaza modul de exercitare a dreptului de administrare. ART. 868 Exerccitarea dreptului de administrare (1) Dreptul de administrare apartine regiilor autonome sau, dupa caz, autoritatilor administratiei publice centrale sau locale si altor institutii publice de interes national, judetean ori local. (2) Titularul dreptului de administrare poate folosi si dispune de bunul dat in administrare in conditiile stabilite de lege si, daca este cazul, de actul de constituire. ART. 869 Stingerea dreptului de administrare Dreptul de administrare inceteaza odata cu incetarea dreptului de proprietate publica sau prin actul de revocare emis, in conditiile legii, daca interesul public o impune, de organul care l-a constituit. ART. 870 Apararea dreptului de administrare (1) Apararea in justitie a dreptului de administrare revine titularului dreptului. (2) Dispozitiile art. 696 alin. (1) se aplica in mod corespunzator."

- prevederile art. 129 alin (1), alin. (2) litera c), alin. (6), lit. a), art. 139 alin. (3) litera g), art. 240, art. 297 alin. (1) lit. a), art. 298-301 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, care dispun: ART. 129 Atributiile consiliului local (1) Consiliul local are initiativa si hotaraste, in conditiile legii, in toate problemele de interes local, cu exceptia celor care sunt date prin lege in competenta altor autoritati ale administratiei publice locale sau centrale. (2) Consiliul local exercita urmatoarele categorii de atributii: c) atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului; (6) In exercitarea atributiilor prevazute la alin. (2) lit. c), consiliul local: a) hotaraste darea in administrare, concesionarea, inchirierea sau darea in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum si a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii. ART. 139 Adoptarea hotararilor consiliului local (3) Se adopta cu majoritatea absoluta prevazuta la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali in functie urmatoarele hotarari ale consiliului local: g) hotararile privind administrarea patrimoniului. ART. 240 Raspunderea aferenta actelor administrative (1) Primarul, presedintele consiliului judetean, respectiv presedintele de sedinta al consiliului local, dupa caz, prin semnare, investeste cu formula de autoritate executarea actelor administrative emise sau adoptate in exercitarea atributiilor care ii revin potrivit legii. (2) Aprecierea necesitatii si oportunitatea adoptarii si emiterii actelor administrative apartine exclusiv autoritatilor deliberative, respectiv executive. Intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, contrasemnarea sau avizarea pentru legalitate si semnarea documentelor de fundamentare angajeaza raspunderea administrativa, civila sau penala, dupa caz, a semnatarii, in cazul incalcarii legii, in raport cu atributiile specifice. (3) Actele autoritatilor administratiei publice locale angajeaza, in conditiile legii, raspunderea administrativa, civila sau penala, dupa caz, a functionarilor publici si personalului contractual din aparatul de specialitate al primarului, respectiv al consiliului judetean care, cu incalcarea prevederilor legale, fundamenteaza din punct de vedere tehnic si al legalitatii emiterea sau adoptarea lor sau contrasemneaza ori avizeaza, dupa caz, pentru legalitate aceste acte. (4) In cazul in care printr-un act administrativ al autoritatilor administratiei publice locale emis sau adoptat fara a fi fundamentat, contrasemnat sau avizat din punct de vedere tehnic sau al legalitatii s-au produs consecinte vatamatoare, este angajata raspunderea juridica a autoritatii executive sau autoritatii deliberative, dupa caz, in conditiile legii si ale prezentului cod. (5) Functionarii publici sau personalul contractual, dupa caz, responsabili cu operatiunile prevazute la alin. (3) pot formula obiectii ori refuza efectuarea acestora in conditiile art. 490, respectiv art. 553. (6) Prevederile alin. (1) -(5) se aplica si in cazul altor acte administrative sau asimilate acestora in conditiile legii emise, respectiv adoptate de autoritatile administratiei publice locale. Darea in administrare a bunurilor proprietate publica ART. 298 Prerogative - Autoritatile prevazute la art. 287 exercita in numele statului, respectiv al unitatii administrativ-teritoriale urmatoarele prerogative: a) tinerea evidentei de cadastru si publicitate imobiliara, in conditiile legii; b) stabilirea destinatiei

bunurilor date in administrare; c) monitorizarea situatiei bunurilor date in administrare, respectiv daca acestea sunt in conformitate cu afectatiunea de uz sau interes public local sau national, dupa caz, precum si cu destinatia avuta in vedere la data constituirii dreptului. ART. 299 Continutul actului prin care se constituie dreptul de administrare - Hotararea Guvernului sau a consiliului judetean, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local al comunei, al orasului sau al municipiului, dupa caz, prin care se constituie dreptul de administrare, cuprinde cel putin urmatoarele elemente: a) datele de identificare a bunului care face obiectul dării in administrare si valoarea de inventar a acestuia; b) destinatia bunului care face obiectul dării in administrare; c) termenul de predare-primire a bunului. ART. 300 Drepturi si obligatii (1) Autoritatile administratiei publice centrale, institutiile publice si regiile autonome din subordinea acestora, precum si institutiile publice si regiile autonome din subordinea autoritatilor publice locale au urmatoarele drepturi si obligatii: a) folosirea si disponerea de bunul dat in administrare in conditiile stabilite de lege si, daca este cazul, de actul de constituire; b) asigurarea pazei, protectiei si conservarea bunurilor, ca un bun proprietar, si suportarea tuturor cheltuielilor necesare unei bune functionari; c) efectuarea formalitatilor necesare cu privire la inchiriere, in limitele actului de dare in administrare si cu respectarea legislatiei aplicabile; d) culegerea fructelor bunului; e) efectuarea de lucrari de investitii asupra bunului, in conditiile actului de dare in administrare si a legislatiei in materia achizitiilor publice; f) suportarea tuturor cheltuielilor necesare pentru aducerea bunului la starea corespunzatoare de folosinta, in cazul degradarii acestuia, ca urmare a utilizarii necorespunzatoare sau a neasigurarii pazei; g) acordarea dreptului de servitute, in conditiile legii; h) obtinerea avizelor pentru planul urbanistic zonal fara schimbarea uzului si interesului public si destinatiei bunului; i) obtinerea avizelor pentru lucrari de imbunatatire si mentinere a caracteristicilor tehnice ale bunurilor; j) reevaluarea bunurilor, in conditiile legii; k) semnarea procesului-verbal de vecinatate, fara schimbarea regimului juridic al bunului; l) semnarea acordului de avizare a documentatiei de carte funciara pentru obtinerea certificatului de atestare a edificarii constructiilor; (2) Bunurile imobile proprietate publica se inscriu in cartea funciara anterior emiterii actului de dare in administrare. (3) Dreptul de administrare se inscrie in cartea funciara de catre titularul acestui drept. ART. 301 Radierea dreptului de administrare-Radierea din cartea funciara a dreptului de administrare se efectueaza in baza actului de revocare sau a actului prin care se constata stingerea dreptului de proprietate publica. "

- Hotărârea de Guvern nr. 1348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 3, unde la pozițiile nr. 543-547 este înscris imobilul în speță;

- Mențiunile Extrasului de Carte Funciară nr. 25572/01.03.2023 - Cartea funciară nr. 36823 Rm. Sărat (imobil-teren în suprafață de 8720mp și construcții C1 în suprafață construită la sol de 556mp, C2 în suprafață construită la sol de 36mp, C3 în suprafață construită la sol de 41mp, C4 în suprafață construită la sol de 371mp, C5 în suprafață construită la sol de 101mp, C6 în suprafață construită la sol de 616mp, C7 în suprafață construită la sol de 50mp, C8 în suprafață construită la sol de 206mp, C9 în suprafață construită la sol de 113mp, C10 în suprafață construită la sol de 28mp, C11 în suprafață construită la sol de 362mp);

Raportat la considerentele expuse propunem consiliului local:

- aprobarea dării în administrare către Administrația Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat a imobilului – construcții C1-C11, cu o suprafață construită totală de 2.480mp și teren aferent în suprafață totală de 8.720mp, aparținând domeniului public al municipiului Râmnicu Sărat, jud. Buzău, identificat în Cartea Funciară nr. 36823 a Municipiului Râmnicu Sărat, având număr cadastral 36823-C1-C11, situat administrativ

în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție, pentru o perioadă de 15 ani;

- Imobilul construcții și teren situat în str. Armoniei, nr. 58bis este identificat la pozițiile 11296, 11258, 11297, 31548, 11259, 31549, 31550, 11290, 31551, 31552, 31553 și 31357 din Inventar;

-Valoarea de inventar a imobilului-construcții și teren aferent ce urmează a fi dată în administrare este de 2.089.143 lei (C1-327.784 lei, C2-34.348 lei, C3-5.665 lei, C4-187.870 lei, C5-210.616 lei, C6-188.949 lei, C7-14.026 lei, C8-105.490 lei, C9-224.420 lei, C10-22.797 lei, C11-197.762 lei și de 569.416 lei terenul);

Imobil str. Armoniei, nr. 58bis:

Nr. cadastral	imobil	Suprafață mp	Valoare inventar Lei fără TVA
36823	teren	8.720	569.416
36823-C1	clădire atelier mecanic	556	327.784
36823-C2	clădire poartă	36	34.348
36823-C3	clădire anexă	41	5.665
36823-C4	clădire hală atelier sudură	371	187.870
36823-C5	clădire administrativă	101	210.616
36823-C6	clădire magazie	616	188.949
36823-C7	clădire bazin beton pentru asfalt	50	14.026
36823-C8	clădire hală material asfalt (filer)	206	105.490
36823-C9	clădire bloc sanitar ecarisaj	113	224.420
36823-C10	clădire anexă magazie	28	22.797
36823-C11	Clădire padoc câini comunitari	362	197.762
TOTAL		8.720mp TEREN ȘI 2.480mp CLĂDIRI	2.089.143 lei Fără TVA

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (3) lit. g) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Administrația Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat, instituție publică de interes local cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil

– construcții (C1-C11) și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție.

Direcția Economică,
Director, Economist Tăbăc Anişoara

Compartiment Evidență Patrimoniu și Rețele Utilitare
Consilier superior, Corbu Decebal Iulian

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier juridic, Crișășu Nona Monica

AMPLAS NR. 2 LH
HCL NR. 15/30.05.2023

Primăria Municipiului Râmnicu Sărat

Administrația Domeniului Public
Râmnicu Sărat

Nr. _____ / _____

Nr. _____ / _____

CONTRACT
DE DARE ÎN ADMINISTRARE

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv Partea a V-a, Titlul I, Cap. III, Secțiunea 2, art. 298-301 și ale H.C.L. nr. ___/___2023 - privind darea în administrare către Administrația Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat, instituție publică de interes local cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcții (C1-C11) și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție.

Se încheie următorul contract de dare în administrare:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT - cu sediul în Municipiul Rm. Sărat, strada Nicolae Bălcescu nr.1, Județul Buzău, cod fiscal 2406871, reprezentat legal prin primar, Cîrjan Sorin-Valentin, **în calitate de proprietar**, pe de o parte,

ȘI

2. ADMINISTRAȚIA DOMINIULUI PUBLIC RÂMNICU SĂRAT - cu sediul în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, prin reprezentant Director, Ec. Grama Mariana, **în calitate de administrator**, pe de altă parte.

convin, de comun acord, încheierea prezentului contract de dare în administrare, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - (1) Obiectul prezentului contract îl constituie darea în administrare către Administrația Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat, instituție publică de interes local cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al municipiului Râmnicu

Sărat, a imobilului – construcții (C1-C11) și teren aferent, aparținând domeniului public al municipiului Râmnicu Sărat, jud. Buzău, situat administrativ în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, pentru desfășurarea activității specifice de către această instituție.

(2) Bunurile menționate la alin. (1) se identifică astfel:

Nr. cadastral	imobil	Suprafață mp	Valoare inventar Lei fără TVA
36823	teren	8.720	569.416
36823-C1	clădire atelier mecanic	556	327.784
36823-C2	clădire poartă	36	34.348
36823-C3	clădire anexă	41	5.665
36823-C4	clădire hală atelier sudură	371	187.870
36823-C5	clădire administrativă	101	210.616
36823-C6	clădire magazin	616	188.949
36823-C7	clădire bazin beton pentru asfalt	50	14.026
36823-C8	clădire hală material asfalt (filer)	206	105.490
36823-C9	clădire bloc sanitar ecarisaj	113	224.420
36823-C10	clădire anexă magazie	28	22.797
36823-C11	Clădire padoc câini comunitari	362	197.762
TOTAL		8.720mp TEREN ȘI 2.480mp CLĂDIRI	2.089.143 lei Fără TVA

Art. 2. –(1) Administratorul se obligă să utilizeze bunurile date în administrare, conform destinației, respectiv pentru desfășurarea activității specifice de către această instituție, în caz contrar, drepturile acordate se reziliează de drept, fără îndeplinirea altor formalități.

(2) ADP Râmnicu Sărat va gestiona în nume propriu bunurile date în administrare.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. –(1) Prezentul contract produce efecte juridice de la data semnării de către părțile contractante și până la data de __ iunie 2038. Contractul încetează prin actul de revocare emis de către proprietar, în condițiile legii, dacă interesul public o impune, bunurile urmând a fi predate proprietarului de drept în ambele situații.

(2) Contractul poate fi prelungit, cu acordul părților, prin încheierea unui act adițional.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 4 - Obligațiile proprietarului:

a) să predea titularului dreptului de administrare, în termen de maxim 30 zile de la încheierea Contractului, pe bază de proces-verbal de predare primire, bunurile prevăzute la art.1 ;

b) să nu îl împiedice pe administrator în exercitarea dreptului de administrare astfel cum a fost transmis;

c) de a primi, prin virament, 50% din veniturile încasate din închirierea imobilului, teren și construcții, dat în administrare, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 152/30.09.2014;

d) să asigure inventarierea periodică a bunurilor date în administrare.

Art. 5. - Drepturile proprietarului:

a) de a fi informat anual despre starea în care se află bunurile;

b) să controleze periodic modul cum sunt utilizate bunurile, cu respectarea destinației acestora;

c) de a i se restitui, la încetarea contractului, bunurile în starea în care au fost transmise și, după caz, cu îmbunătățirile aduse.

Art. 6. - Obligațiile administratorului:

a) să preia în administrare bunurile identificate conform alin. (2) al art. 1 din prezentul;

b) să asigure administrarea și paza bunurilor preluate ca un bun proprietar;

c) să folosească bunurile încredințate în administrare conform destinației acestora, astfel cum este stipulat la art. 2 din Contract;

d) să achite impozitele/taxele generate de bunurile date în administrare, dacă este cazul;

e) să achite/să suporte cheltuielile privind reparațiile curente, de întreținere și cele privind asigurarea utilităților;

f) să mențină în siguranță bunurile și să aducă la cunoștința proprietarului orice tulburare produsă de o terță persoană;

g) să răspundă de pagubele pricinuite de incendii, dacă nu va dovedi ca incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră ori prin comunicarea focului de la un imobil vecin;

h) pentru bunul - imobil-construcții și teren aferent, dat spre administrare, orice lucrări de modernizare, amenajare, etc., se efectuează numai cu acordul prealabil al Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat;

i) să permită accesul proprietarului ori de câte ori acest lucru este necesar pentru a controla bunurile încredințate spre administrare;

j) la încetarea dării în administrare, administratorul este obligat să restituie bunurile cel puțin în aceeași stare în care le-a primit;

k) să răspundă în nume propriu în litigiile referitoare la dreptul de administrare;

l) să arate în fața instanței titularul dreptului de proprietate în litigiile ce au ca obiect dreptul de proprietate, în caz contrar purtând răspunderea pentru prejudiciile cauzate ca urmare a neîndeplinirii acestei obligații;

m) să gestioneze în nume propriu bunurile date în administrare;

n) să vireze la bugetul local al Mun. Rm. Sărat, 50% din veniturile încasate din închirierea imobilului, teren și construcții, dat în administrare, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 152/30.09.2014;

o) exercitarea dreptului de administrare se va face cu respectarea prevederilor art. 300 din O.U. G. nr. 57/2019 privind Codul administrative și, respectiv, ale Codului civil.

Art. 7. – Drepturile administratorului:

a) de a folosi bunurile date în administrare pe perioada contractului conform destinației stabilite;

b) să nu fie împiedicat de proprietar/terțe persoane în exercitarea dreptului de administrare transmis.

V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE DARE ÎN ADMINISTRARE

Art. 8 – Prezentul contract încetează în următoarele situații:

a) Schimbarea destinației bunurilor stipulată la art. 2 din Contract conduce la rezilierea de drept a contractului, fără îndeplinirea altor formalități;

b) Prin reziliere, dacă una dintre părți nu își execută obligațiile stipulate, după ce a fost notificată în scris de către cealaltă parte că o nouă nerespectare a acestora va duce la rezilierea de plin drept a Contractului, fără altă înștiințare/formalitate și fără intervenția instanțelor judecătorești;

c) Prin acordul de voință al părților, exprimat în scris;

d) Dreptul de administrare încetează odată cu încetarea dreptului de proprietate publică sau prin actul de revocare emis, în condițiile legii, dacă interesul public o impune, de instituția care l-a constituit, caz în care administratorul nu este în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la proprietar;

e) Desființarea titlului proprietarului; proprietarul nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al imobilului ca urmare a unor reglementari legale adoptate după semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare, administratorul nefiind în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la proprietar.

RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 9. - Pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune. Daunele se vor determina în funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul va fi evaluat printr-o expertiza de specialitate.

Art. 10 - Administratorul suportă riscurile deteriorării sau pierii bunurilor în următoarele situații:

- a) întrebuițarea acestora contrar destinației lor;
- b) folosirea bunurilor după încetarea prezentului contract.

V. FORȚA MAJORĂ și CAZUL FORTUIT

Art. 11. - (1) Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau de executarea necorespunzătoare, total sau parțial, a oricărei obligații, care îi revine în baza acestui contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației a fost cauza de forță majoră, așa cum este definită de lege.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 de ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

(3) Dacă în termen de 10 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune interese.

(4) Cazul fortuit exclude răspunderea administratorului dacă acesta nu a putut prevedea pericolul, dacă nu a folosit bunurile contrar destinației și dacă le-a restituit proprietarului la termenul contractual.

VII. NOTIFICĂRI

Art. 12. - (1) În accepțiunea prezentului contract orice notificare adresată de una dintre părți este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la sediul acesteia.

(2) În cazul în care notificarea se face prin poștă, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

(3) Dacă notificarea se trimite prin fax sau e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată/recepționată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate în scris.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 13. - Modificarea Contractului se poate face în limitele legislației române, cu acordul părților, prin act adițional, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 14. - Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente.

Art. 15. - Prevederilor prezentului contract îi sunt aplicate prevederile Codului civil, precum și actele normative în vigoare în materie.

Art. 16. - Prezentul contract de dare administrare s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, cu valoare juridică egală, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

Art. 17. - H.C.L. nr. ____/____.2023, privind darea în administrare către Administrația Domeniului Public (ADP) Rm. Sărat, instituție publică de interes local cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcții (C1-C11) și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, jud. Buzău, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Armoniei, nr. 58bis, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție, face parte integrantă din prezentul Contract.

PROPRIETAR,

Municipiul Râmnicu Sărat
Primar, Cîrjan Sorin-Valentin

Direcția Economică,
Director, Ec. Tăbleț Anișoara

ADMINISTRATOR/TITULAR

DREPT DE ADMINISTRARE,
Administrația Domeniului Public
Râmnicu Sărat
reprezentant legal,
Director, Ec. Grama Mariana

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic,
Consilier Juridic, Crîngașu Nona Monica

Vizat, CFP _____



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RĂMNICU SĂRAT
Intrare nr. 28124
Zona 12, luna 04, anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

a mijloacelor fixe – cladiri si terenuri ce alcatuiesc
patrimoniul PRIMARIEI RM. SARAT, judetul Buzau
str. Armoniei nr. 58 bis

Solicitant si beneficiar: PRIMARIA RM. SARAT, jud. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Aprilie 2023

CUPRINS

Nr.crt.

Sinteza evaluarii Declaratie de conformitate

Capitolul I Termeni de referinta ai evaluarii

- 1.1. Identificare si competenta evaluatorului
- 1.2. Clientul si utilizatorii desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului evaluat
- 1.5. Tipul valorii estimate: Definitii
- 1.6. Data evaluarii, dta inspectiei, data raportului, moneda raportului
- 1.7. Documentarea necesara
- 1.8. Natura si sursa informkatiilor utilizate
- 1.9. Inspectia bunurilor de evaluat
- 1.10. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Capitolul II Presentarea datelor

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect: Descrierea juridica
- 2.2. Date despre zona si localizare
- 2.3. Tipul proprietatii; Definirea pietei

Capitolul III Analiza datelor se concluziilor

- 3.1. Cea mai buna utilizare
- 3.2. Generalitati despre active ce fac obiectul raportului de evaluare

Capitolul IV Evaluarea roprietatii

- 4.1. Modul de abordare al valorii
- 4.2. Evaluarea terenurilor prin abordarea prin piata; Drumuri si cai de acces locale
- 4.3. Evaluarea cladirilor si constructiilor speciale prin metoda costului de inlocui net(CIN)
- 4.4. Reconcilierea rezultatelor

Capitolul V Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

- 5.1. Analiza rezultatelor
- 5.2. Concluzia asupra valorii si opinia evaluatorului

ANEXE:
Fotografii
Anexe
CF



SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii:** Proprietati imobiliare (cladiri +teren)
2. **Localizare:** Buzau, str. Armoniei, nr. 58 Bis, jud. Buzau.
3. **Proprietarul bunului:** Primaria Rm. Sarat, jud. Buzau.
4. **Scopul evaluarii:** este *raportare financiară* - consta in estimarea valorii juste, asa cum este ea definita in IFRS 13, active apartinand domeniului public in vederea inregistrarii lor in contabilitatea entitatii publice, in concordanta cu cerintele legale. Valoarea estimata in raport este corelata la 31.12.2022.
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatile imobiliare pot avea valori diferite.

5. **Beneficiar:** Primaria Rm. Sarat , jud. Buzau.

6. **Baza evaluarii:** Valoarea justa

7. **Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate

8. **Data evaluarii:** 31.12.2022;

9. **Data inspectiei:** 05.04.2023;

10. **Data raportului:** 11.04.2023.

Curs valutar la data de referinta: 1 euro = 4,9474 lei (31.12.2022)

11. **Evaluator:** evaluator ANEVAR ing. Sora Ioana

Situatia proprietatilor la data evaluarii

Evaluatorul a procedat la inspectia directa a proprietatilor care fac obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul capitolelor din lucrare si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Valoarea justa , estimata a bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public in administrarea Primariei Rm. Sarat, jud. Buzau, a fost efectuata in perioada 05.04.2023 -11.04.2023, prin metodele de evaluare(adevate) utilizate, este:

Tabel centralizator cu valorile estimate ale cladirilor si constructiilor speciale ce fac obiectul evaluarii, aflate in domeniul public in administrarea Primariei Rm. Sarat, jud. Buzau, la data de 31.12.2022

Nr. crt.	Nr. inv	Denumire activ	Data PIF	H.G.L. 139/2004 privind clasificare a mijloacelor fixe	Supr S si Sed mp	Valoare inventar. (lei)	Valoarea justa (lei)	Diferenta din evaluare (lei)	Observatii
1	-	Teren	-	-	8.720	-	569.416	569.416	
2	1007	Cladire atelier mecanizare-C1	12.1988	1.1.1.	556	85.443,29	327.784	242.340,71	
3	1003	Cabina poarta-C2	12.1974	1.6.4.	36	5.069,15	34.348	29278,85	
4	-	Anexa-C3	12.1989	1.5.12.	41	-	5.665	5.665	
5	1008	Hala-Atelier sudura-C4	12.1989	1.1.2.	371	84.368,35	187.870	103.501,65	
6	1005	Cladire administrativa-C5	12.1981	1.6.4.	101	174.001,32	210.616	36.614,68	
7	1002 1004 1005	Magazii-C6	12.1974	1.5.3.	616	112.721,65	188.949	76.227,35	In acest corp de caldure sunt magazii materiale, atelier

Ioana

	2008								reparatii auto, magazine pentru carburanti si birouri
8	2009	Bazin beton pentru asfalt-C7	12.1972	1.10.	50	15,50	14.026	14.010,5	
9	1006	Cladire hala material asfalt-C8	12.1989	1.5.3.	206	19.525,45	105.490	85.964,55	
10	3037	Bloc sanitar ecarisaj -C9	09.2011	1.6.4.	113	38.295,29	224.420	186.124,71	
11	-	Anexa-Magazie-C10		1.5.3.	28	-	22.797	22.797	
12	3037	Padoc caini comunitari-C11	09.2011	1.2.7.	362	19.745,81	197.762	178.016,19	

Valorile nu contin TVA

Acest raport de evaluare este destinat numai cu scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizie rezultata din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de utilizare.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

Evaluator ANEVAR
Ing. Sora Ioana



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și CETR (Corpul Experților Tehnici din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Capitolul 1 – Termeni de referinta ai evaluarii

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către evaluator autorizat Sora Ioana, membru titular al ANEVAR, cu Legitimatia nr. 16179/2023. La data prezentei lucrari, evaluatorul detine competenta de a realiza studiul si evaluarea si are incheiata asigurarea de raspundere profesionala la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A..

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Pana in prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societati cu capital privat, administratii publice si persoane fizice.

Am realizat urmatoarele tipuri de rapoarte:

- evaluari pentru impozitare;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata a unor bunuri in vederea punerii sub sechestrul asigurator solicitat de ANAF;
- evaluari pentru inregistrare in contabilitate.

1.2. Identificarea clientului și utilizatorilor desemnați

Evaluarea a fost solicitata de Primaria Municipiului Rm. Sarat, in baza notei de comanda nr. 21449/04.04.2023 si se adreseaza acesteia in calitate de client si destinatar.

Denumire client: Primaria Municipiului Rm. Sarat.

Sediul: Rm. Sarat, str. N. Balcescu Nr. 1, Compartiment Administrare Patrimoniu.

Utilizatorii raportului: Primaria Municipiului Rm. Sarat si Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanta.

1.3. Scopul evaluării este *raportare financiară* - consta in estimarea valorii juste, asa cum este ea definita in IFRS 13, active apartinand domeniului public ce sunt in administrarea Primariei Rm. Sarat, jud. Buzau, in vederea inregistrarii lor in contabilitatea entitatii publice, in concordanta cu cerintele legale. Valoarea estimata in raport este corelata la 31.12.2022.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat

1.4. Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatile imobiliare -cladiri (mijloace fixe gr.1-Constructii) si teren, proprietatea PRIMARIA RM. SARAT, jud. Buzau.

Descrierea intregului activ evaluat

A fost evaluat active detinute de PRIMARIA RM. SARAT, jud. Buzau.

Se compune din:

- CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC
- TEREN

Aceste bunuri sunt dispuse in intravilanul municipiului mun. Rm. Sarat, str. Armoniei nr. 58 bis, unde isi desfasoara activitatea A.D.P.Rm. Sarat.

Lista bunurilor supuse evaluarii:

Nr. crt.	Nr. inv	Denumire activ	Data PIF	H.G.L. 139/2004 privind clasificare a mijloacelor fixe	Supr. S si Sed mp	Valoare inventar. (lei)	Observatii
1	-	Teren	-	-	8.720	-	
2	1007	Cladire atelier mecanizare-C1	12.1988	1.1.1a.	556	85.443,29	
3	1003	Cabina poarta-C2	12.1974	1.6.4.	36	5.069,15	
4	-	Anexa-C3	12.1989	1.5.12.	41	-	
5	1008	Hala-Atelier sudura-C4	12.1989	1.1.2.1.	371	84.368,35	
6	1005	Cladire administrativa-C5	12.1981	1.6.4.	101	174.001,32	
7	1002 1004 1005 2008	Magazii-C6	12.1974	1.5.3.	616	112.721,65	In acest corp de caldare sunt magazii materiale, atelier reparatii auto, magazie pentru carburanti si birouri
8	2009	Bazin beton pentru asfalt-C7	12.1972	1.10.	50	15,50	
9	1006	Cladire hala material asfalt-C8	12.1989	1.5.3.	206	19.525,45	
10	3037	Bloc sanitar ecarisaj -C9	09.2011	1.6.4.	113	38.295,29	
11	-	Anexa-Magazie-C10	2011	1.5.3.	28	-	
12	3037	Padoc caini comunitari C11	09.2011	1.2.7.	362	19.745,81	

1.5. Tipul valorii estimate; definiții

Pentru estimarea valorilor care au stat la baza ajustarilor, s-au utilizat prevederile **Normelor metodologice la Ordinul MF nr.3471/2008** și prevederile **HG 1553/2003**. În această normă se specifică:

“(1) Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează *actualizarea valorii elementelor patrimoniale* respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

(2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu *scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului*, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate.

Activele fixe corporale ale instituțiilor publice se revaluează după cum urmează:

a) activele fixe corporale aflate în patrimoniu: terenuri și amenajări la terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații, mobilier, aparatura birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale;

b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosință gratuită persoanelor juridice fără scop patrimonial, precum și cele date în administrarea regiilor autonome;

c) capacitățile puse în funcțiune parțial, de natură activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;

Alley

d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrari de investitii (modernizari, reparatii capitale, reabilitari, consolidari etc.) care au majorat valoarea de inregistrare in contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finantare a investitiilor.

Reevaluarea se efectueaza separat pentru valoarea de inregistrare de la data intrarii in patrimoniu sau data ultimei reevaluari si separat pentru valoarea investitiei, prin aplicarea indicilor de pret corespunzatori perioadelor cand acestea au intrat in patrimoniu sau au fost reevaluate si cand au fost efectuate investitiile. Valoarea actualizata a activelor fixe corporale modernizate se determina prin insumarea valorilor actualizate ale valorii de inregistrare in contabilitate cu valoarea actualizata a investitiilor;

e) activele fixe corporale achizitionate de institutiile publice in cadrul contractelor de leasing financiar;

f) activele fixe corporale aflate la reprezentantele diplomatice, comerciale, militare din strainatate, in zonele de conflict. Acestea se inventariaza si se reevalueaza de institutiile publice in patrimoniul carora sunt inregistrate.

Nu se reevalueaza:

a) activele fixe corporale care au intrat in patrimoniul institutiilor publice in cursul anului in care se efectueaza reevaluarea si au fost inregistrate in contabilitate la costul de achizitie, de productie sau la valoarea justa, dupa caz;

b) activele fixe corporale care la data reevaluarii au durata normala de functionare expirata;

c) activele fixe corporale aflate in conservare, precum si rezervele de mobilizare care sunt evidentiate in contabilitate ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale pentru care au fost intocmite documentele, dar nu s-au obtinut aprobarile legale de scoatere din functiune, si care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.

e) activele fixe corporale in curs de executie.

În reevaluarea efectuată am aplicat art.6 din norme:

Art. 6.

(1) In cazul in care, ulterior recunoasterii initiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinata pe baza reevaluarii activului respectiv, valoarea rezultata din reevaluare va fi atribuita activului, in locul costului de achizitie/costului de productie sau al oricarei alte valori atribuite inainte acelui activ. In astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului avand in vedere noua valoare a acestuia, determinata in urma reevaluarii.

(2) Diferenta dintre valoarea rezultata in urma reevaluarii si valoarea de inregistrare in contabilitate conduce la cresterea sau descresterea rezervelor din reevaluare. "

De asemenea s-a ținut cont de **Standardele Internațional de Evaluare 2022, GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile** si informatiile furnizate de catre personalul de specialitate al unitatii.

Valorile au fost estimate tinand cont de cele cateva principii fundamentale :

1. Activele din sectorul public sunt acele active deținute și/sau controlate de către entități guvernamentale sau cvasi-guvernamentale, în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice. Principiile care se aplică la evaluarea activelor din sectorul public sunt, în esență, aceleași ca și pentru orice alte active.

2. Proprietatea din sectorul public cuprinde atât active ale proprietății generatoare de numerar, cât și ale proprietății negeneratoare de numerar, ca și active specializate, incluzând: activele de patrimoniu și protejate. La fel ca și activele din sectorul privat, și cele din sectorul public se împart în două categorii: din exploatare și din afara exploatării. Activele din afara exploatării includ investițiile și activele în surplus.

3. IPSAS-urile și IFRS-urile adoptă două modele pentru recunoașterea în bilanț a activelor imobiliare: un model bazat pe cost și unul bazat pe valoarea justă. Atunci când se folosește valoarea justă, este necesară o reevaluare a activului, iar acest Standard de Aplicație se axează pe aceste circumstanțe particulare în care trebuie raportată valoarea de piață.

Câteva definiții ale elementelor din evaluare o prezentăm mai jos:

- *Costul de înlocuire net*. Costul curent de înlocuire a unui activ cu echivalentul său modern minus deducerile pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și optimizare;

- *Depreciere*. O pierdere în valoare din cauza diminuării utilității totale a proprietății, cauzată de deteriorare, de modificări tehnologice, modificări ale comportamentului uman și de cerințe sau modificări de mediu. Deprecierea uneori este clasificată în funcție de elemente ca proiect și funcționalitate depășite, elemente

structurale ale proiectului, care nu îndeplinesc cerințele standardelor curente și de factori din afara activului, cum sunt modificările în cererea de utilizare.

- *Activ din sectorul public.* O proprietate deținută și/sau administrată de o agenție guvernamentală sau cvasi-guvernamentală, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzând proprietățile convenționale, cum sunt activele de patrimoniu și activele protejate, infrastructura, rețelele/instalațiile de utilități publice, activele recreaționale și clădirile publice (de ex. unitățile militare), fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizări corporale în sensul IPSAS-urilor și IFRS-urilor.

Activele din sectorul public includ în mod tipic:

a) active care au titlu de proprietate atipic, nu se pot înlocui, nu sunt generatoare de numerar sau furnizează bunuri sau servicii în lipsa oricărui concurent pe piață;

b) terenul cu restricții în ceea ce privește vânzarea sau închirierea acestuia; și c) terenul, care este destinat pentru o utilizare specializată și care nu reprezintă, în mod necesar, cea mai bună utilizare a sa.

Valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor. Valoarea adăugată terenului prin amenajări și construcții, cum ar fi clădiri, structuri sau modificări aduse terenului de natură permanentă, implicând cheltuieli de muncă și capital, cu intenția de a crește valoarea sau utilitatea proprietății. Amenajările terenului și construcțiile existente au modalități de utilizare și durate de viață economică diferite.

Clasificarea activelor determină care dintre IPSAS-uri să fie aplicat. În IPSAS 17, paragrafele 26 și 27, se specifică faptul că un element al imobilizărilor corporale deținut pentru producerea sau furnizarea bunurilor sau serviciilor ar trebui să fie evaluat la costul său, sau când un activ este dobândit fără nici un cost, costul său este valoarea sa justă, la data achiziției. IPSAS 17, paragraful 42 impune ca, după recunoaștere, astfel de active să fie luate în evidență ori prin modelul prin cost ori prin modelul de reevaluare (valoare justă).

IPSAS 17 abordează modelul costului în paragraful 43 după cum urmează:

„Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul său minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere.”

Modelul valorii juste, care impune reevaluări regulate, este explicat după cum urmează: Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la valoarea reevaluată, care este valoarea sa justă de la data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi din depreciere acumulate ulterior. Reevaluările ar trebui făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată utilizându-se valoarea justă, de la data raportării.”

Valoarea justă nu este în mod necesar sinonimă cu valoarea de piață. Este folosită în IPSAS-uri în diferite contexte.

Când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, conform IPSAS 17, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea lor justă după cum urmează:

a) „În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IPSAS 17, paragraful 45).

b) „Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare...” (IPSAS 17, paragraful 47).

c) „Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând...costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe baza unităților de servicii...” (IPSAS 17, paragraful 48)

„Pentru anumite active din sectorul public, poate fi dificilă stabilirea valorii lor de piață din cauza absenței tranzacțiilor de piață pentru aceste active. Anumite entități din sectorul public pot deține pachete mari de astfel de active”. (IPSAS 17, paragraful 46) „Acolo unde nu există dovezi disponibile pentru a determina valoarea de piață într-o piață activă și lichidă a unui element al proprietății, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare”.

□ *Valoarea justa a terenurilor si cladirilor este, de obicei, valoarea lor de piata. Atunci cand nu exista nici o posibilitate de a identifica o valoarea de piata... acele active sunt evaluate la costul de inlocuire, mai putin amortizarea corespunzatoare.*

□ *valoarea de piata – este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

□ *Valoarea justa : reprezinta suma pentru care un activa ar putea fi schimbat de bunavoie intre doua parti aflate in cunostinta de cauza, in cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv. Valoarea justa poate sau nu sa coincida cu valoare de piata pentru un anumit bun.*

□ *Costul de inlocuire net (CIN) : Costul curent necesar pentru inlocuirea unui activ cu activul sau modern echivalent din care se scade deteriorarea fizica si toate formele relevante ale deprecierei si optimizarii.* „Dacă nu există nicio evidență de piață a valorii juste, din cauza naturii specializate a unui element al imobilizărilor corporale, ar putea fi necesar ca o entitate să estimeze valoarea justă prin folosirea abordării prin costul de înlocuire net sau abordărilor prin costul de refacere/restaurare sau al unităților de servicii (a se vedea IPSAS 21). Costul de înlocuire net al unui element de imobilizări corporale poate fi stabilit prin referirea la prețul de piață pentru cumpărarea componentelor utilizate în producerea activelor sau la un preț anterior indexat al aceluiasi activ sau unui activ similar. Dacă se folosește o metodă a prețului indexat, este necesar raționamentul profesional pentru a vedea dacă tehnologiile s-au modificat esențial în acea perioadă și dacă capacitatea activului de referință este similară cu cea a activului supus evaluării”.(IPSAS 17, paragraful 48)

Abordarea prin costul de înlocuire net – IPSAS 21

* „Conform acestei abordări, valoarea actualizată a potențialului de servicii rămas al unui activ se determină ca fiind costul de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al unui activ este costul înlocuirii potențialului brut de serviciu al activului. Acest cost este un cost net, pentru a reflecta activul în condiția sa curentă de utilizare. Un activ poate fi înlocuit fie prin reproducerea activului existent, fie prin înlocuirea potențialului brut de servicii al activului. Costul de înlocuire net se determină ca fiind costul de reproducție sau de înlocuire a activului, oricare din acestea este mai mic, minus amortizarea acumulată calculată pe baza unui astfel de cost, pentru a reflecta potențialul de servicii deja consumat sau expirat al activului”.(IPSAS 21, paragraful 41)

* „Costul de înlocuire și costul de reproducție ale unui activ sunt determinate pe o bază „optimizată”. Explicația este că entitatea nu ar înlocui sau reproduce activul printr-un activ asemănător dacă activul înlocuit sau reprodus ar fi un activ supraproiectat sau cu supracapacitate. Activele supraproiectate conțin caracteristici care nu sunt necesare pentru bunurile sau serviciile pe care le furnizează activul. Activele cu supracapacitate sunt activele care au o capacitate mai mare decât cea necesară pentru satisfacerea cererii de bunuri și servicii furnizate de activ. Determinarea costului de înlocuire sau a costului de reproducție a unui activ pe o bază optimizată reflectă astfel potențialul de servicii cerut de la activ”.(IPSAS 21, paragraful 42).

* „În unele cazuri, capacitatea de rezervă sau în exces este păstrată din motive de siguranță sau din alte motive. Aceasta rezultă din nevoia de a se asigura o capacitate disponibilă adecvală de servicii pentru situațiile speciale ale entității. De exemplu, departamentul de pompieri trebuie să aibă mașini de rezervă pentru a putea asigura serviciile necesare în caz de urgență. Un astfel de surplus de capacitate sau de rezervă face parte din potențialul de servicii cerut al activului”.(IPSAS 21, paragraful 43)

Frecvența reevaluărilor. „Reevaluările trebuie făcute cu suficientă regularitate, pentru a se asigura că valoarea contabilă nu diferă mult de cea determinată utilizând valoarea justă, la data raportării...”(IPSAS 17, paragraful 44).

Pentru piețele fluctuante, entității i se poate cere o reevaluare anuală, în timp ce pe alte piețe mai stabile, reevaluările pot fi necesare la fiecare trei sau cinci ani.

1.6. Data evaluării; data inspectiei; data raportului; moneda raportului

Inspectia a fost realizata de evaluator în prezenta d-lui Bahna , salariat la A.D.P.Rm. Sarat in data de 05.04.2023.

Cu această ocazie au fost inspectate si fotografiate proprietatatile evaluate (doar constructiile si mijloacele fixe ce au fost vizibile).

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 31.12.2022.

Valoarea este raportată în lei, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9474 RON. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Data raportului: 11.04.2023

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii (doar construcțiile ce au fost vizibile) și s-a inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (Balanta mijloacelor fixe, Extrase de Carte Funciară), ce au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de evaluare ANEVAR 2022, formate din:
 - prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor și prețuri practicate de constructori, prețuri libere de închiriere a spațiilor de prestari servicii.
 - cataloage de costuri

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară și de pe site-uri cu piața specifică.

În zona s-au vandut terenuri în luna decembrie cu suprafața de 1350mp și 1950 mp cu 14 e/mp.

1.9. Inspectia bunurilor de evaluat

Inspectia cladirilor a fost efectuată în data de 05.04.2023 în prezența d-ului Bahna, salariat la A.D.P.Rm. Sarat.

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către societate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietățile sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute



· în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietățile evaluate a fost determinată valoarea justă (de piață);
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute și înscrise în contabilitate.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorilor din acest raport se aplică proprietăților în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;
- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație *publice* și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, nicio dată și în nicio circumstanță

1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

Valoarea estimate a imobilelor a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

· Standardele de evaluare ANEVAR 2022:

- SEV 100 - Cadru 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 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- SEV 300- Evaluări pentru raportare financiară;
- Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe conf.H.G. 2139/2004
- Legea nr.15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat coroborat cu GH 964/1998
- HG 1553/2003 privind reevaluarea imobilizărilor corporale
- Ordinul 3055/2009 de aplicare a reglementărilor contabile conforme cu directivele europene și modificările ulterioare;

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. *Abordarea prin piață*
2. *Abordarea prin cost*
3. *Abordarea prin venit*

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate sunt *abordarea prin venit, prin cost și cea prin piata.*

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se refera la proprietatile constituite din „Constructii” si teren , amplasate în mun. Rm. Sarat, str. Armoniei nr. 58Bis, jud. Buzau.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietatea se compune din:

- *constructii*

- *teren*

Activele sunt inscrise in CF 36823 a UAT Rm. Sarat , jud. Buzau

Active fixe si corporale sunt prezentate în Anexe.

2.2. Date despre zonă și localizare

Bunurile imobile sunt situate în zona periferica a municipiului Rm. Sarat, jud. Buzau.

2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în piata urtbana, de utilitate publica. In anexa sunt descrise bunurile.

Utilitatea publica reprezinta proprietatea care produce un serviciu sau un bun pentru consumul public si reprezinta un monopol sau cvasi-monopol aflat sub anumite forme ale cotrolului statului.

Piața specifică este deci o piata urbana de utilitate publica, cu activitate scazuta ca număr al tranzacțiilor.

Capitolul 3 - Analiza datelor si concluziilor

3.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;



o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

o permisă legal

o fizic posibilă

o fezabilă financiar

o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

3.2. Generalitati despre activele ce fac obiectul raportului de evaluare

Activele ce fac obiectul raportului de evaluare sunt proprietatea statului roman , apartin domeniului public si sunt in administrarea Primariei Rm. Sarat , jud. Buzau.

3.2.1. Descrierea proprietății imobiliare

Teren

Terenul in suprafata de 8.720 mp pe care sunt amplasate constructiile este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sarat, este plan si are o forma neregulata.

Cladiri

	Denumire cladire		Descriere
1	Cladire atelier mecanizare-C1 Sc = 556 mp PIF 12.1988 NC 36823-C1	Infrastructura	Fundatii continue din beton.
		Supastructura	Pereti portanti din boltari, sarpanta metalica invelitoare din table ondulata.Fara tavan.
		Finisaje	Pereti interior si exterior driscuiti.Pardoseli din ciment sclivisit.
		Tamplarie	Tamplarie metalica
		Utilitati	Curent electric Starea de functionare a cladirii este satisfacatoare iar mediul de folosinta este agresiv.
2	Cabina poarta-C2 Sc = 36 mp PIF 12.1974 NC 36823-C2	Infrastructura	Fundatii continue din beton.
		Supastructura	Pereti portanti din caramida, sarpanta din lemn , invelitoare din table cutata.
		Finisaje	Interioare si exterioare driscuite, gletuite si zugravite in culori de apa. Pardoseli din ciment.
		Tamplarie	Interioara din lemn, tamplaria exterioara din pvc cu geam termopan.
		Utilitati	Curent electric. Starea de functionare a cladirii este satisfacatoare iar mediul de folosinta este normal.
3	Anexa-C3 Sc = 41mp PIF 12.1989 NC 36823-C3	Infrastructura	Fundatii din beton simplu.
		Supastructura	Stalpi metalici cu inchideri perimetrare din table si plasa sudata. Are perete comun cu cladirea C4
		Finisaje	Pardoseli din beton.
		Tamplarie	metalica
		Utilitati	Starea de functionare a cladirii este satisfacatoare iar mediul de folosinta este normal. Fara utilitati
4	Hala-Atelier sudura-C4	Infrastructura	Fundatii din beton simplu.

Calu

	Sc = 371 mp PIF 12.1989 NC 36823-C4	Supastructura	Stalpi metalici, pereti exterior din tabla neagra, sarpanta metalica, invelitoare din tabla ondulata, fara tavan.
		Finisaje	Pardoseli din beton.
		Tamplarie	Metalica.
		Utilitati	Curent electric.
5	Cladire administrativa-C5 Sc = 101 mp PIF 12.1981 NC 36823-C5	Infrastructura	Fundatii continue de beton.
		Supastructura	Pereti portanti din caramida, sarpanta terasa din beton, invelitoare din carton bituminat.
		Finisaje	Interioare si exterioare-pereti driscuti, gletuiti si zugraviti cu var lavabil. La grupul sanitar peretii sunt placati cu faianta. Pardoseli din parchet laminat in birouri si gresie pe holuri si la grupul sanitar. Obiecte sanitare obisnuite.
		Tamplarie	Tamplaria interioara si exterioara este din pvc cu geam termopan.
		Utilitati	Curent electric, apa, gaze, canal. Incalzirea este realizata cu centrala termica pe gaze cu radiatoare metalice. In decursul anilor s-au facut investitii constand din schimbarea tampladriei, a pardoselilor si zugraveli.
6	Magazii-C6 Sc = 614 mp PIF 12.1974 NC 36823-C6	Infrastructura	Fundatii continue din beton.
		Supastructura	Pereti portanti din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din tabla.
		Finisaje	Pereti driscuiti.
		Tamplarie	metalica
		Utilitati	Curent electric
7	Bazin beton pentru asfalt-C7 Sc = 50 mp PIF 12.1972 NC 36823-C7	Infrastructura	Pereti din beton armat
8	Cladire hala material asfalt-C8 Sc = 206 mp PIF 12.1989 NC 36823-C8	Infrastructura	Fundatii continue din beton.
		Supastructura	Pereti portanti din beton, sarpanta din lemn, invelitoare din internita.
		Finisaje	Pardoseli din beton
		Tamplarie	metalica
		Utilitati	Curent electric
9	Bloc sanitar ecarisaj -C9 Sc = 113 mp PIF 09.2011 NC 36823-C9	Infrastructura	Fundatii continue din beton.
		Supastructura	Pereti portanti din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din table cutata. Plafoane din osb.
		Finisaje	Interioare si exterioare driscuite, gletuite si zugravite cu var lavabil. Peretii pe hol si in sala de operatii sunt placate cu faianta. Pardoselile sunt din gresie.
		Tamplarie	Interioara si exterioara este din lemn.
		Utilitati	Curent electric, apa, canal.
10	Anexa-Magazie-C10 Sc = 28 mp PIF 09.2011	Infrastructura	Fundatii continue din beton.
		Supastructura	Pereti portanti din caramida, sarpanta din lemn, invelitoare din table cutata.

	NC 36823-C10	Finisaje	Pereti driscuti si zugraviti acrilic.
		Tamplarie	metalica
		Utilitati	Current electric
11	Padoc caini comunitari-C1 Sc = 362 mp PIF 09.2011 NC 36823-C11	Infastructura	Fundatii din beton simplu.
		Supastructura	Stalpi metalici,sarpanta metalica, invelitoare dinplaci izopan.Perete spate si laterali din panour izopan iar in fata din plasa sudata.
		Finisaje	Pardoseli din ciment.
		Tamplarie	metalica
		Utilitati	-

Capitolul 4 - Evaluarea proprietatii

4.1. Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. **Abordarea prin piață** - în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

2. **Abordarea prin cost** - în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimate după scăderea depreciilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimate a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.

3. **Abordarea prin venit** - în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat ca venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelilor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

4.2. Evaluarea cladirilor si constructiilor prin metoda costului de inlocuire net(CIN)

Aceasta metoda s-a folosit pentru estimarea valorii juste a cladiriloe, constructiilor speciale.Evaluatorul a optat pentru aceasta metoda deoarece misiunea acestei evaluari este de a estima valori pentru active apartinand unei entitati publice, in cazul de fata majoritatea cladirilor si constructiilor speciale nefiind aducatoare de venituri semnificative pentru entitatea publica.

Cladirile au fost evaluate pe baza costului de inlocuire net, folosindu-se ca indrumar cataloagele de evaluare rapida a constructiilor , autori ing. Nicolae Georgescu si Doina Stoian, editate de editura Matrx Rom Bucuresti si indici de actualizare a valorii constructiilor stabiliti de CET-R si Cataloagele IROVAL autor Corneliu Schiopu.

În aplicarea acestei metode evaluatorul a ținut cont de uzura fizică estimată pentru fiecare construcție în parte precum și de neadecvarea funcțională și de deprecierea din cauze externe și economice.

Prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale - teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu terenuri și clădiri. Defalcarea proprietății în componentele teren și construcție este importantă, deoarece permite rezolvarea mai multor probleme, care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordări. De exemplu, alocarea deprecierei externe este o problemă rezolvabilă prin abordarea prin cost, dar nu și prin celelalte abordări.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, construcției similare care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției de evaluat, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Willy

Dupa determinarea costului de nou(costul de inlocuire brut-CIB), pentru a ajunge la estimarea costului de inlocuire net –CIN, este nevoie de aplicarea corectiilor date de deprecierea acumulata. Deprecierea totala acumulata este compusa din deprecierea fizica, deprecierea functionala si deprecierea din cauze externe si economica.

CIN = CIB – Deprecierea totala(fizica,functionala, externa)

Deprecierea fizica – o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Reprezinta uzura generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra sa.

Deprecierea functionala – o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Reprezinta o deficienta a constructiei, a materialelor sau a proiectului care diminueaza, utilitatea si valoarea constructiei.

Deprecierea externa (economica)- o pierdere de utilitate cauzata de factori din exteriorul activului, in special factori legati de modificarile in cererea si oferta produselor realizate cu aportul aceluia activ, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Reprezinta o afectare temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau a unei proprietati din cauza unor influente negative exterioare proprietatii.

- metoda costului de inlocuire net folosind cataloagele IROVAL cu indicii de actualizare 2022-2023 si cataloagele MATRIX ROM cu indicii de actualizare din dec.2022.

Fisele si calculele realizate in vederea estimarii valorilor prin abordarea prin cost- CIN, se regasesc la sectiunea Anexe unde sunt facute si deprecierea, si fac parte integranta din prezentul raport de evaluare.

Valoarea constructiilor

Costul de inlocuire al constructiilor

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv in baza "**Costuri de reconstructie –costuri de inlocuire**" – **Corneliu Schiopu** editate de catre Editura IROVAL Bucuresti, sau "**Colectia evaluarea rapida a constructiilor**"– **MATRIX ROM**. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire – cost de inlocuire net

Costul de inlocuire = costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe. estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregarii**. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc.

Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii

tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

- **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea în zona, urbanismul, finantarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- estimarea deprecierei cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

Evaluare cladirilor estedata in anexe.

4.4. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Pentru alegerea finala a valorii de piata/justa, rezultatele obtinute au fost reanalizate din perspectiva preciziei, a adecvării aplicabilitatii fiecărei metode precum si a cantitatii si calitatii informatiilor disponibile la data evaluării in zona de amplasare respectiva.

Se propune ca valoare de piata/justa valoarea estimata prin cea mai adecvata si relevanta cale pentru evaluare si care ofera cea mai mare sustinere a valorii estimate. Abordarea prin cost a fost utilizata pentru toate constructiile(cladiri si constructii speciale).

Capitolul 5- Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

5.1. Analiza rezultatelor

Pentru alegerea finala a valorii de piata/justa, rezultatele obtinute au fost reanalizate din perspectiva preciziei, a adecvării aplicabilitatii fiecărei metode precum si a cantitatii si calitatii informatiilor disponibile la data evaluării in zona de amplasare respectiva.

Se propune ca valoare de piata/justa valoarea estimata prin cea mai adecvata si relevanta cale pentru evaluare si care ofera cea mai mare sustinere a valorii estimate. Abordarea prin cost a fost utilizata pentru toate constructiile(cladiri si constructii speciale) iar pentru teren abordarea prin piata- metoda comparatiilor de piata.

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicării metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile.



Valorile mijloacelor fixe care fac obiectul prezentului raport (valabile la data evaluării) estimate prin metodele de evaluare (adevrate) utilizate sunt:

Nr. crt.	Nr. inv	Denumire activ	Data PIF	H.G.L. 139/2004- privind clasificarea si durata normala de functionare a mijloacelor fixe	Supr S si Scd mp	Valoarea justa (lei)
1	-	Teren	-	-	8.720	569.416
2	1007	Cladire atelier mecanizare-C1	12.1988	1.1.1a.	556	327.784
3	1003	Cabina poarta-C2	12.1974	1.6.4.	36	34.348
4	-	Anexa-C3	12.1989	1.5.12.	41	5.665
5	1008	Hala-Atelier sudura-C4	12.1989	1.1.2.1.	371	187.870
6	1005	Cladire administrativa-C5	12.1981	1.6.4.	101	210.616
7	1002 1004 1005 2008	Magazii-C6	12.1974	1.5.3.	616	188.949
8	2009	Bazin beton pentru asfalt-C7	12.1972	1.10.	50	14.026
9	1006	Cladire hala material asfalt-C8	12.1989	1.5.3.	206	105.490
10	3037	Bloc sanitar ecarisaj -C9	09.2011	1.6.4.	113	224.420
11	-	Anexa-Magazie-C10	2005	1.5.3.	28	22.797
12	3037	Padoc caini comunitari-C11	09.2011	1.2.7.	362	197.762

Valorile nu contin TVA

Toate valorile cuprinse in prezenta lucrare se inteleg in conditiile existente la data evaluării(31.12.2022), adica in conformitate cu inventarul bunurilor imobiliare si depreciierilor cumulate estimate precum si a paritatii monedei nationale.

Volarile respective nu cuprind TVA.

Este important de subliniat faptul ca valorile juste propuse reprezinta estimari facute de evaluator, bazata pe informatiile avute la dispozitie si pe previziunile facute la un moment dat.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente si au fost obtinute din surse de incredere.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

5.2. Concluzia asupra valorii si opinia evaluatorului

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la terenuri si cladiri;

- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea justa a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

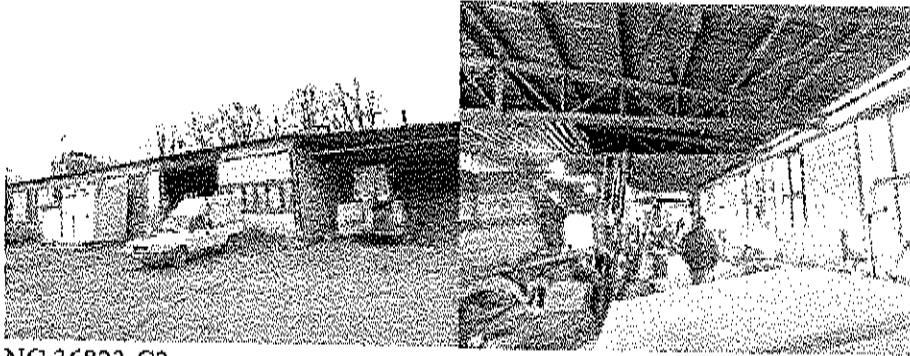
Fotografii

Anexe

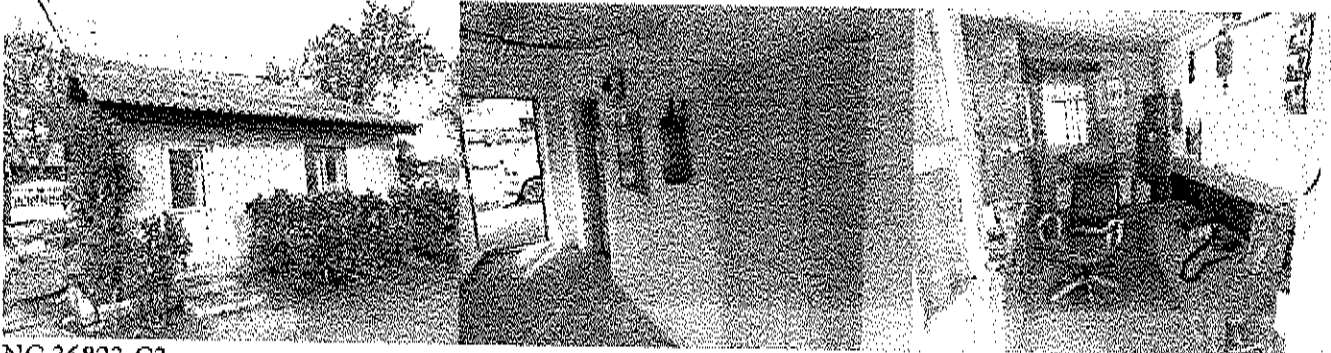
Extras de CF pentru informare



FOTOGRAFII
NC 36823-C1

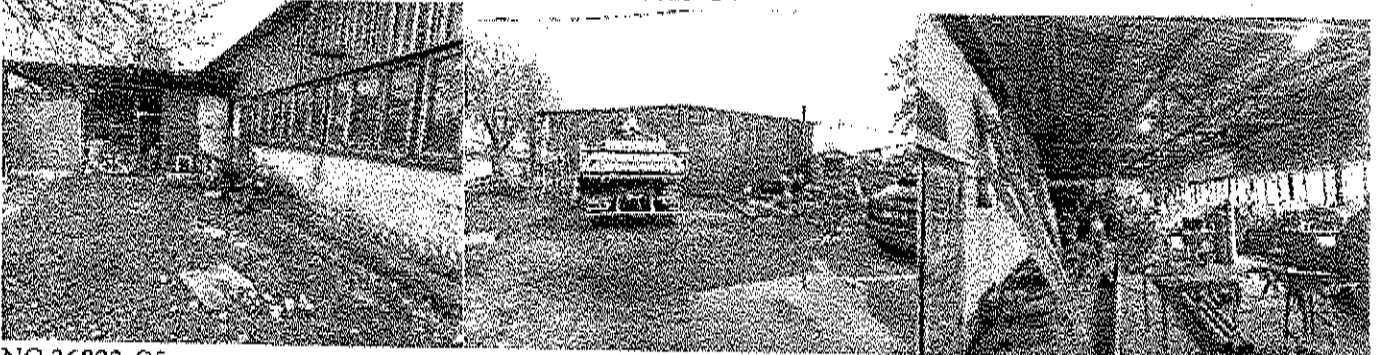


NC 36823-C2

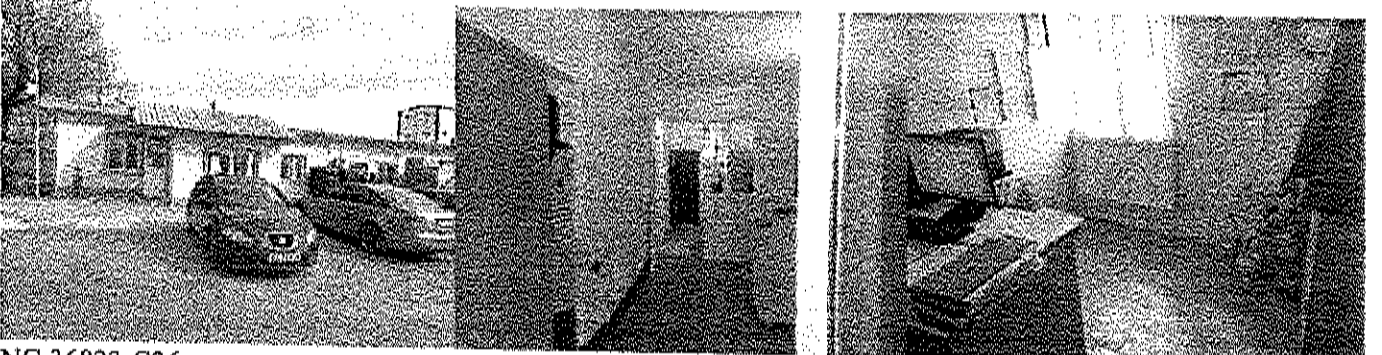


NC 36823-C3

NC 36823-C4



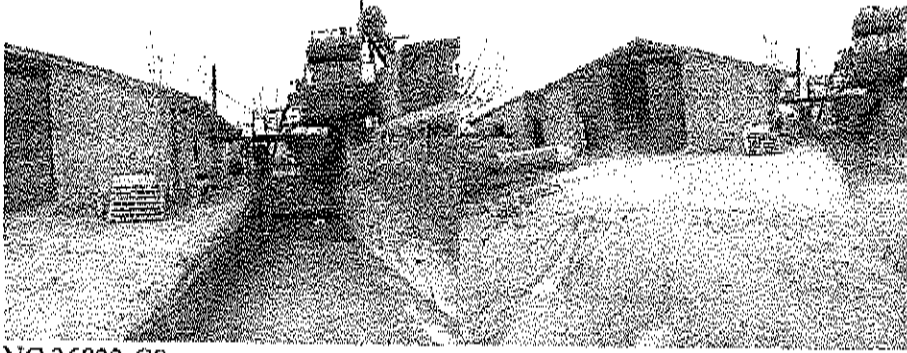
NC 36823-C5



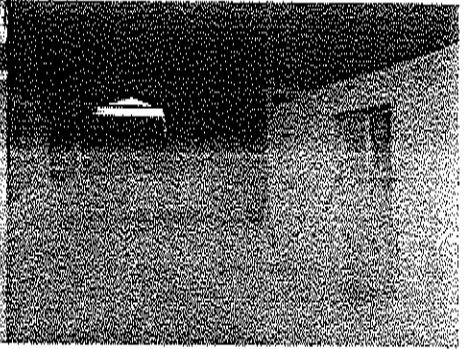
NC 36823-C26



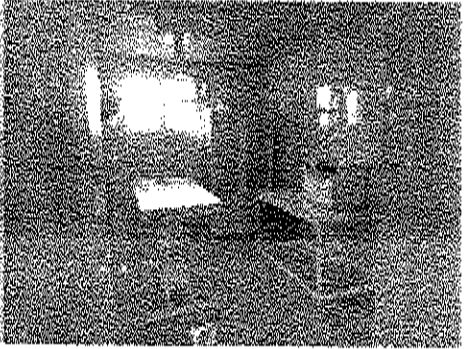
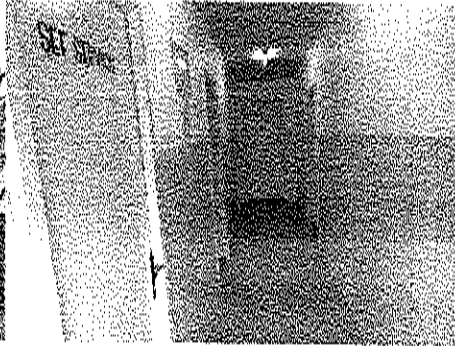
NC 36823-C7



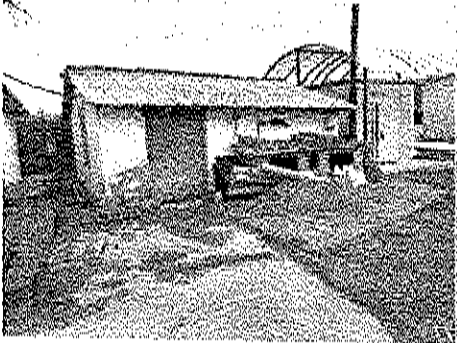
NC 36823-C8



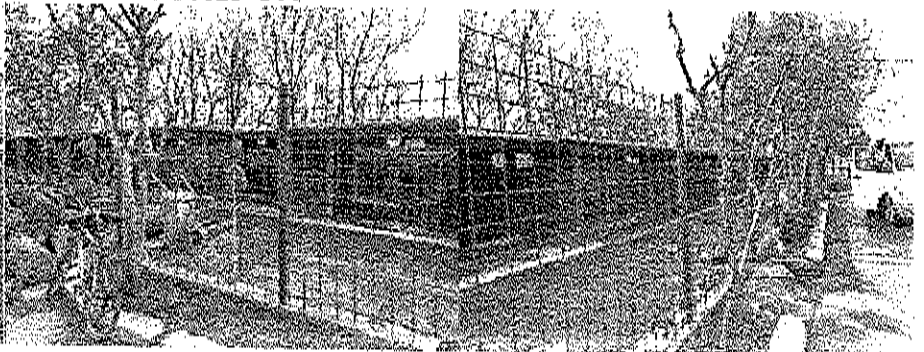
NC 36823-C9



NC 36823-C10



NC 36823-C11



Evaluare teren

GRILA DATELOR DE PIATA						
Rm. Sarat, str. Armoniei nr. 58 bis, nr. Cad. 36823						
CRITERII		Comparabile				
		Comp.1		Comp.2		Comp.3
		Ajustari		Ajustari		
		0%	E	0%	E	
PRET(e/mp)		14		14		
Tip.tranz/oferta		Vandut 12.2022		Vandut 12.2022		
Ajustare		0%	0	0%	0	
Pret ajustat		14		14		
Ajustari estimate tranzactiei						
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin		
Ajustare		0%	0%	0%	0	
Pret ajustat		14		14		
Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata		
Ajustare		0%	0%	0%	0	
Pret ajustat		14		14		
Conditii de vanzare	Independent	Independent		Independent		
Ajustare		0%	0%	0%	0	
Pret ajustat		14		14		
Conditii de piata	Data evaluarii	12.2022		12.2022		
Ajustare		0%	0	0%	0	
Pret ajustat		14		14		
Ajustari estimate proprietatii						
Localizare/zona	Str. Armoniei	Str. Armoniei		Str. Armoniei		
Ajustare		0%	0	0%	0	
Pret ajustat		14		14		
Suprafata teren (mp)	8720	1350		1950		
Ajustare		-10%	-1,4	-10%	-1,4	
Pret ajustat		12,6		12,6		
Acces la proprietate	Drum asfalt	Drum balast		Drum balast		
Ajustare		+5%	+0,6	+5%	+0,6	
Pret ajustat		13,2		13,2		
Utilitati	Utilitati la poarta Gaze, apa, stimat, canal	Utilitati la poarta – apa, stimat, canal gaze		Utilitati la poarta – apa, stimat, canal, gaze		
Ajustare		0%	0	0%	0	
Pret ajustat		13,2		13,2		
Topografie	plan	plan		plan		
Ajustare		0%	0	0%	0	
Pret ajustat		13,2		13,2		
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de constructii	nu	nu		nu		
Ajustare		0%	0	0%	0	
Pret ajustat		13,2		13,2		
Ajustare totala neta absoluta(lei)		0,8		0,8		
Ajustare totala neta(%)		8%		8%		
Ajustare totala buta absoluta(lei)		2		2		

Ajustare totala buta(%)		14%	14%	
Numar ajustari		2	2	
Valoarea de piata estimate este data de comparabila 1 si 2, sunt situate in aceeasi zona si au aceeasi ajustare totala bruta.				
Valoarea estimate a terenului / mp la 31.12.2022		Vu = 13,2 euro/mp echiv. 65,30 lei/mp ; Vteren = 569.416 lei 1 euro = 4, 9474lei la data de 31.12.2022		

Justifierea ajustarilor aplicate

- Pentru suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila comparabila C1 si C2 cu -10%, deoarece comparabilele au suprafata mai mica decat subiectul;
- Pentru accesul la proprietate s-a facut ajustare cu +5% la comparabile deoarece accesul la subiect este mai facil.

Evaluare cladiri

1. Cladire atelier mecanizare-C1

Sc = 556 mp

H = 3,70 m

PIF 1988

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu IV12 Fisa 39 , Catalogul de reevaluare nr. 109 fisa nr. 30, varianta 1.3., indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-constructii	550 lei(ROL)/mpAd
-instalatii electrice de iluminat incandescent	22 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$$V_i = 572 \text{ lei(ROL)/mpAd}$$

Termeni de corectie

-pardoseli din ciment sclivisit pe beton se adauga	+30 lei(ROL)/mpAd
-pentru invelitoare tabla	+35 lei(ROL)/mpAd
-pentru diferenta de inaltime	-6 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara dupa corectii

$$V_i = 631 \text{ lei(ROL)/mpAd}$$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$$V_i = (556 \text{ mp} \times 631 \text{ lei(ROL)/mpAd} = 350.836 \text{ lei(ROL)})$$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$$V_{ia} = V_i \times K$$

Unde:

V_{ia} = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandat de CET R.

Pentru constructii industriale indicele de actualizare este: $k = 30514,602$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$$V_{ia} = (350.836 \text{ lei(ROL)} \times 30514,602) / 10000 = 1.070.562 \text{ lei}$$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	1.070.562
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	867.155
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	1.560
Depreciere fizica(-62,2%)	%	539.371
CIN (valoarea justa)	lei	327.784

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchid i, compartimentar nvelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%	%			
Cladire atelier Mecanizare-C1 PIF 1988	556	50	54	22	58	8	80	20	80	62,2	1.560	867.155	327.784

Valoarea nu contine TVA

2. Cabina poarta-C2

Sc = 36 mp

H = 2,6 m

PIF 1974

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu II.A.3.Fisa nr.5 , Catalogul de reevaluare nr. 126 fisa nr. 39, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-constructii

809,2 lei(ROL)/mpAd

-instalatii electrice de iluminat

19,2 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$V_i = 828,4 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Termeni de corectie

-pentru diferenta de inaltime

-29,2 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara dupa corectii

$V_i = 799,2 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$V_i = (36 \text{ mp} \times 799,2 \text{ lei(ROL)/mpAd} = 28.771 \text{ lei(ROL)}$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$V_a = V_i \times K$

$V_a = V_i \times K$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandat de CET R.

Pentru constructii industriale indicele de actualizare este: $k = 41$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$V_a = (28.771 \text{ lei(ROL)} \times 30514,602/10000 = 87.794 \text{ lei}$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	87.794
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	71.113
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	1.975
Depreciere fizica(-51,70%)	%	36.765
CIN (valoarea justa)	lei	34.348

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchidiri, compartimentar nivelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%	%			
Cabina poarta-C2 PIF 1974	36	40	48	17	50	25	60	18	50	51,70	1.975	71.113	34.348

Valoarea nu contine TVA

Handwritten signature

3. Anexa-C3

Sc = 41 mp
H = 2,60 m
PIF 1989

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu, Catalogul de reevaluare nr. 120, fisa nr. 15, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-structura metalica

280 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$V_i = 280 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Termeni de corectie

-pentru pardoseli din beton

+16 lei(ROL)/mpAd

-pentru diferenta de inaltime

-7 lei(ROL)/mpAd

-pentru pereti laterali din metal se adauga

+128 lei(ROL)/mpAd x52 mp=6.656 lei(ROL)

Total valoare unitara dupa corectii

$V_i = 289 \text{ lei(ROL)/mpAd} + 6.656 \text{ lei(ROL)}$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$V_i = (41 \text{ mp} \times 289 \text{ lei(ROL)/mpAd}) + 6.656 \text{ lei(ROL)} = 18.505 \text{ lei(ROL)}$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$V_a = V_i \times K$

$V_a = V_i \times K$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandat de CET R.

Pentru constructii depozitare indicele de actualizare este: $k = 34353,247$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$V_a = (18.505 \text{ lei(ROL)} \times 34353,247) / 10000 = 63.571 \text{ lei}$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	63.571
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	51.493
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	1.256
Depreciere fizica(-89%)	%	45.828
CIN (valoarea justa)	lei	5.665

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchid i, compartimentar nvelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%	%			
Anexa -C3 PIF 1989	41	60	85	20	90	8	100	12	100	89	1.256	51.493	5.665

Valoarea nu contine TVA

4. Hala atelier sudura-C4

Sc = 371 mp

H = 3,50 m

PIF 1989

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu IV12 Fisa 39 , Catalogul de reevaluare nr. 109 fisa nr. 30, varianta II, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-constructii

500 lei(ROL)/mpAd

-instalatii electrice de iluminat incandescent

22 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$V_i = 522 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Termeni de corectie

-pardoseli din ciment sclivisit pe beton se adauga

+30 lei(ROL)/mpAd

-pentru diferenta de inaltime

-10 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara dupa corectii

$V_i = 542 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$V_i = (371 \text{ mp} \times 542 \text{ lei(ROL)/mpAd} = 201.082 \text{ lei(ROL)}$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$V_a = V_i \times K$

$V_a = V_i \times K$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandat de CET R.

Pentru constructii industriale indicele de actualizare este: $k = 30514,602$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$V_a = (201.082 \text{ lei(ROL)} \times 30514,602) / 10000 = 692.840 \text{ lei}$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	613.594
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	497.011
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	1.340
Depreciere fizica(-62,2%)	%	309.141
CIN (valoarea justa)	lei	187.870

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchidiri, compartimentarivelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%				
Hala atelier sudura-C4 C1 PIF 1989	371	50	54	22	58	8	80	20	80	62,2	1.340	497.011	187.870

Valoarea nu contine TVA

Handwritten signature

5. Cladire administrativa-C5

Sc = 101 mp

H = 2,60 m

PIF 1981

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu Fisa 8A , Catalogul de reevaluare nr. 124, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

$$V_i = 1020 \text{ lei(ROL)/mpAd}$$

Total valoare unitara inainte de corectii

$$V_i = 1020 \text{ lei(ROL)/mpAd}$$

Termeni de corectie

-pentru inaltimei mai mici de 3,40 m

x0,94

-acoperis terasa

+12 lei(ROL)/mpAd

-pentru echipamentul centralei termice

+24 lei(ROL)/mpAd

-pentru instalatii electrice de iluminat fluorescent pentru fin. mediu +31 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara dupa corectii

$$V_i = 1025,8 \text{ lei(ROL)/mpAd}$$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$$V_i = (101 \text{ mp} \times 1025,8 \text{ lei(ROL)/mpAd} = 103.606 \text{ lei(ROL)}$$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$$V_a = V_i \times K$$

$$V_a = V_i \times K$$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandat de CET R.

Pentru constructii administrative, indicele de actualizare este: $k = 41828,190$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$$V_a = (103.606 \text{ lei(ROL)} \times 41828,190) / 10000 = 433.365 \text{ lei}$$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	433.365
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	351.026
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	3.476
Depreciere fizica(-40%)	%	140.410
CIN (valoarea justa)	lei	210.616

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchid, compartimentar, nvelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%				
Cladire administrative-C5 PIF 1981	101	40	40	17	42	22	42	18	42	40	3.488	351.026	210.616

Valoarea nu contine TVA

Calley

6. Magazii-C6

Sc = 614 mp

H = 2,80 m

PIF 1974

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu IV12 Fisa 39 , Catalogul de reevaluare nr. 109 fisa nr. 30, varianta I, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-constructii

500 lei(ROL)/mpAd

-instalatii electrice de iluminat incandescent

22 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$V_i = 522 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Termeni de corectie

-pardoseli din ciment sclivisit pe beton se adauga

+30 lei(ROL)/mpAd

-pentru diferenta de inaltime

-120 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara dupa corectii

$V_i = 432 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$V_i = (614 \text{ mp} \times 432 \text{ lei(ROL)/mpAd} = 265.248 \text{ lei(ROL)}$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$V_a = V_i \times K$

$V_a = V_i \times K$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandat de CET R.

Pentru constructii de depozitare, indicele de actualizare este: $k = 34353,247$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$V_a = (265.248 \text{ lei(ROL)} \times 34353,247) / 10000 = 911.213 \text{ lei}$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	911.213
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	738.082
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	1202
Depreciere fizica(-74 4%)	%	549.133
CIN (valoarea justa)	lei	188.949

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchid i, compartimentar nvelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%	%			
Magazii -C6 CI PIF 1974	614	60	60	20	70	8	92	20	85	74,4	1.202	738.082	188.949

Valoarea nu contine TVA

7. Bazin beton pentru bitum-C7

Sc = 50 mp

H = 2,80 m

PIF 1972

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu Catalogul de reevaluare nr. 124 fisa nr. 11, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-constructii

380 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$V_i = 380 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Termeni de corectie

-pentru finisaje

+15 lei(ROL)/mpAd

-pentru lipsa instalatiei electrice

-4 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara dupa corectii

$V_i = 391 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$V_i = (50 \text{ mp} \times 391 \text{ lei(ROL)/mpAd} = 19.550 \text{ lei(ROL)}$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$V_a = V_i \times K$

$V_a = V_i \times K$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandati de CET R.

Pentru constructii depozitare, indicele de actualizare este: $k = 34353,247$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$V_a = (19.550 \text{ lei(ROL)} \times 34353,247) / 10000 = 67.161 \text{ lei}$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	67.161
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	54.400
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	1090
Depreciere fizica(-74,6%)	%	40.474
CIN (valoarea justa)	lei	14.026

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchidiri, compartimentar nvelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%				
Bazin beton pentru bitum-C7 PIF 1974	50	60	60	20	70	8	92	20	85	74,6	1.090	54.400	14.026

Valoarea nu contine TVA

Handwritten signature

8. Cladire hala material asfalt-C8

Sc = 206 mp

H = 2,80 m

PIF 1989

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu IV12 Fisa 39 , Catalogul de reevaluare nr. 109 fisa nr. 30, varianta I, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-constructii

500 lei(ROL)/mpAd

-instalatii electrice de iluminat incandescent

22 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$$V_i = 522 \text{ lei(ROL)/mpAd}$$

Termeni de corectie

-pardoseli din ciment sclivisit pe beton se adauga

+30 lei(ROL)/mpAd

-pentru diferenta de inaltime

-120 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara dupa corectii

$$V_i = 432 \text{ lei(ROL)/mpAd}$$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$$V_i = (206 \text{ mp} \times 432 \text{ lei(ROL)/mpAd} = 88.992 \text{ lei(ROL)})$$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$$V_a = V_i \times K$$

$$V_a = V_i \times K$$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandat de CET R.

Pentru constructii depozitare, indicele de actualizare este: $k = 34353,247$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$$V_a = (88.992 \text{ lei(ROL)} \times 34353,247) / 10000 = 305.716 \text{ lei}$$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	305.716
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	247.630
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	1202
Depreciere fizica(-57,4%)	%	142.140
CIN (valoarea justa)	lei	105.490

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchidiri, compartimentar nvelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%				
Cladire hala material asfalt - C8 PIF 1989	206	60	40	20	45	8	92	20	85	57,4	1.202	247.630	105.490

Valoarea nu contine TVA

Creuz

9. Bloc sanitar ecarisaj-C9

Sc = 113 mp

H = 2,60 m

PIF 2011

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu Catalogul de reevaluare nr. 118 fisa nr. 7,8,9, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-constructii +instalatii

850 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$V_i = 850 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Termeni de corectie

-pentru diferenta de inaltime

-60 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara dupa corectii

$V_i = 790 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$V_i = (113 \text{ mp} \times 790 \text{ lei(ROL)/mpAd} = 89.270 \text{ lei(ROL)}$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$V_a = V_i \times K$

$V_a = V_i \times K$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandati de CET R.

Pentru constructii sanitare, indicele de actualizare este: $k = 37393,363$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$V_a = (89.270 \text{ lei(ROL)} \times 37393,363) / 10000 = 333.810 \text{ lei}$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	333.810
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	270.386
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	2393
Depreciere fizica(-17%)	%	45.966
CIN (valoarea justa)	lei	224.420

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchidiri, compartimentar, nvelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%	%			
Bloc sanitar ecarisaj-C9 PIF 2011	113	40	12	17	14	25	25	18	20	17	2.393	270.386	224.420

Valoarea nu contine TVA

10. Magazie-C10

Sc = 28 mp

H = 2,40 m

PIF 2005

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu Catalogul de reevaluare nr. 124 fisa nr. 11, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-constructii

535 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$V_i = 535 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Termeni de corectie

-pentru invelitoare tabla

+15 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara dupa corectii

$V_i = 550 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$V_i = (28 \text{ mp} \times 550 \text{ lei(ROL)/mpAd} = 15.400 \text{ lei(ROL)}$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$V_a = V_i \times K$

$V_a = V_i \times K$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandat de CET R.

Pentru constructii de depozitare, indicele de actualizare este: $k = 34353,247$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$V_a = (15.400 \text{ lei(ROL)} \times 34353,247) / 10000 = 52.904 \text{ lei}$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	52.904
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	42.852
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	1.530
Depreciere fizica(-46,8%)	%	20.055
CIN (valoarea justa)	lei	22.797

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice								Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globala de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)	
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchidiri, compartimentar, invelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii					Uzura globala
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%	%			
Magazie-C10 PIF 2005	28	60	35	20	45	8	60	20	60	46,8	1.530	42.852	22.797

Valoarea nu contine TVA

11. Padoc caini comunitari-C11

Sc = 362 mp

H = 2,40 m

PIF 1972

Pentru determinarea valorii juste s-au folosit Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor, elaborate de Comisia Centrala pentru reevaluarea fondurilor fixe, aprobate in 1964, in baza H.C.M. nr/116/1993. cataloage reeditate de MATRIX ROM. 1995

In conformitate cu Catalogul de reevaluare nr. 120 fisa nr. 15, indicatorii valorii de inlocuire pentru o cladire similara celei analizate sunt:

Valoarea unitara este:

-constructii

280 lei(ROL)/mpAd

Total valoare unitara inainte de corectii

$V_i = 280 \text{ lei(ROL)/mpAd}$

Termeni de corectie

-pentru pardoseli din beton

+16 lei(ROL)/mpAd

-pentru pereti laterali metalici se adauga

+128 lei(ROL)x280 mp = 35.840 lei(ROL)

Valoare constructie la nivel 01.01.1965

$V_i = [362 \text{ mp} \times 296 \text{ lei(ROL)/mpAd}] + 35.840 \text{ lei(ROL)} = 142.992 \text{ lei(ROL)}$

Valoarea actualizata a cladirii la 31.12.2022

$V_a = V_i \times K$

$V_a = V_i \times K$

Unde:

V_a = valoarea de inlocuire actualizata

V_i = valoarea de inlocuire la nivel an 1965

K = indice de actualizare recomandat de CET R.

Pentru constructii depozitare, indicele de actualizare este: $k = 34353,247$ conform Buletin documentar „Expertiza tehnica” nr.162/dec. 2022.

Valoarea de inlocuire actualizata este:

$V_a = (142.992 \text{ lei(ROL)} \times 34353,247) / 10000 = 491.224 \text{ lei}$

	UM	Valoare[lei]
Cost nou brut cu TVA	lei	491.224
Cost nou brut fara TVA 19%	lei	397.891
Cost nou brut unitar fara TVA	lei	1.099
Depreciere fizica(-50,8%)	%	200.129
CIN (valoarea justa)	lei	197.762

Calculul deprecierei fizice

Specificatie	Scd mp	Evaluarea uzurii fizice									Indice pret unitar valoare inloc. (lei)	Valoare globata de inloc. (lei)	Valoarea ramasa actualizata (lei)
		Structura de rezistenta		Anvelopa(inchid l, compartimentar nvelitoare)		Finisaje		Instalatii functionale a cladirii		Uzura globala			
		Pond. %	Uzura %	Pond. %	Uzura %	Pond. %	%	Pond. %	%	%			
Padoc caini comunitari-C11 PIF 2011	362	60	28	20	50	8	50	20	100	50,8	1.099	397.891	197.762

Valoarea nu contine TVA

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism**

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind darea in administrare catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, institutie publica de interes local cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil -constructii (C1-C11) si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau, in vederea desfasurarii activitatii specifice de catre aceasta institutie

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 29.05.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind darea in administrare catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, institutie publica de interes local cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil -constructii (C1-C11) si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau, in vederea desfasurarii activitatii specifice de catre aceasta institutie**, in scris la punctul 16 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.05.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,**

Președinte,

Domnul consilier Grigoras Nelu



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind darea in administrare catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, institutie publica de interes local cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil -constructii (C1-C11) si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau, in vederea desfasurarii activitatii specifice de catre aceasta institutie

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 29.05.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind darea in administrare catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, institutie publica de interes local cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil -constructii (C1-C11) si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau, in vederea desfasurarii activitatii specifice de catre aceasta institutie**, in scris la punctul 16 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.05.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de 7 voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Președinte,
Domnul consilier Ionescu Stefan



Redactat,
Secretar,

Consilier local Apostol Marieana

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind darea in administrare catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, institutie publica de interes local cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil -constructii (C1-C11) si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau, in vederea desfasurarii activitatii specifice de catre aceasta institutie

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 29.05.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind darea in administrare catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, institutie publica de interes local cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil -constructii (C1-C11) si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Armoniei nr.58 bis, judetul Buzau, in vederea desfasurarii activitatii specifice de catre aceasta institutie**, in scris la punctul 16 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.05.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia juridica, de disciplina si validare,
Presedinte,**

Domnul consilier Florian Nicolae



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Dorobantu Voichita Maria