



**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI NEHOIU**

**Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100, județul Buzău**

**Telefon 0238/554.548; Fax 0238/554.541**

## **H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea inchirierii,  
prin licitație publică, a unui spațiu din domeniul public  
al orașului Nehoiu**

Consiliul Local al orașului Nehoiu, județul Buzău.

Având în vedere:

- prevederile art. 72 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- cererea nr. 935/20.01.2015 a doamnei Militaru Mariana Catalina;
- expunerea de motive a primarului orașului Nehoiu înregistrată cu nr. 2359/17.02.2015;
- raportul comun nr. 2358/17.02.2015 al serviciului „Urbanism” și serviciului „Contabilitate” din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Nehoiu;
- raportul comun al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Orașului Nehoiu;
- prevederile Legii nr. 287/2009 – Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 36 și art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.C.L. nr. 11/10.03.2011 privind aprobarea Regulamentului pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație publică deschisă a bunurilor imobile din domeniului public al orașului Nehoiu;

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

## **H O T Ă R Ă Ș T E :**

- Art. 1.** Se aprobă închirierea prin licitație publică, a spațiului în suprafața de 45 m.p. aflat în domeniul public al orașului Nehoiu, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, pentru desfășurarea de activități comerciale.
- Art. 2.** Se aprobă Raportul de Evaluare nr. 2362/18.02.2015, Studiul de Oportunitate și Caietul de Sarcini conform anexelor nr. 2-4 la prezenta hotărâre.
- Art. 3.** Tariful minim de pornire a licitației este de 5,42 lei/m.p./luna, conform Raportului de Evaluare nr. 2362/18.02.2015.
- Art. 4.** Termenul de închiriere este de 1 (un) an, începând cu data semnării și înregistrării contractului de închiriere.
- Art. 5.** Comisia de licitație va fi numită prin Dispoziție a Primarului Orașului Nehoiu și va organiza licitația conform H.C.L. nr. 11/2011 și prezenta hotărâre de sarcini.
- Art. 6.** Anexele nr. 1 - 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.



**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: 19.02.2015**

**Nr. 1**

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ ROMÂNIA**

**Gheorghe Gavriloiu**

**CONTRASEMNEAZĂ:**

**Secretar,**

**Vásile Şuşu**

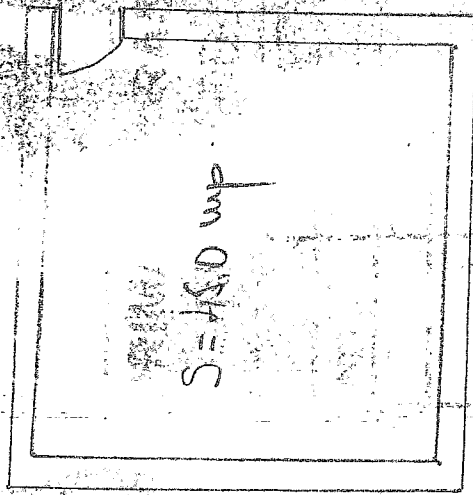


Aceasta hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al orasului Nehoiu in sedinta din data de 19.02.2015, cu respectarea prevederilor art. 45 alin (1) din Legea nr. 215/2001, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, cu un numar de 16 voturi pentru, - abtineri si - voturi impotriva, din totalul 17 consilieri in functie si 16 consilieri prezenti la sedinta.

PANEL NR 1

19 H.C.L. nr. 1 / 19.02.2015

COMPLEX ALIMENTAR  
PIATA

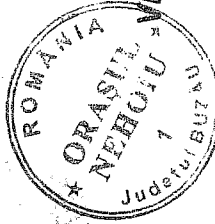


COMPLEX ALIMENTAR  
PIATA

TEREN ADIUVIU  
PUBLIC

7.50  
30  
6.10  
30

COMPLEX ALIMENTAR  
PIATA



VIZAT SPRE NESCIMBARE  
SECRETAR  
VASILE SUBU

DOCUMENTATIA TEHNICA PENTRU PLANSA  
NR.

**PRIMARIA ORASULUI NEHOIU  
BIROUL DE URBANISM**

BENEFICIAR:

SEMNATURA

NUMELE SI PRENUMELE

INTOCMIT

*[Signature]*

FEDERU LUDU

SCARA DATA

1/202  
2015

PLAN DE  
SITUATIE

PROIEC  
NR.

ANEXA nr. 2  
la H.C.L. nr. 1/13.02.2015

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NEHOIU  
SECRETARIAT  
Nr. 2362  
Ziua 18 Luna 02 Anul 2015

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR  
IMOBILIARE TIP CHIOSC - magazin , PENTRU  
inchiriere**

INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr / 13.02.2015	INREGISTRARE LA PRIMĂRIA NEHOIU	Nr. / 02.2015
------------------------------	-----------------	------------------------------------	---------------

<b>1. EVALUATOR</b>	Mihalcea Viorel
Legitimatie UNEAR	Nr. 14.122
Parafa	Nr. 14.122 , proprietati imobiliare - valabila 2015
Firma	S.C. MIVAL EXPERT S.R.L.
Adresa evaluatorului	Snt. Valea Nucului, Com. Berca, jud. Buzau Telefon: 0722455062 • Fax: 0238710613, 0238406111 • E-mail: adreasa_mihalcea@yahoo.com

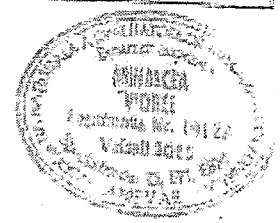
<b>2. CLIENT</b>	PRIMARIA NEHOIU JUD. BUZAU
Adresa	NEHOIU
DESTINATARUL RAPORTULUI	Proprietarul : PRIMARIA NEHOIU JUD. BUZAU

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA</b>	Chiosc - Magazin , Se =45 mp; fundatii la, zidarie caramida, tamplarie PVC burghezi termopan, pardoseala gresie, acoperis arginta lemn, invelitoarea din membrane bituminoase tip eternit acoperita.
Proprietar	PRIMARIA NEHOIU JUD. BUZAU
Adresa proprietatii	• PIATA ORAS NEHOIU . Nr.cad.2127/ CF 4187

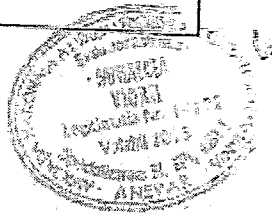
**4. DECLARAREA VALORII**

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COSTURILOR</b>	Valoare de inchiriere = 5,42 lei/mp
--	-------------------------------------

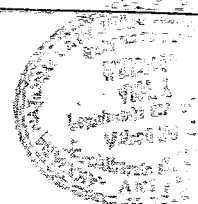
<b>5. BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUĂRII	INCHIRIERE
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	13.02.2015
CURS DE SCHIMB BNR	1 EURO = 4.408 LEI
DATA INSPECTIEI PROPRIETĂȚII	Inspectia a fost efectuată de către Evaluator Mihalcea Viorel la data de 13.02.2015



6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dobândirea: Temei legal: HG nr.1348/27.12.2001</li> <li>▪ În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de ntestare a dreptului de proprietate / a provenienței proprietății</li> <li>▪ Dreptul de proprietate: deplin, integral</li> <li>▪ În ANEXA nr. 2 este prezentată copia verex a Extrasului de Carte Funciara sau a încheierii de întabulare în Cartea Funciara.</li> </ul>
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Există documentația cadastrală.</li> <li>▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Ae =45 mp</li> <li>▪ În ANEXA nr. 3 este prezentată copia planului de situație</li> <li>▪ În ANEXA nr. 4 este prezentată copia rețevului proprietății.</li> </ul>
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	In funcțiune
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Median
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto: drum județean BUZAU – Brasov</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltat</li> </ul>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartier : case, vile, piata</li> <li>▪ În zonă se află :</li> <li>▪ Rețea de transport în comun în apropiere.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere , magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate,</li> <li>▪ Unități de învățământ (mediu )</li> <li>▪ Institutii de cult</li> </ul>
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de apă: existentă</li> <li>▪ Rețea urbană de încălzire: nu</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: nu</li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: nu</li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie: existentă</li> <li>▪ Altele: Cablu TV.</li> </ul>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absența poluării</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Linșiti</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<p>Zona de referință, mediana , amplasare favorabilă, Dotări și rețele edilitare bune Poluare redusă; Ambient civilizat</p>
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PIATA NEHOIU</li> </ul>
PIF	Construcție întreg Pavilion 1962 cu fațada PVC recent
ORIENTARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fațada IMOBILULUI</li> <li>▪ Cardinal: NORD</li> </ul>



<b>CARACTERISTICI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clase: Magazin, Sc = 45 mp, fundatii b.c., zidarie caramida, tamplarie PVC cu geam termopan, pardoseala gresie, scoperis sarpanta lemn, invelitoare din membrane bituminoase tip eternita ondulata. Are apa si energie electrica.</li> </ul>
<b>CONCLUZII PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aspect ingrijit, utilitati complete.</li> <li>Nu se recomandă efectuarea unei expertize tehnice.</li> </ul>
<b>II. DESCRIEREA IMOBILITATII</b>	
Locuinta individuala, tamplarie lemn, pardoseala lemn, cu parter ( camera si prispă ) si etaj ( 2 camere si hol ) - parter din piatra, etaj din patanta.	
<b>BILANTUL DE SUPRAFATA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In ANEXA nr. 5 este prezent bilantul de suprafata conform relevului cadastral.</li> <li>Ac (aria construita) = 45 mp din acte</li> </ul>
<b>GRADUL DE CONFORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Confort: mediu</li> </ul>
<b>TAMPLARIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exteriorul: pvc</li> <li>Interiorul: pvc</li> </ul>
<b>FINISAJE</b>	- normale
<b>INSTALATI SI DOTARI ELECTRICE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Normale</li> <li>Curenți slabi (telefoane și cablu TV)</li> </ul>
<b>INSTALATI SI DOTARI INCALZIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>soba teracota cu lemne</li> <li>Instalati vechi intretinute bine.</li> </ul>
<b>INSTALATI SI DOTARI ALIMENTARE CU APA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Din rețeaua orașului</li> <li>Instalati și dotari de calitate obisnuite</li> <li>Instalatiile sunt intretinute bine</li> </ul>
<b>INSTALATI SI DOTARI ALIMENTARE CU GAZE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Din rețeaua orașului</li> <li>Instalati și dotari de calitate obisnuite</li> <li>Instalatiile sunt intretinute bine</li> </ul>
<b>CONCLUZII PRIVIND APLASAMENTUL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aspect ingrijit, utilitati complete.</li> <li>Fara degradări constatate la tamplarie, instalati sanitare, inchidere</li> </ul>
<b>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
<b>DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI</b>	- Piata - PIATA AGROALIMENTARA NEHOIU
<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona de locuinte</li> <li>Din punct de vedere edilitar: zona in stagnare</li> </ul>
<b>CEREREA DE SPATII SIMILARE</b>	- In crestere ( DA )
<b>ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dezechilibru in favoarea CERERII</li> <li>Cererea depaseste oferta ( „piata vanzatorului” )</li> </ul>
<b>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minim: 15.000 lei</li> <li>Maxim: 20.000 lei</li> </ul>
<b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minim: 80 EURO / luna</li> <li>Maxim: 90 EURO / luna</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tendință de crestere în favoarea CERERII</li> <li>REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scaderii prețurilor și chiriilor</li> <li>Anexa nr. 6 cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății</li> </ul>



13.2 Abordarea (evaluarea) prin metoda costului de înlocuire net.

În ANEXA nr. 8 este prezentată determinarea valorii prin metoda costului de înlocuire net.

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET</b>	<i>Valoare de închiriere = 5,42 lei/mp</i>
45 mp x 366 Euro = 16.470 Euro 16.470 Euro / 25 ani / 12 luni = 55 Euro/luna = 244 lei / luna - chirie	
<b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</b>	

#### 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

#### 10. EVALUAREA

<b>REGLEMENTARI ȘI CADRU LEGAL</b>	
<b>STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE - EDIȚIA A VIII-A, 2011</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ IVS - Cadru general</li><li>▪ IVS 101 - Sfera misiunii de evaluare</li><li>▪ IVS 102 - Implementarea</li><li>▪ IVS 103 - Raportarea evaluării</li><li>▪ IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare</li></ul>

#### 11. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

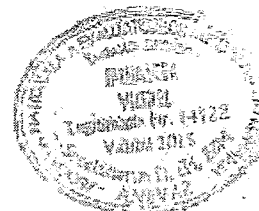
Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbate) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție neparținătoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudenți și fără constrângere.

#### ▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadekvare.

#### 14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

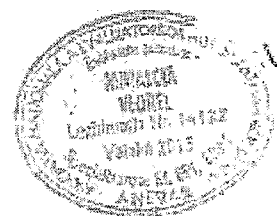
1. Prezenta raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului ca către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos.



2. Nu se asumă responsabilitatea față de nici-o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celui care nu obține acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
3. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
4. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobilului evaluat, fie dreptul de proprietate asupra acestuia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care ar legătura cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
5. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
6. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un studiu de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
10. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul său în raport, în scopul utilizării prevăzute de către client și în scopul precizat în raport.
11. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

## 15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.





Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 13.02.2015
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posedez cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

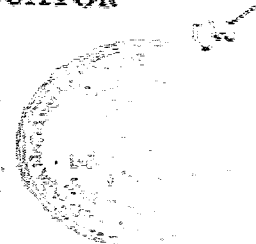
## 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA de piata RECOMANDATA	Valoare de inchiriere = 5,42 lei/mp
VALOAREA de piata A FOST DETERMINATA PRIN METODA Inchirierea este pretul minim care asigura recuperarea la o posibila vanzare a chioscului, intr-o perioada de 25 de ani	COSTURILOR
VALOAREA de piata NU CONTINE T.V.A.	

EVALUATOR  
Mihalcea Viorel  
S.C.MIVAL EXPERT S.R.L.

ȘAMPILA DE EVALUATOR  
și  
SEMNĂTURA



**ANEXA**

**Abordarea prin costuri. Determinarea costului de înlocuire net al construcției: CHIOSC METALIC**

**I. Determinarea costului de nou al construcției. Metoda comparațiilor unitare.**

Metoda estimează costul înlocuirii/de reconstrucție al clădirii sub forma de cost unitar de barem pe unitatea de suprafață.

Procedura de aplicare a metodei constă în corectarea unui cost unitar de barem de construire a unei replici a clădirii de evaluat ținând seama de diferențele de dimensiune, forma, finisaje, dotarea cu instalații, precum și de diferența în timp între

Pentru determinarea costului de nou se utilizează Catalogele pentru Reevaluarea Clădirilor și Construcțiilor elaborate de către "Comisia Centrală pentru Reevaluarea și Inventarierea Fondurilor Fixe", aprobat în anul 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965

Definiția elementelor de calcul:	
Catalog de reevaluare nr.	
Tipul nr.	
Caracteristicile specifice obiect:	

"Evaluarea rapidă a construcțiilor"-MATRIX ROM-1965

	120
	3
Magazin produse alimentare	

Arta desfășurată (Sd) = 45 mp  
 Curs utilizat la data evaluării = 4.4408 lei/EUR

S-au preluat următorii indicatori ai valorii de înlocuire unitare :

construcție =	760 lei/mpAd
inst. electrice de iluminat =	30 lei/mpAd
instalații sanitare =	50 lei/mpAd
alte instalații, încălzire, sobe teracota =	55 lei/mpAd
Costul specific =	895 lei/mpAd

Corecții	(Corecție pentru nădădoscala din material plastic)	40	lei/mpAd
Corecție pt. înveltoare	(înveltoare) (b.e.)	0	lei/mpAd
TOTAL Corecții		40	lei/mpAd
Cost specific corectate		975	lei/mpAd

K1 = 27572,00 conform indicelui IRLPAT

Coeficientul K1 este valabil la data de 30.09.2014

K2 = curs la data eval/curs de referință = 1000

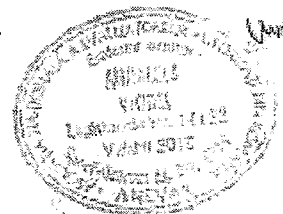
Costul de înlocuire brut/costul de nou (Cib) se determină după formula:

$$Cib = Cib_{1965} \times K1 / 10000 \times K2 / (1 + TVA)$$

Cib = 101,657 lei

**II. Determinarea deprecierei totale ce afectează construcția.**

Aprecierea fizică a activului s-a făcut prin intermediul Metodei duratei de viață economice



Informațiile primite de la proprietar construcția s-a realizat în:	1962	
Vechimea efectivă este de:	53	ani
Codul de clasificare conform HG 2139/2004	1.1.1.1	
Durata normală de funcționare conform HG 2139/2004	40-60	ani
Durata de viață economică estimată de evaluator, având în vedere HG 2139/2004 coroborată cu starea de întreținere în care se afla construcția este de:	19	ani
Gradul de uzură ( Gu ) =	10,00%	
Deprecierea funcțională ( Df ) % =	10%	
Deprecierea economică ( De ) % =	10%	
Deprecierea totală a construcției ( D ) =	28%	

Deprecierea funcțională este dată de supradimensionari, absența unor instalații și elemente devenite necorespunzătoare pentru noua utilizare a construcției

Deprecierea economică este estimată funcție de concurența acerbă în domeniul în care activează agentul economic, mediul economic încă instabil datorat deselor modificări în legislația fiscală și, nu în ultimul rând, ține seama de impactul negativ pe care

Deprecierea totală s-a determinat conform formulei:  $D = Gu + Df(1 - Gu) + De(1 - Gu)$

### III. Determinarea costului de înlocuire net al construcției ( Cin )

Costul de înlocuire net al construcției se determină conform formulei:  $Cin = Cib(1 - D)$

Cin = 73193 RON



aria în funcție de valoarea (prețul) sau valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

Pentru construcțiile subterane, valoarea (prețul) este valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

Pentru construcțiile suprastructurale, valoarea (prețul) este valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

Pentru construcțiile suprastructurale, valoarea (prețul) este valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

De asemenea, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

La stabilirea nivelului de înălțime al construcțiilor, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

La stabilirea nivelului de înălțime al construcțiilor, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

La stabilirea nivelului de înălțime al construcțiilor, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

La stabilirea nivelului de înălțime al construcțiilor, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

La stabilirea nivelului de înălțime al construcțiilor, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

La stabilirea nivelului de înălțime al construcțiilor, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

La stabilirea nivelului de înălțime al construcțiilor, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

La stabilirea nivelului de înălțime al construcțiilor, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

La stabilirea nivelului de înălțime al construcțiilor, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective, în funcție de valoarea (prețul) a construcției respective.

## REGULILE C.A. INDICATORII VALORII DE ÎNLEACARE

### I. FISA nr. 1

Planșă în planșă, produse alimentare - Industrie alimentare în regiunile universale în mediul urban, situat în clădire independentă sau în bloc de locuințe

Clădirea de servitoare nr. 120

Fisa nr. 2 - în clădire independentă

Fisa nr. 3 - în bloc de locuințe

1.1. Caracteristicile spațiilor obiectului  
- Structura din zădărie, beton armat sau schelet din beton armat și acoperiș din zădărie, cu planșee din beton armat sau zădărie, pe traversa metalică.

- Suprafața din lemn, beton armat sau țieț, cu învelitoare din țieț sau ceramică, sau acoperiș - cerșă țieț și impermeabilizată.

- Clădire cu unul sau mai multe niveluri.

- Înălțime parter H = 4,30m; etaj H = 4,80 m.

- Finisaj mediu.

- Instalații electrice de iluminat învecinate.

- Instalații sanitare.

- Instalații de încălzire centrală, în funcție de tehnica proprie.

1.2. Realizarea obiectului

- Clădirea cuprinde locuințe de construcție, cu toate finisajele, inclusiv instalațiile necesare, precum și instalațiile funcționale, de alimentare a clădirii, până la bransament.

- Nu se cuprind în valoarea de înlocuire: mobilierul, echipajul tehnologic împreună cu instalațiile de deservire a acestuia și firmele luminoase.

1.3. Unitatea de referință

1 mp. etaj de servitoare (A4).

1.4. Tabel cu indicatorii valorii de înlocuire

Categoriile de birouri	Valoarea de înlocuire (lei/mp. etaj)
- Construcții	760
- Instalații sanitare	845
- Instalații electrice	40
- Instalații de încălzire centrală	80
- Total	50
	1015

1.5. Tratamente de concedie

Denumirea concesiilor	Valoarea concesiilor (lei / UM)			
	UM	Se	Su	Su
		(+)	(-)	(=)
	mp Ad	90		90
- Pentru finisaje inferioare	mp Ad	110		110
- Pentru finisaje superioare	mp Ad	110		110
- Pentru instalatii sanitare sau instalatii de incalzire centrala	mp Ad	16		16
- Pentru placaj de marmura sau piatra la pardoseala sau pereti	mp placaj	250		250
- Pentru placaje din alumina cloxai, faience, ceramice etc.	mp placaj	310		310
- Pentru pardoseala din mochetă	mp mochetă	245		245
- Pentru pardoseala din gresie sau alina	mp pardoseala	15		15
- Pentru parchet din material plastic	mp parchet	40		40
- Pentru decorații (fresce, murale etc.)	mp decorații	5000		5000
- Pentru plinșet din lemn în loc de plinșet din beton armat sau balii din zădărnice pe traverse	mp Ad	20		20
- Pentru subsol	mp subsol	510		510
- Pentru instalatii electrice de iluminat fluorescent	mp instalatii electrice de iluminat fluorescent	90		90
- Pentru instalatii de combatere a incendiului	mp instalatii de combatere a incendiului	3000		3000
- In cazul când o salubritate superioara de instalatii	mp Ad	27		27

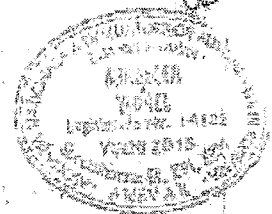
Denumirea concesiilor	Valoarea concesiilor (lei / UM)			
	UM	Se	Su	Su
		(+)	(-)	(=)
	mp Ad	55		55
- Pentru centrala termica proprie	mp Ad	55		55
- In cazul când instalatia se face cu gaze in loc de incalzire centrala	mp Ad	40		40
- In cazul in care instalatia are caracter sezonier se corecteză	mp Ad	70		70
- In constructii	mp	170		170
- Pentru instalatii de ventilatie	mp instalatii de ventilatie	360		360
- Pentru instalatii de conditie de aer	mp instalatii de conditie de aer	1200		1200
- Pentru centrale frigorifice	mp centrale frigorifice			

continuare

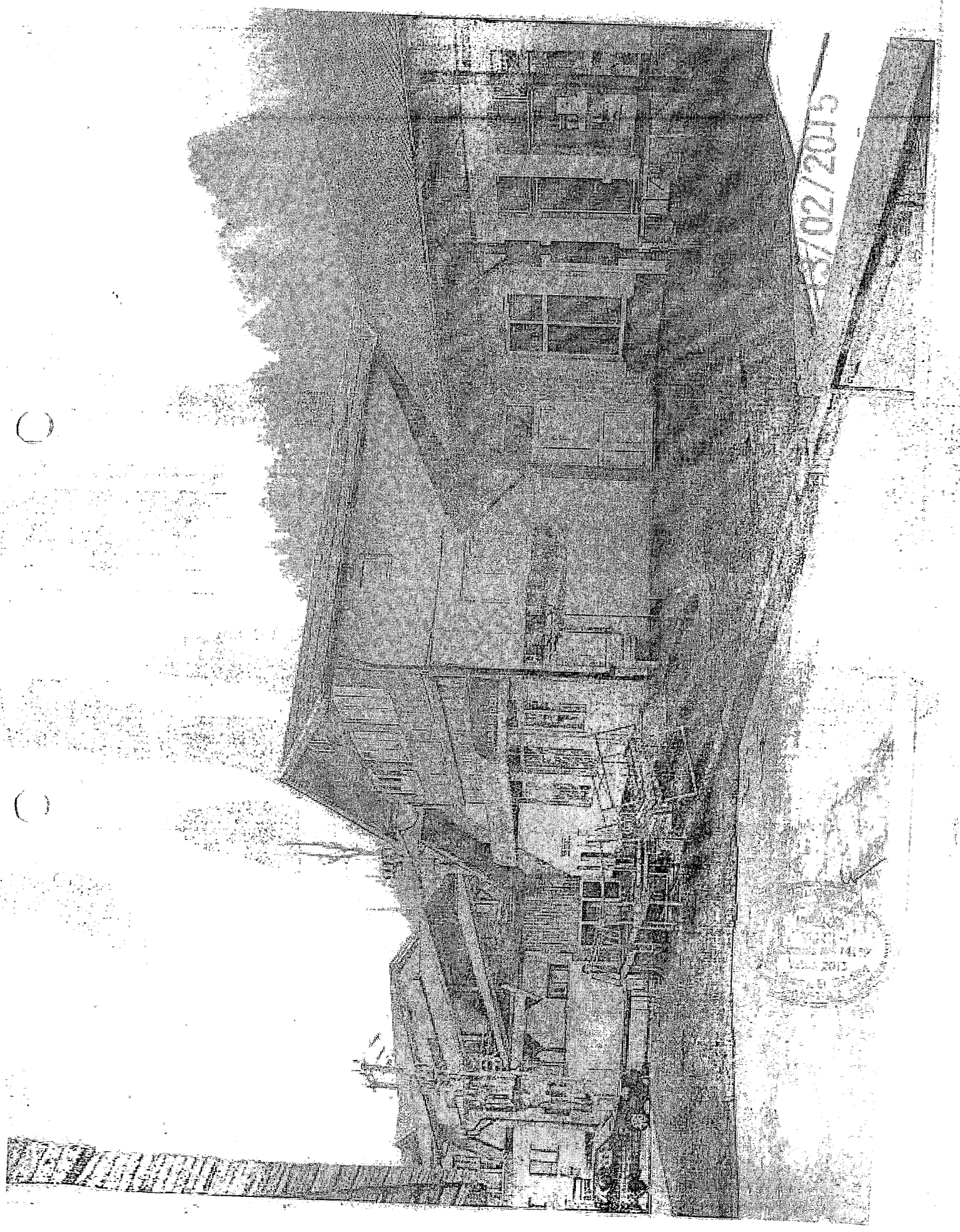
Tabel II

INDICII DE ACTUALIZARE A VALORTELĂRIILOR ȘI CONSTRUCTIILOR  
SPECIALE PRIN METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE STABILĂ PE BAZA  
CAVALOAJELOR DE PREȚURI 1965

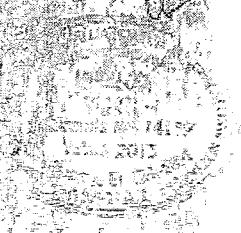
CATEGORIA	1965	1965	1965
	1965	1965	1965
	1965	1965	1965
<b>CONSTRUCȚII</b>			
11. Substanțe	20.200.000	20.200.000	20.200.000
12. Azotat	21.200.000	21.200.000	21.200.000
13A. Cărbuni, ligniți, șelți	22.200.000	22.200.000	22.200.000
13B. Fier, cupru, aluminiu, nichel, cobalt	23.200.000	23.200.000	23.200.000
14. Aliaje, ceramici	24.200.000	24.200.000	24.200.000
15. Sticlă	25.200.000	25.200.000	25.200.000
16. Lămițe	26.200.000	26.200.000	26.200.000
17. Pânze, țesături, sticlă, ceramici, etc.	27.200.000	27.200.000	27.200.000
18. Pânze, țesături, sticlă, ceramici, etc.	28.200.000	28.200.000	28.200.000
19. Aliaje, ceramici	29.200.000	29.200.000	29.200.000
<b>CONSTRUCȚII SPECIALE</b>			
21. Lemnuri	30.200.000	30.200.000	30.200.000
22. Azotat	31.200.000	31.200.000	31.200.000
23. Cărbuni	32.200.000	32.200.000	32.200.000
24. Fier, cupru, aluminiu, nichel, cobalt	33.200.000	33.200.000	33.200.000
25. Sticlă	34.200.000	34.200.000	34.200.000
26. Lămițe	35.200.000	35.200.000	35.200.000
27. Pânze, țesături, sticlă, ceramici, etc.	36.200.000	36.200.000	36.200.000
28. Pânze, țesături, sticlă, ceramici, etc.	37.200.000	37.200.000	37.200.000
29. Aliaje, ceramici	38.200.000	38.200.000	38.200.000







02/02/2015

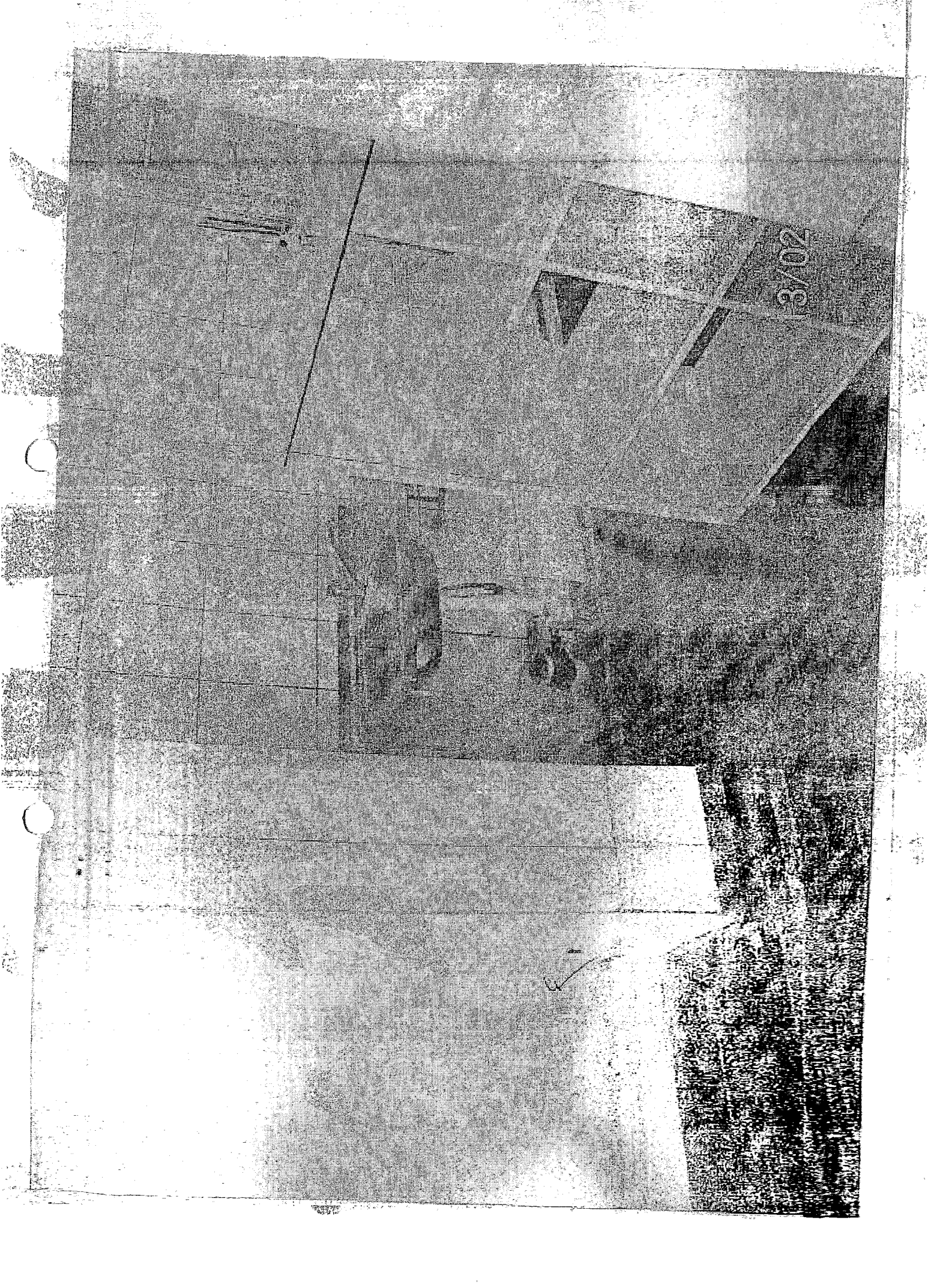


18/02/2015





2013



**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii,**  
**prin licitație publică, a unui spațiu din domeniul public**  
**al orașului Nehoiu**

**Date generale – premisele studiului de oportunitate:**

Potrivit prevederilor art. 123, alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, închirierea 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 orașului Nehoiu a aprobat Regulamentul cadru de închiriere a bunurilor din domeniul public al orașului, aflate în administrarea directă a Consiliului Local, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

**Scopul elaborării studiului de oportunitate:**

Pentru atragerea de venituri la bugetul local și crearea de noi locuri de muncă este oportun ca acest bun să fie valorificat prin închiriere.

**Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care face obiectul închirierii:**

**Elemente juridice:**

Denumirea și categoria din care face parte bunul:

Spațiul propus pentru închiriere prin licitație publică este proprietatea publică a orașului Nehoiu și este situat în Complexul Piata, identificat potrivit anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

Persoana juridică care administrează bunul:

Consiliul Local al orașului Nehoiu, cu sediul în orașul Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2 – 4, județul Buzău.

Titlul juridic în baza căruia este deținut bunul imobil:

Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G. 1348/2001, anexa nr. 4, privind atestarea domeniului public al orașului Nehoiu.

Sarcini de care este grevat:

Imobilul este liber de sarcini.

Dotarea cu utilități:

Spațiul care face obiectul închirierii are acces la rețeaua stradală publică a orașului, rețeaua de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, energie termică, telefonie fixă, internet, etc.

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

- atragerea de venituri la bugetul local si crearea de noi locuri de munca.

**Modalitatea inchirii bunului:**

Inchirierea se va face prin licitatie publica, potrivit 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.



## **CAIET DE SARCINI**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea inchirierii,  
prin licitație publică, a unui spațiu din domeniul public  
al orașului Nehoiu**

**1. Informații generale privind obiectul inchirierii:** Obiectul prezentului Caiet de sarcini este inchirierea, prin licitație publică, a spațiului prevăzut în anexa nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

**1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie inchiriat:**

Bunul ce urmează să fie inchiriat aparține domeniului public al orașului Nehoiu, fiind un spațiu liber de sarcini situat în Complexul Comercial Piața.

**1.2. Destinația bunului care face obiectul inchirierii:**

Spațiul se va inchiria pentru activități comerciale.

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

Prin inchirierea spațiului se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului public al orașului prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- să se asigure creșterea potențialului economic și modernizarea zonei;
- crearea de noi locuri de muncă;

**1.4. Chiriasul va respecta** utilizarea bunului inchiriat potrivit destinației 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 și completările ulterioare;

- Legea 287/2009, republicată – Noul Cod Civil;

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea nr. 11/2011 a Consiliului Local al orașului Nehoiu.

**2.3. Obligațiile privind protecția mediului:**

Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

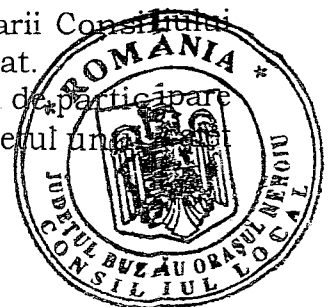
**2.4. Obligațiile exploatării bunului inchiriat:**

Locatarul are obligația de a folosi bunul inchiriat potrivit destinației sale, să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență a spațiului, fără a executa lucrări de modificare a acestuia, fără aprobarea locatarului.

Locatarul are obligația de a obține toate acordurile, avizele și autorizațiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru activitatea pe care o desfășoară și pentru întreținerea și funcționarea în spațiul inchiriat.

**2.5. Prețul de pornire a licitației se va stabili potrivit Hotărârii Consiliului Local, în baza unui raport de evaluare întocmit de un expert autorizat.**

**2.6. Taxa de participare la licitație** este de 100 lei, garanția de participare la licitație este de 5% calculată la prețul de pornire a licitației iar prețul unitar de sarcini este de 50 lei.



### **3. Organizarea licitației:**

**3.1. Anunțul de participare la licitație** va conține următoarele date:

- data, ora și locul desfășurării licitației;
- prețul de pornire și felul licitației;
- date privind identificarea imobilului;
- situația juridică a imobilului;
- alte informații utile;

### **3.2. Depunerea ofertelor:**

Termenul de depunere a ofertelor, nu poate fi mai mic de 20 de zile calendaristice și nu poate depăși 60 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului licitației publice deschise.

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

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

Plicul exterior trebuie să conțină:

- o fișă de informații cu privire la ofertant;
- scrisoare de interes semnată de ofertant;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului;
- dovada achiziționării caietului de sarcini;
- dovada achitării taxei de participare la licitație;
- dovada achitării garanției de participare la licitație.

Plicul interior va conține date cu privire la numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social și prețul oferit.

### **3.3 Desfășurarea licitației:**

Pentru desfășurarea licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Licitația este organizată de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului.

Comisia de licitație deschide și analizează ofertele și anunță prețurile oferite de ofertanți.

Președintele Comisiei de licitație anunță persoana fizică sau juridică care a adjudecat licitația, după care declară închisă ședința de licitație.

Cu ocazia desfășurării licitației, secretarul Comisiei va întocmi un proces-verbal care va fi semnat de membrii Comisie și de ofertanți.

### **3.4 Procedura de contestare a licitației:**

După desfășurarea licitației participanții pot formula contestații care se depun la Registratura Primăriei în termen de 24 de ore de la data închiderii licitației.

În termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii contestațiilor, prin Dispoziția Primarului orașului Nehoiu, se numește o Comisie pentru soluționarea acestora.

Din Comisia de soluționare a contestațiilor, nu pot face parte membrii Comisiei de licitație.

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

Primarul se pronunță 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 închiriere:**

Contractul de închiriere 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 elemente cu privire la procedura organizarii si desfasurarii licitatiei, care se circumscriu prevederilor Hotararilor Consiliului Local si legislatiei in vigoare.

