ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI NEHOIU
Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100, judetul Buzău
Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541

PROIECT

AVIZAT:
Secretar
Ion Cotici

H O T Ă R Â R E

privind aprobarea Raportului de evaluare si aprobarea inchirierii unui teren aflat in domeniul public al orasului Nehoiu

Consiliul Local al Oraşului Nehoiu, judeţul Buzău.

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului orasului Nehoiu inregistrata cu nr.20417/28.11.2016,
- raportul comun nr. 20416/28.11.2016 al serviciului „Urbanism" si serviciului „Contabilitate" din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Oraşului Nehoiu;
- raport de evaluare nr. 20418/28.11.2016 ,
- raportul comun al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Oraşului Nehoiu;
- prevederile Legii nr. 287/2009 – Noul Cod Civil, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 36 si art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- prevederile H.C.L. nr. 11/10.03.2011 privind aprobarea Regulamentului pentru organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere prin licitatie publica deschisa a bunurilor imobile din domeniului public al orasului Nehoiu;
- prevederile H.C.L nr.68/12.09.2016 privind aprobarea relungirii termenului de derulare a unor contracte de inchiriere;

În temeiul art. 45 alin. (1) si art. 115 lit. (b) din Legea nr. 215/2001 a Administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1 Se aprobă raportul de evaluare pentru închirierea unui teren din domeniul public al oraşului Nehoiu, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aproba inchirierea prin licitatie publica, a terenului aflat in domeniul public al orasului Nehoiu, evaluat conform raportului prevăzut la art. 1.

Art. 3 Tariful minim de pornire a licitatiei este de 11euro/lună, determinat pe baza Raportului de Evaluare prevăzut la art. 1.

Art. 4 Termenul de inchiriere este de 15 (cincisprezece) ani, incepand cu data semnarii si inregistrarii contractului de inchiriere, cu posibilitatea prelungirii acestuia prin acordul partilor contractante.

Art. 5 Comisia de licitatie va fi numita prin Dispozitie a Primarului Orasului Nehoiu. Se aprobă studiul de oportunitate si caietul de sarcini, conform anexelor nr. 2 si 3 la prezenta hotărâre.

Art. 6 Anexele nr. 1-3 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 7 Primarul oraşului Nehoiu, prin serviciile din cadrul aparatului de specialitate si comisia de licitatie vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 8 Secretarul oraşului Nehoiu, prin compartimentul Registratura-Secretariat, va afişa prezenta hotărâre pentru aducere la cunoştinţă publică şi o va comunica persoanelor si autorităţilor interesate.

Nehoiu: 21.11.2016
Nr.96.

PRIMAR,
Oliantu Milea

ROMÂNIA JUDEȚUL BUZĂU ORAȘUL NEHOIU PRIMAR

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
ORAȘUL NEHOIU
Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100, judeţul Buzău
Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541

Nr. 20417/28.11.2016.

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare si aprobarea inchirierii unui teren aflat in domeniul public al orasului Nehoiu

Potrivit prevederilor art. 36 alin (2) lit. c) din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, bunurile aflate in proprietatea publica sau privata a orasului Nehoiu sunt administrate de Consiliul Local.

Pentru asigurarea conditiilor necesare dezvoltarii activitatilor economice pe plan local, cresterii veniturilor la bugetul local si atragerea de noi locuri de munca, este necesar ca autoritatea locala sa raspunda cererilor agentilor economici si persoanelor fizice care solicita inchirierea bunurilor aflate in patrimoniul orasului Nehoiu.

Propunem, in acest sens aprobarea raportului de evaluare prezentat în anexa nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre pentru inchirierea unui teren în suprafata de 88 m.p situat în orasul Nehoiu, str Scolii.

Potrivit art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, inchirierea se face prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.

Față de cele prezentate, vă rugăm să adoptați o hotărâre în sensul proiectului prezentat de inițiator.

ROMÂNIA ORAȘUL NEHOIU 1 Judeţul Buzău

PRIMAR,
Ionut Milea

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
ORAȘUL NEHOIU
Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100, judeţul Buzău
Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541

Nr. 20416/28.11.2016

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare si aprobarea inchirierii unui teren aflat in domeniul public al orasului Nehoiu

În calitate de administrator al patrimoniului oraşului, Consiliul Local aprobă organizarea de licitaţii publice pentru închirierea bunurilor aflate in domeniul public sau privat, cu scopul unei mobilizări cât mai eficiente a veniturilor la bugetul local, venind totodată în întâmpinarea solicitărilor agenţilor economici şi persoanelor fizice.

În acest sens, prin prezentul proiect de hotărâre, propunem Consiliului Local să analizeze şi să aprobe raportul de evaluare pentru inchirierea unui teren din domeniul public, organizarea unei licitaţii publice pentru închirierea terenului.

Tariful minim de incepere a licitatiei este de 11 euro/lună si a fost determinat pe baza Raportul de evaluare pe care il supunem spre aprobare.

Faţă de cele sus-menţionate, vă rugăm să analizaţi şi să adoptaţi o hotărâre în acest sens.

SEF SERVICIU CONTABILITATE,
Tomuta Georgeta

ROMANIA ORAŞUL NEHOIU

ŞEF SERVICIU URBANISM,
Floroiu Laurentiu

Anexa nr. 2
la Proiectul de H.C.L. nr. 95/28.11.2016

STUDIU DE OPORTUNITATE
la proiectul de hotarare privind aprobarea inchirierii unui teren aflat in domeniul public al orasului Nehoiu

Date generale – premizele studiului de oportunitate:

Potrivit prevederilor art. 123, alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, inchirierea bunurilor din domeniul public al unităților administrative-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Prin Hotărârea nr. 11/10.03.2011, Consiliul Local al oraşului Nehoiu a aprobat Regulamentul cadru de inchiriere a bunurilor din domeniul public al oraşului, aflate în administrarea directă a Consiliului Local, reglementare care stabileşte concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborarii studiului de oportunitate:

Pentru atragerea de venituri la bugetul local si crearea de noi locuri de munca este oportun ca acest bun să fie valorificat prin inchiriere.

Elemente juridice, tehnice şi economice privind bunul care face obiectul inchirierii:

Elemente juridice:

Denumirea şi categoria din care face parte bunul:

Terenul propus pentru inchiriere prin licitatie publica este situat in orasul Nehoiu, str Scolii, Liceul Teoretic Nicolae Iorga.

Persoana juridică care administrează bunul:

Consiliul Local al oraşului Nehoiu, cu sediul în oraşul Nehoiu, Calea Mihai Viteazu, nr. 43, judeţul Buzău.

Titlul juridic în baza căruia este deţinut bunul imobil:

Legea nr. 215/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Sarcini de care este grevat:

Pe teren este amplasata o constructie usoara de tip magazine alimentar.

ROMANIA ORAŞUL NEHOIU Jud. Buzău

Dotarea cu utilități:

Terenul care face obiectul inchirierii are acces la reteaua stradala publica a orasului, rețeaua de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, energie termica, telefonie fixa si mobila, internet, etc.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică inchirierea:

Infiintare unor servicii strict necesare populatiei, atragerea de venituri la bugetul local si crearea de noi locuri de munca.

Modalitatea inchirierii bunului:

Inchirierea se va face prin licitatie publica, potrivit prevederilor art. 123, alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare si H.C.L. nr. 11/2011 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere, prin licitatie publica deschisa, a bunurilor imobile apartinand domeniului public al orasului Nehoiu.

ROMÂNIA ORAȘUL NEHOIU 1 Județul BUZĂU

Anexa nr. 3
la Proiectul de H.C.L. nr. 95/28.11.2016

CAIET DE SARCINI

la proiectul de hotarare privind aprobarea inchirierii unui teren aflat in domeniul public al orasului Nehoiu

1. Informații generale privind obiectul inchirierii: Obiectul prezentului Caiet de sarcini este inchirierea, prin licitație publică, a unui teren in suprafata de 88 m.p din domeniul public al orasului Nehoiu.

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie inchiriat:

Bunul ce urmează să fie inchiriat aparține domeniului public al orașului Nehoiu.

1.2. Destinația bunului care face obiectul inchirierii:

Terenul propus pentru inchiriere este pentru amplasare chiosc – magazin alimentar.

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de proprietar:

Prin inchirierea terenului se urmăreşte:

- administrarea eficientă a domeniului public al orasului prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- să se asigure creşterea potențialului economic şi modernizarea zonei;
- crearea de noi locuri de muncă;
- infiintare unor servicii necesare populatiei;

1.4 Chiriasul va respecta următoarele:

- utilizarea bunului inchiriat potrivit destinatiei lui.

2. Condiții generale ale inchirierii:

2.1.Procedura de atribuire a contractului de inchiriere este prin licitație publică.

2.2. Legislația aplicată:

Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea 287/2009, republicata – Noul Cod Civil;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 11/2011 a Consiliului Local al orașului Nehoiu.

2.3. Obligațiile privind protecția mediului:

Chiriasul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind activitatea pe care o va desfasura pe terenul inchiriat.

2.4. Obligațiile exploatării bunului inchiriat:

Locatarul are obligatia de a folosi bunul inchiriat potrivit destinatiei sale, sa asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate şi de permanență a acestuia, fara a executa lucrari de modificare a acestuia, decat cu aprobarea locatorului.

Locatarul are obligatia de a obține toate acordurile, avizele şi autorizațiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru activitatea pe care o desfasoara si pentru intretinerea si functionarea terenului inchiriat.

ROMANIA ORAŞUL NEHOIU

2.5. Preţul de pornire a licitaţiei se va stabili potrivit Hotararii Consiliului Local, in baza unui raport de evaluare intocmit de un expert autorizat.

2.6. Taxa de participare la licitaţie este de 100 lei, garanţia de participare la licitaţie este de 5% calculată la preţul de pornire a licitaţiei iar preţul unui caiet de sarcini este de 50 lei.

3. Organizarea licitaţiei:

3.1.Anunţul de participare la licitaţie va conţine următoarele date:

- data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei;
- preţul de pornire şi felul licitaţiei;
- date privind identificarea imobilului;
- situaţia juridică a imobilului;
- alte informaţii utile;

3.2. Depunerea ofertelor:

Termenul de depunere a ofertelor, nu poate fi mai mic de 20 de zile calendaristice si nu poate depasi 60 de zile calendaristice, incepand cu data publicarii anuntului licitatiei publice deschise.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă la Registratura Primăriei oraşului Nehoiu, în plicuri închise şi sigilate, unul exterior şi unul interior.

Pe plicul exterior se va indica licitaţia publică deschisă pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior trebuie să conţină:

- o fişă de informaţii cu privire la ofertant;
- scrisoare de interes semnată de ofertant;
- acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertantului;
- dovada achiziţionării caietului de sarcini;
- dovada achitării taxei de participare la licitaţie;
- dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie.

Plicul interior va conţine date cu privire la numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social şi preţul oferit.

3.3 Desfăşurarea licitaţiei:

Pentru desfăşurarea licitaţiei publice deschise este obligatorie participarea a cel puţin 2 ofertanţi.

Licitaţia este organizată de către o Comisie numită prin Dispoziţie a Primarului.

Comisia de licitaţie deschide şi analizează ofertele şi anunţă preţurile oferite de ofertanţi.

Preşedintele Comisiei de licitaţie anunţă persoana fizică sau juridică care a adjudecat licitaţia, după care declară închisă şedinţa de licitaţie.

Cu ocazia desfăşurării licitaţiei, secretarul Comisiei va întocmi un proces-verbal care va fi semnat de membrii Comisie şi de ofertanţi.

3.4 Procedura de contestare a licitaţiei:

După desfăşurarea licitaţiei participanţii pot formula contestaţii care se depun la Registratura Primăriei în termen de 24 de ore de la data închiderii licitaţiei.

În termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii contestaţiilor, prin Dispoziţia Primarului oraşului Nehoiu, se numeşte o Comisie pentru soluţionarea acestora.

Din Comisia de soluţionare a contestaţiilor, nu pot face parte membrii Comisiei de licitaţie.

Comisia de soluţionare a contestaţiilor va propune, prin referat, admiterea sau respingerea contestaţiilor, în termen de 2 zile lucrătoare de la constituirea acesteia.

ROMÂNIA ORAŞUL NEHOIU

Primarul se pronunța prin Dispoziție, cu privire la admiterea sau respingerea contestațiilor, în termen de 5 zile lucrătoare de la numirea Comisiei de soluționare a contestațiilor.

Dispoziția va fi comunicată contestatorului.

3.5 Contractul de inchiriere:

Contractul de inchiriere se încheie în maxim 7 zile de la data adjudecării licitației publice deschise.

3.6 Comisia de licitatie poate stabili, prin Instructiuni pentru ofertanti si alte conditii cu privire la procedura organizarii si desfasurarii licitatiei, care se circumscriu prevederilor Hotararilor Consiliului Local si legislatiei in vigoare.

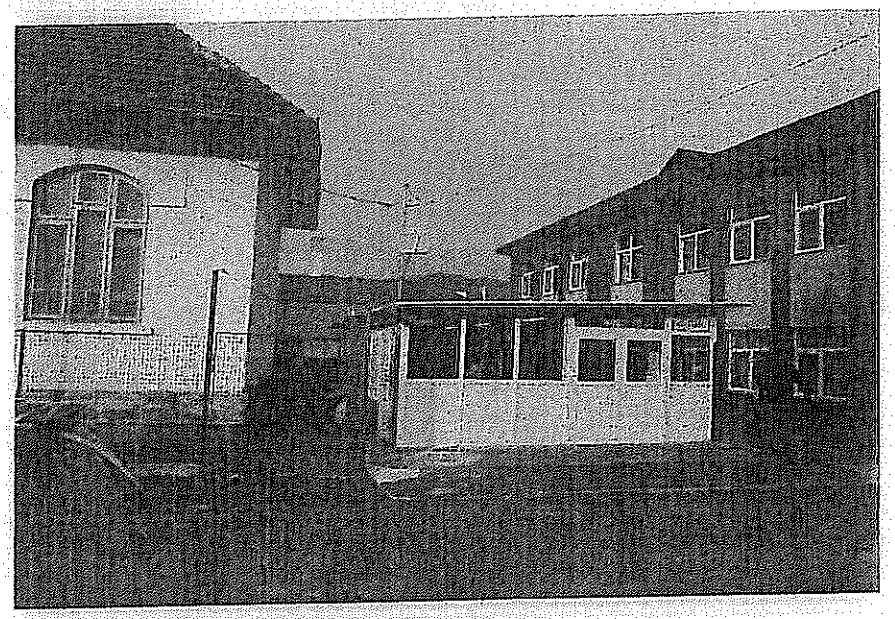
ROMÂNIA ORAȘUL NEHOIU Județul BUZĂU 1

Anexa nr. 1 la
Proiectul de HOTĂRÂRE NR. 95/28.11.2016

PRIMĂRIA ORAȘULUI NEHOIU
SECRETARIAT
INTRARE / IEȘIRE Nr. 20418
Ziua 28 Luna 11 Anul 2016

RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Teren apartinand Grupului Scolar Nehoiu, jud. Buzau – pozitia 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002
Adresa: orasul Nehoiu, strada Scolii, T 108, Cv. 32, P. 1460, jud. Buzau
Proprietar: Primaria Orasului Nehoiu, jud. Buzau
Solicitant: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU
Utilizator desemnat: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU
Numar inregistrare Raport: 147 / 25.11.2016



ANEVAR

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0387

Se acordă societății:

EVALCONS CONTABILITATE SRL

Cu sediul în județul Buzău, cod unic de înregistrare 31801458

Data emiterii 01.01.2016
Valabil pe tot 31.12.2016

Președinte
Daniel Mărțate

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, in calitate de Client si de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul descris in raport.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilelor si in documentele prezentate de Dvs. (Monitorul Oficial al Romaniei – Partea I).

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Ing. Adrian IOAN

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare
I. Termenii de referinta ai evaluarii
1. Identificarea şi competenţa evaluatorului
2. Identificarea clientului şi a oricaror alţi utilizatori desemnaţi
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze şi ipoteze speciale
10. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitaţii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
II. Prezentarea datelor
1. Identificarea proprietaţii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraş, vecinataţi şi amplasare
4. Informaţii despre amplasament
5. Descrierea construcţiilor
6. Date privind impozitele şi taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente
III. Analiza pieţei imobiliare
IV. Analiza celei mai bune utilizari
V. Evaluare
1. Abordarea prin piata
VI. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii
VII. Anexe raport

SINTEZA

Evaluator	**S.C. EVALCONS CONTABILITATE S.R.L.**
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0387 emisa in 01.01.2016, valabila pana la 31.12.2016
Reprezentanti societate	Adrian IOAN – Director
Autor lucrare Evaluator autorizat	Adrian Ioan, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM Legitimatie si parafa: 13326 / valabil 2016; E_mail: adrianioan@contauditbz.ro; Alexandru-Ionut CERBU, Membru titular ANEVAR, specializare EPI Legitimatie si parafa: 18054 / valabil 2016
Solicitantul evaluarii	**Entitate Publica: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU**
Domiciliu client	Orasul Nehoiu, Calea Mihai Viteazu, jud. Buzau
Utilizator desemnat	**PRIMARIA ORASULUI NEHOIU**
Proprietatea evaluata/obiectul evaluarii:	***Obiectul evaluarii il constituie o proprietate imobiliara de tip teren intravilan*** pe care este amplasata o constructie usoara de tip magazin alimentar. Constructia usoara amplasata pe teren nu face obiectul evaluarii intrucat nu apartine Primariei Nehoiu. Terenul are suprafata de 88 mp si face parte din terenul aferent Liceului teoretic „Nicolae Iorga". Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul localitatii Nehoiu, pe str. Scolii nr. 1, tarlaua 108, Cv. 32, parcela 1460, zona centrala a localitatii.
Stare tehnica	Teren plan, forma aproximativ regulata – patrulater, este o portiune din terenul apartinand liceului.
Nivel de finisare	Nu e cazul
Utilitati existente	Energie electrica, apa, canalizare, retea de energie termica oraseneasca in zona, cablu telefonie/tv/internet.
Proprietar	Primaria orasului Nehoiu, domeniul public al orasului, pozitia 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002
Adresa proprietatii	Nehoiu, str. Scolii nr. 1, tarlaua 108, Cv. 32, parcela 1460, zona centrala a localitatii.
Cod postal	125100
Ipoteze speciale	- Evaluarea dreptului de proprietate al UAT Nehoiu asupra terenului subiect, s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunului imobil subiect, apartine in totalitate UAT Nehoiu, conform inscrisului de la pozitia 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipuleaza apartenenta la domeniul public a intregului teren si a constructiilor apartinand Grupului scolar Nehoiu, actual Liceul teoretic Nicolae Iorga. Terenul subiect al evaluarii face parte din terenul apartinand liceului.

Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii cu proprietatea respectiva de tip inchiriere/concesionare.
Tipul valorii	*Valoarea de piata*
Data inspectiei	17.11.2016; inspectia s-a realizat de catre evaluatorul autorizat Adrian Ioan in prezenta domnului Petre Nicolae.
Data evaluarii	22.11.2016
Curs de schimb	1 EURO = 4,5103 LEI, afisat BNR la data de referinta evaluare
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata
Valoarea de piata totala a proprietatii	**1.400 EUR, echivalentul a 6.300 lei**

Valoarea estimata si prezentata nu este influentata de TVA, intrucat detinatorul terenului este o entitate publica.

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Adrian IOAN
Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 13326 valabila 2016

Alexandru-Ionut CERBU
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18054 valabila 2016

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC EVALCONS CONTABILITATE SRL, prin Evaluator Autorizat ing. Adrian Ioan, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 13326 si Evaluator Autorizat ing. Alexandru-Ionut Cerbu, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr. 18054.
Subsemnatii declara ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declaram ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui Raport de evaluare si declinam orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR in vigoare la data evaluarii.

2. Identificarea clientului şi a oricaror alţi utilizatori desemnaţi

Client: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU din jud. Buzau
Utilizator desemnat : PRIMARIA ORASULUI NEHOIU

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru determinarea valorii de piata in vederea tranzactionarii.
Prezenta evaluare nu va fi utilzata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie o portiune din terenul aferent Liceului Teoretic „Nicolae Iorga" din Nehoiu, avand suprafata masurata de 88 mp.
Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul orasului Nehoiu, pe str. Scolii nr. 1, tarlaua 108, Cv. 32, parcela 1460, zona centrala a localitatii.
Suprafata terenului ce face obiectul evaluarii este de 88 mp, pe el se afla edificata o constructie usoara cu scop comercial.

Adresa: jud. Buzau, oras Nehoiu, str. Scolii nr. 1, tarlaua 108, Cv. 32, parcela 1460, zona centrala a localitatii.
Cod postal: 125100
Identificare cadastrala: Proprietate imobiliara de tip teren amplasata in orasul Nehoiu str. Scolii nr. 1, tarlaua 108, Cv. 32, parcela 1460, terenul subiect al evaluarii face parte din terenul aferent liceului teoretic „Nicolae Iorga".
Proprietar: Primaria orasului Nehoiu, dreptul de proprietate este inscris la pozitia 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002.
Nu s-a prezentat documentatie cadastrala. Suprafata a fost preluata dintr-o schita cadastrala intocmita de domnul topograf Petre Nicolae.

5. Tipul valorii

Se estimeaza valoarea de piaţa. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere".*

Valoarea nu este influentata de TVA deoarece activele respective apartin unei entitati publice.

6. **Data evaluarii:**

Data inspectiei: 17.11.2016 . Inspectia s-a realizat de catre evaluatorii autorizati Adrian Ioan si Ionut Cerbu in prezenta reprezentantului Primariei Nehoiu, domnul topograf Petre Nicolae.
Data evaluarii: 22.11.2016
Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in data de 24.11.2016

7. **Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii**

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul bunului imobil subiect, care este si clientul - Primaria orasului Nehoiu, impreuna cu informatiile culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8. **Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea**

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar/utilizator;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investiitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constuctii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. **Ipoteze şi ipoteze speciale**

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre utilizator si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiţa din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietaţii şi este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura
- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie
- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: - Evaluarea dreptului de proprietate al UAT Nehoiu asupra terenului subiect, s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunului imobil subiect, apartine in totalitate UAT Nehoiu, conform inscrisului de la pozitia 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipuleaza apartenenta la domeniul public a intregului teren si a constructiilor apartinand Grupului scolar Nehoiu, actual Liceul teoretic Nicolae Iorga.
Terenul subiect al evaluarii face parte din terenul apartinand liceului.

10. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitaţii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor -ANEVAR – editia 2016**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;
SEV103 – Raportare
SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
SEV340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica
Ghidurile de evaluare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii necertificate:

- Anexa nr. 4 din Monitorul Oficiai 621bis, partea i din 22.09.2002;
- Schita cadastrala.

Sarcini inscrise: Nu sunt.
Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat liber, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in consideratie elemente de mobilier si/sau alte bunuri mobile.

3. Date despre zona, comuna, vecinataţi şi amplasare

Zona:

Nehoiu este un oraș în județul Buzău, Muntenia, România, format din localitatea componentă Nehoiu (reședința), și din satele Bâsca Rozilei, Chirlești, Curmătura, Lunca Priporului, Mlăjet, Nehoiașu, Păltineni, Stănila și Vinețișu. Este situat în zona montană a județului, pe cursul superior al râului Buzău. Are o populație de 10.211 locuitori (2011).

În afara centrului urban Nehoiu, din componența unității administrative fac parte satele: Vinețișu, Bâsca Rozilei, Lunca Priporului , Stănila, Chirlești, Curmătura, Mlăjet, Nehoiașu, Păltineni. Accesul către oraș se realizează pe DN 10 și pe calea ferată Buzău-Nehoiașu.

Prelucrarea lemnului este activitatea economică de bază a orașului, dezvoltarea turismului montan fiind în stadiu incipient.

Orașul se află în valea râului Buzău și este traversat de șoseaua națională DN10, care leagă Buzăul de Brașov. Pe teritoriul orașului, în dreptul satului Lunca Priporului, se ramifică din DN10 șoseaua județeană DJ203K, ce leagă orașul de Gura Teghii. Pentru transport feroviar, orașul este punctul terminus al căii ferate Buzău-Nehoiașu, pe care diversele localități componente ale orașului sunt deservite de stațiile Șetu, Păltineni, Nehoiu și Nehoiașu (ultima fiind cap de linie).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Nehoiu se ridică la 10211 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 11631 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (96,32%). Pentru 3,55% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (94,36%), cu o minoritate de creștini după evanghelie (1,38%). Pentru 3,6% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Principalul motor al activității economice locale este uzina de transformare a lemnului situată în centrul orașului.

In oras exista 11 grădinițe de copii, 8 scoli din invatamantul primar si gimnazial, 1 liceu tehnic, 1 scoala profesionala, precum si o biblioteca. Exista în oras si o baza sportiva.

Exista de asemenea, un spital,4 dispensare, o policlinica, un cabinet medical, 4 cabinete stomatologice precum si 19 lacase de cult si o casa de cultura.

Descrierea proprietatii subiect

Obiectul evaluarii il constituie o portiune din terenul aferent Liceului Teoretic „Nicolae Iorga" din Nehoiu, avand suprafata masurata de 88 mp.
Terenul apartine domeniului public al unitatii administrativ-teritoriale Nehoiu conform pozitiei nr. 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.09.2002.
Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul orasului Nehoiu, pe str. Scolii nr. 1, tarlaua 108, Cv 32, parcela 1460, zona centrala a localitatii.
Suprafata terenului ce face obiectul evaluarii este de 88 mp. pe el se afla edificata o constructie usoara din PVC cu scop comercial, constructie ce nu face obiectul evaluarii.
Terenul aferent proprietatii are forma oarecum regulata, de patrulater, cu laturile de 11,70 ml, 7,01

ml, 12,26 ml si 7,23 ml, este plan, categoria de folosinta curti-constructii si este racordat la reteaua de curent electric, apa si canalizare a orasului. Terenul are amplasament favorabil.
Terenul se invecineaza pe doua laturi cu proprietati private, pe o latura cu restul terenului apartinand UAT Nehoiu si pe o latura cu str. Scolii, avand deschidere 7,23 ml la aceasta strada.
La data evaluarii, terenul nu era intabulat.

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al orasului Nehoiu, impozitele pe bunuri imobile sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Nu se cunoaste un istoric al tranzactiilor cu proprietatea imobiliara subiect. Avand in vedere faptul ca proprietatea este atestata in domeniul public al UAT Nehoiu si este destinata educatiei si invatamantului, este putin probabil ca proprietatea sa fi fost tranzactionata in trecut si nici ofertata catre tranzactionare pe piata.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Zona amplasamentelor: Activul imobiliar ce face obiectul prezentei evaluari este amplasat in intravilanul orasului Nehoiu din judetul Buzau.

Cateva date generale despre orasul Nehoiu: Localizare - Orasul Nehoiu, cu satele sale componente, este situat in partea de nord a judetului Buzău, având ca ax de simetrie cursul superior al raului Buzau. Geografic, localitatea este situata pe urmatoarele coordonate:

- latidudinea nordica este data de paralela 45 grade si 22 minute si de 45 grade si 37 minure.
- longitudinea se inscrie in coordonatele cuprinse intre 26 grade si 9 minute si 26 de grade 28 minute.

Aşadar, localitatea este foarte aproape de paralela 45 latidudine nordica si de meridianul de 25 grade longitudine estica, ceea ce face ca in climatul geografic al zonei sa se impuna un echilibru în repartitia celor patru anotimpuri.

Nehoiu a fost declarat ORAŞ prin Legea nr.2/1989, publicată în Buletinul Oficial al României nr. 15 din 25 aprilie 1989) si cuprinde următoarele localităţi: Bîsca Rozilei; Chirleşti; Curmătura; Lunca Priporului; Mlăjet; Nehoiu; Păltineni; Stănila; Valea Nehoiului; Vineţişu.

Nehoiu, asezarea poate cea mai pitoreasca de pe Valea Buzaului, se afla intr-o mica depresiune formata de confluenta a doua rauri – Buzau si Basca Rozilei, strajuite de culmi muntoase si frumos impadurite.

Cele mai semete culmi care domina localitatea, sunt: la nord Podul Calului, care face legatura si hotar cu Penteleu, la nord-vest Muntii Siriului, la vest muntii Monteoru si Catiasul, iar la Sud Muntele Muscelul si spre est Muntele Stanila. Toti acesti munti, care isi pleaca culmile spre Nehoiu, prezinta din loc in loc piscuri mai semete, cum sunt varfurile Stanila de 992 m, Nehoiu de 938 m, Ristoaca de 1115 m si Catiasul de 1014 m.

CLIMA SI HIDROGRAFIE: Orasul Nehoiu cunoaste din punct de vedere climatic o serie de caracteristici la care se adauga in special factorii locali – altitudinea, gradul de fragmentare a reliefului, expunerea versantilor, covorul vegetal etc.

Climatic, teritoriul orasului Nehoiu poate fi impartit in doua sectoare. Un sector al este cel al marilor inaltimi, de peste 1000 m, cu temperaturi mai scazute si in mare parte dominat de paduri cu pasiuni de tip subalpin. Al doilea sector climatic il formeaza sectorul de vale, al raului Buzau si afluentilor sai, cu temperaturi mai ridicate, care uneori ajung la 28-300C. In timpul verii sunt perioade de timp in care se manifesta seceta, iar in timpul iernii se inregistreaza temperaturi scazute de pana la -20-220C.

Precipitatiile sunt mai bogate, ceea ce face ca orasul Nehoiu sa fie strabatut de o retea densa de ape curgatoare sub forma izvoarelor si paraielor, care isi aduc apele din munti, ca apoi sa si le uneasca cu râul Buzau. Printre paraiele, care se varsa in raul Buzau pe teritoriul orasului Nehoiu, sunt: paraul Inselata, Nehoiasu, Nehoiu si Catiasul pe partea sa dreapta, iar pe partea stanga a raului Buzau, isi indreapta apele, paraiele: Arsele, Oii, Badarlegi si Stanila.

Orașul Nehoiu se află în valea râului Buzău și este traversat de șoseaua națională DN10, care leagă Buzăul de Brașov. Pe teritoriul orașului, în dreptul satului Lunca Priporului, se ramifică din DN10 șoseaua județeană DJ203K, ce leagă orașul de Gura Teghii. Pentru transport feroviar, orașul este punctul terminus al căii ferate Buzău-Nehoiașu, pe care diversele localități componente ale orașului sunt deservite de stațiile Șețu, Păltineni, Nehoiu și Nehoiașu (ultima fiind cap de linie).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Nehoiu se ridică la 10211 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 11631 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (96,32%). Pentru 3,55% din populație, apartenenta etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (94,36%), cu o minoritate de creștini după evanghelie (1,38%). Pentru 3,6% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Analiza preliminara a economiei: Localitatea Nehoiu din judetul Buzau este o localitate aflata in stagnare din punct de vedere economic si edilitar; populatia este usor imbatranita si partial activa,

multe dintre persoanele active lucrand in mun. Buzau. Somajul este insa destul de mare, iar venitul mediu pe locuitor este situat sub media pe judet; pe termen lung este prognozata o stagnare a pietei imobiliare. Nu exista in derulare proiecte imobiliare noi, nu sunt informatii despre posibile intentii de dezvoltare imobiliara pe un anumit segment. Singurul segment pasibil de a avea o oarecare dezvoltare imobiliara viitoare este segmental rezidential al constructiei de case de vacanta si al constructiilor pentru prelucrarea lemnului, zona beneficiind de numeroase terenuri impadurite si de traditie in domeniu.

Delimitarea ariei de piaţa pentru imobilul analizat: piaţa terenurilor si a proprietatilor imobiliare de tip comercial si/sau a celor cu posibilitati de utilizare comerciala, similare celor analizate, amplasate in orase mici, ca si proprietatea subiect.
In zona chiriile pot fi cuprinse intre 1,5 EUR/mp si 3,5 EUR/mp in functie de suprafata, amplasament, trafic pietonal, finisaje si dotari.
In prezent piata imobiliara se afla intr-o zona de cvasistabilitate, tranzactiile fiind rare.

Cercetarea condiţiilor pieţei imobiliare specifice pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietatilor de tip comercial amplasate in orasul Nehoiu din jud. Buzau, similare celei analizate. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietaţilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în acelasi areal de piata.

Analiza cererii: cererea pentru terenuri libere cu destinatie comerciala in orasul Nehoiu este destul de scazuta, datorita puterii de cumparare scazuta a populatiei din zona si a numarului relativ scazut de locuitori permanenti ai orasului.
Cererea de proprietati imobiliare de tip constructie si teren aferent este deasemeni destul de scazuta, datorita randamentului relative scazut al afacerilor ce se dezvolta in zona.

Din informatiile obtinute, putem concluziona urmatoarele:

- Cerere limitata de achizitie terenuri cu destinatie comerciala, cat si proprietati cu destinatie comerciala sau de prestari servicii;

Analiza ofertei competitive
Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.
Oferta de proprietati similare este compusa din proprietati aflate pe raza localitatii Nehoiu.
Oferta de proprietati in zona se dezvolta ca urmare a existentei cererii, in zona cererea fiind destul de mica atunci si oferta este destul de saraca.
Cu toate acestea putem spune ca piata este una a cumparatorului, datorita faptului ca daca un cumparator este interesat, va gasi destul de usor mai multe proprietati de uz comercial la vanzare.
In oferta de terenuri/proprietati comerciale construite, oarecum similare cu proprietatea subiect, apar mai putin spatiile nou construite, in general ofertele fiind facute de catre proprietari pentru terenuri libere cu destinatie mixta (comerciala-rezidentiala) si spatii mai vechi amenajate/modificate sau chiar transformate din diverse tipuri de constructii rezidentiale.

Terenurile libere in Nehoiu se oferteaza la preturi de regula cuprinse intre 3 – 18 euro/mp, functie de zona amplasamentului, de suprafata, de utilitati si alte caracteristici ale terenului respectiv.
Ofertele de vanzare sunt totdeauna ajustate inainte de a se transforma in tranzactie cu un procent de negociere, care de regula, in urma discutiilor avute cu diversi ofertanti variaza intre 10 – 20 %, functie de caracteristicile terenului ofertat si de gradul de raritate al ofertei. Oricum, toti vanzatorii sunt constienti de faptul ca pentru a incheia o tranzactie cu o proprietate in zona trebuie sa accepte negocieri importante ale pretului solicitat initial.
Spatiile comerciale – spatii de prestari servicii in Nehoiu se oferteaza si se tranzactioneaza rar, preturile de oferta fiind cuprinse de regula in intervalul 100 – 500 euro/mp construit, diferentele facandu-se in functie de tipul constructiei, vechime, zona, acces, suprafata, finisaje etc.

Cele mai cautate raman spatiile comerciale situate in zonele cu trafic pietonal si auto intens, respectiv, amplasate pe cele mai importante artere de circulatie.
Fata de oferte preturile reale de vanzare se pot negocia in intervalul 10 -15%.
Se poate spune totusi ca oferta este mai mare decat cererea.

Echilibrul pietei: in cazul proprietatii evaluate exista un numar relativ mic de proprietati ofertate spre vanzare cu o atractivitate egala.
Tinând cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma totusi ca la acest moment piata este una a cumparatorului, chiar daca oferta este relative scazuta, aceasta este totusi superioara cererii.
La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de tip terenuri libere si proprietati comerciale este mic. Astfel, tinând cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru proprietatile cu destinatie comerciala se vor mentine într-o oarecare stabilitate. In prezent punctul de echilibru al pietei pentru terenuri libere bune pentru construit spatii comerciale – spatii de prestari servicii precum si spatii comerciale/prestari servicii nu este atins. Se poate considera ca piata spatiilor comerciale – spatii de prestari servicii este intr-o cvasistabilitate.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

Utilizare permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

Fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale – spatii de prestari servicii. Pentru spatiul comercial analizat nu exista indicaţii din piaţa sau alţi factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii subiect, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea comerciala. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri medii.

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietaţi imobiliare si/sau mobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare, prevazute de Standardele ANEVAR. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara/mobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piaţa.

Pentru activul analizat se pot utiliza urmatoarele abordari:

Abordarea prin piata

Pentru activul analizat s-a utilizat abordarea prin piata, mai precis metoda comparatiei directe. Evaluatorul considera neadecvate alte tehnici de evaluare in cazul amplasamentului studiat, datorita in principal localizarii, informatiilor de piata disponibile si nu in ultimul rand datorita scopului prezentului raport de evaluare. Nu s-a utilizat metoda extractiei, aceasta fiind adecvata in cazul existentei unor tranzactii si/sau oferte de amplasamente cu dezvoltari imobiliare in zona; deasemenea tehnicile extractiei si alocarii/proportiei sunt mai adecvate in cazul analizei loturilor omogene pentru constructii rezidentiale de tip casa/vila unde sunt disponibile date de piata referitoare la constructii deja finalizate si scoase la vanzare. Nu a fost utilizata tehnica reziduala, valoarea indicata in respectiva analiza putand fi considerata mai degraba un rezultat al testarii productivitatii utilizarilor alternative, decat o metoda propriuzisa de evaluare, deoarece exista un numar mare de variabile supuse rationamentului, expertizei si disponibilitatii informatiilor. Metoda extractiei nu a fost utilizata deoarece nu se preteaza aplicarea ei pentru amplasamente de

tipul celor analizate, ce au utilizare strict agricola si din cauza lipsei unor informatii de piata din zona privind vanzari de amplasamente construite.

Evaluarea terenului s-a facut în ipoteza ca acesta este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.
Pentru evaluarea terenului, s-a tinut seama, de c.m.b.u. determinat pentru ansamblul imobil, astfel incat abordarea terenului subiect s-a realizat in acest caz prin comparatii directe cu terenuri avand destinatie similara, aflate in locatii similare sau echivalente din punct de vedere al preturilor si al interesului pentru tranzactionare.
Informatiile extrase din cercetarea de piata locala si zonala, despre terenuri similare sunt analizate, comparate si ajustate în functie de asemanari si deosebiri.
Pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect a fost utilizata comparatia directa. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau corectii pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

Valoarea terenului rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: ***1.400 EURO****, echivalent a* ***6.300 LEI***

VI. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de analiza a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente.

Criteriile prin care se analizeaza (reconciliaza) rezultatele abordarilor pentru a selecta valoarea justa din randul valorilor estimate in cadrul abordarilor utilizate, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata indeplineste fidel cele trei criterii de reconciliere a valorii, intrucat dispunem de numeroase informatii generate de piata (oferte de vanzare terenuri), informatiile sunt destul de precise intrucat s-au putut verifica telefonic iar abordarea prin piata este metoda ce ne conduce catre cele mai corecte valori in contextul in care exista informatii ca proprietatile respective se pot tranzactiona si avem dovezi despre tranzactii si oferte.

Concluzionand*, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.*

Valoarea de piata totala a proprietati : ***1.400 EUR, echivalentul a 6.300 lei***

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL
Membru Corporativ ANEVAR

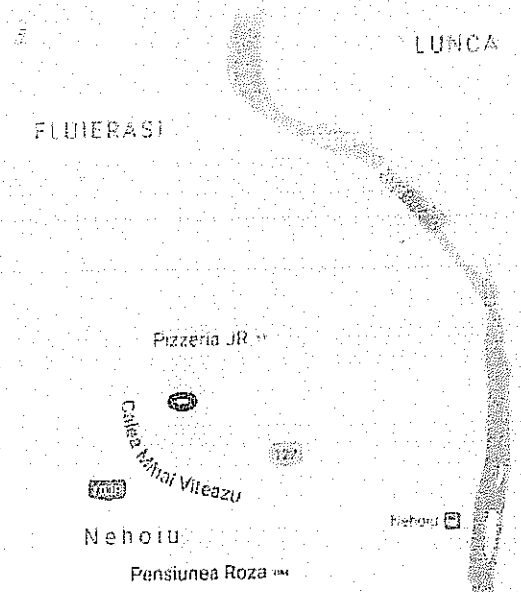
Adrian IOAN
Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 13326 valabila 2016

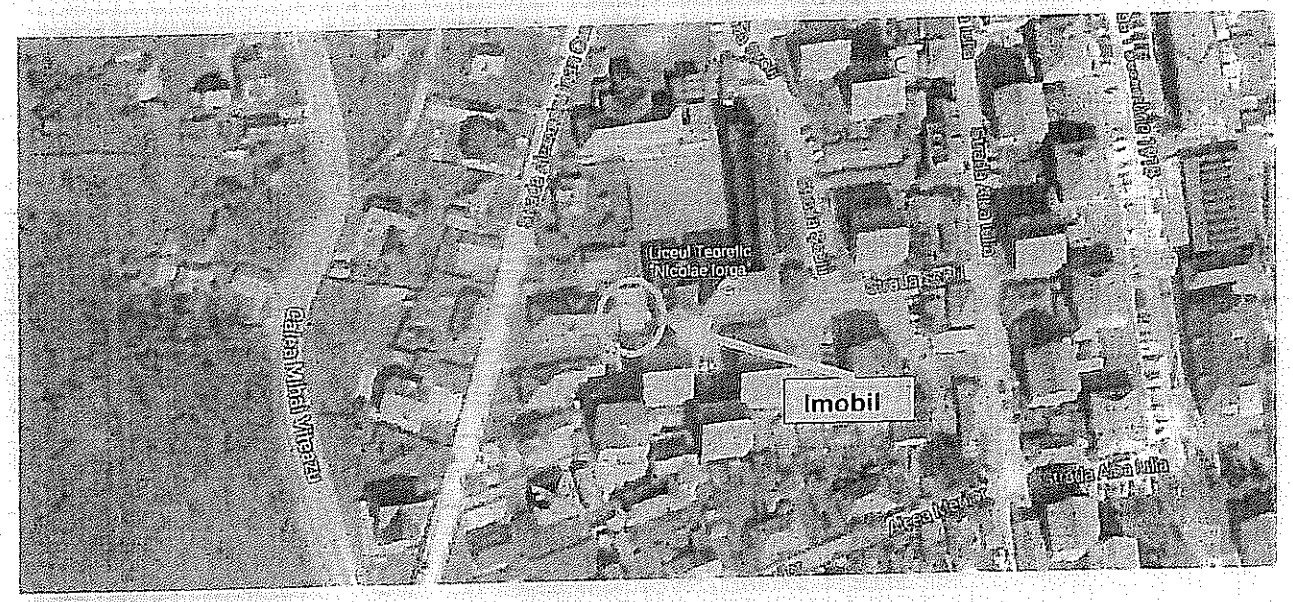
Alexandru-Ionut CERBU
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 13054 valabila 2016

VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietaţii
Anexe de calcul
Date despre vânzari şi cotaţii
Documentele de propriete si cadastru

Localizare proprietate subiect:

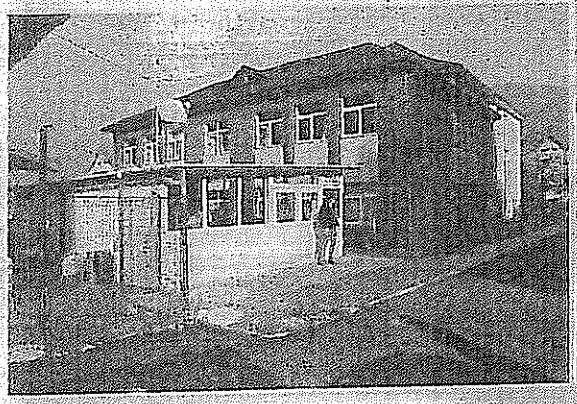




Fotografii ale proprietatii

Vecinatati

Teren 88 mp – ocupat de constructie usoara din PVC



ANEXA 2

FISA COMPARABILA – TERENURI

DATE	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preţul tranzacţiei (EURO)	18.000	12.116	25.000	4.500
Suprafaţă (mp)	1.000,00	3.029,00	2.500,00	414,00
Preţ unitar (EURO/mp)	18,00	4,00	10,00	10,87
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Data informatiei	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii
Tipul (oferta/tranzactie)	oferta	oferta	oferta	oferta
Localizare	Orasul Nehoiu, la intrarea dinspre Buzau,	Cartier Fluierasi, oras Nehoiu	Sat Chirlesti, oras Nehoiu,	Zona Setu, oras Nehoiu
Acces	direct din D.N. 10 – sosea asfaltata	din strada balastata/ pietruita	din strada balastata/pietruita, in apropiere de D.N. 10	din strada balastata/ pietruita
Deschidere / Raportul laturilor	27 ml; 1/1,37	32 ml; 1/2,96	10 ml; 1/16 (terenul se lateste in partea din spate)	14 ml; 1/1,42 (teren cu deschidere mai mare pe spate)
Stare teren	liber	liber	liber	liber
Destinatia	comerciala / rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidential
Utilităţi în zonă	Apa curenta, canalizare, curent electric, cablu tv + internet	Apa si curent electric in apropiere, la aprox. 30 –40 ml	Apa si curent electric pe proprietate	Curent electric la limita de proprietate, apa pe teren.
Sursa de informatii	www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE TEREN

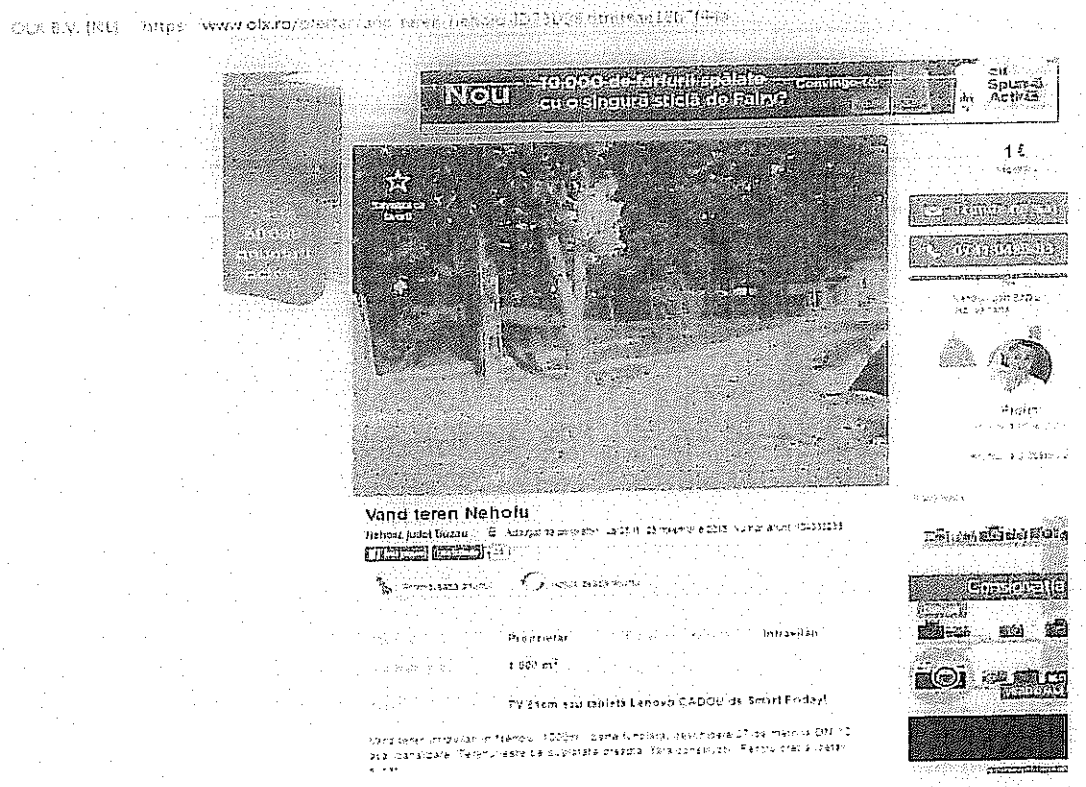
Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE			
	Subiect	A	B	C	D
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		18,00	4,00	10,00	10,87
Data ofertei	22.11.2016	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii
Valoarea corectiei(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		18,00	4,00	10,00	10,87
Tipul (oferta/tranzactie)	tranzactionare	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei(%)		–20%	–15%	–15%	–15%
Valoarea corectiei(eur/mp)		–3,60	–0,60	–1,50	–1,63
Pret corectat		14,40	3,40	8,50	9,24
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		14,40	3,40	8,50	9,24
Suprafata	88,00	1.000,00	3.029,00	2.500,00	414,00
Valoarea corectiei(%)		5%	15%	12%	2%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,72	0,51	1,02	0,18
Pret corectat		15,12	3,91	9,52	9,42
Localizare	In centrul localitatii Nehoiu din jud. Buzau, in curtea Liceului din Nehoiu	Orasul Nehoiu, la intrarea dinspre Buzau,	Cartier Fluierasi, oras Nehoiu	Sat Chirlesti, oras Nehoiu,	Zona Setu, oras Nehoiu
Valoarea corectiei(%)		15%	15%	20%	20%
Valoarea corectiei(eur/mp)		2,27	0,59	1,90	1,88
Pret corectat		17,39	4,50	11,42	11,31
Acces (deschidere – ml)	direct din strada asfaltata	direct din D.N. 10 – sosea asfaltata	din strada balastata/ pietruita	din strada balastata/pietruita, in apropiere de D.N. 10	din strada balastata/ pietruita
Valoarea corectiei(%)		–5%	5%	3%	5%
Valoarea corectiei(eur/mp)		–0,87	0,22	0,34	0,57
Pret corectat		16,52	4,72	11,77	11,87
Raportul laturilor	7,23 ml; 1/1,61	27 ml; 1/1,37	32 ml; 1/2,96	10 ml; 1/16 (terenul se lateste in partea din spate)	14 ml; 1/1,42 (teren cu deschidere mai mare pe spate)
Valoarea corectiei(%)		0%	3%	8%	0%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,14	0,94	0,00
Pret corectat		16,52	4,86	12,71	11,87
Destinatia (utilizarea terenului)	comerciala	comerciala / rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei(%)		–5%	5%	5%	5%
Valoarea corectiei(eur/mp)		–0,83	0,24	0,64	0,59
Pret corectat		15,69	5,11	13,34	12,47
Utilitati	Apa, canalizare si curent electric pe teren	Apa curenta, canalizare, curent electric, cablu tv + internet	Apa si curent electric in apropiere, la aprox. 30 –40 ml	Apa si curent electric pe proprietate	Curent electric la limita de proprietate, apa pe teren.
Valoarea corectiei(%)		0%	5%	3%	3%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,26	0,40	0,37
Pret corectat		15,69	5,36	13,74	12,84
Conditi speciale	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		15,69	5,36	13,74	12,84
Total corectie bruta (%)		26%	49%	52%	33%
Total corectie bruta (eur/mp)		4,68	1,96	5,24	3,60
Valoarea estimata(rotunjit)	comparabila A	16 Euro/mp			
S teren = 88 mp		1.400 EUR	6.300 lei		

Evaluator,
ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU

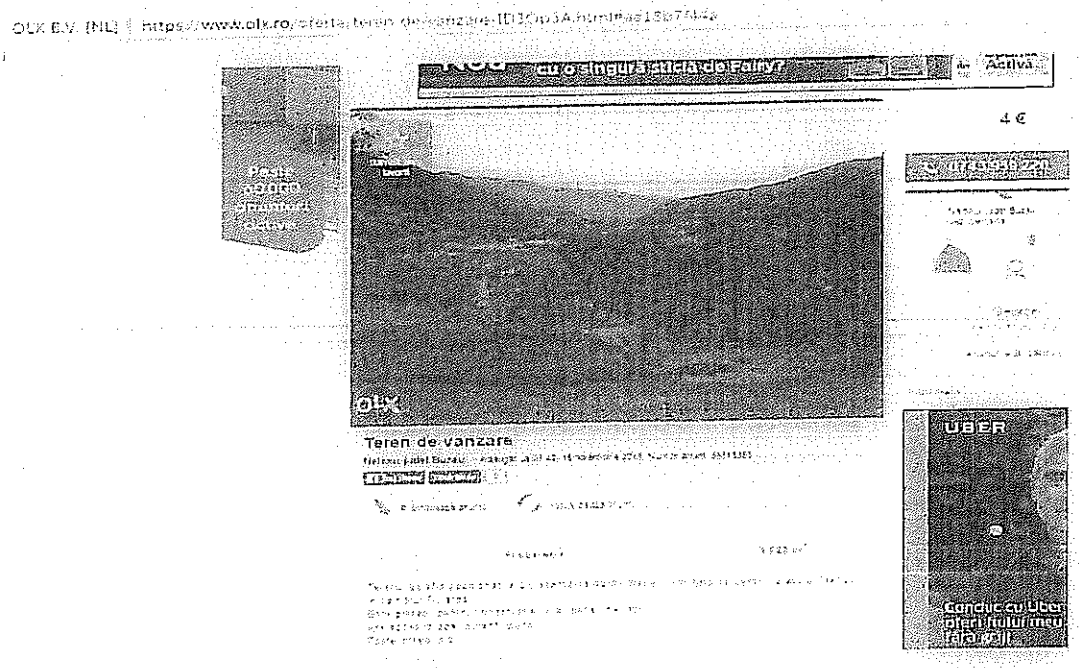
Comparabile pentru terenuri

Comparabila 1



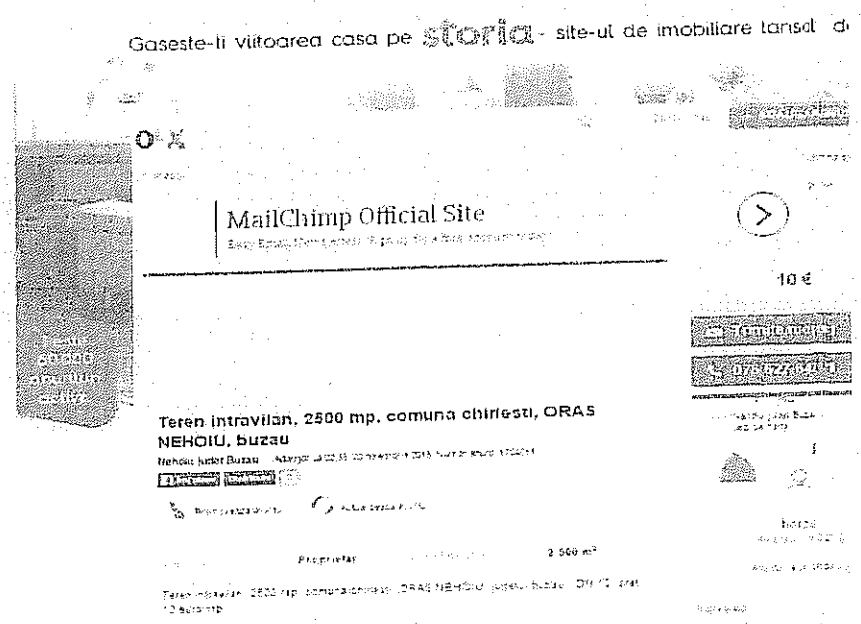
In urma convorbirii telefonice cu proprietarul am aflat ca terenul este la intrarea in Nehoiu dinspre Buzau, este intravilan, are suprafata de 1.000 mp, deschidere 10 ml la DN 10, apa, canalizare si curent electric la limita de proprietate, teren plan. Pretul de vanzare este 18 euro/mp, usor negociabil.

Comparabila 2



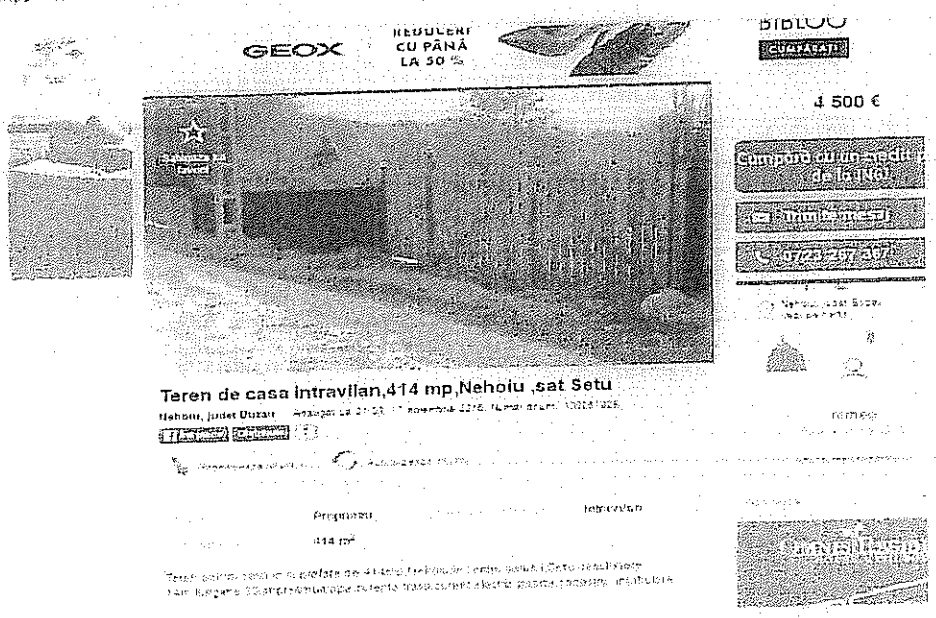
In urma convorbirii telefonice cu proprietarul am aflat ca terenul este in Nehoiu in cartierul Fluierasi, este intravilan, are suprafata de 3.029 mp, deschidere 34 ml la ulita pietruita, apa si curent electric la aprox. 34 m de limita de proprietate, teren usor in panta. Pretul de vanzare este usor negociabil.

Comparabila 3



In urma convorbirii telefonice cu proprietarul am aflat ca terenul este in satul Chirlesti ce apartine de orasul Nehoiu, este intravilan, are suprafata de 2.500 mp, deschidere aprox. 10 ml la ulita pietruita, la aprox. 20-30 m de DN 10, apa si curent electric pe proprietate, teren plan, partea din spate este usor in panta. Pretul de vanzare este usor negociabil.

Comparabila 4



In urma convorbirii telefonice cu proprietarul am aflat ca terenul este in satul Chirlesti, zona Setu. ce apartine de orasul Nehoiu, este intravilan, are suprafata de 414 mp, deschidere aprox. 14 ml la ulita pietruita, lungime aprox. 20 ml, forma trapezoidala, apa pe proprietate, curent electric la limita de proprietate, teren plan. Pretul de vanzare este usor negociabil.

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

Anul 178 (XXII) — Nr. 873 | PARTEA I LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ȘI ALTE ACTE | Marți, 28 decembrie 2010

SUMAR

Nr.		Pagina
	HOTĂRÂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI	
1.218.	— Hotărâre privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 897/2006 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău și pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău	1–32

HOTĂRÂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 897/2006 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău și pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea lică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, precum și al art. 62 din Legea nr. 24/2000 privind nele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. I. — Hotărârea Guvernului nr. 897/2006 pentru ificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 nd atestarea domeniului public al județului Buzău, precum l municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, icată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 731 și bis din 28 august 2006, cu modificările și completările ioare, se modifică după cum urmează:

. Articolul II va avea următorul cuprins:

Art. II. — Se atestă apartenența la domeniul public al unei Unguriu, înființată prin Legea nr. 13/2004 pentru înființarea comunei Unguriu prin reorganizarea comunei Măgura, județul Buzău, a bunurilor cuprinse în anexa nr. 9 «Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Unguriu», care devine anexa nr. 87 la Hotărârea Guvernului nr. 1.348/2001."

2. Articolul III va avea următorul cuprins:

„Art. III. — Se atestă apartenența la domeniul public al comunei Florica, înființată prin Legea nr. 217/2004 pentru înființarea comunei Florica prin reorganizarea comunei Mihăilești, județul Buzău, a bunurilor cuprinse în anexa nr. 10

ANEXA Nr. 3

Completări la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu

SECȚIUNEA I

Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în funcțiune	Valoarea de inventar (lei)	Starea juridică actuală. Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
436.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul Biserica Ortodoxă L = 22 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn .	2005	165.539	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
437.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul Cristinescu L = 22 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn	2005	150.455	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
438.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul Cimitirul Ortodox — Valea Nehoiului L = 22 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn	2005	162.069	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
439.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul „locuințe Popa Ion și Popa Gheorghe" L = 12 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn	2006	84.000	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
440.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul „locuință Costache Ileana" L = 22 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn	2006	190.335	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
441.	1.8.6	Rețea alimentare cu apă — Valea Nehoiului	Compusă din bazin stocare apă — punct „Vâna Mare", două bazine de captare din zidărie de piatră și rețeaua în lungime = 11.300 mp, Ø = 90, Ø = 63, Ø = 50, Ø = 40, Ø = 32, Ø = 25 mm Bazin de stocare din beton armat = 120 mc, Sc = 44 mp, teren aferent = 60 mp	2005	75.500	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
442.	1.8.6	Rețea alimentare cu apă — Bâsca Rozilei — Vinețișu	Compusă din prag de captare, deznisipator, bazin stocare — volum 120 mc, Sc = 44 mp, teren aferent = 50 mp, lungime totală = 12.290 m, Ø = 110, Ø = 90, Ø = 63, Ø = 50, Ø = 40, Ø = 32, Ø = 25 mm	2004	678.029	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
443.	1.8.7	Piață cereale Bâsca Rozilei	Situată în satul Bâsca Rozilei, suprafață = 2.335 mp Vecinătăți: N — alee acces E — pârâul Bâsca S — albia pârâului Bâsca V — DJ 203 K	2006	27.000	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006

MONITORUL OFICIAL
AL
ROMÂNIEI

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRÂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 22 august 2002

Anul XIV — Nr. 621 bis

ANEXA Nr. 4 — Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu

Anexa nr.4

Judeţul BUZĂU
Oraşul NEHOIU
COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCĂTUIESC DOMENIUL PUBLIC AL ORAŞULUI

Însuşit de Consiliul Local Nehoiu prin Hotărârea nr.44 din 15.09.1999 modificată şi completată prin Hotărârile Consiliului Local nr.25/17.08.2000 şi nr.11/30.03.2001

Primarul oraşului,
CORCODEL ALEXANDRU

INVENTARUL
bunurilor care aparţin domeniului public al oraşului NEHOIU

Secţiunea I: ***Bunuri imobile***

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în funcţiune	Valoarea de inventar (lei)	Starea juridică actuală Denumire act propr. sau alte acte doveditoare
1.	1.3.7	D.C. 63	Origine - km 0+000 pe DN 10 la km 60+960 Destinaţie - km 5+400 graniţa com. Chiojdu Lpc = 3 m, lp = 4 m Îmbrăcăminte: balast km 0+000 ÷ 1+600; pământ stabilizat km 1+600 ÷ 5+400	1992	0	Legea 69/1991 Legea 82/1998 Ordonanţa 43/1997
2.	1.3.17.2	Pod din cadre de beton armat (D.C. 63)	La km 0+850 - peste torent L = 6 m, lpc = lp = 8 m	1980	0	Legea 69/1991 Legea 82/1998 Ordonanţa 43/1997
3.	1.3.7	D.C. 65	Origine - km 0+000 pe DJ 203 K la km 4+700 Destinaţie - km 4+750 în DE propr. Romsilva Lpc = 3 m, lp = 4 m Îmbrăcăminte: - balast km 0+000 ÷ 2+750; pământ stabilizat km 2+750 ÷ 4+750	1992	0	Legea 69/1991 Legea 82/1998 Ordonanţa 43/1997
4.	1.3.7	D.C. 70	Origine - km 0+000 la km 5+000 pe DC 70 la graniţa cu comuna Pătîrlagele Destinaţie - km 12+500 la graniţa cu comuna Gura Teghii Lpc = 3 m, lp = 4 m	1992	0	Legea 69/1991 Legea 82/1998 Ordonanţa 43/1997

Nr. crt.	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în funcțiune	Valoarea de inventar (lei)	Starea juridică actuală Denumire act propr. sau alte acte doveditoare
			Teren aferent = 447 mp Vecini: - N - Georgescu Virgil - S - Popa Viorel - E - DN 10 Buzău - Brașov - V - Popescu Virgil			
414.	1.6.2	Grădinița Mălăjet	Clădire cu fundație din beton, pereți diatomit, învelitoare țiglă - parter, Sc = Sd = 127,15 mp Grup sanitar - pereți din lemn, învelitoare țiglă Sc = Sd = 6,4 mp Teren aferent = 690 mp - curți Vecini: - N - Georgescu Ion - S - Savu Marcel - E - Georgescu Ion - V - drum acces	1992	0	Legea 69/1991
415.	1.6.2	Grădinița Bîsca Roziliei	Clădire cu fundația din beton, pereți diatomit, învelitoare țiglă - parter, Sc = Sd = 95,90 mp Magazie - pereți din lemn, învelită cu plăci azbociment, Sc = Sd = 11,40 mp Grup sanitar - pereți din lemn, învelitoare țiglă Sc = Sd = 3,20 mp Teren aferent = 292 mp Vecini: - N - Oprescu Maria - S - drum acces - E - Oprescu Maria - V - alee acces - domeniul public	1992	0	Legea 69/1991
416.	1.5.3	Remiza P.S.I.	Zonă Piață Nehoiu Din metal, învelită cu tablă, fundație beton Sc = Sd = 45 mp, Teren aferent = 100 mp Vecini: - N - S - E - V - teren Consiliul local	1992	49.659.119	Legea 69/1991
417.		Izvor apă sulfuroasă	Pe DC 127 la km 5+100	1992	0	Legea 69/1991
418.		Izvor apă sulfuroasă	Pe DC 127 la km 5+180	1992	0	Legea 69/1991
419.		Izvor apă sulfuroasă	Pe DS 182 la km 2+200	1992	0	Legea 69/1991
420.		Izvor apă sulfuroasă	Pe DS 231 la km 0+140	1992	0	Legea 69/1991
421.	1.6.2	Grup școlar Nehoiu	P + 2, Pereți beton + cărămidă, planșee beton, șarpentă lemn, Încălzire centrală, apă curentă Situat pe strada Școlii, Sc = 763,51 mp, Sd =	1978	26.986.907	Legea 213/1998 OUG 30/2000

Nr. crt.	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în funcțiune	Valoarea de inventar (lei)	Sterea în fiță actuală Denumire act propr. sau alte acte dovăditoare
			2290,53 mp Vecini: - Caraman Olga - Grădinița - Str.Școlii S teren = 5210 mp Atelier școală: parter; pereți cărămidă, șarpantă lemn, învelitoare țiglă; Sc = Sd = 208,06 mp Magazie materiale: Sc = Sd = 69,89 mp; parter; pereți diatomit, planșeu lemn, învelitoare țiglă Împrejmuire: stâpi beton, panouri, plasă gabioane			
422.	1.6.2	Grădinița cu program prelungit Nehoiu	Situată pe strada Școlii P + 1, SC = 328,23 mp; Sd = 656,46 mp Teren aferent = 927,44 mp Pereți cărămidă, structură beton, șarpantă lemn + țiglă, Încălzire centrală, apă curentă Vecini: - Str.Al.I.Cuza - Str.Școlii - Grupul școlar Magazie carburanți: Sc = Sd = 15 mp; pereți diatomit, șarpantă lemn, învelitoare țiglă Împrejmuire: Stâlpi beton, rame oțel beton, împletitură sârmă Clădire Centrala termică: Sc = Sd = 15,75 mp; pereți diatomit, planșeu lemn, șarpantă lemn, învelitoare țiglă	0	67.412.427	Legea 213/1998 OUG 30/2000
423.	1.6.2	Școala cu 8 clase Păltineni	Sc = Sd = 628,88 mp Teren aferent = 2.578,90 mp Parter, Pereți cărămidă, planșeu lemn, structura beton, șarpantă lemn, învelitoare țiglă Atelier școală: Sc = Sd = 25,26 m; pereți diatomit, învelitoare țiglă, parter Grup social: Sc = Sd = 13,35 mp; pereți lemn,	0	25.243.300	Legea 213/1998 OUG 30/2000

Plan de situatie
Scara 1:500
(intravilan)

Judetul Buzau

Teritoriul administrativ al Orasului Nehoiu

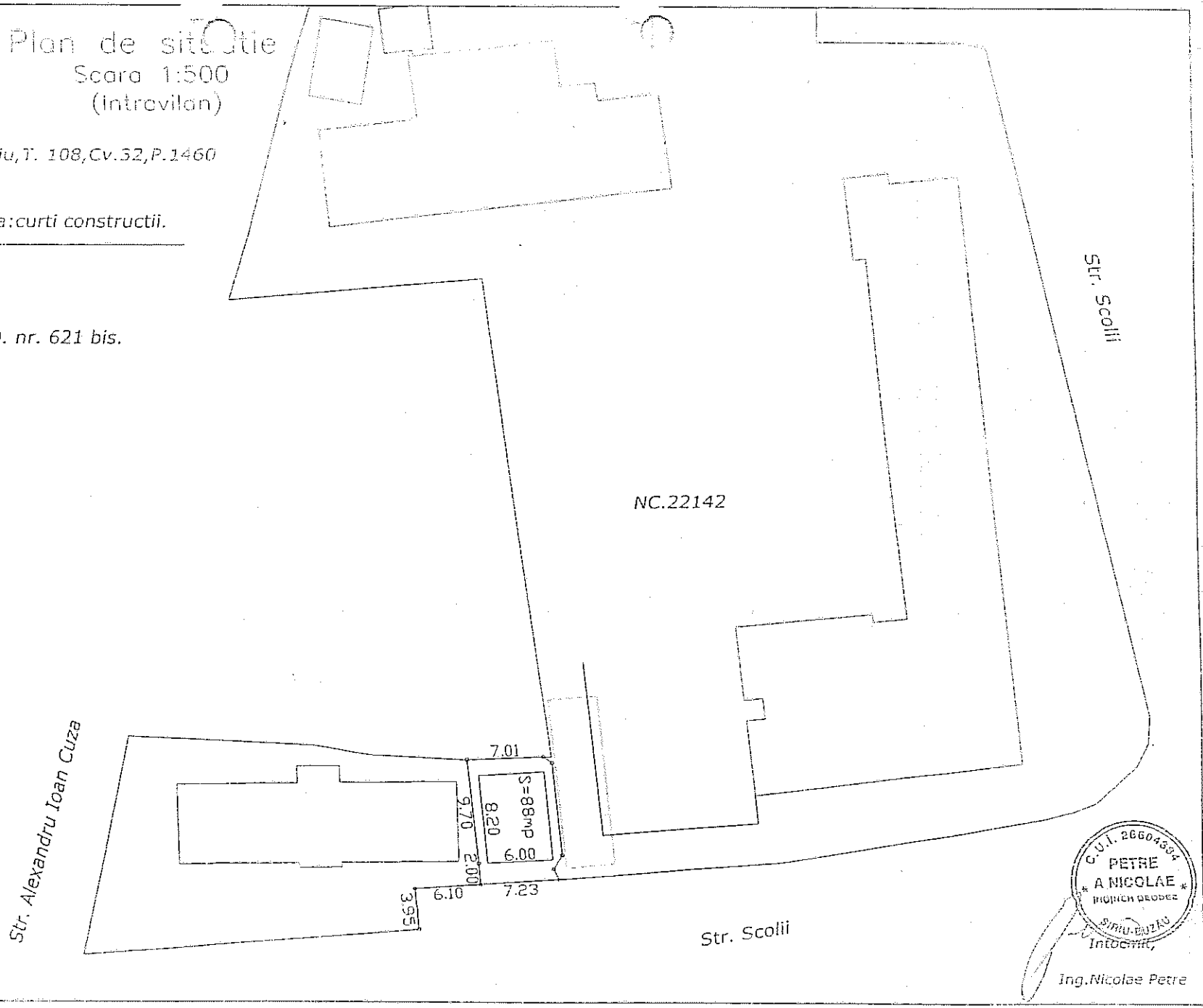
Adresa imobilului:Intravilan Nehoiu,T. 108,Cv.32,P.1460

Str. Scolii nr.

S= 88 mp. Categoria de folosinta:curti constructii.

Detinator, Orasul Nehoiu

Poz. 421 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 621 bis.
Partea I din 22.08.2002



Intocmit,

Ing.Nicolae Petre

Calcul chirie aplicabila teren amplasat in curtea liceului "Nicolae Iorga"

Valoarea de piata estimata a terenului, la data evaluarii:

1.400 €

In cazul vanzarii, suma estimata a se incasa este de: **1.400 €**

In cazul in care vanzarea s-ar face la data de referinta a evaluarii, s-ar obtine suma de 1400 euro. Consideram ca se doreste recuperarea integrala a valorii terenului prin inchiriere intr-un termen de 15 ani, caz in care valoarea obtinuta la vanzare acum, s-ar majora cu un coeficient de inflatie anual maximal prognozat de BNR si prezentat intr-un tabel mai jos.

Deasemeni, prin utilizarea cursului de schimb leu/euro de la finalul anului anterior pentru anul in curs, se va acoperi devalorizarea suplimentara a leului fata de moneda europeana.

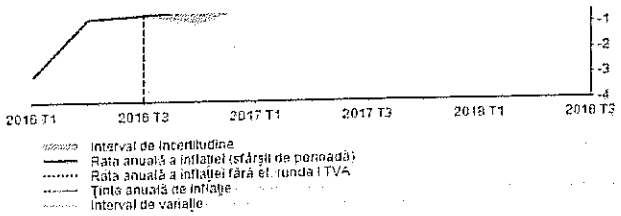
Rata medie a inflatiei prognozata de BNR pentru anul 2017: **2,50%**

An 1	***1.400 €***	
An 2	1.435 €	
An 3	1.471 €	
An 4	1.508 €	
An 5	1.545 €	
An 6	1.584 €	
An 7	1.624 €	
An 8	1.664 €	
An 9	1.706 €	
An 10	1.748 €	
An 11	1.792 €	
An 12	1.837 €	
An 13	1.883 €	
An 14	1.930 €	
An 15	*1.978 €*	11,0

Suma ce trebuie sa se obtina dupa 15 ani de inchiriere: **1.978 €**

Chiria lunara ce se va percepe pentru acoperirea sumei : **11 €**

Pentru inceput se va utiliza cursul valutar de la data incheierii contractului, urmand ca la inceputul fiecarui an valoarea lunara a chiriei sa fie aliniata la cursul valutar de la finalul anului anterior.



	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018
Ținta				2,5				2,5			
Efectiv/Prognoză* (%)	-3,0	-0,7	-0,6	-0,4	0,8	1,5	2,1	2,1	2,9	3,1	3,1
excl. efect runda I TVA* (%)	2,0	0,7	0,8	1,0	1,1	1,8	2,4	2,4	2,9	3,1	3,1
Interval de incertitudine (%)				±0,5	±1,0	±1,5	±1,5	±1,5	±0,5	±1,0	±2,0

* efect de perioadă [illegible]

NR. 217/24.11.2016.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
ORAȘUL NEHOIU
Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100, județul Buzău
Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541;E-mail: primarianehoiu@yahoo.com

Nr. 2032/124.11.2016

CĂTRE,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI NEHOIU

Având în vedere referatul de necesitate al Biroului Urbanism, prevederile art. 4 , alin. (1) lit.b) , art. 20 alin.(5)din Regulamentul de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică aprobat prin Hotărârea nr. 617 din 31 august 2016, prevederile art. 52 si urm. din Anexa nr. 1 la HCL nr. 35/03.06.2013 – Regulamentul de organizare si functionare a Consiliului Local al orasului Nehoiu, înaintez alăturat, în vederea introducerii pe ordinea de zi a ședinței ordinare din data de 28.11.2016 proiectul de hotărâre nr. 95/ 21.11.2016 privind aprobarea prețului de pornire al licitatiei pentru masă lemnoasă pe picior care urmează a se recolta din fondul forestier , pășunile/pajistile împădurite proprietatea publică a U.A.T. oraș Nehoiu în anul de producție 2017 și aprobarea modulului de valorificare a masei lemnoase.

Vă mulțumim.

Cu aleasă considerație,

ROMÂNIA ORAȘUL NEHOIU 1 Județul Buzău

PRIMAR,

Ionuț Milea