PRIMĂRIA ORAŞULUI NEHOIU
SECRETARIAT
INTRARE Nr. 197
IEŞIRE
Ziua 18 Luna 01 Anul 2017

anexa nr. 2 la Hcl nr. 27/27.03.2017

RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Teren si constructie apartinand Domeniului public al orasului Nehoiu, jud. Buzau – pozitia 404 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002
Adresa: Valea Nehoiului, nr. 99, Tarlaua 109, Punctul "Camin cultural", oras Nehoiu, jud. Buzau
Proprietar: Primaria Orasului Nehoiu, jud. Buzau
Solicitant: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU
Utilizator desemnat: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU
Numar inregistrare Raport: 2.2 / 05.01.2017

ANEVAR

AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0387

Se acordă societății

EVALCONS CONTABILITATE SRL

Cu sediul în județul Buzău, cod unic de înregistrare 31881458

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 documentele prezentate de Dvs. (Plan de situatie si 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 cost
2. Abordaea prin venit
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 cu destinatia de camin cultural Valea Nehoiului si o incinta din caminul cultural alcatuita dintr-un hol si o camera in suprafata utila de 19,53 mp.*** Terenul intravilan are suprafata de 547 mp, iar constructia are o amprenta la sol de 262 mp. Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul orasului Nehoiu, Valea Nehoiului, nr. 99, Tarlaua 109, Punctul „Caminul cultural", jud. Buzau.
Stare tehnica	Teren considerat plan (are o usoara panta descendenta in partea din spate, spre parau, dar care nu impiedica construirea) forma oarecum regulata.
Nivel de finisare	Constructia prezinta finisaje medii.
Utilitati existente	Energie electrica, retea apa, retea canalizare, cablu telefonie/tv/internet.
Proprietar	Primaria orasului Nehoiu, domeniul public al orasului, pozitia 404 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002
Adresa proprietatii	oras Nehoiu, Valea Nehoiului, nr. 99, Tarlaua 109, Punctul „Caminul cultural", jud. Buzau.
Cod postal	125100
Ipoteze speciale	- Evaluarea dreptului de proprietate al UAT Nehoiu asupra terenului si cladirii subiect, s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile subiect, apartine in totalitate UAT Nehoiu, conform inscrisului de la pozitia 404 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 constructiei cu rol de Camin Cultural Valea Nehoiului – oras Nehoiu, jud. Buzau.
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii cu proprietatea respectiva de tip inchiriere/concesionare.
Tipul valorii	***Valoarea de piata***
Data inspectiei	02.12.2016; inspectia s-a realizat de catre evaluatorul autorizat Adrian Ioan in prezenta domnului Petre Nicolae.
Data evaluarii	07.12.2016
Curs de schimb	1 EURO = 4,5007 LEI, afisat BNR la data de referinta evaluare

Declararea valorii Valoarea de piata totala a proprietatii

Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin venit

29.200 EUR, echivalentul a 131.400 lei

	din care:			
	Teren		*4.400 €*	*19.800 lei*
	Constructie totala		*24.800 €*	*112.000 lei*
	Incinta Su = 19,53 mp		*2.200 €*	*9.800 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IOAN
ADRIAN
Legitimația Nr. 13326
Valabil 2016
Specialitatea: EPI, EBM
- ANEVAR -

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 proprietate imobiliara de tip teren intravilan pe care este amplasata o constructie cu destinatia de camin cultural Valea Nehoiului si o incinta din caminul cultural alcatuita dintr-un hol si o camera in suprafata utila de 19,53 mp.***

Proprietatea imobiliara compusa din teren si constructie este amplasata in intravilanul orasului Nehoiu, Valea Nehoiului, nr. 99, Tarlaua 109, Punctul „Caminul cultural", jud. Buzau.

Suprafata terenului intravilan ce face obiectul evaluarii este de 547 mp, pe el fiind edificata o constructie cu regim de inaltime parter in suprafata construita de 262 mp, ce are rol de camin cultural Valea Nehoiului.

Adresa: jud. Buzau, oras Nehoiu, Valea Nehoiului, nr. 99, Tarlaua 109, Punctul „Caminul cultural"

Cod postal: 125100

Identificare cadastrala: Proprietate imobiliara subiect nu are numar cadastral, ea fiind pozitionata in tarlaua 109, Valea Nehoiului, nr. 99, punctul „Caminul cultural" – oras Nehoiu.

Proprietar: Primaria orasului Nehoiu, dreptul de proprietate este inscris la pozitia 404 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 au 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: 02.12.2016 . Inspectia s-a realizat de catre evaluatorii autorizati Adrian Ioan si

Ionut Cerbu in prezenta reprezentantului Primariei Nehoiu, domnul topograf Petre Nicolae.
Data evaluarii: 07.12.2016
Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in data de 05.01.2017

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.
- proprietarul este integral raspunzator de informatiile privind dreptul de proprietate deplin asupra bunurilor imobile ce fac obiectul prezentei evaluari, evaluarea dreptului de proprietate facandu-se in acest sens.

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. Proprietarul bunurilor subiect este direct raspunzator de datele referitoare la dimensiuni, suprafete, date PIF, renovari/reabilitari, materiale utilizate si alte informatii relevante despre bunurile imobile subiect ale evaluarii.

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 bunurilor subiect, s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, apartine in totalitate UAT Nehoiu, conform inscrisului de la pozitia 404 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipuleaza apartenenta la domeniul public a Caminului cultural Valea Nehoiului.

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 Oficial 621bis, partea I din 22.09.2002;
- Schita cadastrala.

Sarcini inscrise: Nu sunt / nu se cunosc.
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 oras în judetul Buzău, Muntenia, România, format din localitatea componentă Nehoiu (resedinta), si din satele Bâsca Rozilei, Chirlesti, Curmătura, Lunca Priporului, Mlăjet, Nehoiasu, Păltineni, Stănila si Vinetisu. Este situat în zona montană a judetului, pe cursul superior al râului Buzău. Are o populatie de 10.211 locuitori (2011).

În afara centrului urban Nehoiu, din componenta unitătii administrative fac parte satele: Vinetisu, Bâsca Rozilei, Lunca Priporului, Stănila, Chirlesti, Curmătura, Mlăjet, Nehoiasu, Păltineni. Accesul către oras se realizează pe DN 10 si pe calea ferată Buzău-Nehoiasu.

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

Orasul se află în valea râului Buzău si este traversat de soseaua natională DN10, care leagă Buzăul de Brasov. Pe teritoriul orasului, în dreptul satului Lunca Priporului, se ramifică din DN10 soseaua judeteană DJ203K, ce leagă orasul de Gura Teghii. Pentru transport feroviar, orasul este punctul terminus al căii ferate Buzău-Nehoiasu, pe care diversele localităti componente ale orasului sunt deservite de statiile Setu, Păltineni, Nehoiu si Nehoiasu (ultima fiind cap de linie).

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

Principalul motor al activitătii economice locale este uzina de transformare a lemnului situată în centrul orasului.

In oras exista 11 grădinişe 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 proprietate imobiliara de tip teren intravilan pe care este amplasata o constructie cu destinatia de camin cultural Valea Nehoiului si o incinta din caminul cultural alcatuita dintr-un hol si o camera in suprafata utila de 19,53 mp. Valea Nehoiului este un cartier al orasului Nehoiu, aflat in vestul orasului, de-a lungul drumului judetean 103P.
In constructia subiect functioneaza la data evaluarii caminul cultural al localitatii Paltineni.
Proprietatea imobiliara compusa din teren si constructie este amplasata pe partea stanga a DJ 103P, pe sensul de mers dinspre Nehoiu spre Chiojdu, avand deschidere directa 32,29 ml la DJ 103P, pe celelalte laturi invecinandu-se cu alte proprietati. La aproximativ 10 ml de proprietate, paralel cu DJ 103P este albia raului Nehoiu.

Suprafata masurata a terenului pe care este amplasata constructia este de 547 mp, suprafata din acte este de 420 mp, avand o deschidere la DJ 103P de doar 32,29 ml.
Terenul are o forma oarecum regulata, in partea din spate avand o usoara panta descendenta, dar diferenta de nivel este mica, ceea ce ne ajuta sa consideram terenul ca fiind plan, bun pentru construire.
Utilitati in zona: Constructia subiect este racordata la energie electrica din reteaua locala, pe teren exista retea de apa si canalizare, iar la limita de proprietate se regaseste reteaua de cablu tv/tel. si internet.
Pe teren este amplasata o constructie cu destinatia de camin cultural.
Constructia este amplasata pe o fundatie din beton armat, peretii sunt realizati din zidarie de caramida, structura de rezistenta fiind de tip portant. Acoperisul este din astereala de lemn fiind invelit cu tigla.
Tamplaria exterioara este din lemn si PVC, iar cea din interior este din lemn.
Ferestrele sunt din PVC cu geam termopan si din lemn.
Incalzirea se realizeaza cu sobe de teracota.
Pardoseli interioare din mozaic si dusumea din lemn, pereti placati pana la inaltimea de 1,60 m cu lambriu din lemn.
Camera si holul ce sunt studiate separat, au dusumea lemn si ciment, tamplarie exterioara din PVC, incalzire cu soba de teracota, tencuieli si zugraveli interioare cu var lavabil.
In interior exista si o scena (podium) din lemn.
Constructia a fost edificata aprox. in anul 1975.
Starea constructiei se aproximeaza ca fiind medie/buna, la data evaluarii.
Proprietatea apartine UAT Nehoiu din jud. Buzau si se regaseste la pozitia 404 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipuleaza apartenenta la domeniul public a Caminului cultural Valea Nehoiului.
Amplasamentul este considerat favorabil si poate fi utilizat pentru scopul in care a fost edificat precum si in scop comercial.
La data evaluarii, terenul si constructia nu erau intabulate.

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 culturii, educatiei si activitatilor de divertisment, 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.

Orasul Nehoiu se află în valea râului Buzău si este traversat de soseaua natională DN10, care leagă Buzăul de Brasov. Pe teritoriul orasului, în dreptul satului Lunca Priporului, se ramifică din DN10 soseaua judeteană DJ203K, ce leagă orasul de Gura Teghii. Pentru transport feroviar, orasul este punctul terminus al căii ferate Buzău-Nehoiasu, pe care diversele localităti componente ale orasului sunt deservite de statiile Setu, Păltineni, Nehoiu si Nehoiasu (ultima fiind cap de linie).

Conform recensământului efectuat în 2011, populatia orasului Nehoiu se ridică la 10211 locuitori, în scădere fată de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 11631 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (96,32%). Pentru 3,55% din populatie, apartenenta etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocsi (94,36%), cu o minoritate de crestini după evanghelie (1,38%). Pentru 3,6% din populatie, nu este cunoscută apartenenta 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 2,5 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 localitati ce apartin de orasul Nehoiu cat si din Nehoiu - jud. Buzau, similare celei analizate. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor 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 relativ 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 – spatiile de prestari servicii in Nehoiu se oferteaza si se tranzactioneaza rar, preturile de oferta fiind cuprinse de regula in intervalul 100 – 450 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 caracteristici si atractivitate egala cu cea a proprietatii subiect.
Tinând cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma totusi ca la acest moment piata este una a cumparatorului, chiar daca oferta este relativ scazuta, aceasta este totusi superioara cererii.
Nivelul relativ scazut de oferte este corelat cu nivelul relativ scazut al cererii si cu numarul mic de tranzactii reale finalizate.
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, posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate oarecum 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 / culturala. 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 mici si 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 activele analizate se pot utiliza urmatoarele abordari:

Abordarea prin venit

In cadrul acestei abordari s-a utilizat metoda capitalizarii directe. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt :

- Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- Venitul brut efectiv – veniturile anuale obtinute din inchirierea imobilelor amendat cu gradul de ocupare;
- Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (utilitati, salarii, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi);
- rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si

rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.

Formula de calcul este: V = VNE / c

Grila de calcul este prezentata in Anexa 4.

Ipotezele de calcul utilizate au fost urmatoarele:

- pretul de inchiriere, conform informatiilor de pe piata, pentru spatii comerciale este de 2,0 EURO/mp Au;
- pierderi din neocupare si chirii neincasate 20%;
- cheltuielile cu utilitatile sunt, prin contract, in sarcina chiriasului;
- taxe proprietate (impozite) 1,0% si asigurare 0,25% din CIB-uzura fizica
- s-au considerat cheltuieli cu intretinerea si repararea cladirii 3%, administator si alte cheltuieli 1% din VBE;
- cheltuielile cu utilitatile sunt, prin contract, in sarcina chiriasului;
- rata de capitalizare luată in considerare este de 11,00%, conform anexa 4.1 pentru proprietati similare in jud. Buzau.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin venit este: ***29.200 EURO, echivalent a 131.400 LEI***

Abordarea prin cost

Pentru estimarea valorii de piata prin aceasta abordare, evaluatorul estimeaza separat valoarea constructiei si valorea terenului. In functie de cantitatea de informatii utilizata, abordarea prin costuri poate conduce la o indicatie a valorii de piata. S-a utilizat costul de inlocuire, respectiv metoda costurilor segregate. In functie de specificul pietei locale, de dinamica tranzactiilor si accesul la finantare, de veniturile participantilor la piata, de existenta dezvoltatorilor precum si de asteptarile si riscul asumat al acestora, costul de inlocuire poate include si un profit al dezvoltatorului. Pentru proprietatea evaluata profitul dezvoltatorului a fost estimat cu ajutorul analizei datelor de piata si a interviului cu dezvoltatorii. Cuantumul profitului dezvoltatorului utilizat in prezentul raport este valabil numai pentru proprietati comparabile, amplasate in zona analizata sau in zone cu o atractivitate egala.

Metoda costurilor segregate a fost aplicata cu ajutorul materialelor de specialitate publicate de IROVAL si MATRIX Rom, impreuna cu datele despre constructie constatate in urma inspectiei si din documentatia cadastrala; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrari cu ajutorul catalogului "Costul de reconstructie – costul de inlocuire" – Corneliu Schiopu, 2012-2014 si indicii de actualizare.

Din costul brut de inlocuire se va scadea deprecierea cumulata, compusa din cele 3 tipuri de depreciere recunoscute de piata si anume deprecierea fizica (uzura fizica), deprecierea functional si deprecierea economica.

Evaluatorii au optat pentru aceasta metoda in estimarea valorii cladirilor subiect deoarece varsta cladirilor, starea lor fizica, amplasamentul si utilitatea actuala ne impugn si utilizarea unei metode de estimare prin cost si anume estimarea CIN.

Consideram ca evaluarea constructiilor prin aceasta metoda se potriveste si cu vechimea destul de mare a acestora, precum si cu starea de depreciere acumulata constatata.

Constructiile au fost evaluate pe baza estimarii costului de inlocuire net, folosindu-se ca indrumar cataloagele de evaluare a constructiilor editate de IROVAL si anume "Costul de reconstructie – costul de inlocuire" – Corneliu Schiopu, 2010-2014 si indicii de actualizare publicati.

In aplicarea acestei metode, evaluatorul a tinut cont de starea de uzura totala acumulata estimata care este la randul ei compusa din deprecierea/uzura fizica estimata pentru fiecare constructie in parte precum si de neadecvarea functionala si de deprecierea inregistrata din cauze economice.

Prin aceasta metoda se estimeaza valoarea unui imobil nou – CIB (costul de inlocuire brut), similar cu cel ce face obiectul evaluarii din punct de vedere constructiv, dar cu caracteristici functionale si arhitecturale superioare celui de evaluat intrucat sunt adoptate solutiile tehnice actuale, tinand cont de costurile de reconstructie ca nou ale imobilului, in premizele prezentate.

Pentru estimarea costului de inlocuire net – CIN, avem nevoie de CIB (costul de inlocuire brut). Acesta se determina folosind metoda costurilor segregate, ceea ce presupune utilizarea catalogului Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire - autor ing. Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti 2010-2014 si/sau alte indrumare de calcul, functie de tipul activului si de informatiile de care dispunem despre el.

Dupa estimarea CIB, pentru a ajunge la estimarea CIN, este nevoie de aplicarea corectiilor date de estimarea deprecierii acumulate totale. Deprecierea totala acumulata este compusa din deprecierea fizica, deprecierea functionala si deprecierea din cauze economice.

Formula de calcul a CIN este urmatoarea : CIN estimat = CIB - (Deprecierea fizica + Deprecierea functionala + Deprecierea economica).

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ ca urmare a functionarii/utilizarii sale curente si ca urmare a expunerii la factorii de mediu.

Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic inregistrat pana la data evaluarii, supradimensionarii cladirii fata de utilizarea ei uzuala, stilului architectural utilizat sau se datoreaza neadecvarii instalatiilor si echipamentelor functionale ale cladirii existente (instalatii/sistem de incalzire, instalatii de alimentare cu apa, ventilatie, iluminat, etc.).

Deprecierea din cauze economice consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi constructiei, cum ar fi modificarea cererii pe piata pentru tipul respectiv de constructie, urbanismul, conditiile de finantare, reglementarile legale, costurile de executie (manopera, materiale, regii, marja de profit a constructorului), lipsa de venituri aduse de active ca urmare a neutilizarii, etc.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin cost (constructii + teren) este: ***32.300 EURO***, *echivalent a* ***145.400 LEI***

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, nu s-a putut realiza comparatia doar cu terenuri avand c.m.b.u. similara cu terenul subiect din lipsa de comparabile. S-au utilizat comparabile terenuri ce au fost ajustate pozitiv sau negativ functie de diferentele de caracteristici recunoscute de piata.
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: ***4.400 EURO***, *echivalent a* ***19.800 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.

Valorile rezultate prin aplicarea celor doua abordari sunt:

Abordarea prin cost - 145.400 RON
Abordarea prin venit - 131.400 RON

Estimarea valorii finale se realizeaza avand in vedere criteriile specifice, respectiv:

Specificatie	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
adecvarea	buna	buna
precizia	Relativ buna	buna
cantitatea de informatii	suficienta	suficienta

Analizand modul de abordare a valorii prin cele doua metode a rezultat ca ambele sunt adecvate.

Luand in considerare calitatea si cantitatea informatiilor utilizate, consideram ca metoda cu gradul cel mai mare de precizie este abordarea prin venit.

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

Valoarea de piata totala a proprietati : *29.200 EUR, echivalentul a 131.400 lei*

	din care:			
	Teren		***4.400 €***	***19.800 lei***
	Constructie totala		***24.800 €***	***112.000 lei***
	Incinta Su = 19,53 mp		***2.200 €***	***9.800 lei***

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL
Membru Corporativ ANEVAR

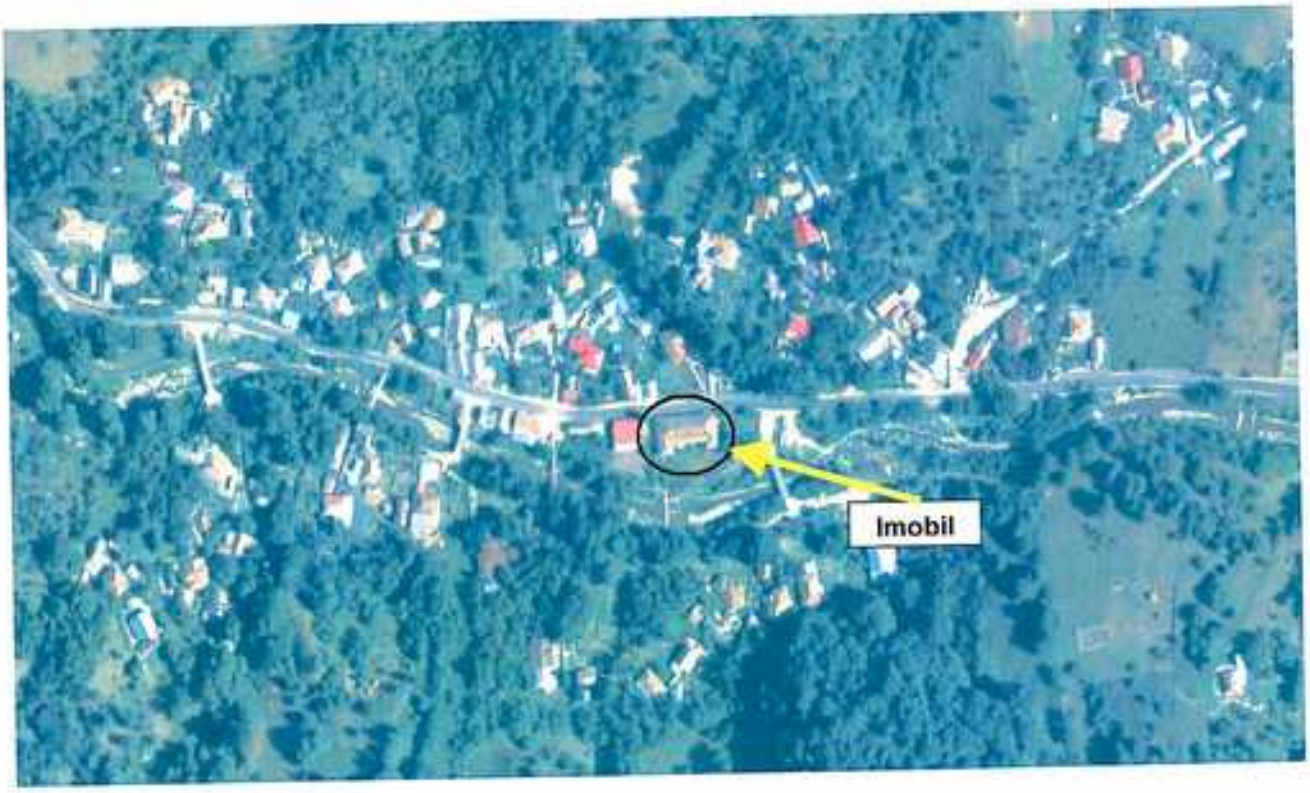
Adrian IOAN
Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 13326 valabila 2016

Alexandru-Ionut CERBU
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18054 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 proprietaţii

Vecinatati

Camin cultural Valea Nehoiului

Anexa 1

CENTRALIZATORUL VALORILOR DE PIATA ESTIMATE PENTRU BUNURILE IMOBILE APARTINAND UAT NEHOIU CE FAC OBIECTUL PREZENTEI EVALUARI

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Poz. cadastru/ Monitorul Oficial	Valoare determinata prin cost (euro)	Valoare determinata prin venit (euro)
1	2	3	4	5
1	Teren 547 mp – Camin cultural Valea Nehoiului	404	4.400	4.400
2	Constructie	404	27.900	24.800
	TOTAL VALOARE PROPRIETATE EVALUATA– EURO		*32.300*	*29.200*
	TOTAL VALOARE PROPRIETATE EVALUATA– LEI		145.400	131.400
	VALOAREA DE PIATA PROPUSA PROPRIETATE:		*29.200 €*	*131.400 lei*
	din care:			
	Teren		*4.400 €*	*19.800 lei*
	Constructie totala		*24.800 €*	*112.000 lei*
	Incinta Su = 19,53 mp		*2.200 €*	*9.800 lei*
	Curs euro la data evaluarii:	07.12.2016	1EURO=4,5007 lei	

Evaluatori,
ing. Adrian IOAN

ing. Alexandru-Ionut CERBU

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IOAN ADRIAN
Legitimația Nr. 13326
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA 2

FISA COMPARABILA – TERENURI

DATE	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preţul tranzacţiei (EURO)	**18.000**	**16.900**	**25.000**	**4.500**
Suprafaţă (mp)	1.000,00	1.800,00	2.500,00	414,00
Preţ unitar (EURO/mp)	**18,00**	**9,39**	**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, localitate/cartier Paltineni	Sat Valea Nehoiului, oras Nehoiu	Sat Chirlesti, oras Nehoiu,	Zona Setu, oras Nehoiu
Acces	direct din D.N. 10 – sosea asfaltata	din strada asfaltata – str. Valea Nehoiului/D.J. 103 P	din strada balastata/pietruita, in apropiere de D.N. 10	din strada balastata/ pietruita
Deschidere / Raportul laturilor	27 ml; 1/1,37	24 ml; 1/3,13	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	comerciala / rezidentiala	rezidential	rezidential
Utilităţi în zonă	Apa curenta, canalizare, curent electric, cablu tv + internet	Apa, curent electric si canalizare la limita de proprietate	Apa si curent electric pe proprietate, canalizare mai departe.	Curent electric la limita de proprietate, apa pe teren. Canalizare mai departe.
Sursa de informatii	www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro

Anexa 2.1.

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE TEREN

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE			
	Subiect	A	B	C	D
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		**18,00**	**9,39**	**10,00**	**10,87**
Data ofertei	07.12.2016	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata		18,00	9,39	10,00	10,87
Tipul (oferta/tranzactie)	tranzactionare	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii(%)		-20%	-15%	-15%	-15%
	S-a aplicat o ajustare negativa de 15% si de 20 % reprezentand ajustarea ofertei, respectiv marja de negociere intre vanzator si cumparator care la data evaluarii este cuprinsa intre 15% - 20% pentru tipul de proprietate si zona analizata. Comparabilele utilizate sunt oferte culese de pe piata imobiliara a orasului Nehoiu, cu data recenta.				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		-3,60	-1,41	-1,50	-1,63
Valoare ajustata		14,40	7,98	8,50	9,24
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata		14,40	7,98	8,50	9,24
Suprafata	547,00	1.000,00	1.800,00	2.500,00	414,00
Valoarea ajustarii(%)		2%	6%	10%	-1%
	In piata, se recunoaste ca suprafata de teren mai mica are un pret/mp mai mare decat suprafata de teren mai mare. Comparabilele 1, 2 si 3 au suprafete mai mari decat subiectul, fiind ajustate pozitiv, iar comparabila 4 are o suprafata mai mica decat subiectul, fiind ajustata negativ.				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,29	0,48	0,85	-0,09
Valoare ajustata		14,69	8,46	9,35	9,15
Localizare	Sat Valea Nehoiului, oras Nehoiu, jud. Buzau, Camin cultural sat Valea Nehoiului. Amplasat marginal caii de acces.	Orasul Nehoiu, la intrarea dinspre Buzau, localitate/cartier Paltineni	Sat Valea Nehoiului, oras Nehoiu	Sat Chirlesti, oras Nehoiu,	Zona Setu, oras Nehoiu
Valoarea ajustarii(%)		-10%	0%	-2%	-2%
	Comparabilele 1, 3 si 4 sunt amplasate in zone ale orasului Nehoiu considerate mai bune fata de subiect si au fost corectate negativ, iar comparabila 2 este amplasata intr-o zona considerata ca fiind similara din punct de vedere al interesului pentru piata ca si subiectul - nu s-a efectuat ajustare.				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		-1,47	0,00	-0,19	-0,19
Valoare ajustata		13,22	8,46	9,16	8,96
Acces (deschidere - ml)	direct din D.J. 103 P - sosea asfaltata	direct din D.N. 10 - sosea asfaltata	din strada asfaltata - str. Valea Nehoiului/D.J. 103 P	din strada balastata/pietruita, in apropiere de D.N. 10	din strada balastata/ pietruita
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	8%	10%
	Preturile terenurilor sunt influentate de tipul drumului de pe care se realizeaza accesul. In cazul comparabilei 1 si 2 accesul se face din drum asfaltat - D.N. 10, respectiv DJ 103 P si nu a necesitat ajustari, in cazul celorlalte 2 comparabile accesul se face din strazi balastate / pietruite, necesitand ajustari pozitive.				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,73	0,90
Valoare ajustata		13,22	8,46	9,90	9,86
Deschidere drum / Raportul laturilor	32,29 ml; 2,25/1	27 ml; 1/1,37	24 ml; 1/3,13	10 ml; 1/16 (terenul se lateste in partea din spate)	14 ml; 1/1,42 (teren cu deschidere mai mare pe spate)
Valoarea ajustarii(%)		-6%	-8%	-2%	-3%
	Parcele cu forma regulata cu deschidere de minim 14 ml si raport laturi intre 1/1,2 si 1/2,2 sunt identificate de piata ca fiind favorabile dezvoltarii de proprietati rezidentiale/comerciale si avand cea mai mare atractivitate. S-au corectat negativ toate comparabilele, deoarece au raportul laturilor favorabil construirii, mai bun decat subiectul, au o adancime mai mare proportional cu deschiderea la drum.				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		-1,06	-0,68	-0,20	-0,30
Valoare ajustata		12,16	7,78	9,70	9,56

Destinatia (utilizarea terenului)	comerciala / rezidentiala	comerciala / rezidentiala	comerciala / rezidentiala	rezidential	rezidential
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	10%	10%
	Piata recunoaste ca terenurile ce au posibilitati de dezvoltare imobiliara comerciala cat si rezidentiala sunt mai bine apreciate pe piata, avand o valoare mai ridicata. S-au corectat pozitiv comparabilele 3 si 4 care au doar posibilitate de dezvoltare rezidentiala, fiind cotate mai defavorabil decat terenul subiect.				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,97	0,96
Valoare ajustata		12,16	7,78	10,67	10,52
Utilitati	Apa si curent electric pe teren, canalizare la limita de proprietate	Apa curenta, canalizare, curent electric, cablu tv + internet	Apa, curent electric si canalizare la limita de proprietate	Apa si curent electric pe proprietate, canalizare mai departe.	Curent electric la limita de proprietate, apa pe teren. Canalizare mai departe.
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	3%	3%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,32	0,32
Valoare ajustata		12,16	7,78	10,99	10,84
Conditi speciale	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Valoare ajustata		12,16	7,78	10,99	10,84
Total ajustare bruta (%)		16%	12%	33%	25%
Total ajustare bruta (eur/mp)		2,81	1,16	3,26	2,74
Valoarea estimata(rotunjit)	**comparabila A**	**8,00 Euro/mp**			
S teren = 547 mp		**4.400 EUR**	**19.800 lei**		

Anexa 2.2.

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 sat Valea Nehoiului, pe aceeasi strada cu subiectul evaluarii, terenul este liber si are in partea din spate o portiune in panta. Accesul se face din drum asfaltat, apa curenta, curentul electric si canalizarea fiind la poarta. Deschiderea la drum este de aprox. 24 ml. 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.

ABORDAREA PRIN COST

TIP CLADIRE: Camin cultural satul Valea Nehoiului

Proprietar: UAT Nehoiu	
Denumire obiectiv: Camin cultural sat Valea Nehoiului, pozitia in M.O.: 404	
Adresa obiectiv: intravilan sat Valea Nehoiului, nr. 99, Tarlaua 109, Punctul "Caminul cultural"	
Numar cadastral:	-
Cartea Funciara:	-
Data evaluarii:	07.12.2016
Scurta descriere obiectiv:	Infrastructura din beton armat. Structura din beton armat si zidarie de boltari. Acoperisul de tip sarpanta lemn cu invelitoare din tigla ceramica. Finisaje: tencuieli, zugraveli normale, var lavabil si var calcic, tamplarie exterioara partial din PVC cu geam termopan si din lemn, tamplarie interioara din lemn si din PVC, pardoseli din beton si dusumea din scandura, tavan placat partial cu OSB, utilitati: constructia racordata la curent electric, apa, canalizare, incalzire cu sobe. Finisajele si instalatiile sunt in stare medie, finisajele exterioare pe partea din spate a cladirii prezinta degradari importante, necesitand reparatii. Regimul de inaltime parter.

Suprafata construita (mp):		262	
Suprafata desfasurata construita (mp):		262	
Data PIF:		1975	
Curs valutar la data evaluarii:	1 euro =	4,5007	lei

Nr. crt.	Denumire/Simbol	Suprafata Sc/Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Coeficient de actualizare	Cost total (euro)
					1,000	0,965		
Infrastructura								
1	Fundatii continue FC-V2	262	118,6	31.073	1,000	0,965	1,0521	31.547,89
2				0				0,00
TOTAL								31.547,89
Suprastructura/structura								
1	Zidarie boltari 8ZBOL29PFS	262	140,7	36.863	1,000	0,965	1,0337	36.772,00
2								0,00
TOTAL								36.772,00
Invelitori								
1	INVTIG	288,2	84,9	24.468,18	1,000	0,965	1,0704	25.274,06
2				0,00				0,00
TOTAL								25.274,06
Terasa necirculabila								
1				0				0,00
2				0				0,00
TOTAL								0,00

Inchideri perimetrale								
1				0				0,00
2				0				0,00
TOTAL								0,00
Finisaje interioare/exterioare in functie de amenajarea spatiului								
1	Finisaj obisnuit fara scara FOBFS	262	214,5	56.199	1,000	0,965	**1,0348**	56.119,31
2	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom	234	34,9	8.168	1,000	0,965	**0,9334**	7.357,32
								63.476,63
Instalatii electrice interioare								
1	ELINGR	262	19,2	5.030	1,000	0,965	**1,0529**	5.111,13
2								0,00
TOTAL								5.111,13
Instalatii sanitare								
1				0	1,000	0,965		0,00
2								0,00
								0,00
Instalatii incalzire/ventilatie								
1	INCCAB	262	25,2	6.602	1,000	0,965	**1,3927**	8.873,33
2								0,00
TOTAL								8.873
TOTAL COST (CIB) CU TVA (euro)								**171.055**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								**769.867**
TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (euro/mp)								**653**
TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (lei/mp)								**2.938**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a cladirii

Nr. crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (euro)	Uzura fizica estimata %	Valoare ramasa actualizata* (euro)
1	Structura de rezistenta	68.320	46%	37.196
2	Invelitori si terase	25.274	51%	12.321
3	Inchideri perimetrale	0		0
4	Finisaje	63.477	68%	20.101
5	Instalatii electrice	5.111	86%	730
6	Instalatii sanitare	0		0
7	Instalatii de incalzire	8.873	86%	1.268
Total cost cu tva (euro)		***171.055***		***71.616***
Total cost cu tva (euro/mp)		***653***		***273***

Nota:

* Valoarea ramasa actualizata reprezinta costul de inlocuire brut (CIB) minus uzura fizica.

Pentru determinarea costului de inlocuire net (CIN) evaluatorul va analiza si va deduce, daca este cazul, deprecierea functionala si deprecierea externa.

Deprecierea/neadecvarea functionala constatata	Nu s-a identificat.
Deprecierea/neadecvarea functionala constatata -	0
Deprecierea/neadecvarea functionala constatata -	0%
Valoarea rezultata in urma deducerii deprecierii functionale constatate (euro)	71.616
Deprecierea economica identificata	Depreciere economica datorata pierderii de chirie ca urmare a zonarii/pozitionarii amplasamentului.
Deprecierea economica identificata - valoric (euro)	43.730
Deprecierea economica identificata - procentual	61%
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa	***27.900***
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa	***125.600***
Costul de inlocuire net euro/mp	106
Costul de inlocuire net lei/mp	479

Deprecierea economica

Nr. crt.	Denumire	U.M.	Capitalizare pierdere de chirie
1	Chirie medie	euro/mp	4,25
2	Chirie obtenabila	euro/mp	2,00
3	Pierdere din chirie	euro/mp	2,25
4	Aria utila	mp	222,70
5	Grad de ocupare	%	80%
6	Rata de capitalizare	%	11,00%
7	***Deprecierea economica***	***euro***	***43.730***
		%	***61%***

Evaluatori,

ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - IOAN ADRIAN Legitimația Nr. 13326 Valabil 2016 Specializarea: EM, EBI ANEVAR

ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII DIRECTE

Spatiu inchiriat		**Camin cultural Valea Nehoiului**
Suprafata utila inchiriabila totala (mp), din care:		**222,70**
Chiria lunara spatiu comercial (EUR/mp/luna)		**2,00**
Venit brut potential VBP (EUR/an)		5.345
Grad de ocupare*		**80%**
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		4.276
Chetuieli de exploatare		
- Fixe	RON	EUR
- Taxe proprietate **	3.223	716
- Asigurare ***	806	179
Subtotal cheltuieli fixe	**4.029**	**895**
- Variabile	%	
- Reparatii-intretinere	**3%**	**128**
- Altele, inclusiv cheltuieli de administrare si reclama	**1%**	**43**
Subtotal cheltuieli variabile		**171**
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		**1.066**
Rata cheltuielilor de exploatare		25%
Venit net din exploatare VNE (EUR/an)		**3.210**
Rata venit net din exploatare		**75%**
Rata de capitalizare ****		**11,00%**
Valoarea rezultata	**EUR**	**29.178**
Valoarea de piata rezultata a proprietatii	**EUR**	**29.200**
	LEI	**131.400**
Valoarea terenului	**EUR**	4.400
	LEI	19.800
Valoarea de piata rezultata a constructiei Camin cultural Valea Nehoiului	**EUR**	**24.800**
	LEI	**111.600**
Valoarea de piata rezultata a incintei caminului cultural formata din camera si hol in suprafata utila de 19,53 mp	**EUR**	**2.200**
	LEI	**9.800**

Grad de ocupare* - S-a utilizat un grad de ocupare de 80 %, tinand cont de informatiile preluate de pe piata imobiliara locala si de puterea de cumparare din zona, precum si de interesul investitional local. Inchirierile de spatii mai mari se fac dupa un timp de expunere pe piata destul de mare.
Taxe proprietate ** - sunt 1% din valoarea impozabila;
Asigurarea *** este cca 0,25% din valoarea asigurata a constructiei.
Rata de capitalizare **** am utilizat o rata de capitalizare de 11% conform calculului efectuat pentru determinarea unei rate de capitalizare adecvate cu amplasamentul respectiv si cu zonarea.
Chiria lunara a fost aleasa dupa studierea unor chirii solicitate pentru spatii cu functiuni comerciale, oarecum similare cu cel de evaluat, tinand seama de suprafata, amplasament, dotari.

Evaluatori,
ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - IOAN ADRIAN Legitimație Nr. 13326 Valabil 2016 Specializarea: EPL, EBM - ANEVAR -

Determinarea ratei de capitalizare pentru spatiile comerciale din jud. Buzau

COMPARABILE	A	B	C
Suprafaţa(mp)	120	200	200
Chirie lunară EURO/mp	3,0	1,5	1,4
Chirie lunară solicitată	360	300	280
Venit Brut Potenţial (EUR/an)	**4.320**	**3.600**	**3.360**
Grad de neocupare (15-20%)	864	720	672
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	**3.456**	**2.880**	**2.688**
Cheltuieli de exploatare(10-15%)	346	288	403
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	**3.110**	**2.592**	**2.285**
Valoarea solicitată a proprietăţii (EUR)	**41.000**	**29.000**	**25.000**
Valoarea solicitată a proprietăţii cu marja de negociere (EUR)	**28.700**	**23.200**	**20.000**
Rata de capitalizare neta (%)	10,84	11,17	11,42
Rata de capitalizare neta selectată(%)	**11,00**		

Evaluatori,
ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IOAN ADRIAN
Legitimația Nr. 13326
Valabil 2016
Specialitatea: EF, EIM
ANEVAR

Oferte de inchiriere spatii comerciale din jud. Buzau

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-inchiriere-40-m2-nehoiu-ID6M41v4.html#334f54a1fe5

400 lei

Pachetul TV+NET+VOCL vine cu o super oferta!

Trimite mesaj

0787 879 829

Mihnea

Spatiu inchiriere - 40 m^2 Nehoiu

Nehoiu judet Buzau

Apartie | Inchiriere

40 m²

Spatiu de inchiriat de 40 m^2 , dotat cu grup sanitar propriu, o intrare principala si doua lesire de urgenta.Spatiul se afla langa Liceul Tudor Vl. zona centrala. la 20 metri de spital, 30 metri scoala si 50 metri de DN10.
Nu se solicita studii precum cele Bancuri sportive,casino ,depozite si intervenii cu bara functionare a bancilor de la etaj inferior!
Cerceteaza columele ,tavanele pot ridicate in functie de cerinta Clientului!
Adresa Str.General Eremia Grigorescu , nr 3 ,Oras Nehoiu, Jud.Buzau

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-ID6Wc5E.html#ed9205480

700 lei

Oferta ieftina de la Telekom: bonus de benefice

Trimite mesaj

0758 047 730

Daniela

Spatiu de inchiriat

Magura Judet Buzau

Proprietar | Inchiriere

55 m²

Spatiu de inchiriat Magura Buzau,pretabil magazin cu orice activitate comerciala ce va fi prezentata la depozitare marfa.
Este situat la strada ,ai a vis de benzinaria Rapsom!Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati la nr de tel 0758047730

Comparabila C

https://www.olx.ro/oferta/magazin-bar-si-depoziti-materiale-de-constructii-com-largu-ID3nsv1.html#d61ff8f94d

25 000 €

Trimite mesaj

0743 186 782

Dan

Magazin,bar si depoziti materiale de constructii com Largu

Buzau, judet Buzau

Proprietar

Vanzare

250 m²

Cele mai vandute telefoane ale anului, acum la reducere!

Oferte de vanzare spatii comerciale din jud. Buzau

Comparabila A

https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-comercial-in-nehoiu-ID6KhLE.html#bd93dc77ba

41 000 €

Telekom: TOP TELEFOANE 2016, LA REDUCERI

Trimite mesaj

0724 355 013

Marin

Vand spatiu comercial in Nehoiu

Nehoiu judet Buzau

Proprietar — Vanzare

120 m²

Comparabila B

https://www.olx.ro/oferta/magazin-satesc-in-furtunesti-ID3OjVV.html#4d8f5c9466

29 000 €

Trimite mesaj

0721 736 736

Drapos C

Magazin Satesc in Furtunesti

Furtunesti judet Buzau

Proprietar — Vanzare

200 m²

TOP TELEFOANE 2016: LA REDACERE

Localitate: Sat Furtunesti, comuna Gura-Teghii, jud. Buzau
Clădire: 200mp, 2 intrări, magazie, sistem de alarmă, grup sanitar, bordur, tensio entrismana, pistă de 600m.
Teren aferent 1.000mp
Vad comercial foarte bun pentru: magazin alimentar, magazin materiale construcții, bar, etc.
Se vinde fără cotele aferente din prețe

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-ID3qtU3.html#4f76ce443fbd

3 €

Oferta terminată le rămânem bazele de beneficii

Trimite mesaj

0766 899 966

Florin

Spatiu de inchiriat

Mărăşeşti, judeţul Bacău

Proprietar

Inchiriere

100 m²

Inchiriez spatiu in Mărăşeşti, judeţul Bacău, contactaţi-ma pentru mai multe detalii la tel

https://www.olx.ro/oferta/oferta-speciala-spatiu-comercial-central-ID3m2In.html#0092f15bc4

100 €

Pachetul TV+NET+VOCE vine cu o super ofertă!

Trimite mesaj

0729 848 943

Zalau Emilian

Oferta speciala spatiu comercial, central

Piatra-Neamţ, judeţul Bacău

Proprietar

Inchiriere

70 m²

Ofer spre inchiriere doua spatii comerciale ultra central (langa pietei comunale cu mirosi speciale)

https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ID5eucz.html#7a91d4d01a

storia

2 500 lei

Trimite mesaj

0785 581 423

Inchiriez spatiu

Buzau, Judet Buzau

Proprietar

Interioare

110 m²

Dragos

https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-ID63cXs.html#96d4558f46

storia

730 €

Trimite mesaj

0755 072 250

Inchiriez spatiu

Buzau, Judet Buzau

Proprietar

Interioare

150 m²

Grigore Marcela

Plan de situatie

Scara 1:500

(Intravilan)

Judetul Buzau

Teritoriul administrativ al Orasului Nehoiu

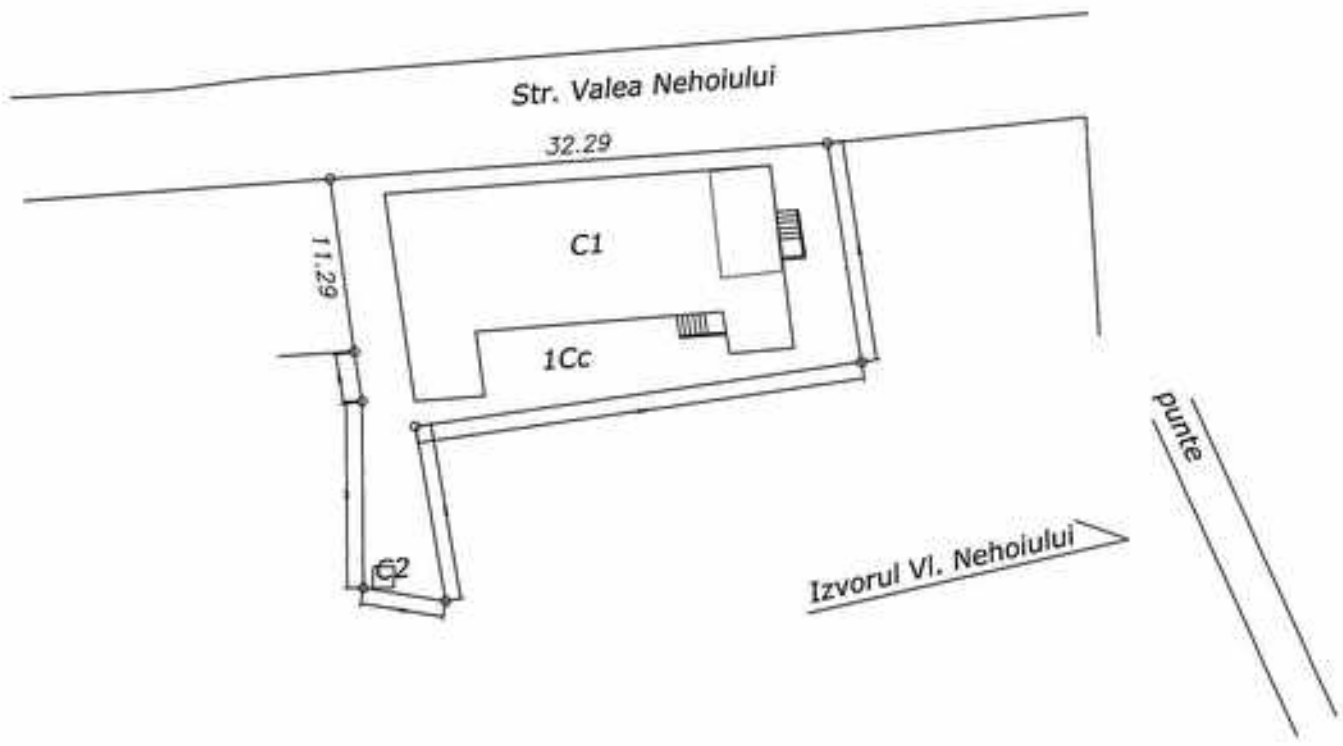
Adresa imobilului:Intravilan Vl. Nehoiului,T. 109

Punctul "Caminul cultural" , nr. 99

Detinator, Orasul Nehoiu

Poz. 404 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 621 bis.
Partea I din 22.08.2002

- *1Cc. = 547 mp. Curti constructii*
- *C1. = 262 mp. Camin cultural*
- *C2. = 2 mp. WC.*



Intocmit,

Ing.Nicolae Petre

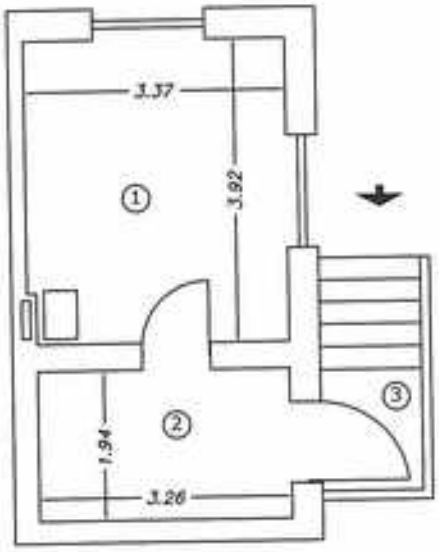
Releveu

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	19,53mp	Orasul Nehoiu , Str. Valea Nehoiului , nr. 99 - Caminul cultural	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	NEHOIU
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

Str. Valea Nehoiului

Camin cultural



Camin cultural

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	13.21
2	Hol	6.32
	Suprafata utila =	19.53
3	Intrare	3.9
	Suprafata totala =	23,43

Executant, Ing.Petre Nicolae	Data 15.10.2016
Receptionat,	Data