



H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Raportului de evaluare și aprobarea închirierii unui teren aflat în domeniul public al orașului Nehoiu

Consiliul Local al Orașului Nehoiu, județul Buzău.
Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului orașului Nehoiu înregistrată cu nr.20417/28.11.2016,
 - raportul comun nr. 20416/28.11.2016 al serviciului „Urbanism” și serviciului „Contabilitate” din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Nehoiu;
 - raport de evaluare nr. 20418/28.11.2016 ,
 - raportul comun nr. 219/28.11.2016 al Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Orașului Nehoiu prevederile Legii nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
 - 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;
 - prevederile H.C.L nr.68/12.09.2016 privind aprobarea relungirii termenului de derulare a unor contracte de închiriere;
- 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 raportul de evaluare pentru închirierea unui teren din domeniul public al orașului Nehoiu, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

- Art. 2** Se aproba inchirierea prin licitatie publica, a terenului aflat in domeniul public al orasului Nehoiu, evaluat conform raportului prevazut la art. 1.
- Art. 3** Tariful minim de pornire a licitatiei este de 11euro/lună, determinat pe baza Raportului de Evaluare prevazut la art. 1.
- Art. 4** Termenul de inchiriere este de 15 (cincisprezece) ani, incepand cu data semnarii si inregistrarii contractului de inchiriere, cu posibilitatea prelungirii acestuia prin acordul partilor contractante.
- Art. 5** Comisia de licitatie va fi numita prin Dispozitie a Primarului Orasului Nehoiu. Se aprobă studiul de oportunitate si caietul de sarcini, conform anexelor nr. 2 si 3 la prezenta hotărâre.
- Art. 6** Anexele nr. 1-3 fac parte integranta din prezenta hotarare.
- Art. 7** Primarul oraşului Nehoiu, prin serviciile din cadrul aparatului de specialitate si comisia de licitatie vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.
- Art. 8** Secretarul oraşului Nehoiu, prin compartimentul Registratura-Secretariat, va afişa prezenta hotărâre pentru aducere la cunoştinţă publică şi o va comunica persoanelor si autorităţilor interesate.

NEHOIU 28.11.2016
Nr. 98.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Aanei Genilia

Secretar

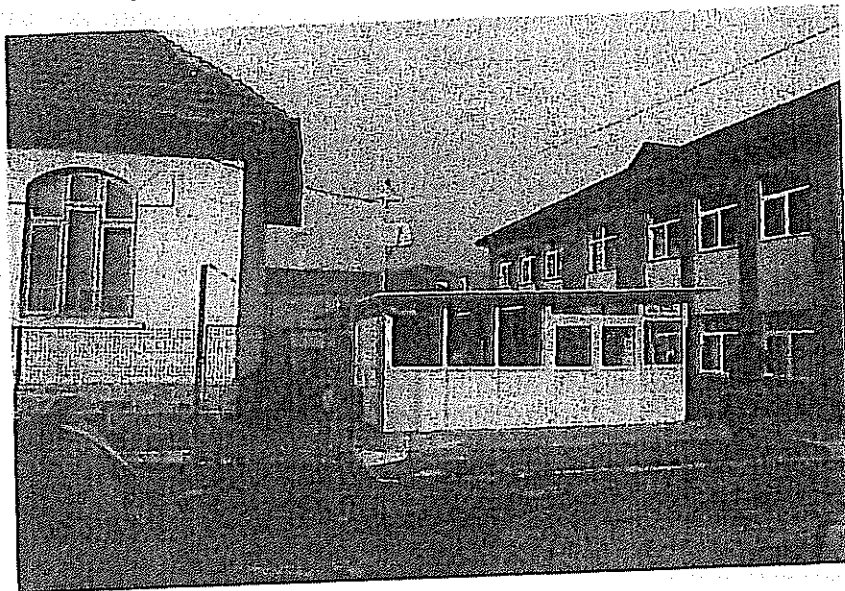
Cotici Ion

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Oraşului Nehoiu în sedinţă publică ordinară din data de 28.11.2016, cu respectarea prevederilor 45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, a administraţiei publice locale, republicată și actualizată, cu 15 voturi „pentru”, -abțineri și -voturi împotriva, din totalul de 17 consilieri în funcție și 16 consilieri prezenți la sedință. Conform art. 46 alin (1) din Legea nr. 215/2001 domnul consilier local Stefan Dorel nu participa la deliberare

ANEXA NR.1
LA H.C.L. NR.98/28.11.2016.

RAPORT DE EVALUARE

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



 ANEVAR®



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0387

Se acordă societății:

EVALCONS CONTABILITATE SRL

cu sediul în județul Buzău, cod unic de înregistrare J18014501

Elaborat de: 25.11.2016
Data: 25.11.2016

Director
Data: 25.11.2016



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri și datele, numele și informațiile cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

Catre:

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

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul descris in raport.

Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost înscrise în Cartea Funciara a imobilelor și în documentele prezentate de Dvs. (Monitorul Oficial al României – Partea I).

Conform contractului încheiat între evaluator și client, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Va mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și va stăm la dispoziție pentru a dezvoltă împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL
Membrii Corporativ ANEVAR

Ing. Adrian IOAN



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

1. Abordarea prin piață

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA

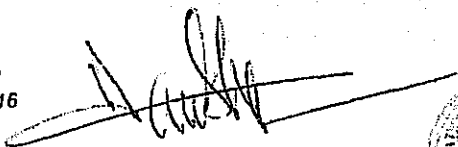
Evaluator	S.C. EVALCONS CONTABILITATE S.R.L.
Autorizație membru corporativ	Nr. 0387 emisa în 01.01.2016, valabilă până la 31.12.2016
Reprezentanți societate	Adrian IOAN – Director
Autor lucrare Evaluator autorizat	Adrian Ioan, Membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM Legitimatie și parafă: 13326 / valabil 2016; E_mail: adrianioan@contauditbz.ro; Alexandru-Ionut CERBU, Membru titular ANEVAR, specializare EPI Legitimatie și parafă: 18054 / valabil 2016
Solicitantul evaluării	Entitate Publică: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU
Domiciliu client	Orasul Nehoiu, Calea Mihai Viteazu, jud. Buzau
Utilizator desemnat	PRIMARIA ORASULUI NEHOIU
Proprietatea evaluată/obiectul evaluării:	Obiectul evaluării îl constituie o proprietate imobiliară de tip teren intravilan pe care este amplasată o construcție ușoară de tip magazin alimentar. Construcția ușoară amplasată pe teren nu face obiectul evaluării întrucât nu aparține Primăriei Nehoiu. Terenul are suprafața de 88 mp și face parte din terenul aferent Liceului teoretic „Nicolae Iorga”. Proprietatea imobiliară este amplasată în intravilanul localității Nehoiu, pe str. Scolii nr. 1, țarlăua 108, Cv. 32, parcelă 1460, zonă centrală a localității.
Stare tehnică	Teren plan, formă aproximativ regulată – patruleter, este o porțiune din terenul aparținând liceului.
Nivel de finisare	Nu e cazul
Utilități existente	Energie electrică, apă, canalizare, rețea de energie termică orășenească în zonă, cablu telefonie/tv/internet.
Proprietar	Primăria orașului Nehoiu, domeniul public al orașului, poziția 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002
Adresa proprietății	Nehoiu, str. Scolii nr. 1, țarlăua 108, Cv. 32, parcelă 1460, zonă centrală a localității.
Cod postal	125100
Ipoteze speciale	- Evaluarea dreptului de proprietate al UAT Nehoiu asupra terenului subiect, s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra bunului imobil subiect, aparține în totalitate UAT Nehoiu, conform înscrisului de la poziția 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipulează apartenența la domeniul public a întregului teren și a construcțiilor aparținând Grupului școlar Nehoiu, actual Liceul teoretic Nicolae Iorga. Terenul subiect al evaluării face parte din terenul aparținând liceului.

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

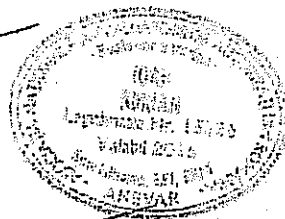
Valoarea estimata si prezentata nu este influentata de TVA, intrucat detinatorul terenului este o entitate publica.

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Adrian IOAN
Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 13326 valabila 2016



Alexandru-Ionut CERBU
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18054 valabila 2016



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de SC EVALCONS CONTABILITATE SRL, prin Evaluator Autorizat ing. Adrian Ioan, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimație nr. 13326 și Evaluator Autorizat ing. Alexandru-Ionuț Cerbu, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimație nr. 18054.

Subsemnatii declară ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale. Declaram că nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client: PRIMĂRIA ORASULUI NEHOIU din jud. Buzău
Utilizator desemnat : PRIMĂRIA ORASULUI NEHOIU

3. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării. Prezența evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie o porțiune din terenul aferent Liceului Teoretic „Nicolae Iorga” din Nehoiu, având suprafața măsurată de 88 mp.

Proprietatea imobiliară este amplasată în intravilanul orașului Nehoiu, pe str. Școlii nr. 1, tarlăua 108, Cv. 32, parcela 1460, zona centrală a localității.

Suprafața terenului ce face obiectul evaluării este de 88 mp, pe el se află edificată o construcție usoară cu scop comercial.

Adresa: jud. Buzău, oraș Nehoiu, str. Școlii nr. 1, tarlăua 108, Cv. 32, parcela 1460, zona centrală a localității.

Cod postal: 125100

Identificare cadastrală: Proprietate imobiliară de tip teren amplasată în orașul Nehoiu str. Școlii nr. 1, tarlăua 108, Cv. 32, parcela 1460, terenul subiect al evaluării face parte din terenul aferent liceului teoretic „Nicolae Iorga”.

Proprietar: Primăria orașului Nehoiu, dreptul de proprietate este înscris la poziția 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002.

Nu s-a prezentat documentație cadastrală. Suprafața a fost preluată dintr-o schiță cadastrală întocmită de domnul topograf Petre Nicolae.

5. Tipul valorii

Se estimează valoarea de piață. Aceasta este definită ca: *„Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile sunt acționate fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*

Valoarea nu este influențată de TVA deoarece activele respective aparțin unei entități publice.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 17.11.2016. Inspecția s-a realizat de către evaluatorii autorizați Adrian Ioan și Ionuț Cerbu în prezența reprezentantului Primăriei Nehoiu, domnul topograf Petre Nicolae.

Data evaluării: 22.11.2016

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în data de 24.11.2016

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul bunului imobil subiect, care este și clientul - Primăria orașului Nehoiu, împreună cu informațiile culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolele Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar/utilizator;
- informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc;
- informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, preturi, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL

Informații din *mass-media* aferente mișcărilor imobiliare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, așa cum acestea au fost furnizate de către utilizator și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică.

Aspecte fizico-dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Structura

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

Mediu

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

Metodologie

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

Consultanta viitoare:

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

Alte date

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

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

10. Restricții 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 conformității evaluării 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 evaluării

SEV102 – implementare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV340- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridică

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, așa cum rezulta din următoarele documente primite în copii necertificate:

- Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621bis, partea I din 22.09.2002;
- Schița cadastrală.

Sarcini înscrise: Nu sunt.

Mențiuni: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat liber, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare elemente de mobilier și/sau alte bunuri mobile.

3. Date despre zona, comuna, vecinătăți și amplasare

Zona:

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

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

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

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

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

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

În oraș există 11 grădinițe de copii, 8 școli din învățământul primar și gimnazial, 1 liceu tehnic, 1 școală profesională, precum și o bibliotecă. Există în oraș și o bază sportivă.

Există de asemenea, un spital, 4 dispensare, o policlinică, un cabinet medical, 4 cabinete stomatologice precum și 19 locașe de cult și o casă de cultură.

Descrierea proprietății subiect

Obiectul evaluării îl constituie o porțiune din terenul aferent Liceului Teoretic „Nicolae Iorga” din Nehoiu, având suprafața măsurată de 88 mp.

Terenul aparține domeniului public al unității administrativ-teritoriale Nehoiu conform poziției nr. 421 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.09.2002.

Proprietatea imobiliară este amplasată în intravilanul orașului Nehoiu, pe str. Școlii nr. 1, tarlăua 108, Cv. 32, parcela 1460, zona centrală a localității.

Suprafața terenului ce face obiectul evaluării este de 88 mp, pe el se afla edificată o construcție usoară din PVC cu scop comercial, construcția ce nu face obiectul evaluării.

Terenul aferent proprietății are formă oarecum regulată, de patrulater, cu laturile de 11,70 ml, 7,01

mi, 12,26 mi și 7,23 mi, este plan. categoria de folosință curți-construcții și este racordat la rețeaua de curent electric, apă și canalizare a orașului. Terenul are amplasament favorabil. Terenul se învecinează pe două laturi cu proprietăți private, pe o latură cu restul terenului aparținând UAT Nehoiu și pe o latură cu str. Scolii, având deschidere 7,23 m la această stradă. La data evaluării, terenul nu era întabulat.

5. Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal și Hotărârile Consiliului Local al orașului Nehoiu, impozitele pe bunuri imobile sunt aplicate în funcție de caracteristicile imobilului și suprafața.

6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunoaște un istoric al tranzacțiilor cu proprietatea imobiliară subiect. Având în vedere faptul că proprietatea este atestată în domeniul public al UAT Nehoiu și este destinată educației și învățământului, este puțin probabil ca proprietatea să fi fost tranzacționată în trecut și nici ofertată către tranzacționare pe piață.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Zona amplasamentelor: Activul imobiliar ce face obiectul prezentei evaluari este amplasat în intravilanul orașului Nehoiu din județul Buzău.

Câteva date generale despre orașul Nehoiu: Localizare - Orașul Nehoiu, cu satele sale componente, este situat în partea de nord a județului Buzău, având ca ax de simetrie cursul superior al râului Buzău. Geografic, localitatea este situată pe următoarele coordonate:

- latitudinea nordică este dată de paralela 45 grade și 22 minute și de 45 grade și 37 minute.
- longitudinea se înscrie în coordonatele cuprinse între 26 grade și 9 minute și 26 de grade 28 minute.

Așadar, localitatea este foarte aproape de paralela 45 latitudine nordică și de meridianul de 25 grade longitudine estică, ceea ce face ca în climatul geografic al zonei să se impună un echilibru în repartitia celor patru anotimpuri.

Nehoiu a fost declarat ORAȘ prin Legea nr.2/1989, publicată în Buletinul Oficial al României nr. 15 din 25 aprilie 1989) și cuprinde următoarele localități: Bîsca Rozilei; Chirleşti; Curmătura; Lunca Priporului; Mlăjeț; Nehoiu; Păltineni; Stănila; Valea Nehoiului; Vinețișu.

Nehoiu, așezarea poate cea mai pitorească de pe Valea Buzăului, se află într-o mică depresiune formată de confluența a două râuri - Buzău și Basca Rozilei, străjuite de culmi muntoase și frumos împădurite.

Cele mai semete culmi care domina localitatea, sunt: la nord Podul Calului, care face legătura și hotar cu Penteleu, la nord-vest Munții Sriului, la vest munții Monteoru și Catiasul, iar la Sud Muntele Muscelul și spre est Muntele Stanila. Toți acești munți, care își pleacă culmile spre Nehoiu, prezintă din loc în loc piscuri mai semete, cum sunt varfurile Stanila de 992 m, Nehoiu de 938 m, Ristoaca de 1115 m și Catiasul de 1014 m.

CLIMA ȘI HIDROGRAFIE: Orașul Nehoiu cunoaște din punct de vedere climatic o serie de caracteristici la care se adaugă în special factorii locali - altitudinea, gradul de fragmentare a reliefului, expunerea versanților, covorul vegetal etc.

Climatic, teritoriul orașului Nehoiu poate fi împărțit în două sectoare. Un sector al este cel al marilor înalțimi, de peste 1000 m, cu temperaturi mai scăzute și în mare parte dominat de păduri cu pasiuni de tip subalpin. Al doilea sector climatic îl formează sectorul de vale, al râului Buzău și afluenților săi, cu temperaturi mai ridicate, care uneori ajung la 28-30°C. În timpul verii sunt perioade de timp în care se manifestă seceta, iar în timpul iernii se înregistrează temperaturi scăzute de până la -20-22°C.

Precipitațiile sunt mai bogate, ceea ce face ca orașul Nehoiu să fie străbătut de o rețea densă de ape curgătoare sub forma izvoarelor și paraielelor, care își aduc apele din munți, ca apoi să și le unească cu râul Buzău. Printre paraiele, care se varsă în râul Buzău pe teritoriul orașului Nehoiu, sunt: paraul Inseleta, Nehoiasu, Nehoiu și Catiasul pe partea sa dreaptă, iar pe partea stângă a râului Buzău, își îndreaptă apele, paraiele: Arsele, Oii, Badarlegi și Stanila.

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

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

Analiza preliminară a economiei: Localitatea Nehoiu din județul Buzău este o localitate aflată în stagnare din punct de vedere economic și edilitar; populația este ușor îmbătrânită și parțial activă,

multe dintre persoanele active lucrând în muș. Buzău. Somajul este însă destul de mare, iar venitul mediu pe locuitor este situat sub media pe județ; pe termen lung este prognozată o stagnare a pieței imobiliare. Nu există în derulare proiecte imobiliare noi, nu sunt informații despre posibile intenții de dezvoltare imobiliară pe un anumit segment. Singurul segment pasibil de a avea o oarecare dezvoltare imobiliară viitoare este segmentul rezidențial al construcției de case de vacanță și al construcțiilor pentru preluarea iernului, zona beneficiind de numeroase terenuri împadurite și de tradiție în domeniu.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața terenurilor și a proprietăților imobiliare de tip comercial și/sau a celor cu posibilități de utilizare comercială, similare celor analizate, amplasate în orașe mici, ca și proprietatea subiect.
În zona chiriile pot fi cuprinse între 1,5 EUR/mp și 3,5 EUR/mp în funcție de suprafața, amplasament, trafic pietonal, finisaje și dotări.
În prezent piața imobiliară se află într-o zonă de cvasistabilitate, tranzacțiile fiind rare.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților de tip comercial amplasate în orașul Nehoiu din jud. Buzău, similare celei analizate. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în același areal de piață.

Analiza cererii: cererea pentru terenuri libere cu destinație comercială în orașul Nehoiu este destul de scăzută, datorită puterii de cumpărare scăzută a populației din zonă și a numărului relativ scăzut de locuitori permanenți ai orașului.
Cererea de proprietăți imobiliare de tip construcție și teren aferent este de asemenea destul de scăzută, datorită randamentului relativ scăzut al afacerilor ce se dezvoltă în zonă.

Din informațiile obținute, putem concluziona următoarele:

- Cerere limitată de achiziție terenuri cu destinație comercială, cât și proprietăți cu destinație comercială sau de prestări servicii;

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.
Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți aflate pe raza localității Nehoiu.
Oferta de proprietăți în zonă se dezvoltă ca urmare a existenței cererii, în zonă cererea fiind destul de mică atunci și oferta este destul de scăzută.
Cu toate acestea putem spune că piața este una a cumpărătorului, datorită faptului că dacă un cumpărător este interesat, va găsi destul de ușor mai multe proprietăți de uz comercial la vânzare.
În oferta de terenuri/prorietăți comerciale construite, oarecum similare cu proprietatea subiect, apar mai puțin spațiile nou construite, în general ofertele fiind făcute de către proprietari pentru terenuri libere cu destinație mixtă (comercială-rezidențială) și spații mai vechi amenajate/modificate sau chiar transformate din diverse tipuri de construcții rezidențiale.

Terenurile libere în Nehoiu se oferă la prețuri de regulă cuprinse între 3 – 18 euro/mp, funcție de zona amplasamentului, de suprafață, de utilități și alte caracteristici ale terenului respectiv.
Ofertele de vânzare sunt totdeauna ajustate înainte de a se transforma în tranzacție cu un procent de negociere care de regulă, în urma discuțiilor avute cu diversi ofertanți variază între 10 – 20 %, funcție de caracteristicile terenului oferit și de gradul de raritate al ofertei. Oricum, toți vânzătorii sunt conștienți de faptul că pentru a încheia o tranzacție cu o proprietate în zonă trebuie să accepte negocieri importante ale prețului solicitat inițial.
Spațiile comerciale – spații de prestări servicii în Nehoiu se oferă și se tranzacționează rar, prețurile de oferta fiind cuprinse de regulă în intervalul 100 – 500 euro/mp construit, diferențele făcându-se în funcție de tipul construcției, vechimea, zona, acces, suprafața, 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 oferite spre vanzare cu o atractivitate egala.

Tinând cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma totusi ca la acest moment piata este una a cumparatorului, chiar daca oferta este relative scazuta, aceasta este totusi superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de tip terenuri libere si proprietati comerciale este mic. Astfel, tinând cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chirile 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 într-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 posibilă, 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 posibilă: in cazul utilizarii comerciale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

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

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

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare si/sau mobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in 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 si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari in evaluare se bazeaza pe date de piata.

Pentru activul analizat se pot utiliza urmatoarele abordari:

Abordarea prin piata

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

tipul celor analizate, ce au utilizare strict agricolă și din cauza lipsei unor informații de piață din zona privind vânzări de amplasamente construite.

Evaluarea terenului s-a făcut în ipoteza că acesta este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa

Pentru evaluarea terenului, s-a ținut seama de c.m.b.u. determinat pentru ansamblul imobil, astfel încât abordarea terenului subiect s-a realizat în acest caz prin comparații directe cu terenuri având destinații similare, aflate în locații similare sau echivalente din punct de vedere al prețurilor și al interesului pentru tranzacționare.

Informațiile extrase din cercetarea de piață locală și zonară, despre terenuri similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului subiect a fost utilizată comparația directă. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile sunt ajustate, utilizându-se corecții cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustările aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date și analiza datelor secundare sau corecții pe baza de cost. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață.

Valoarea terenului rezultată în urma aplicării abordării prin piață este: 1.400 EURO, echivalentă a 6.300 LEI

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de analiză a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea justă din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor utilizate, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Valoarea estimată în cadrul abordării prin piață îndeplinește fidel cele trei criterii de reconciliere a valorii, întrucât dispunem de numeroase informații generate de piață (oferte de vânzare terenuri), informațiile sunt destul de precise întrucât s-au putut verifica telefonic iar abordarea prin piață este metoda ce ne conduce către cele mai corecte valori în contextul în care există informații că proprietățile respective se pot tranzacționa și avem dovezi despre tranzacții și oferte.

Concluzionând, evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piață reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Valoarea de piață totală a proprietății : 1.400 EUR, echivalentul a 6.300 lei

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL

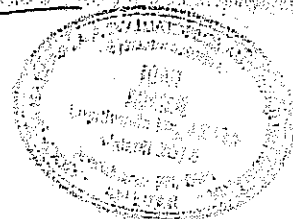
Membrii Corporativ ANEVAR

Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI EBM
Legitimată 13326 valabilă 2016

Alexandru-Ionut CERBU

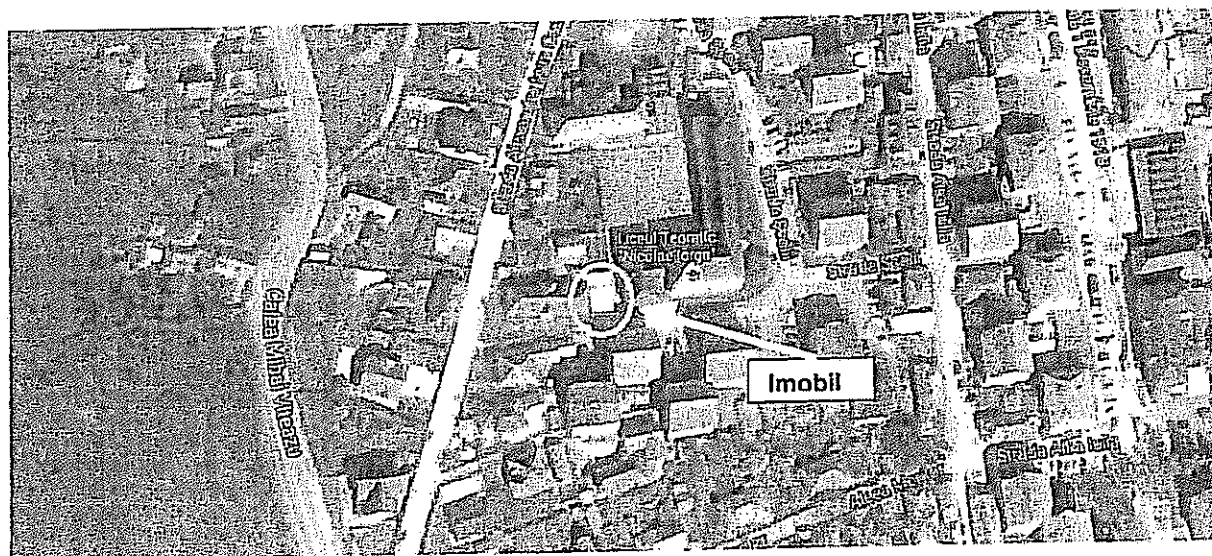
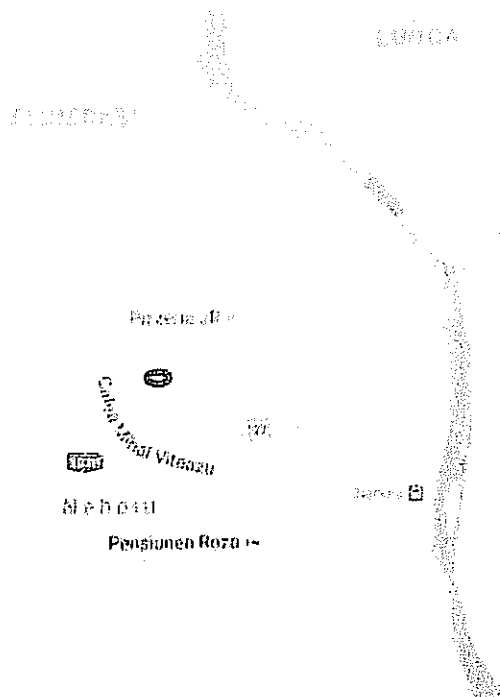
Evaluator autorizat EPI
Legitimată 13354 valabilă 2016



VII. ANEXE

Localizare
Fotografiile ale proprietății
Anexa de valori
Date despre vânzări și cotații
Documentele de proprietate și cadastru

Localizare proprietate subiect:

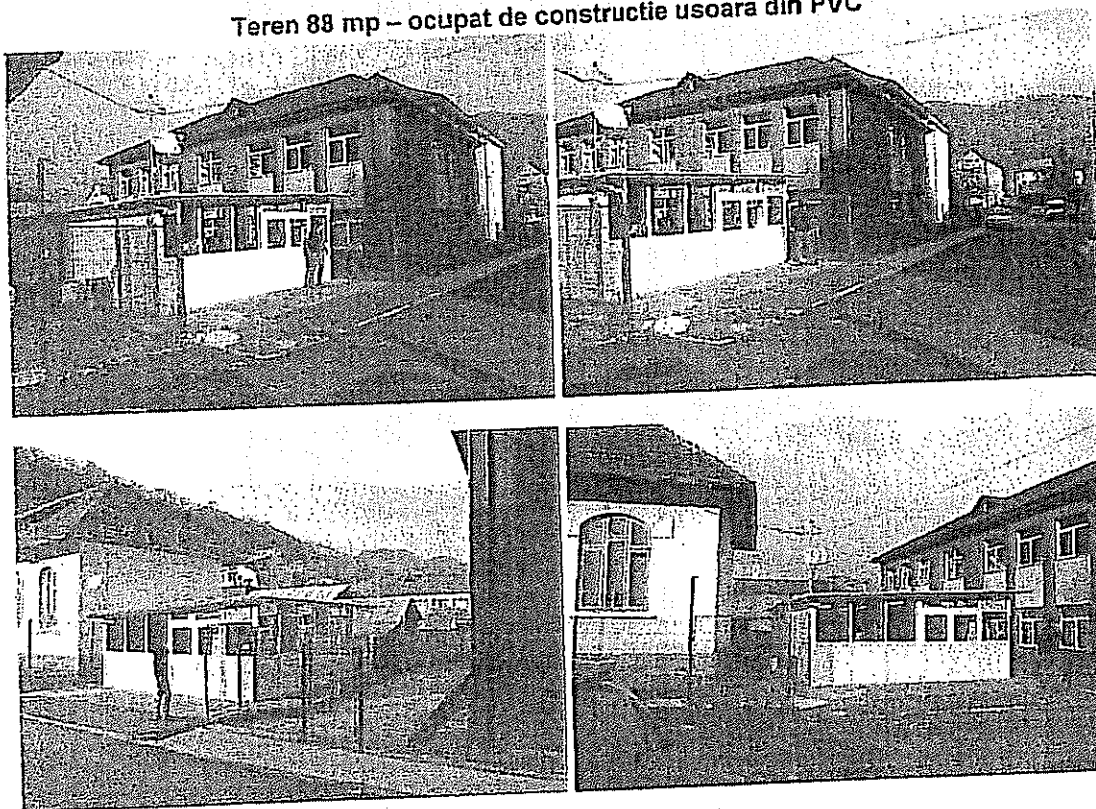


Fotografiile ale proprietatii

Vecinatati



Teren 88 mp - ocupat de constructie usoara din PVC



FISA COMPARABILA - TERENURI

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

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE TEREN

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata Subiect	TERENURI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		16,00	4,00	10,00	10,87
Data ofertei	22.11.2016	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii
Valoarea corectiei(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		16,00	4,00	10,00	10,87
Tipul (oferta/tranzactie)	tranzactionara	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei(%)		-20%	-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei(eur/mp)		-3,60	-0,60	-1,50	-1,63
Pret corectat		12,40	3,40	8,50	9,24
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		12,40	3,40	8,50	9,24
Suprafata	88,00	1.000,00	3.029,00	2.500,00	414,00
Valoarea corectiei(%)		5%	15%	12%	2%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,72	0,51	1,02	0,16
Pret corectat		13,12	3,91	9,52	9,42
Localizare	In centrul localitatii Nehoiu din jud. Buzau, in curtea Liceului din Nehoiu	Orasul Nehoiu, la intrarea dinspre Buzau,	Cartier Fluierasi, oras Nehoiu	Sat Chirlesti, oras Nehoiu,	Zona Selu, oras Nehoiu
Valoarea corectiei(%)		15%	15%	20%	20%
Valoarea corectiei(eur/mp)		2,27	0,59	1,90	1,88
Pret corectat		17,39	4,50	11,42	11,32
Acces (deschidere - m)	direct din strada asfaltata	direct din D.N. 10 - sosea asfaltata	din strada balastata/pietruita	din strada balastata/pietruita, in apropiere de D.N. 10	din strada balastata/pietruita
Valoarea corectiei(%)		-5%	5%	3%	5%
Valoarea corectiei(eur/mp)		-0,87	0,22	0,34	0,57
Pret corectat		16,52	4,72	11,77	11,87
Raportul laturilor	7,23 m; 1/1,61	27 m; 1/1,37	32 m; 1/2,96	10 m; 1/16 (terenul se latese in partea din spate)	14 m; 1/1,42 (teren cu deschidere mai mare pe spate)
Valoarea corectiei(%)		0%	3%	8%	0%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,14	0,94	0,00
Pret corectat		16,52	4,86	12,71	11,87
Destinatia (utilizarea terenului)	comerciala	comerciala / rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei(%)		-5%	5%	5%	5%
Valoarea corectiei(eur/mp)		-0,83	0,24	0,64	0,59
Pret corectat		15,69	5,10	13,34	12,47
Utilitati	Apa, canalizare si curent electric pe teren	Apa curenta, canalizare, curent electric, cablu tv + internet	Apa si curent electric in apropiere, la aprox. 30-40 m	Apa si curent electric pe proprietate	Curent electric la limita de proprietate, apa pe teren
Valoarea corectiei(%)		0%	5%	3%	3%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,26	0,40	0,37
Pret corectat		15,69	5,36	13,74	12,84
Conditii speciale	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		15,69	5,36	13,74	12,84
Total corectie bruta (%)		26%	48%	52%	33%
Total corectie bruta (eur/mp)		4,68	1,96	5,24	3,60
Valoarea estimata(rotunjita)	comparabila A	16 Euro/mp			
15 teren: = 88 mp:		1.400 EUR	6.300 lei		

Ing. Adrian CAN

ing. Ionut CERBU

Comparabile pentru terenuri

Comparabila 1

NOU terenuri pentru construire
cu ingura si la de la DN 10

Vand teren Neholu
 Terenul 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.

Suprafata: 1.000 mp
 Deschidere: 10 ml
 Pret: 18 euro/mp

In urma convorbirii telefonice cu proprietarul am aflat ca terenul este la intrarea in Neholu 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

NOU terenuri pentru construire
cu ingura si la de la DN 10

Teren de vanzare
 Terenul este intravilan, are suprafata de 3.029 mp, deschidere 34 ml la ulita pietruita, apa si curent electric la aprox. 34 m de limita de proprietate, teren usor in panta. Pretul de vanzare este usor negociabil.

Suprafata: 3.029 mp
 Deschidere: 34 ml
 Pret: usor negociabil

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

Comparabila 3

Gaseste-ti viitorul casa pe **STOFICI** - site-ul de imobiliare locale din

MailChimp Official Site

Teren intravilan, 2500 mp, comuna Chirlesti, ORAS NEHOIU, BUZAU

12 €

Proprietate

12 €

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

GEOX **REZOLUTII CU PANA LA 50%** **DIDOU** **COMPARABIL**

Teren de casa intravilan, 414 mp, Nehoiu, sat Setu

4 500 €

Proprietate

124 mp

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.

ra Meluzina
ssor patrimoniu



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul 178 (XXII) — Nr. 873

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Marți, 28 decembrie 2010

SUMAR

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

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRĂRE

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

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

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

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

Articolul II va avea următorul cuprins:

Art. II. — Se atestă apartenența la domeniul public al comunei Unguriu, înființată prin Legea nr. 13/2004 pentru

înființarea comunei Unguriu prin reorganizarea comunei Măgura, județul Buzău, a bunurilor cuprinse în anexa nr. 9 «Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Unguriu», care devine anexa nr. 87 la Hotărârea Guvernului nr. 1.348/2001.»

2. Articolul III va avea următorul cuprins:

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

Completări la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu

SECȚIUNEA I
Bunuri imobile

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



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 621 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 22 august 2002

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

Județul BUZĂU
 Orașul NEHOIU
 COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR
 CARE ÎNCĂLĂTUESC DOMENIUL PUBLIC AL ORAȘULUI

Însoțit de Consiliul Local Nehoiu prin
 Hotărârea nr.44 din 15.09.1999
 modificată și completată prin Hotărârile Consiliului Local
 nr.25/17.08.2000 și nr.1/30.03.2001

Primarul orașului,
CORCODEL ALEXANDRU

I N V E N T A R U L

bunurilor care aparțin domeniului public al orașului NEHOIU

Secțiunea I: Bunuri imobile

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

Un den 411	Clasa de subdiviziune	Denumirea bunului	Informație de identificare	Zona căminară sau, după caz, de cărți în funcțiune	Valoarea de investiție (lei)	Starea juridică actuală Tranzacție prin care s-a obținut destinarea
414	1.6.2	Grădinița Măjeș	<p>Teren, suprafață = 427 mp</p> <p>Vecini: - N - strada Școlii Virgil - S - Piața Victoriei - E - DN 16 Suceava - Brașov - V - Popescu Virgil</p> <p>Cădire cu fundație din beton, pereți din beton, învelitoare țigă - parter, Sc = Sd = 127,15 mp Grup sanitar - pereți din lemn, învelitoare țigă Sc = Sd = 6,4 mp Teren aferent = 690 mp - curți Vecini: - N - Georgescu Ion - S - Savu Marcel - E - Georgescu Ion - V - drum acces</p>	1992	0	0 Legea 69/1991
415	1.6.2	Grădinița Băscă Rozilei	<p>Cădire cu fundația din beton, pereți din beton, învelitoare țigă - parter, Sc = Sd = 95,90 mp Magazie - pereți din lemn, învelită cu plăci azbociment, Sc = Sd = 11,40 mp Grup sanitar - pereți din lemn, învelitoare țigă Sc = Sd = 3,20 mp Teren aferent = 292 mp Vecini: - N - Oprescu Maria - S - drum acces - E - Oprescu Maria - V - alee acces - domeniul public</p>	1992	49.659.119	0 Legea 69/1991
416	1.5.3	Remiză P.S.I.	<p>Zonă Piață Nehoiu Din metal, învelită cu tablă, fundație beton Sc = Sd = 45 mp, Teren aferent = 100 mp Vecini: - N - S - E - V - teren Consiliul local</p>	1992		0 Legea 69/1991
417		Izvor apă sulfuroasă	Pe DC 127 la km 5+100	1992		0 Legea 69/1991
418		Izvor apă sulfuroasă	Pe DC 127 la km 5+180	1992		0 Legea 69/1991
419		Izvor apă sulfuroasă	Pe DS 182 la km 2+200	1992		0 Legea 69/1991
420		Izvor apă sulfuroasă	Pe DS 231 la km 0+140	1992		0 Legea 69/1991
421	1.6.2	Grup școlar Nehoiu	<p>P + 2, Pereți beton + cărămidă, planșee beton, șarpantă lemn, încălzire centrală, apă caldă Situat pe strada Școlii, Sc = 763,51 mp, Sd =</p>	1978	26.986.907	0 Legea 69/1991 Legea 213/1996 OUG 30/2000

Cămin nr. 100/1000	207200121 Păltinesti	Mănuștriu de a utilizare	Zona destinată sui, după ce este cămin în funcțiune	Valoarea de prezentare (lei)	Legea 213/1998 OUG 30/2000
422. 1.6.2	Grădinița cu program prelungit Nehoiu	<p>2290,53 mp Vecini: - Caraman Olga - Grădinița - Str. Școlii</p> <p>S teren = 5210 mp Atelier școală: parter, pereți cărămidă, șarpantă lemn, învelitoare țigă; Sc = Sd = 208,06 mp Magazie materiale: Sc = Sd = 69,89 mp; parter, pereți diatomit, planșeu lemn, învelitoare țigă Împrejmuire: stâpi beton, panouri, plasă găbioane</p> <p>Situată pe strada Școlii P + 1, SC = 321,23 mp; Sd = 656,46 mp Teran aferent = 927,44 mp Pereți cărămidă, structură beton, șarpantă lemn + țigă, încălzire centrală, apă caldă Vecini: - Str. A.I.I. Cuza - Str. Școlii - Grupul școlar</p> <p>Magazie carburanți: Sc = Sd = 15 mp; pereți diatomit, șarpantă lemn, învelitoare țigă Împrejmuire: Stâpi beton, rame oțel beton, împlietură sârmă Clădire Centrală termică: Sc = Sd = 15,75 mp; pereți diatomit, planșeu lemn, șarpantă lemn, învelitoare țigă Sc = Sd = 628,88 mp</p>	0	67.412.427	Legea 213/1998 OUG 30/2000
422. 1.6.2	Școala cu 8 clase Păltinesti	<p>Teran aferent = 2.578,90 mp Parter, Pereți cărămidă, planșeu lemn, structura beton, șarpantă lemn, învelitoare țigă Atelier școală: Sc = Sd = 25,26 m; pereți diatomit, învelitoare țigă, parter Grup social: Sc = Sd = 13,35 mp; pereți lemn.</p>	0	25.243.300	Legea 213/1998 OUG 30/2000

Plan de situatie

Scara 1:500
(Introvilan)

Județul Buzău

Teritoriul administrativ al Orașului Nehoiu

Adresa imobilului: Introvilan, Nehoiu, T. 108, Cv. 22, R. 1460

Str. Scoții nr.

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

Detinator, Orașul Nehoiu

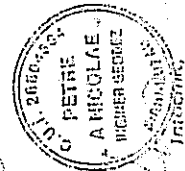
Poz. 421 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 621 bis.
Partea I din 22.08.2002.

NC.22142

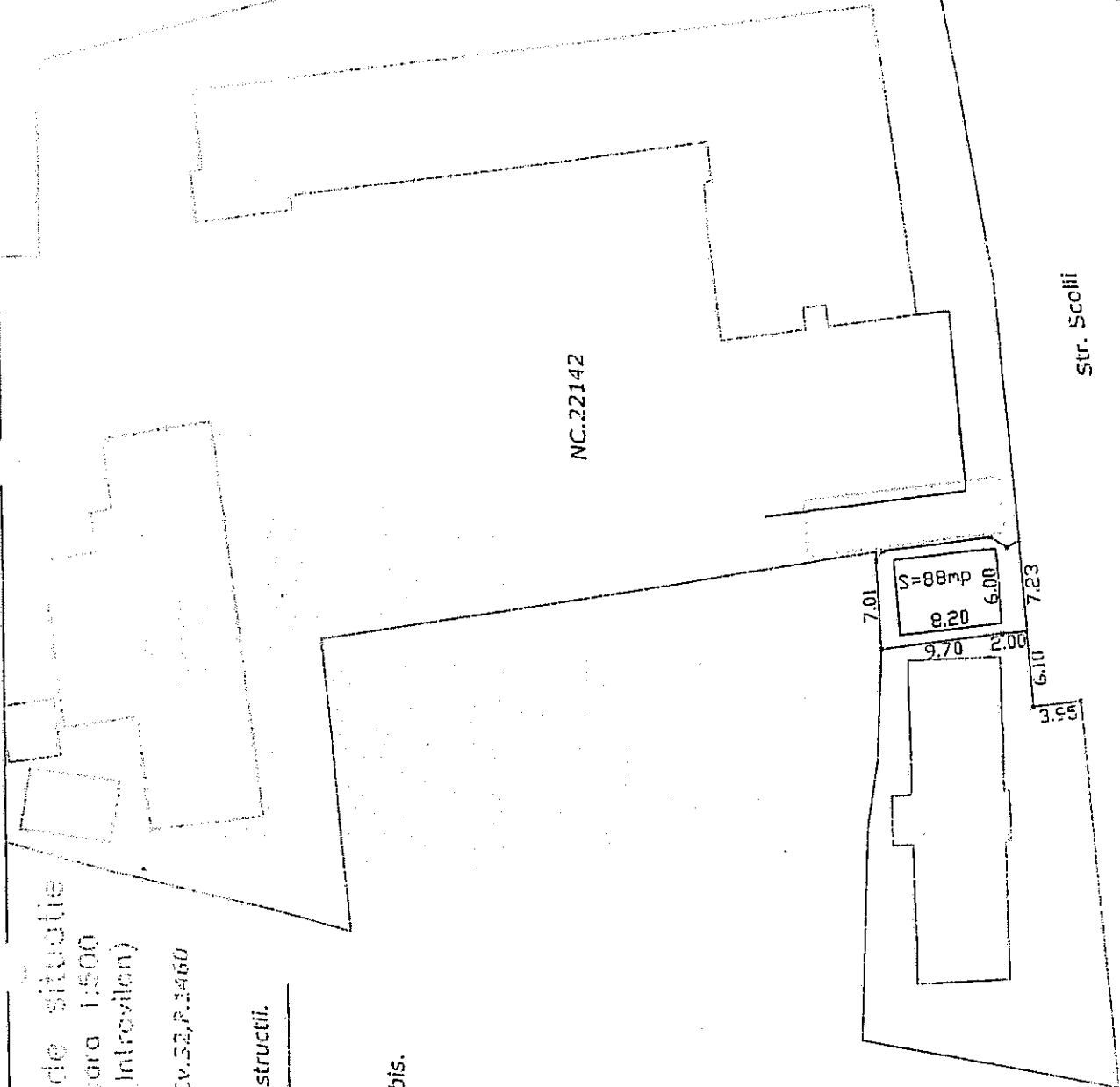
Str. Scoții

Str. Scoții

Str. Alexandru Ioan Cuza



Ing. Nicolae Petre



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

Valoarea de piata estimata a terenului, la data evaluarii:

1.400 €

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

1.400 €

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

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

Rata medie a inflatiei prognozata de BNR pentru anii 2017:

2,50%

An 1	1.400 €	
An 2	1.435 €	
An 3	1.471 €	
An 4	1.508 €	
An 5	1.545 €	
An 6	1.584 €	
An 7	1.624 €	
An 8	1.664 €	
An 9	1.705 €	
An 10	1.748 €	
An 11	1.792 €	
An 12	1.837 €	
An 13	1.883 €	
An 14	1.930 €	
An 15	1.978 €	11,0

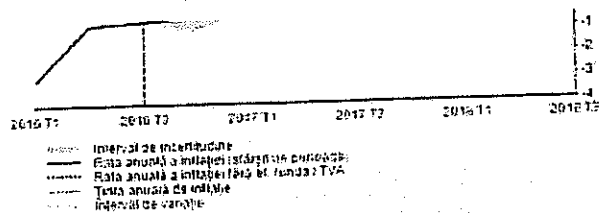
Suma ce trebuie sa se obtina dupa 15 ani de inchiriere:

1.978 €

Chiria lunara ce se va percepe pentru acoperirea sumei:

11 €

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



	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	T1 2017	T2 2017	T3 2017	T4 2017	T1 2018	T2 2018	T3 2018
Tota				1,5				1,5			
Efectiv/ Prognoza (%)	0,0	0,7	0,6	0,4	0,8	1,5	1,1	1,1	1,9	2,1	2,1
coef. efectivitate TVA (%)	1,1	0,7	0,5	1,0	1,1	1,8	2,4	1,1	1,9	0,1	1,1
Interval de varietate				0,5	1,0	1,0	0,5	0,4	0,8	1,0	0,5

Calculul chiriei aplicabile teren amplasat in curtea liceului "Nicolae Iorga"

Valoarea de piata estimata a terenului, la data evaluarii:

1.400 €

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

1.400 €

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

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

Rata medie a inflatiei prognozata de BNR pentru anul 2017:

2,50%

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

11,0

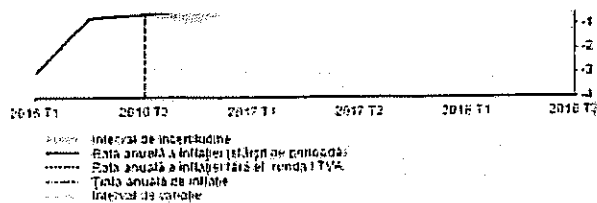
Suma ce trebuie sa se obtina dupa 15 ani de inchiriere:

1.978 €

Chiria lunara ce se va percepe pentru acoperirea sumei :

11 €

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



	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
	2015	2016	2016	2016	2017	2017	2017	2017	2018	2018	2018
Data				1,5				1,8			
Eficiență/Prognostic*	1,0	0,7	0,8	0,4	0,0	1,5	1,1	0,1	2,7	1,1	1,1
Est. efect randa TVA*	1,1	0,7	0,8	1,0	1,1	1,3	1,4	1,4	2,0	1,1	1,1
Interval de incertitudine (%)				0,5	1,0	1,9	0,8	1,0	1,8	1,8	1,0

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

Date generale – premizele studiului de oportunitate:

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

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

Scopul elaborarii studiului de oportunitate:

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

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

Elemente juridice:

Denumirea și categoria din care face parte bunul:

Terenul propus pentru inchiriere prin licitație publică este situat în orașul Nehoiu, str Scolii, Liceul Teoretic Nicolae Iorga.

Persoana juridică care administrează bunul:

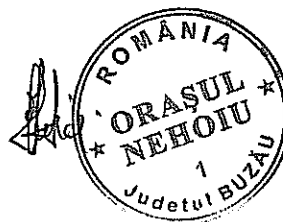
Consiliul Local al orașului Nehoiu, cu sediul în orașul Nehoiu, Calea Mihai Viteazu, nr. 43, județul Buzău.

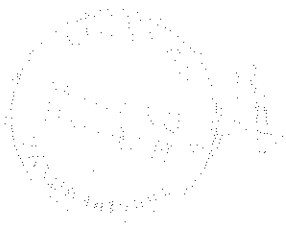
Titlul juridic în baza căruia este detinut bunul imobil:

Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Sarcini de care este grevat:

Pe teren este amplasată o construcție ușoară de tip magazine alimentară.





Dotarea cu utilități:

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

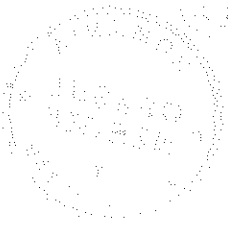
Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică inchirierea:

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

Modalitatea inchirierii bunului:

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





CAIET DE SARCINI

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

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

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie inchiriat:

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

1.2. Destinația bunului care face obiectul inchirierii:

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

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

Prin inchirierea terenului se urmărește:

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

1.4 Chiriasul va respecta următoarele:

- 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, republicata – 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:

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

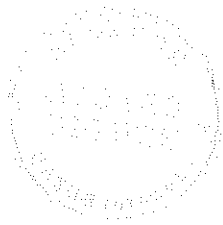
2.4. Obligațiile exploatării bunului inchiriat:

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

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



[Faint, illegible text covering the majority of the page, likely bleed-through from the reverse side.]



2.5. Prețul de pornire a licitației se va stabili potrivit Hotararii 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 unui caiet 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.

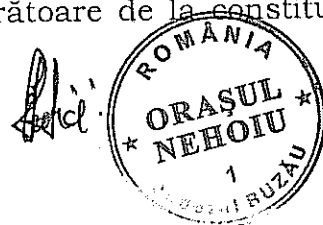
3.4 Procedura de contestare a licitației:

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.



[Faint, illegible text covering the majority of the page, likely bleed-through from the reverse side.]



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

Dispoziția va fi comunicată contestatorului.

3.5 Contractul de inchiriere:

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

3.6 Comisia de licitație poate stabili, prin Instrucțiuni pentru ofertanți și alte condiții cu privire la procedura organizării și desfășurării licitației, care se circumscriu prevederilor Hotararilor Consiliului Local și legislației în vigoare.



