

### **PROIECT DE HOTARARE**

**privind darea in administrare catre Biblioteca Municipala „Corneliu Coposu” Rm.Sarat, institutie de drept public cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil – constructie si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Principele Ferdinand nr.37, 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. 30369/17.05.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, 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.31003/19.05.2023 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.25576/01.03.2023 aferent numărului cadastral 35885, imobil-construcție (C1) și teren aferent, situat administrativ în Municipiul Rm.Sarat, strada Principele Ferdinand nr.37, județul Buzău, înscris în Cartea Funciara nr.35885 Râmnicu Sarat, având numărul cadastral 35885 (teren), respectiv 35885-C1 (construcție);
- prevederile HG 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;
- 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 județului Buzău, precum și

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 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-parti 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 art.23, art.30, art.32, art.42, art.70 si art.72 din Legea nr.334/2002, Legea bibliotecilor, republicata, actualizata;

-imobilul-constructie si teren aferent, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Principele Ferdinand nr.37, judetul Buzau este identificat la pozitiile cu nr.10013 si 31554 in fisa activ fix;

-valoarea de inventar a imobilului – constructie si teren aferent este urmatoarea: C1-681.719,30 lei, iar terenul are o valoare de 508.728 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 Biblioteca Municipala „Corneliu Coposu” Rm.Sarat, institutie de drept public cu personalitate juridica aflata sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, a bunului imobil –constructie si teren aferent, proprietate publica a Municipiului Rm.Sarat, situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Principele Ferdinand nr.37, judetul Buzau, in vederea desfasurarii activitatii specifice de catre aceasta institutie.

(2) Imobilul- constructie si teren aferent precizat la alin.1 este inscris in Cartea Funciara nr.35885 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 35885 (teren), respectiv 35885-C1 (constructie).

(3) Datele de identificare ale imobilului -constructie 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 – constructie si teren aferent este de 1.190.447,3 lei (fara TVA), teren in suprafata masurata de 902 mp si constructie C1 in suprafata construita la sol de 443 mp, suprafata construita desfasurata de 523 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 Biblioteca Municipala „Corneliu Coposu” 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 (Biblioteca Municipala „Corneliu Coposu” 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 (Biblioteca Municipala „Corneliu Coposu” 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 Biblioteca Municipala „Corneliu Coposu” 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. Sarat 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 \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abțineri și \_\_\_\_\_ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenți.

**Initiator,  
Primar,  
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,  
Doamna consilier Tardeanu Viorica-Georgeta**

**Avizat,  
Secretar general,  
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 30.05.2023**

**Anexa nr.1 la HCL nr. \_\_\_\_\_**

**Datele de identificare ale imobilului -constructie si teren situat administrativ in Municipiul Rm.Sarat, strada Principele Ferdinand nr.37, judetul Buzau, aflat in proprietatea publica a Municipiului Rm.Sarat, ce urmeaza a fi dat in administrare Bibliotecii Municipale „Corneliu Coposu” Rm.Sarat**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire bun</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Situatia juridica</b>	<b>Valoare de inventar (lei, fara TVA)</b>	<b>Observatii</b>
1.	Teren	Teren in suprafata masurata de 902 mp	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Principele Ferdinand nr.37, judetul Buzau	508.728	CF 35885/Nr. cadastral 35885
2.	Corp C1	C1-constructii administrative si social culturale cu suprafata construita la sol de 443 mp, suprafata construita desfasurata de 523 mp (constructie din caramida, acoperita cu tabla, compusa la parter din 9 incaperi, baie, 3 holuri si magazie, iar la subsol dintr-o camera si hol)	Municipiul Rm.Sarat-domeniul public, strada Principele Ferdinand nr.37, judetul Buzau	681.719,30	CF 35885/Nr. cadastral 35885-C1



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

**Nr. 30369/17.05.2023**

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat, instituție de drept public cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcție și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, 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. 23, 30, 32, 42, 70 și 72 din Legea nr. 334/2002, legea bibliotecilor, 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 poziția nr. 502 este înscris imobilul în speță;
- Mențiunile Extrasului de Carte Funciară nr. 25576/01.03.2023 - Cartea funciară nr. 35885 Rm. Sărat (imobil-teren în suprafață de 902mp și construcție C1 în suprafață construită la sol de 443mp);
- Imobilul construcție și teren situat în str. Principele Ferdinand, nr. 37 este identificat la poziția 10013, respectiv, la poziția 31554 din Inventar;
- Valoarea de inventar a imobilului-construcție și teren aferent situat în str. Principele Ferdinand, nr. 37 este de 681.719,3 lei construcția și de 508.728 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 Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat, instituție de drept public cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcție și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, situat

administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, 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,

Înainte Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare, **proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat, instituție de drept public cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcție și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, 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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 31003/19.05.2023

**APROB**

**Primar,**

**Crăjan Sorin Valentin**



### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat, instituție de drept public cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcție și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, 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 către Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat, instituție de drept public cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcție și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, 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 Caracterele dreptului de proprietate publica (1) Bunurile proprietate publica sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile. (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 Exercitarea 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. 23, 30, 32, 42, 70 și 72 din Legea nr. 334/2002, legea bibliotecilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd: „ART. 23 Din categoria bibliotecilor publice fac parte:c) bibliotecile municipale si orasenesti. ART. 30 (1) Bibliotecile municipale si orasenesti sunt biblioteci de drept public, cu personalitate juridica. ART. 32 Activitatea bibliotecilor municipale si orasenesti se finanteaza din bugetul municipiilor si oraselor pe raza carora functioneaza. ART. 42 (1) Colectiile bibliotecilor se pastreaza in depozite si/sau in sali cu acces liber special amenajate, asigurandu-se conditii de conservare si securitate adecvate. (2) Autoritatile si institutiile publice finantatoare controleaza si asigura conditii optime de pastrare a colectiilor si de acces la acestea. ART. 70 (1) Ordonatorii principali de credite au obligatia de a finanta activitatea bibliotecilor de drept public potrivit standardelor de functionare stabilite prin prezenta lege. ART. 72 (1) Schimbarea destinatiei imobilelor in care functioneaza biblioteci se poate face numai in cazul asigurarii unor sedii care respecta standardele optime de functionare, conform prezentei legi. (2) In situatia prevazuta la alin. (1) autoritatile locale au obligatia sa asigure continuitatea neintrerupta a activitatii bibliotecii.”

- 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 semnatarilor, 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 dariei in administrare si valoarea de inventar a acestuia; b) destinatia bunului care face obiectul dariei 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 dispunerea 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 poziția nr. 502 este înscris imobilul în speță;

- Mențiunile Extrasului de Carte Funciară nr. 25576/01.03.2023 - Cartea funciară nr. 35885 Rm. Sărat (imobil-teren în suprafață de 902mp și construcție C1 în suprafață construită la sol de 443mp);

Raportat la considerentele expuse propunem consiliului local:

- aprobarea dării în administrare către Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat a imobilului - construcție în suprafață construită la sol de 443mp (suprafață construită desfășurată de 523mp), cu teren aferent în suprafață totală de 902mp, proprietate publică a Municipiului Râmnicu Sărat, înscris în Cartea Funciară nr. 35885 a Municipiului Râmnicu Sărat, având număr cadastral 35885-C1, situat administrativ în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, județul Buzău, cu destinația de bibliotecă, pentru desfășurarea activității specifice de către această instituție, pentru o perioadă de 15 ani;

- Imobilul construcție și teren situat în str. Principele Ferdinand, nr. 37 este identificat la pozitia 10013, respectiv, la poziția 31554 din Inventar;

-Valoarea de inventar a imobilului-construcție și teren aferent ce urmează a fi dată în administrare este de 681.719,3 lei construcția și de 508.728 lei terenul;

In 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 Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat, instituție de drept public cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcție și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, 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, Crîngașu Nona Monica**

Primăria Municipiului Râmnicu Sărat

Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu”  
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, respectiv H.C.L. nr. \_\_\_/\_\_\_2023 – hotărâre privind darea în administrare către Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat, instituție de drept public cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcție și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, 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. BIBLIOTECA MUNICIPALĂ „CORNELIU COPOSU” RÂMNICU SĂRAT** - cu sediul în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, județul Buzău, prin reprezentant Manager, Chirac Theodor Răzvan, **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 Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat, instituție de drept public cu

personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcție și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, județul Buzău, în vederea desfășurării activității specifice de către această instituție.

(2) Bunurile menționate la alin. (1) se identifică astfel : Imobilul - construcție cu teren aferent, situat în str. Principele Ferdinand, nr. 37, este construit din cărămidă, acoperit cu tablă, compus la parter din 9 încăperi, baie, 3 holuri și magazie, iar la subsol dintr-o cameră și hol, este identificat la poziția 10013, respectiv, la poziția 31554 din Inventar, iar Valoarea de inventar a acestuia este de 681.719,3 lei construcția și de 508.728 lei terenul.

**Art. 2.** –(1) Administratorul se obligă să utilizeze bunurile date în administrare, conform destinației, respectiv în vederea desfășurării activității specifice instituției, în caz contrar, drepturile acordate se reziliează de drept, fără îndeplinirea altor formalități.

(2) Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” 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 în \_\_ 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) sa 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) sa controleze periodic modul cum sunt utilizate bunurile, cu respectarea destinației acestora;

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) 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 raspundă 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-construcție 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 raspundă 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 administrativ, 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 pieirii bunurilor în următoarele situații:

- a) întrebuințarea 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 Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu” Rm. Sărat, instituție de drept public cu personalitate juridică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sărat, a bunului imobil - construcție și teren aferent, proprietate publică a Municipiului Rm. Sărat, situat administrativ în Municipiul Rm. Sărat, str. Principele Ferdinand, nr. 37, 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**

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

**Vizat, CFP \_\_\_\_\_**

**ADMINISTRATOR/TITULAR**

**DREPT DE ADMINISTRARE,**

**Biblioteca Municipală „Corneliu Coposu”**  
**Râmnicu Sărat**  
**reprezentant legal,**  
**Manager, Chirac Theodor Răzvan**

## Fisa activ fix

Data: 08-05-2023

Pozitie curenta= Stare: Activ

<b>Administrator</b>	Municipiu Ramnicu Sara		
<b>NrInventar</b>	10013	<b>Grupa</b>	
<b>Data receptie/PIF</b>	01-01-1900	<b>Codul de clasificare</b>	1.6.2
<b>Valoare</b>	681,719.36	<b>Data inceput amortizare</b>	01-02-1900
<b>Amortizare lunara</b>	0.00	<b>Data amortizare completa</b>	
<b>Denumire activ fix / Caracteristici tehnice</b>		<b>Durata normata de functionare</b>	(
CLADIRE BIBLIOTECA ORASANEASCA, STRADA PRINCIPELE FERDINAND, NR. 37		<b>Durata ramasa</b>	(
CLADIRE BIBLIOTECA ORASANEASCA, STRADA PRINCIPELE FERDINAND, NR. 37 Cladire C1, S. construita la sol: 443 mp, S construita desfasurata: 523 mp constructie din caramida , acoperita cu tabla, compusa la parter din 9 incaperi, baie, 3 holuri si magazine, iar la subsol dintr-o camera si hol, CF:35885-C1		<b>Valoare amortizata</b>	0.00
Activ-Public		<b>Valoare ramasa de amortizat</b>	0.00
<b>Clasificare contabila</b>	212.00.00.01 constructii din domeniul public al statului		
<b>Cont de amortizare</b>	Fara amortizare		
<b>Obiectiv</b>			
<b>Loc de folosinta</b>	PUBLIC ORAS	<b>Angajat</b>	RAMNICU SARAT

## Plan amortizare pentru anul 2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## Istoric operatii

Data	Stare / Tip operatie / Domeniu / Administrator / Durata suplimentara	Valoare adaugata	Valoare finala
01-03-2023	Pozitie curenta= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	681,719.36
30-11-2021	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	130,348.49	681,719.36
17-09-2021	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	551,370.87
17-09-2021	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	551,370.87
17-09-2021	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	551,370.87
12-02-2020	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	551,370.87
31-08-2018	Pozitie istoric= Stare: Activ / Reevaluare / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	271,649.25	551,370.87
15-12-2017	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modificare informatii generale / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	279,721.62
17-01-2017	Pozitie istoric= Stare: Activ / Modernizare / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	40,194.00	279,721.62
01-01-1900	Pozitie istoric= Stare: Activ / Adaugare / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	239,527.62

## Elemente de identificare

Adresa = Strada PRINCIPELE FERDINAND, Nr. 37, Cod postal 125300,

## Fisa activ fix

Data: 09-05-2023

Pozitie curenta= Stare: Activ

<b>Administrator</b>	Municipiu Ramnicu Sara										
<b>NrInventar</b>	31554				<b>Grupa</b>						
<b>Data receptie/PIF</b>	26-04-2023				<b>Codul de clasificare</b>						
<b>Valoare</b>	508,728.00				<b>Data inceput amortizare</b>				26-05-2023		
<b>Amortizare lunara</b>	0.00				<b>Data amortizare completa</b>						
<b>Denumire activ fix / Caracteristici tehnice</b>					<b>Durata normata de functionare</b>				12000		
Teren 902mp Str.Principe Ferdinand nr.37 CF:35885					<b>Durata ramasa</b>						
Teren 902mp Str.Principe Ferdinand nr.37 cf:35885					<b>Valoare amortizata</b>				0.00		
Activ-Public					<b>Valoare ramasa de amortizat</b>				0.00		
<b>Clasificare contabila</b>	211.01.00.01 terenuri din domeniu public al statului										
<b>Cont de amortizare</b>	Fara amortizare										
<b>Obiectiv</b>											
<b>Loc de folosinta</b>	PUBLIC ORAS				<b>Angajat</b>	RAMNICU SARAT					

## Plan amortizare pentru anul 2023

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## Istoric operatii

Data	Stare / Tip operatie / Domeniu / Administrator / Durata suplimentara	Valoare adaugata	Valoare finala
26-04-2023	Pozitie curenta= Stare: Activ / Adaugare / Public / Municipiu Ramnicu Sarat	0.00	508,728.00

## Elemente de identificare

Adresa = Strada PRINCIPELE FERDINAND, Nr. 37, Cod postal 125300,



## RAPORT DE EVALUARE

**a mijloacelor fixe – cladire si teren ce alcatuiesc  
patrimoniul PRIMARIEI RM. SARAT, judetul Buzau  
str. Principe Ferdinand nr. 37  
Biblioteca Municipala**

**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 Prezentarea datelor**

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect: Descrierea juridica
- 2.2. Date despre zona si localizare
- 2.3. Tipul proprietatii; Definitia 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 (cladire +teren)
- 2. Localizare:** Buzau, str. Principe Ferdinand, nr. 37, 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:** 19.04.2023;

**10. Data raportului:** 26.04.2023.

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 proprietatii 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 20.04.2023 -26.04.2023, prin metodele de evaluare(adevate) utilizate, este:

**Tabel centralizator cu valorile estimate a cladirii si terenului 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 Scd mp	Valoare inventar. (lei)	Valoarea justa (lei)	Diferenta din evaluare (lei)
1	-	Teren	-	-	902	-	508.728	508.728
2	10013	Boblioteca Municipala-C1	01.1900	1.6.2.	443/523	681.719,30	903.938	222.218,7

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 sechestru asigurator solicitat de ANAF;
- evaluari pentru inregistrare in contabilitate.

### 1.2. Identificarea clientul și utilizatorilor desemnați

Evaluarea a fost solicitata de Primaria Municipiului Rm. Sarat, in baza notei de comanda nr. 21832/06.04.2023 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. Principe Ferdinand nr. 37, unde isi desfasoara activitatea BIBLIOTECA MUNICIPALA, 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 Scd mp	Valoare inventar. (lei)
1	-	Teren	-	-	902	-
2	10013	Biblioteca Municipala-C1	1910	1.6.2.	443/523	681.719,30

### 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 actiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente in patrimoniul institutiilor publice se realizeaza *actualizarea valorii elementelor patrimoniale* respective in situatiile financiare anuale ale anului in care s-a efectuat reevaluarea.

(2) Reevaluarea activelor fixe corporale se efectueaza cu *scopul determinarii valorii juste a acestora la data bilantului*, tinandu-se seama de inflatie, utilitatea bunului, starea acestuia si de pretul pietei, atunci cand valoarea contabila difera semnificativ de valoarea justa.

Valoarea justa se determina pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de evaluatori autorizati conform reglementarilor legale in vigoare.

Institutiile publice, indiferent de sursa de finantare a cheltuielilor si de subordonare inventariaza activele fixe corporale aflate in patrimoniul lor, care urmeaza sa fie reevaluate.

Activele fixe corporale ale institutiilor publice se revalueaza dupa cum urmeaza:

- a) activele fixe corporale aflate in patrimoniul: terenuri si amenajari la terenuri, constructii, instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii, mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active fixe corporale;
- b) activele fixe corporale date in concesiune, cu chirie, in folosinta gratuita persoanelor juridice fara scop patrimonial, precum si cele date in administrarea regiilor autonome;
- c) capacitatile puse in functiune partial, de natura activelor fixe corporale pentru care inca nu s-au intocmit formele de inregistrare ca active fixe corporale;
- 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 revalueaza de institutiile publice in patrimoniul carora sunt inregistrate.

Nu se revalueaza:

- 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 evidentiata 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) În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.

(2) Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creșterea sau descreșterea rezervelor din reevaluare. “

De asemenea s-a ținut cont de **Standardele Internațional de Evaluare 2022, GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile** și informațiile furnizate de către personalul de specialitate al unității.

Valorile au fost estimate ținând cont de cele câteva 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 aceluiași 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 adecvată 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 inspecției; data raportului; moneda raportului**

**Inspecția** a fost realizată de evaluator în prezența d-nei Mariana Apostol, salariată la Biblioteca Municipală Rm. Sarat în data de 19.04.2023.

Cu această ocazie au fost inspectate și fotografiate proprietățile evaluate (doar construcțiile și 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:** 26.04.2023

#### **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).

#### **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 prestări 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.

### 1.9. Inspectia bunurilor de evaluat

Inspectia cladirilor a fost efectuată în data de 19.04.2023 în prezența d-nei Mariana Apostol, salariată la Biblioteca Municipală 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-și asumă 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, nicideată și în nicio circumstanță

### **1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV**

Valoarea estimată 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 piață.*



## 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. Principe Ferdinand nr. 37, jud. Buzau.

*Conform actelor puse la dispozitie, proprietatea se compune din:*

- cladire

- teren

Activele sunt inscrise in CF 35885 a UAT Rm. Sarat , jud. Buzau

Active fixe sunt prezentate in Anexe.

### 2.2. Date despre zonă și localizare

Bunurile imobile sunt situate in zona centrala a municipiului Rm. Sarat, jud. Buzau.

### 2.3. Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în piata urbana, 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 proprietatii imobiliare

#### Teren-NC 35885

Terenul in suprafata de 902 mp pe care este amplasata cladirea este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Rm. Sarat, este plan si are o forma neregulata. Terenul este imprejmuit cu gard de metal, si placi din beton.

#### Cladiri

	Denumire cladire		Descriere
1	Biblioteca Municipala-C1 Sc = 443 mp Scd = 523 PIF 1910 NC 35885-C1	Infrastructura	Fundatiile cladirii sunt din beton simplu sub zidurile de caramida ale subsolului cladirii. Planseul peste subsol este din beton. Subsolul cladirii este partial, pe 18% din suprafata parterului, restul cladirii avand fundatii directe din piatra. Subsolul este compus dintr-un hol si o camera.
		Suprastructura	Pereti portanti din zidarie de caramida veche . Sarpanta din lemn, invelitoare din tabla zincata,tavan din rigips. Sarpanta a fost refacuta in anul 2003. Parterul este compus din 9 incaperi.
		Finisaje si componente artistice, inscriptii si incadrare stilistica	Peretii interiori tencuiti si zugraviti simplu acrilic. Pardoseli din gresie si parchet.Peretii interiori sunt refacuti incepand cu anul 1991 cand cladirea a fost transformata in biblioteca pana in anul 2012 (placate peretii cu rigips, plafoanele cu rigips, pardoselile din parchet si gresie). Am considerat o medie a anilor de refacere a finisajelor interioare si anume anul 2003. Peretii exterior s-au refacut in 2003-Rk). Ancadramente in zona ferestrelor cu motive decorative partea superioara(cap/chip de femeie), alte elemente similar in zona cornisei. Pridvor cu patru stalpi. Intrarea specifica bibliotecilor publice. Constructie realizata in stil eclectic.
		Tamplarie	Tamplarie interioara si exterioara din pvc cu geam termopan schimbata in anul 2003.
		Utilitati	Curent electric , apa , canal, gaze. In anul 2009 s-a amenajat grupul sanitar Instalatia electrica a fost schimbata in anul 2011. In anul 2012 s-a instalat centrala termica si radiatoarele pentru incalzirea cladirii. Starea de functionare a cladirii este buna iar mediul de folosinta este normal.
Istoric		Cladirea a fost construita de familia Vasile Vasiliu in anul 1910 cum reiese din Obligatia privind folosinta monumentului istoric inaintata de Directia Judeteana pentru Cultura Buzau catre Biblioteca Municipala Rm. Sarat. Bibliotera Municipala este monument istoric de categoria B, cod nr. BZ-II-m-B-02465. Este in lista monumentelor istorice din anul 2010. Denumirea originara - Casa Vasile Vasiliu. Denumirea anterioara -	



Casa Ramniceana(cantina-restaurant)  
Denumirea actuala-Biblioteca Municipala  
Din ianuarie 1991 cladirea a fost preluata de Biblioteca Municipala in care pana la aceasta data a functionat cantina restaurant Casa Ramniceana. Au fost necesare transformari ale spatiilor existente spre a-i da o functionalitate – pentru noua folosinta.  
S-au realizat spatii pentru imprumut carti adulti, sectia pentru copii, sala de lectura si depozite pentru fiecare sectie.  
In anul 1991 sau exucutat lucrari constand din zugraveli interioare(igienizare).  
In anul 2003-2004 sau executat lucrari de executie a finisajelor exterioare(au fost decopertate si refacute), refacerea acoperisului si a tamplariei interioare exterioare cu tamplarie din pvc cu geam termopan metalica.  
In anul 2008-2011 s-au refacut finisajele interioare placarea peretilor cu rigips, plafoanelor cu placi de rigips in sectia de copii, refacerea pardoselilor cu gresie parchet.  
La finisajele interioare am considerat ca baza de refacere ca medie a anilor si am considerat anul 2003.  
S-a refacut instalatia electrica.  
Dupa anul 2012 s-a introdus incalzirea cu centrala termica proprie cu radiatoare metalice. In sectia de adulti Sala de lectura s-au placat peretii si plafoanele cu rigips s-a pus parchet in sectia adulti.  
Aceste informatii au fost date de d-na Apostol Mariana si alti salariati ai bibliotecii, au fost informatii verbale. Nu am primit acte cu valoarea lucrarilor.

La data inspectiei se faceau lucrari de consolidare subsolului si a fundatiilor.  
Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului valorile care s-au investit in cladire(de ordinul zecilor de mii de lei).  
Nu s-a gasit in arhiva Cartea tehnica a imobilului.  
Am presupus ca s-au facut investitii si inainte de 1990 pentru consolidare.

## 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 exploatarei, 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 terenurilor prin abordarea prin piață**

Metoda comparației vânzării sau metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață (terea) se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare care au fost tranzacționate sau oferite spre tranzacționare într-un interval de timp apropiat de data evaluării, cu aplicarea corecțiilor asupra elementelor de comparație considerate ca reprezentative, în scopul asigurării echivalenței.

Această metodă este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente sau oferte, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Metoda comparației de piață se bazează în principal pe principiul economic al substituției.

În vederea aplicării acestei metode de evaluare a terenurilor, acestea se consideră libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului este dată de informațiile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate sau se află în tranzacționare la o dată apropiată de data evaluării.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare terenuri similare este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute (acestea din urma corectate cu un coeficient de negociere) pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații credibile suficiente despre vânzările de terenuri similare cu cele de evaluat.

Terenurile de evaluat sunt terenuri intravilane cu construcții pe ele, intravilane libere, extravilane arabile, pasune.

Fisele de evaluare ale terenurilor prin metoda comparației vânzării (abordarea prin piață), sunt prezentate în anexe. S-au folosit comparabile pentru terenuri similare, din zonă.

Fisele de calcul în vederea estimării valorilor se regăsesc la secțiunea de Anexe și fac parte integrantă din raportul de evaluare.

#### ***Principiile și conceptele evaluării terenului***

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

1. *anticiparea*
2. *schimbarea,*
3. *cererea și oferta*
4. *substituția*
5. *echilibrul*

*Anticiparea* înseamnă că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor. Așadar, dacă cumpărătorii anticipază că amplasamentele cu o anumită localizare vor fi cerute pentru birouri în următorii 5 ani, aceștia pot fi motivați să achiziționeze teren pentru construcție, chiar dacă dezvoltarea spațiilor de birouri nu se face simțită în prezent. Competiția dintre cumpărătorii care constituie piața pentru aceste amplasamente, creează un nivel de preț pentru teren, care nu prea are legătură cu utilizarea sa curentă. În astfel de circumstanțe, cea mai bună utilizare a amplasamentului poate fi posesia/detinererea speculativă pentru



eventuale constructii de birouri. Oferta și cererea pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor între proprietati sunt:

#### **Ajustari specifice tranzactiei**

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriata sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata, sub piata );
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii, inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile între momentele tranzactiei).

#### **Ajustari specifice proprietatii**

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate, stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare
5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate în continuare în fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea terenului este realizata în grila din anexe-ANEXA 1.

$$V t = 508.728 \text{ lei}$$

### **4.3. Evaluarea cladirilor si constructiilor prin metoda costului de inlocuire net(CIN)**

Aceasta metoda s-a folosit pentru estimarea valorii juste a cladirilor, constructiilor speciale. Evaluatorul a optat pentru aceasta metoda deoarece misiunea acestei evaluari este de a estima valori pentru active aparținând unei entitati publice, în 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 îndrumar 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 tinut cont de uzura fizica estimata pentru fiecare constructie în parte precum si de neadekvarea functionala si de deprecierea din cauze externe si economice.

Prin abordarea prin cost se realizeaza o defalcare teoretica a proprietatii imobiliare pe componentele sale - teren si constructie. Aceasta defalcare este pur teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare, nu terenuri si cladiri. Defalcarea proprietatii în componentele teren si constructie este importanta, deoarece permite rezolvarea mai multor probleme, care nu ar putea fi rezolvate prin aplicarea celorlalte abordari. De exemplu, alocarea deprecierei externe este o problema rezolvabila prin abordarea prin cost, dar nu si prin celelalte abordari.

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluarii, constructiei similara care ofera o utilitate echivalenta cu cea a constructiei de evaluat, utilizand materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale.

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 debrecierii acumulate. Deprecierea totala acumulata este compusa din deprecierea fizica, deprecierea functionala si deprecierea din cauze externe si economica.

$$\text{CIN} = \text{CIB} - \text{Deprecierea totala(fizica, functionala, externa)}$$

Deprecierea fizica – o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii în conditii normale, care se concretizeaza într-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 reconstructie

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile 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 se 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 înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile 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 în 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.

Evaluarea cladirii este data in anexa 2.

**V = 903.938 lei**

#### 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 cladire iar pentru teren abordarea prin piata.

Nr. crt.	Nr. inv	Denumire activ	Data PIF	H.G.L. 139/2004- privind clasificare a mijloacelor fixe	Supr S si Sed mp	Valoarea justa (lei)
1	-	Teren	-	-	902	508.728
2	10013	Biblioteca Municipala-C1	1910	1.6.2.	443/556	903.938

### 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(adecvate) utilizate sunt:

Nr. crt.	Nr. inv	Denumire activ	Data PIF	H.G.L. 139/2004- privind clasificare a mijloacelor fixe	Supr S si Sed mp	Valoarea justa (lei)
1	-	Teren	-	-	902	508.728
2	10013	Biblioteca Municipala-C1	1910	1.6.2.	443/556	903.938

Valorile nu contin TVA

Toate valorile cuprinse in prezenta lucrare se inteleg in conditiile existente la data evaluarii(31.12.2022), adica in conformitate cu inventarul bunurilor imobiliare si deprecierilor 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 elaborarii 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



Evaluare teren

GRILA DATELOR DE PIATA									
Rm. Sarat, str. Principe Ferdinand nr. 37, nr. Cad. 35885									
CRITERII		Comparabile							
		Comp.1		Comp.2		Comp.3			
		Ajustari		Ajustari					
		0%	E	0%	E	0%	E		
PRET(e/mp)		88		75		88			
Tip.tranz/oferta		oferta 03.2023		Oferta 03.2023		Vanduta 02.2023			
Ajustare		-10%	8,8	-10%	-7,5	0%	0		
Pret ajustat		79,2		67,5		88			
Ajustari estimate tranzactiei									
<b>Drept de proprietate transmis</b>	deplin	deplin		deplin		deplin			
Ajustare		0%	0%	0%	0	0%	0		
Pret ajustat		79,2		67,5		88			
<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata		De piata		De piata			
Ajustare		0%	0%	0%	0	0%	0		
Pret ajustat		79,2		67,5		88			
<b>Conditii de vanzare</b>	Independent	Independent		Independent					
Ajustare		0%	0%	0%	0	0%	0		
Pret ajustat		79,2		67,5		88			
<b>Conditii de piata</b>	Data evaluarii	03.2023		03.2023		02.2023			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Pret ajustat		79,2		67,5		88			
Ajustari estimate proprietatii									
<b>Localizare/zona</b>	Str. Principe Ferdinand	Str. N. Balcescu		Str. Horia		Str. Pacii			
Ajustare		+50%	+39,6	+60%	+40,5	+50%	+44		
Pret ajustat		118,8		108		132			
<b>Suprafata teren (mp)</b>	902	625		1000		680			
Ajustare		-4%	-4,8	0%	0	-4%	-5,3		
Pret ajustat		114		108		126,7			
<b>Acces la proprietate</b>	Drum asfalt	Drum asfalt		Drum asfalt		Drum asfalt			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Pret ajustat		114		108		126,7			
<b>Utilitati</b>	Utilitati la poarta Gaze, apa, canal <b>curent</b>	Utilitati la poarta – apa, canal gaze, curent		Utilitati la poarta – apa, canal,curent gaze		Utilitati la poarta – apa, canal,curent gaze			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Pret ajustat		114		108		126,7			
<b>Topografie</b>	plan	plan		plan		plan			
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0		
Pret ajustat		114		108		126,7			
<b>Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de constructibil</b>	nu	nu		nu		da			
Ajustare		0%	0	0%	0	-10%	-12,7		
Pret ajustat		114		108		114			
Ajustare totala neta absoluta(lei)		34,8		40,5		26			
Ajustare totala neta(%)		40%		54%		30%			
Ajustare totala buta absoluta(lei)		44,4		40,5		62			



Ajustare totala buta(%)	50%	54%	70%
Numar ajustari	2	1	3
Valoarea de piata estimata este data de comparabila 1, deoarece are ajustarea totala bruta cea mai mica totala bruta.			
Valoarea estimate a terenului / mp la 31.12.2022	Vu = 114 euro/mp echiv. 564 lei/mp ; Vteren = 508.728 lei 1 euro = 4, 9474lei la data de 31.12.2022		

### Justifierea ajustarilor aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -10%, pentru comparabila C1 si C2, avand in vedere ca aceste proprietati sunt la oferta, si se considera ca in urma negocierii intre un posibil cumparator si vanzator, se poate obtine o scadere de prôt de 10%;
- Pentru localizare/zona s-a facut ajustare la comparabila C1 si C3 cu +50% si la comparabila C2 cu +60% deoarece subiectul este situat mai bine(zona A) iar comparabile in zona B;
- Pentru suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila C1 si C3 cu -4% deoarece suprafata terenului comparabilelor este mai mica decat suprafata subiectului .
- Pentru cheltuieli pentru aducerea terenului la stadiul de construit se face ajustare la comparabila C3 cu -10%, deoarece pe acest teren este o casa demolabila.



## Evaluare cladire

ANEXA 2		FISA EVALUARE Biblioteca Municipala							
Proprietar:		Primaria Rm. Sarat, jud. Buzau							
Denumire și adresă obiectiv:		Biblioteca Municipala Rm. Sarat, Buzau, str. Principe Ferdinand, nr.37, jud. Buzau							
<b>COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE- CORNELIU SCHIOPU -IROVAL 2010- catalog 1</b>									
Data evaluării:		31.12.2022	Curs BNR la data eval	4,9474	lei/EUR			data PIF: <b>1910</b>	
Suprafața construită		Sc (mp) =	443						
Suprafața desfășurată construită		Scd=	523						
Nr.		Suprafață	Cost catalog	Total cost	Coef. corecție distanță transport	Coef. corecție manoperă	Coef. actualiz	Cost total	
Crt.		Sc / Sdc (mp)	( lei/mp)	(lei)				(lei)	
	Denumire / Simbol	A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF	
		1			1				
<b>Infrastructura</b>									
	FSUBSPAR	443	1178,6	522.119,8	1	1	1,3435	<b>701.469</b>	
<b>Suprastructura</b>									
	Parter	8ZIDCAR37PFS	443	829,3	367.379,9	1	1	2,3986	881.197
Total suprastructura								<b>881.197</b>	
<b>Sarpanta+asteriala+invelitoare</b>									
	INVTZ	518,3	226,4	117.343,1	1	1	1,8105	212.450	
Total sarpanta								<b>212.450</b>	
<b>Finisaj interior</b>									
	FSUPFS	443	1253,6	555.344,8	1	1	1,9355	<b>1.074.870</b>	
<b>Finisaj exterior</b>									
	Fatada cu metope si ancadramente si basoreliefuri	443	722,6	320.111,8	1	1	2,7099	<b>867.471</b>	
<b>Instalatii</b>									
	electrice	ELINGR	443	82,4	36.503,2	1	1	3,7307	136.182
	incalzire	INCCONV	443	113,1	50.103	1	1	1,9369	97.045
	sanitare	LAVWC	4	1424,6	5.698,4	1	1	2,6207	14.934
Total instalatii								<b>248.161</b>	
<b>TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)</b>								<b>3.985.618</b>	
<b>TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)</b>								<b>3.228.351</b>	
<b>TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI//MP)</b>								<b>6.173</b>	
<b>DEPRECIERE FIZICA lei(-72%)</b>								<b>2.324.413</b>	
<b>Cost de rec.- lei</b>								<b>903.938</b>	

Nota: Calculele sunt facute pentru nivel salarizare II si distanta de transport 5 km.

*Orany*  
23

Calculul deprecierei fizice prin metoda varsta efectiva durata de serviciu(viata utila) cu tva

Nr crt	Denumire subsistem	Anul Ev.	An PIF	Cost Reconstr. lei	Durata de viata utila ani	Uz.fiz. Liniara Anuala lei	Cost Amena jare/re novare	Nr. ani echi v.	Varsta		Deprecierea fizica	
									Cron.	Efect	lei	%
0	1	2	3	4	5	6=4:5	7	8=7:6	9=2-3	10=9-8	11=10x6	12=11:4
	Sistem struct.	2022	1910									
1	Infrastructura	2022	1910	701.469	100	7.014,6	70.000	10	112	102	715.489	101%
2	Suprastructura	2022	1910	881.197	100	8.881,9	85.000	10	112	102	905.854	102,8%
3	Finisaj int.	2022	2003	1.074.870	80	13.435,8	0	0	19	19	255.280	23,7%
4	Finisaj ext.	2022	1910	761.110	100	7.611,1	154.500	20	112	92	700.221	48,3%
5	Sarpanta	2022	2003	212.450	40	5.311,2	0	0	19	19	100.913	92%
	Instalatii funct.											
6	Inst.electrice	2022	2011	385.184	35	11.005,2	0	0	11	11	121.057	31,4%
7	Instalatii incalzire	2022	2012	274.487	50	5.489,7	0	0	12	12	65.876	24%
8	Instalatii sanitare	2022	2012	14.934	45	331,8	0	0	12	12	3.982	26,6%
				3.985.618							2.868.672	72%

*Almy*

Comparabile

**Comparabila 1**

Postat 22 martie 2023

Teren Bulevardul Garii 625 Mp

55 000 €

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 625 m<sup>2</sup>

DESCRIERE

Vand: Teren intravilan situat pe strada Nicolae Bălcescu nr 10 Rm Sarat (vis-a-vis de casa casatoriilor bulevardul gării)

Suprafața: 625 Mp

Deschidere: 15 Mp

Utilități: Gaze.

Apa.

Curent electric 2 retele

ID: 252063830

076 773 9205

**Comparabila 2**

Postat 20 martie 2023

Terenuri de vânzare Ramnicu Sărat !

75 €

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Firma
- Suprafata utila: 1 892 m<sup>2</sup>

DESCRIERE

2 parcele de vânzare, una de 1000mp aflat pe str. Horia, nr. 7, iar cea de a doua de 1892 mp, situat pe str. Horia, nr. 5B.

Prețul este de 75 euro/mp.

ID: 251953715 Vizualizări: 211

+40 748 070 108

**Comparabila 3**

Proprietate vanduta in in feb. 2023 cu suma de 60.000 e. pe strada Pacii.

Teren cu cladire demolabila, S = 680 mp

