



RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Teren si constructie apartinand Domeniului public al orasului Nehoiu, jud. Buzau – Sediul Primariei vechi – corp 1, pozitia 388 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002

Adresa: oras Nehoiu, str. Aleea Merilor nr. 2

Proprietar: Primaria Orasului Nehoiu, jud. Buzau

Solicitant: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU

Utilizator desemnat: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU

Numar inregistrare Raport: 2.1. / 05.01.2017



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0387

Se acordă societății:

EVALCONS CONTABILITATE SRL

cu sediul în județul Buzău, cod unic de înregistrare J1001850

În baza Legii nr. 25/2000
Publicat în Jurnalul Oficial nr. 11/12/2010

Președinte
Marian Măruș

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 a datelor, numelor și informațiilor 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 solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul descris in raport.

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

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

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

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

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

Cu stima,

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL
Membru Corporativ ANEVAR

Ing. Adrian IOAN



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de 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 zonă, 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
2. Abordarea prin cost
3. Abordarea prin venit

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA

Evaluator	S.C. EVALCONS CONTABILITATE S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0387 emisa in 01.01.2016, valabila pana la 31.12.2016
Reprezentanti societate	Adrian IOAN – Director
Autor lucrare Evaluator autorizat	Adrian Ioan, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM Legitimatie si parafa: 13326 / valabil 2016; E_mail: adrianioan@contauditbz.ro; Alexandru-Ionut CERBU, Membru titular ANEVAR, specializare EPI Legitimatie si parafa: 18054 / valabil 2016
Solicitantul evaluarii	Entitate Publica: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU
Domiciliu client	Orasul Nehoiu, Calea Mihai Viteazu, jud. Buzau
Utilizator desemnat	PRIMARIA ORASULUI NEHOIU
Proprietatea evaluata/obiectul evaluarii:	<i>Obiectul evaluarii il constituie o proprietate imobiliara de tip teren intravilan pe care este amplasata o constructie in care si-a desfasurat activitatea primaria orasului Nehoiu, corpul 1 – principal (primaria veche). Terenul intravilan are suprafata de 443 mp, iar constructia/constructiile au o amprenta la sol de 225 mp si sunt reprezentate de un corp de birouri (Sc = 175 mp), un garaj (Sc = 33 mp) si o magazie lemn (Sc = 17 mp). Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul localitatii Nehoiu – oras Nehoiu, pe str. Aleea Merilor nr. 2, tarlăua 108, cvartalul 30, in zona centrala a localitatii.</i>
Stare tehnica	Teren plan, forma oarecum regulata, deschidere generoasa la 2 strazi, constructie in stare satisfacatoare, cu regim de inaltime de tip P.
Nivel de finisare	Constructia prezinta finisaje medii.
Utilitati existente	Energie electrica, retea apa, retea canalizare, cablu telefonie/tv/internet.
Proprietar	Primaria orasului Nehoiu, domeniul public al orasului, pozitia 388 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002
Adresa proprietatii	Oras Nehoiu, str. Aleea Merilor nr. 2, T 108, Cv. 30.
Cod postal	125107
Ipozeze speciale	- Evaluarea dreptului de proprietate al UAT Nehoiu asupra terenului si cladirii subiect, s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile subiect, apartine in totalitate UAT Nehoiu, conform in scrisului de la pozitia 388 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipuleaza apartenenta la domeniul public a intregului teren si a constructiei cu rol de sediu Primarie oras Nehoiu, jud. Buzau.
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii cu proprietatea respectiva de tip inchiriere/concesionare.
Tipul valorii	Valoarea de piata
Data inspectiei	07.12.2016; inspectia s-a realizat de catre evaluatorul autorizat Adrian Ioan in prezenta domnului Petre Nicolae.
Data evaluarii	07.12.2016

Curs de schimb 1 EURO = 4,5007 LEI, afisat BNR la data de referinta evaluare

**Declararea
valorii** Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin venit

**Valoarea de
piata totala a
proprietatii**

VALOAREA DE PIATA PROPUSA PROPRIETATE:				
lei		161.100 lei	-	-
euro		35.800 €	-	-
din care:				
	Teren	6.600 €	29.700 lei	
	Constructie	29.200 €	131.400 lei	

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

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL

Membrii Corporativ ANEVAR

Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI, EIM
Legitimatie 13326 valabila 2016



Alexandru-Ionut CERBU

Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18054 valabila 2016



I. TERMENII DE REFERINȚA 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-Ionut 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 stimul 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. Prezentă 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 un teren și o construcție cu rol de fost sediu al primăriei orașului Nehoiu – corp 1. Proprietatea imobiliară compusă din teren și construcție este amplasată în orașul Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2, țarlăua 108, cvartal 30, în zona centrală a localității. Suprafața terenului intravilan ce face obiectul evaluării este de 443 mp, pe el fiind edificată o construcție cu regim de înălțime parter, ce a fost utilizată ca sediu administrativ al fostei primării a orașului Nehoiu.

Adresa: str. Aleea Merilor, nr. 2, țarlăua 108, cvartal 30, oraș Nehoiu, jud. Buzău.

Cod postal: 125107

Identificare cadastrală: Proprietate imobiliară subiect nu are număr cadastral, ea fiind poziționată în țarlăua 108, cvartalul 30 – oraș Nehoiu.

Proprietar: Primăria orașului Nehoiu, dreptul de proprietate este înscris la poziția 388 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 partile au acționat 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: 07.12.2016 . Inspectia s-a realizat de către evaluatorii autorizați Adrian Ioan și Ionut Cerbu în prezența reprezentantului Primăriei Nehoiu, domnul topograf Petre Nicolae.

Data evaluării: 07.12.2016

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în data de 05.01.2017.

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 capitolul 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.
- proprietarul este integral răspunzător de informațiile privind dreptul de proprietate deplin asupra bunurilor imobile ce fac obiectul prezentei evaluări, evaluarea dreptului de proprietate făcându-se în acest sens.

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. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată. Proprietarul bunurilor subiect este direct răspunzător de datele referitoare la dimensiuni, suprafețe, date PIF, renovări/reabilitări, materiale utilizate și alte informații relevante despre bunurile imobile subiect ale evaluării.

Urbanism:

- se presupune ca 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 analiză structurală a clădirilor, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale: - Evaluarea dreptului de proprietate al UAT Nehoiu asupra bunurilor subiect, s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, aparține în totalitate UAT Nehoiu, conform înscrisului de la poziția 388 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipulează apartenența la domeniul public a sediului primăriei vechi.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor -ANEVAR – editia 2016 și anume:**

SEV100 – Cadrul general;
SEV101 – Termenii de referință 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;
- Schita cadastrală.

Sarcini înscrise: Nu sunt / nu se cunosc.

Mențiune: 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, Nehoiașu, Pălțineni, Stânila 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, Stânila, Chirlești, Curmătura, Mlăjeț, Nehoiașu, Pălțineni. Accesul către oraș se realizează pe DN 10 și pe calea ferată Buzău-Nehoiașu.

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

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

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

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

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 lacase de cult și o casă de cultură.

Descrierea proprietății subiect

Obiectul evaluării îl constituie un teren și o construcție de tip administrativă (birouri) și anexe (garaj și magazine), amplasate în zona centrală a orașului Nehoiu din jud. Buzău.

În construcția subiect a funcționat sediul primăriei orașului Nehoiu, la data evaluării construcția este neutilizată.

Proprietatea imobiliară compusă din teren și construcție este amplasată în centrul localității Nehoiu, pe str. Aleea Merilor nr. 2, având deschidere generoasă pe 2 laturi la strazi asfaltate. Suprafața terenului pe care este amplasată construcția este de 443 mp.

Terenul are o formă oarecum regulată, pe una din laturi având deschidere la str. Aleea Merilor iar pe cealaltă la str. Alba Iulia.

Utilitati:

- Constructia subiect este racordata la energie electrica din reseaua locala, la reseaua de apa si canalizare a localitatii si reseaua de cablu tv/tel. si internet.

Constructia este ampasata pe o fundatie din beton armat, peretii sunt realizati din zidarie de caramida, structura de rezistenta fiind de tip portant. Acoperisul este din astereala de lemn fiind invelit partial cu tigla ceramica si cu tabla zincata.

Lipit de cladirea de birouri avem un garaj din zidarie cu fundatia din beton armat, acoperit cu tabla zincata pe astereala din lemn.

Pe exterior avem zugraveli tip vinarom si tencuieli driscuite, normale.

Lipit de garaj exista si o magazie pentru depozitare din lemn.

Ferestrele sunt din PVC si geam termopan.

Incalzirea se realizeaza cu sobe de teracota.

Pardoseli interioare din gresie, zugraveli interioare cu var lavabil, stare satisfacatoare a constructiei.

La interior se regasesc urme de infiltratii de apa si mucegai, precum si urme de tencuieli scorojite.

Constructia a fost edificata aprox. in anul 1965, fiind reabilitata partial, ulterior.

Starea constructiei se aproximeaza ca fiind satisfacatoare, la data evaluarii.

Proprietatea apartine UAT Nehoiu din jud. Buzau si se regasesc la pozitia 388 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipuleaza apartenenta la domeniul public a Sediului fostei Primarii.

Amplasamentul este considerat favorabil si poate fi utilizat pentru scopul in care a fost edificat precum si in scop commercial.

La data evaluarii, terenul si constructia nu erau intabulate.

5. Date privind impozitele si taxele

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

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

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Zona amplasamentelor: Activul imobiliar ce face obiectul prezentei evaluări 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 repartiția 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; Chirlești; 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 împadurite.

Cele mai semete culmi care domina localitatea, sunt: la nord Podul Calului, care face legătura și hotăr cu Penteleu, la nord-vest Munții Siriului, 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 Inselată, 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 lucrand in mun. Buzau. Somajul este insa destul de mare, iar venitul mediu pe locuitor este situat sub media pe judet; pe termen lung este prognozata o stagnare a pietei imobiliare. Nu exista in derulare proiecte imobiliare noi, nu sunt informatii despre posibile intentii de dezvoltare imobiliara pe un anumit segment. Singurul segment pasibil de a avea o oarecare dezvoltare imobiliara viitoare este segmental rezidential al constructiei de case de vacanta si al constructiilor pentru prelucrarea lemnului, zona beneficiind de numeroase terenuri impadurite si de traditie in domeniu.

Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor si a proprietatilor imobiliare de tip comercial si/sau a celor cu posibilitati de utilizare comerciala, similare celor analizate, amplasate in orase mici, ca si proprietatea subiect.

In zona chirii pot fi cuprinse intre 1,5 EUR/mp si 3,2 EUR/mp in functie de suprafata, amplasament, trafic pietonal, finisaje si dotari.

In prezent piata imobiliara se afla intr-o zona de cvasistabilitate, tranzactiile fiind rare.

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

Analiza cererii: cererea pentru terenuri libere cu destinatie comerciala in orasul Nehoiu este destul de scazuta, datorita puterii de cumparare scazuta a populatiei din zona si a numarului relativ scazut de locuitori permanenti ai orasului.

Cererea de proprietati imobiliare de tip constructie si teren aferent este deasemeni destul de scazuta, datorita randamentului relativ scazut al afacerilor ce se dezvoltă in zona.

Din informatiile obtinute, putem concluziona urmatoarele:

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

Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietati aflate pe raza localitatii Nehoiu. Oferta de proprietati in zona se dezvoltă ca urmare a existentei cererii, in zona cererea fiind destul de mica atunci si oferta este destul de saraca.

Cu toate acestea putem spune ca piata este una a cumparatorului, datorita faptului ca daca un cumparator este interesat, va gasi destul de usor mai multe proprietati de uz comercial la vanzare. In oferta de terenuri/prophetati comerciale construite, oarecum similare cu proprietatea subiect, apar mai putin spatiile nou construite, in general ofertele fiind facute de catre proprietari pentru terenuri libere cu destinatie mixta (comerciala-rezidentiala) si spatii mai vechi amenajate/modificate sau chiar transformate din diverse tipuri de constructii rezidentiale.

Terenurile libere in Nehoiu se oferteaza la preturi de regula cuprinse intre 3 – 18 euro/mp, functie de zona amplasamentului, de suprafata, de utilitati si alte caracteristici ale terenului respectiv.

Ofertele de vanzare sunt totdeauna ajustate inainte de a se transforma in tranzactie cu un procent de negociere, care de regula, in urma discutiilor avute cu diversi ofertanti variaza intre 10 – 20 %, functie de caracteristicile terenului ofertat si de gradul de raritate al ofertei. Oricum, toti vanzatorii sunt constienti de faptul ca pentru a incheia o tranzactie cu o proprietate in zona trebuie sa accepte negocieri importante ale pretului solicitat initial.

Spatiile comerciale – spatiile de prestari servicii in Nehoiu se oferteaza si se tranzactioneaza rar, preturile de oferta fiind cuprinse de regula in intervalul 100 – 450 euro/mp construit, diferentele facandu-se in functie de tipul constructiei, vechime, zona, acces, suprafata, finisaje etc.

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, posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate oarecum egala, utilizate ca proprietati comerciale – spatii de prestari servicii. Pentru spatiul comercial analizat nu exista indici 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 / birouri. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri mici si medii.

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei 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 activele analizate se pot utiliza urmatoarele abordari:

Abordarea prin piata

Pentru activul de tip teren, ce face obiectul prezentei evaluari, s-a utilizat abordarea prin piata, mai precis metoda comparatiei directe. Evaluatorul considera neadecvate alte tehnici de evaluare in cazul terenului subiect, 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.

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 caracteristici si atractivitate egala cu cea a proprietatii subiect.
Tinând cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma totusi ca la acest moment piata este una a cumparatorului, chiar daca oferta este relativ scazuta, aceasta este totusi superioara cererii.
Nivelul relativ scazut de oferte este corelat cu nivelul relativ scazut al cererii si cu numarul mic de tranzactii reale finalizate.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de tip terenuri libere si proprietati comerciale este mic. Astfel, tinând cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si 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.

Abordarea prin piața nu s-a putut utiliza pentru întreaga proprietate deoarece nu s-au găsit comparabile relevante în zona, respectiv proprietăți imobiliare cu caracteristici asemănătoare tranzacționate sau oferite către tranzacționare.

Abordarea prin cost

Pentru estimarea valorii de piață prin această abordare, evaluatorul estimează separat valoarea construcției și valoarea terenului. În funcție de cantitatea de informații utilizată, abordarea prin costuri poate conduce la o indicație a valorii de piață. S-a utilizat costul de înlocuire, respectiv metoda costurilor segregate. În funcție de specificul pieței locale, de dinamica tranzacțiilor și accesul la finanțare, de veniturile participanților la piață, de existența dezvoltatorilor precum și de așteptările și riscul asumat al acestora, costul de înlocuire poate include și un profit al dezvoltatorului. Pentru proprietatea evaluată profitul dezvoltatorului a fost estimat cu ajutorul analizei datelor de piață și a interviului cu dezvoltatorii. Cuantumul profitului dezvoltatorului utilizat în prezentul raport este valabil numai pentru proprietăți comparabile, amplasate în zona analizată sau în zone cu o atractivitate egală.

Metoda costurilor segregate a fost aplicată cu ajutorul materialelor de specialitate publicate de IROVAL și MATRIX Rom, împreună cu datele despre construcție constatate în urma inspecției și din documentația cadastrală; au fost utilizate costurile unitare ale diferitelor categorii de lucrări cu ajutorul catalogului "Costul de reconstrucție – costul de înlocuire" – Corneliu Schiopu, 2012-2014 și indicii de actualizare.

Din costul brut de înlocuire se va scădea deprecierea cumulată, compusă din cele 3 tipuri de depreciere recunoscute de piață și anume deprecierea fizică (uzură fizică), deprecierea funcțională și deprecierea economică.

Evaluatorii au optat pentru această metodă în estimarea valorii clădirilor subiect deoarece vârsta clădirilor, starea lor fizică, amplasamentul și utilitatea actuală ne împung și utilizarea unei metode de estimare prin cost și anume estimarea CIN.

Considerăm că evaluarea construcțiilor prin această metodă se potrivește și cu vechimea destul de mare a acestora, precum și cu starea de depreciere acumulată constatată.

Construcțiile au fost evaluate pe baza estimării costului de înlocuire net, folosindu-se ca îndrumar cataloagele de evaluare a construcțiilor editate de IROVAL și anume "Costul de reconstrucție – costul de înlocuire" – Corneliu Schiopu, 2010-2014 și indicii de actualizare publicați.

În aplicarea acestei metode, evaluatorul a ținut cont de starea de uzură totală acumulată estimată care este la rândul ei compusă din deprecierea/uzură fizică estimată pentru fiecare construcție în parte precum și de neadecvarea funcțională și de deprecierea înregistrată din cauze economice.

Prin această metodă se estimează valoarea unui imobil nou – CIB (costul de înlocuire brut), similar cu cel ce face obiectul evaluării din punct de vedere constructiv, dar cu caracteristici funcționale și arhitecturale superioare celui de evaluat întrucât sunt adoptate soluțiile tehnice actuale, ținând cont de costurile de reconstrucție ca nou ale imobilului, în premisele prezentate.

Pentru estimarea costului de înlocuire net – CIN, avem nevoie de CIB (costul de înlocuire brut). Acesta se determină folosind metoda costurilor segregate, ceea ce presupune utilizarea catalogului Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - autor ing. Corneliu Schiopu, editura IROVAL București 2010-2014 și/sau alte îndrumări de calcul, funcție de tipul activului și de informațiile de care dispunem despre el.

După estimarea CIB, pentru a ajunge la estimarea CIN, este nevoie de aplicarea

corectiilor date de estimarea deprecierei acumulate totale. Deprecierea totala acumulata este compusa din deprecierea fizica, deprecierea functionala si deprecierea din cauze economice.

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

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

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

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

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin cost (constructii + teren) este: **38.600 EURO, echivalent a 173.700 LEI.**

Evaluarea terenului s-a facut in ipoteza ca acesta este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.

Pentru evaluarea terenului, s-a tinut seama, de c.m.b.u. determinat pentru ansamblul imobil, nu s-a putut realiza comparatia doar cu terenuri avand c.m.b.u. similara cu terenul subiect din lipsa de comparabile. S-au utilizat comparabile terenuri ce au fost ajustate pozitiv sau negativ functie de diferentele de caracteristici recunoscute de piata.

Informatiile extrase din cercetarea de piata locala si zonala, despre terenuri similare sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari si deosebiri.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului subiect a fost utilizata comparatia directa. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau corectii pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata.

Valoarea terenului rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: **6.600 EURO, echivalent a 29.700 LEI.**

Abordarea prin venit

In cadrul acestei abordari s-a apelat la metoda capitalizarii veniturilor. Aceasta are la baza faptul ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive, tehnice si de pozitie in teritoriu, constituie un potential de venit pe un termen indelungat (cel putin egal cu perioada sa de viata) prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii de randament sunt :

- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- ⇒ Venitul brut potential – venitul anual posibil de obtinut din inchirierea imobilului;

- ⇒ Venitul brut efectiv – venitul brut potential amendat cu gradul de ocupare;
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului.
- ⇒ Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (utilitati, salarii, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi);
- ⇒ rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile.

Formula de calcul este : $V = VNE / c$

Grila de calcul este prezentata in Anexa 4.1.

In baza analizei de piata realizata, s-au luat in calcul urmatoarele date:

- Chiriile obtenabile luate in calcul pentru spatiile comerciale similare cu cel de evaluat sunt de 3,1 euro/mp/Au inchiriabila pentru spatiul apartinand UAT Nehoiu si se regaseste in intervalul chiriilor identificate conform studiului de piata, valabila in cazul unei utilizari medii standard in piata.
- pierderile din neocupare si chirie neincasata sunt de 20% corespunzatoare unei lipse de chiriasi sau inchiriere partiala de aproximativ 4-5 luni de neinchiriere in cadrul unui contract pe 2 ani;
- cheltuielile cu utilitatile sunt, prin contract, in sarcina chirasului;
- taxe proprietate (impozite) 1% si asigurare 0,25% din valoarea impozabila;
 - s-au considerat cheltuieli cu intretinerea si repararea cladirii 4%, administrare si alte cheltuieli 1% din VBE;
- cheltuielile cu utilitatile sunt, prin contract, in sarcina chirasului;
- rata de capitalizare luată in considerare este de 11,00%, conform anexa 4.1. pentru proprietati similare din localitati preorasenesti din jud. Buzau.

*Valoarea de piata a proprietatii evaluata prin metoda capitalizarii veniturilor este de: **35.800 EURO**, echivalent a **161.100 LEI** (din care terenul reprezinta 6.600 euro/29.700 lei iar constructia/constructiile reprezinta 29.200 euro/131.400 lei).*

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Criteriile prin care se analizeaza (reconciliaza) rezultatele abordarilor pentru a selecta valoarea de piata care sa exprime cel mai fidel valoarea imobilelor subiect, din randul valorilor estimate in cadrul abordarilor utilizate, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Valorile rezultate prin aplicarea celor doua abordari sunt:

Abordarea prin cost: 38.600 euro / 173.700 lei

Abordarea prin venit: 35.800 euro / 161.100 lei

Estimarea valorii finale se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv:

<i>Specificatie</i>	<i>Abordarea prin cost</i>	<i>Abordarea prin venit</i>
adecvarea	buna	buna
precizia	relativ buna	buna
cantitatea de informatii	suficienta	suficienta

Valoarea estimată în cadrul abordării prin venit îndeplinește mai bine cele trei criterii de reconciliere a valorii, întrucât dispunem de mai multe informații generate de piață (oferte de închiriere), informațiile din piață sunt destul de precise întrucât s-au putut verifica telefonic iar abordarea prin venit este metoda ce ne conduce către cele mai corecte valori în contextul în care există informații ca proprietățile respective se pot închiria și avem dovezi despre închirieri și oferte.

Pornind de la scopul declarat al lucrării de față și luând în considerare calitatea și cantitatea informațiilor, precum și utilizarea unor metode adecvate, valoarea de piață estimată a proprietății este :

Concluzionand, evaluatorul apreciază ca valoarea estimată în cadrul abordării prin piață pentru teren și prin venituri pentru întreaga proprietate, reprezintă valoarea de piață a proprietății subiect.

Valoarea de piață totală a proprietății : 35.800 EUR, echivalentul a 161.100 lei

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 13326 valabila 2016

Alexandru-Ionut CERBU

Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18054 valabila 2016



(Handwritten signature in blue ink)



(Handwritten signature in blue ink)



VII. ANEXE

Localizare

Fotografii ale proprietății

Anexe de calcul

Date despre vânzări și cotații

Documentele de proprietate și cadastru

Localizare proprietate subiect:



Fotografii ale proprietății

Vecinatati



Construcție și teren





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

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Poz. cadastru/ Monitorul Oficial	Valoare determinata prin venit (euro)	Valoare determinata prin piata (euro)	Valoarea determinata prin cost (euro)
1	2	3	4	5	
1	Teren 443 mp – Corp 1 – sediu primaria veche	Poz. 388 din Anexa nr. 4 din M. O. nr. 621 bis, Partea I din 22.08.2002	-	6.600	-
2	Constructie corp 1 si gara]	-	29.000	0	31.800
3	Magazie lemn	-	200	0	200
	TOTAL VALOARE PROPRIETATE EVALUATA- EURO		35.800	-	38.600
	TOTAL VALOARE PROPRIETATE EVALUATA- LEI		161.100	-	173.700
VALOAREA DE PIATA PROPUSA PROPRIETATE: lei			161.100 lei	-	-
euro			35.800 €	-	-
din care:					
	Teren		6.600 €	29.700 lei	
	Constructie		29.200 €	131.400 lei	
	Curs euro la data evaluarii:	07.12.2016	1EURO=4,5007 lei		

Evaluatori,
ing. Adrian IOAN

ing. Alexandru-Ionut CERBU



FISA COMPARABILA – TERENURI

DATE	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Prețul tranzacției (EURO)	18.000	12.116	25.000	4.500
Suprafață (mp)	1.000,00	3.029,00	2.500,00	414,00
Preț unitar (EURO/mp)	18,00	4,00	10,00	10,87
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Data informației	la data evaluării	la data evaluării	la data evaluării	la data evaluării
Tipul (oferta/tranzacție)	oferta	oferta	oferta	oferta
Localizare	Orasul Nehoiu, sat Paltineni la intrarea dinspre Buzau,	Cartier Fluierasi, oras Nehoiu	Sat Chirlesti, oras Nehoiu,	Zona Setu, oras Nehoiu
Acces	direct din D.N. 10 – sosea asfaltata	din strada balastata/ pietruita	din strada balastata/pietruita, in apropiere de D.N. 10	din strada balastata/ pietruita
Deschidere / Raportul laturilor	27 m; 1/1,37	32 m; 1/2,96	10 m; 1/16 (terenul se lateste 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
Utilități în zonă	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	TERENURI COMPARABILE			
	Subiect	A	B	C	D
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		18,00	4,00	10,00	10,87
Data ofertei	07.12.2016	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		18,00	4,00	10,00	10,87
Tipul (oferta/tranzactie)	tranzactionare	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii(%)		-20%	-15%	-15%	-15%
	<i>S-a aplicat o corectie negativa de 15% si de 20 % reprezentand corectia ofertei, respectiv marja de negociere intre vanzator si cumparator care la data evaluarii este cuprinsa intre 15% - 20% pentru tipul de proprietate si zona analizata. Comparabilele utilizate sunt oferte culese de pe piata imobiliara a orasului Nehoiu, cu data recenta.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		-3,60	-0,60	-1,50	-1,63
Pret ajustat		14,40	3,40	8,50	9,24
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		14,40	3,40	8,50	9,24
Suprafata	443,00	1.000,00	3.029,00	2.500,00	414,00
Valoarea ajustarii(%)		3%	13%	10%	0%
	<i>In piata, se recunoaste ca suprafata de teren mai mica are un pret/mp mai mare decat suprafata de teren mai mare. Comparabilele 1,2 si 3 au suprafetele mai mari decat terenul subiect, astfel ca au fost ajustate pozitiv, functie de suprafata fiecareia raportata la suprafata comparabilei. Comparabila 4 are o suprafata de teren comparabila cu subiectul, nu necesita ajustari.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,43	0,44	0,85	0,00
Pret ajustat		14,83	3,84	9,35	9,24
Localizare	Zona centrala a orasului Nehoiu, sediul administrativ al fostei primarii	Orasul Nehoiu, sat Paltineni la intrarea dinspre Buzau,	Cartier Flulerasi, oras Nehoiu	Sat Chirlesti, oras Nehoiu,	Zona Setu, oras Nehoiu
Valoarea ajustarii(%)		4%	5%	7%	5%
	<i>Subiectul evaluarii este amplasat chiar in centrul orasului Nehoiu, toate comparabilele sunt amplasate mai defavorabil, au fost ajustate pozitiv functie de zonarea fata de subiect.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,59	0,19	0,65	0,46
Pret ajustat		15,43	4,03	10,00	9,70
Acces	acces generos pe doua laturi, direct din strazi asfaltate	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 ajustarii(%)		0%	6%	5%	6%
	<i>Preturile terenurilor sunt influentate de tipul drumului de pe care se realizeaza accesul si de modalitatile de acces. In cazul comparabilei 1 accesul se face din drum asfaltat - D.N. 10 si nu a necesitat ajustari, in cazul celorlalte 3 comparabile accesul se face din strazi balastate / pietuite, pe o singura latura, necesitand ajustari pozitive.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,24	0,50	0,58
Pret ajustat		15,43	4,28	10,50	10,28
Deschidere/Raportul laturilor	22,85 ml si 18 ml; 1/1,28	27 ml; 1/1,37	32 ml; 1/2,96	10 ml; 1/16 (terenul se lateste in partea din spate)	14 ml; 1/1,42 (teren cu deschidere mai mare pe spate)
Valoarea ajustarii(%)		0%	2%	5%	2%
	<i>Parcele cu forma regulata cu deschidere de minim 14 ml si raport laturi intre 1/1,2 si 1/2,2 sunt identificate de piata ca fiind favorabile dezvoltarii de proprietati rezidentiale/comerciale si avand cea mai mare atractivitate. S-au corectat pozitiv comparabilele 2, 3 si 4, deoarece au deschiderea la strada si raportul laturilor mai defavorabil decat subiectul. Comparabila 1 nu a fost ajustata, considerandu-se asemanatoare ca atractivitate pe acest criteriu cu subiectul.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,09	0,53	0,21
Pret ajustat		15,43	4,36	11,03	10,49
Destinatia (utilizarea terenului)	comerciala / rezidentiala	comerciala / rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea ajustarii(%)		0%	10%	10%	10%

	<i>Piata recunoaste ca terenurile ce au posibilitati de dezvoltare imobiliara comerciala cat si rezidentiala sunt mai bine apreciate pe piata, avand o valoare mai ridicata. S-au corectat pozitiv comparabilele 2, 3 si 4 care au doar posibilitate de dezvoltare rezidentiala, fiind cotate mai defavorabil decat terenul subiect. Comparabila 1 are posibilitati de dezvoltare atat rezidentiale cat si comerciale, nu a fost ajustata.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,44	1,10	1,05
Pret ajustat		15,43	4,80	12,13	11,54
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 ajustarii(%)		0%	5%	3%	3%
	<i>Prezenta utilitatilor pe teren si la limita de proprietate a acestuia este un avantaj recunoscut de piata in pretul platit pe teren reflectandu-se prezenta utilitatilor. Comparabila 1 are utilitati similare cu terenul subiect, nu s-au facut ajustari, comparabilele 2,3 si 4 au partial utilitati pe teren si la limita de proprietate, canalizarea fiind mai departe, au fost corectate pozitiv ca fiind mai defavorabile.</i>				
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,24	0,36	0,35
Pret ajustat		15,43	5,04	12,50	11,88
Conditii speciale	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii(%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii(eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		15,43	5,04	12,50	11,88
Total ajustare bruta (%)		6%	41%	40%	24%
Total ajustare bruta (eur/mp)		1,03	1,64	4,00	2,64
Valoarea estimata(rotunjit)	comparabila A	15 Euro/mp			
S teren = 443 mp		6.600 EUR	29.700 lei		

Comparabile pentru terenuri

Comparabila 1

OLX B.V. (NL) | <https://www.olx.ro/oferta/teren-nehoiu-1073100890000ae18b7944a>



Nou 10.000 de farfuri spălate cu o singură sticlă de Fairy? **Comparați!** **cu apă Activă**

Peste 60.000 anunțuri active

1 €

Trimite mesaj

0741 049 343

Vand teren Nehoiu

Nehoiu Județul Buzău · 1000 mp · deschidere 10 ml la DN 10, apă, canalizare și curent electric la limita de proprietate. Teren plan.

1000 mp · Proprietate: 1000 mp

Teren usor in panta. Deschidere 10 ml la DN 10. Apa, canalizare, Teren usor in panta. Teren plan.

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

Comparabila 2

OLX B.V. (NL) | <https://www.olx.ro/oferta/teren-nehoiu-1073100890000ae18b7944a>



Nou 10.000 de farfuri spălate cu o singură sticlă de Fairy? **Comparați!** **cu apă Activă**

Peste 60.000 anunțuri active

4 €

0743 958 220

Teren de vanzare

Nehoiu Județul Buzău · 3029 mp · deschidere 34 ml la ulita pietruita, apă și curent electric la limita de proprietate. Teren usor in panta.

3029 mp · Proprietate: 3029 mp

Terenul se afla intravilan și a permis de agrement în zona de agrement Nehoiu, a județului Buzău.

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

Comparabila 3

OLX B.V. (NL) | <http://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-2500-mp-comuna-chirlesti-oras-nehoiu-buzau-ID7912.html#ee23b77844>

Gaseste-ti viitoarea casa pe **storia** - site-ul de imobiliare lansat de

MailChimp Official Site
E-mail Marketing - Email to your subscribers

Peste 60.000
anunturi active

10 €

Trimite mesaj
076 827 6421

Teren intravilan, 2500 mp, comuna chirlesti, ORAS NEHOIU, buzau
Nehoiu, judet Buzau - Adauga la lista de favorite | 17/11/2017 | 17/11/2017

Proprietate imobiliara

Preț: 10 €

Teren intravilan 2500 mp, comuna chirlesti, ORAS NEHOIU, judet Buzau - DN 10, pe DN 10/14

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

OLX B.V. (NL) | <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-414-mp-nehoiu-sat-setu-ID7912.html#ee23b77844>

GEOX RENUNTA CU PANA LA 30 %

DIDOU **FORNIALE**

4 500 €

Cumpara cu un credit de la ING

Trimite mesaj
0723 267 347

Teren de casa intravilan, 414 mp, Nehoiu, sat Setu
Nehoiu, judet Buzau - Adauga la lista de favorite | 17/11/2017 | 17/11/2017

Proprietate imobiliara

Preț: 4 500 €

Teren garaj, casa si locuinta cu 4 camere, in zona zona Setu, judet Buzau. Lungime 20 m, latime 20 m, curtea din spate are curent electric, pompa, piscina, arbori.

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

ABORDAREA PRIN COST

TIP CLADIRE: Administrativa

Proprietar: UAT Nehoiu	
Denumire obiectiv: Primaria veche - corp 1, pozitia in M.O.: 388	
Adresa obiectiv: str. Aleea Merilor, nr. 2	
Numar cadastral:	-
Cartea Funciara:	-
Data evaluarii:	07.12.2016
Scurta descriere obiectiv:	Infrastructura din beton armat. Structura din beton armat si zidarie de caramida. Finisaje: tencuiele, zugraveli normale, var lavabil si var calcic, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan si din lemn, tamplarie interioara din lemn si din PVC, pardoseli din gresie, utilitati: curent electric, apa, canalizare, incalzire cu sobe. Finisajele si instalatiile sunt in stare satisfacatoare, pe alocuri prezinta urme de infiltratii apa si mucegai. Regimul de inaltime parter.
Suprafata construita (mp):	207,4
Suprafata desfasurata construita (mp):	207,4
Data PIF:	1965
Curs valutar la data evaluarii:	1 euro = 4,5007 lei

Nr. crt.	Denumire/Simbol	Suprafata Sc/Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Coeficient de actualizare	Cost total (euro)
					0,997	0,965		
Infrastructura								
1	FCBS	207,4	84	17.422	0,997	0,965	1,1045	18.512,98
2				0				0,00
TOTAL								18.512,98
Suprastructura/structura								
1	8ZIDCAR24PFS	207,4	157,9	32.748	0,997	0,965	1,0875	34.264,36
2								0,00
TOTAL								34.264,36
Invelitori								
1	INVTIG	228,14	84,9	19369,086	0,997	0,965	1,0704	19.947,01
2				0				0,00
TOTAL								19.947,01
Terasa necirculabila								
1				0				0,00
2				0				0,00
TOTAL								0,00
Inchideri perimetrare								
1				0				0,00
2				0				0,00
TOTAL								0,00

Finisaje interioare/exteroare in functie de amenajarea spatiului								
1	FOBFS	207,4	214,5	44,487	0,997	0,965	1,0348	44.290,94
2	FVINAR	180	34,9	6.272	0,997	0,965	0,9334	5.632,39
								49.923,34
Instalatii electrice interioare								
1	ELINGR	207,4	19,2	3.982	0,997	0,965	1,0529	4.033,85
2								0,00
TOTAL								4.033,85
Instalatii sanitare								
1	LAVWC	1	332,9	333	0,997	0,965	1,0219	327,30
2								0,00
								327,30
Instalatii incalzire/ventilatie								
1	INCCAB	207,4	25,2	5.226	0,997	0,965	1,3927	7.003,08
2								0,00
TOTAL								7.003
TOTAL COST (CIB) CU TVA (euro)								134.012
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								603.147
TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (euro/mp)								646
TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (lei/mp)								2.908

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a cladirii

Nr. crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (euro)	Uzura fizica estimata %	Valoare ramasa actualizata* (euro)
1	Structura de rezistenta	52.777	51%	25.861
2	Invelitori si terase	19.947	64%	7.231
3	Inchideri perimetrare	0		0
4	Finisaje	49.923	64%	18.097
5	Instalatii electrice	4.034	86%	576
6	Instalatii sanitare	327	44%	182
7	Instalatii de incalzire	7.003	75%	1.751
Total cost cu tva (euro)		134.012		53.698
Total cost cu tva (euro/mp)		646		259

Nota:

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

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

Deprecierea/neadecvarea functionala constatata	Nu s-a identificat.
Deprecierea/neadecvarea functionala constatata -	0
Deprecierea/neadecvarea functionala constatata -	0%
Valoarea rezultata in urma deducerii deprecierei	53.698
Deprecierea economica identificata	Depreciere economica datorata pierderii de chirie datorat amplasamentului.
Deprecierea economica identificata - valoric (euro)	21.872
Deprecierea economica identificata - procentual	41%
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala a obiectivului (euro)	31.800
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala a obiectivului (lei)	143.100
Costul de inlocuire net euro/mp	153
Costul de inlocuire net lei/mp	690

Deprecierea economica

Nr. crt.	Denumire	U.M.	Capitalizare pierdere de chirie
1	Chirie medie	euro/mp	4,5
2	Chirie obtenabila	euro/mp	3,10
3	Pierdere din chirie	euro/mp	1,4
4	Aria utila	mp	179,01
5	Grad de ocupare	%	80%
6	Rata de capitalizare	%	11%
7	Deprecierea economica	euro	21.872
		%	41%

Evaluatori,

ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU



ABORDAREA PRIN COST

TIP CLADIRE: Depozitare

Proprietar: UAT Neboiu	
Denumire obiectiv: Primaria veche - corp 1 - Magazie, pozitia in M.O.: 388	
Adresa obiectiv: str. Aleea Merilor, nr. 2	
Numar cadastral:	-
Cartea Funciara:	-
Data evaluarii:	07.12.2016
Scurta descriere obiectiv:	Structura din stalpi din lemn cu inchideri perimetrare din lemn. Acoperis intr-o apa din tabla zincata.
Suprafata construita (mp):	17,6
Suprafata desfasurata construita (mp):	17,6
Data PIF:	1990
Curs valutar la data evaluarii:	1 euro = 4,5007 lei

Nr. crt.	Denumire/Simbol	Suprafata Sc/Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Coeficient de actualizare	Cost total (euro)
					0,997	0,965		
Infrastructura								
1				0	0,997	0,965		0,00
2				0				0,00
TOTAL								0,00
Suprastructura/structura								
1	MAGLROTUND	17,6	29,1	512,2	0,997	0,965	1,0993	541,68
2								0,00
TOTAL								541,68
Invelitori								
1	ITZNPLAN	19,4	10,2	197,5	0,997	0,965	1,0946	207,96
2				0				0,00
TOTAL								207,96
Terasa necirculabila								
1				0				0,00
2				0				0,00
TOTAL								0,00
Inchideri perimetrare								
1				0				0,00
2				0				0,00
TOTAL								0,00

Finisaje interioare/exteroare in functie de amenajarea spatiului							
1				0	0,997	0,965	0,00
2				0	0,997	0,965	0,00
							0,00
Instalatii electrice interioare							
1				0	0,997	0,965	0,00
2							0,00
TOTAL							0,00
Instalatii sanitare							
1				0	0,997	0,965	0,00
2							0,00
							0,00
Instalatii incalzire/ventilatie							
1				0	0,997	0,965	0,00
2							0,00
TOTAL							0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (euro)							750
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)							3.374
TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (euro/mp)							43
TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (lei/mp)							192

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a cladirii

Nr. crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CIB (euro)	Uzura fizica estimata %	Valoare ramasa actualizata* (euro)
1	Structura de rezistenta	542	43%	307
2	Invelitori si terase	208	65%	73
3	Inchideri perimetrare	0		0
4	Finisaje	0		0
5	Instalatii electrice	0		0
6	Instalatii sanitare	0		0
7	Instalatii de incalzire	0		0
Total cost cu tva (euro)		750		380
Total cost cu tva (euro/mp)		43		22

Nota:

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

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

Deprecierea/neadecvarea functionala constatata	Nu s-a identificat.
Deprecierea/neadecvarea functionala constatata -	0
Deprecierea/neadecvarea functionala constatata -	0%
Valoarea rezultata in urma deducerii deprecierei functionale constatate (euro)	380
Deprecierea economica identificata	Depreciere economica datorata pierderii de chirie datorat amplasamentului.
Deprecierea economica identificata - valoric (euro)	155
Deprecierea economica identificata - procentual	41%
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala a obiectivului (euro)	200
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala a obiectivului (lei)	900
Costul de inlocuire net euro/mp	11
Costul de inlocuire net lei/mp	51

Deprecierea economica

Nr. crt.	Denumire	U.M.	Capitalizare pierdere de chirie
1	Chirie medie	euro/mp	0
2	Chirie obtenabila	euro/mp	0,00
3	Pierdere din chirie	euro/mp	0
4	Aria utila	mp	17,00
5	Grad de ocupare	%	80%
6	Rata de capitalizare	%	11%
7	Deprecierea economica	euro	0
		%	0%

Evaluatori,

ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU



ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII DIRECTE

Spatiu inchiriat		Primaria veche - corp 1	Magazie din lemn
Suprafata utila inchiriabila totala (mp), din care:		162,01	17,00
Chiria lunara spatiu comercial (EUR/mp/luna)		3,10	0,20
Venit brut potential VBP (EUR/an)		6.027	41
Grad de ocupare*			80%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)			4.854
Cheltuieli de exploatare			
- Fixe	RON	EUR	
- Taxe proprietate **	2.434	541	
- Asigurare ***	608	135	
Subtotal cheltuieli fixe	3.042	676	
- Variabile	%		
- Reparatii-intretinere	4%	194	
- Altele, inclusiv cheltuieli de reclama	1%	49	
Subtotal cheltuieli variabile		243	
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		919	
Rata cheltuielilor de exploatare		19%	
Venit net din exploatare VNE (EUR/an)		3.935	
Rata venit net din exploatare		81%	
Rata de capitalizare ****		11,00%	
Valoarea rezultata	EUR	35.776	
Valoarea de piata rezultata a proprietatii	EUR	35.800	
	LEI	161.100	
Valoarea terenului	EUR	6.600	
	LEI	29.700	
Valoarea de piata rezultata a constructiilor	EUR	29.200	
	LEI	131.400	
Valoarea de piata rezultata a constructiei Primaria veche - corp 1	EUR	29.000	
	LEI	130.500	
Valoarea de piata rezultata a constructiei Magazie din lemn	EUR	200	
	LEI	900	

Grad de ocupare* - S-a utilizat un grad de ocupare de 80 %, tinand cont de informatiile preluate de pe piata locala, de cererea si oferta de inchiriere de astfel de spatii, tinand cont de dotari, amplasament, suprafata.

Taxe proprietate ** - sunt 1% din valoarea impozabila;

Asigurarea *** este cca 0,25% din valoarea asigurata a constructiei.

Rata de capitalizare **** am estimat-o la 11% conform calculului de determinare a ratei de capitalizare, anexate.

Chiria lunara a fost aleasa dupa studierea unor chiri solicitate pentru spatii carecum simlilare cu cele de evaluat, tinand seama de suprafata, amplasament, dotari.

Ponderi	
Primaria veche - corp 1	99,3%
Magazie din lemn	0,7%

Evaluatori,
ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU



Determinarea ratei de capitalizare pentru spațiile comerciale din orasul Nehoiu și localitățile arondate

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

Evaluatori,
ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU



OFERTE INCHIRIERE COMPARABILE BUZAU VS NEHOIU

Spatiu Nehoiu C1

inchiriere spatiu de birou

Home | Servicii | **Imobiliare** | Servicii Locative | Servicii | Contact

Inchiriere spatiu de birou in Nehoiu: 423 mp

Companie spatii birou in Nehoiu
 Jucur, Buzau
 Localitate: Nehoiu
 Adresa: Calea 13 Decembrie 11
 Faza de dezvoltare: finalizat
 Suprafata utila: 423 mp
 Pret: 11.000.000 lei/an

Agent: Iulia Popescu
 Telefon: 0724355013

Cere oferta



Descriere:
 Cladirea este situata intr-o zona dezvoltata, la 70 m de Buzau - Cladirea este situata la 10 m de Buzau. Este un spatiu comercial de inchiriere, potrivit pentru activitati comerciale, servicii sau activitati de birou. Este un spatiu comercial de inchiriere, potrivit pentru activitati comerciale, servicii sau activitati de birou. Este un spatiu comercial de inchiriere, potrivit pentru activitati comerciale, servicii sau activitati de birou.

Cerere oferta

Nume	Prezenta
Copie	Da

Ultima oferta adaugata

Spatiu comercial, Birou
 Jucur, Buzau
 Localitate: Nehoiu
 Adresa: Calea 13 Decembrie 11
 Compozitie spatiu comercial: 423 mp
 Pret: 11.000.000 lei/an

Spatiu comercial, Birou
 Jucur, Buzau
 Localitate: Nehoiu
 Adresa: Calea 13 Decembrie 11
 Compozitie spatiu comercial: 423 mp
 Pret: 11.000.000 lei/an

Spatiu comercial, Birou
 Jucur, Buzau
 Localitate: Nehoiu
 Adresa: Calea 13 Decembrie 11
 Compozitie spatiu comercial: 423 mp
 Pret: 11.000.000 lei/an

Adresa: Calea 13 Decembrie 11, Nehoiu, Buzau

Spatiu Nehoiu C2

inchiriere spatiu comercial

Home | Servicii | **Imobiliare** | Servicii Locative | Servicii | Contact

Inchiriere Spatiu comercial Nehoiu - 800 Lei

28 August 2015

Pret Inchiriere: 800 Lei
Suprafata Utila: 80 m²
Telefon: 0724355013

Inchiriere spatiu comercial pe termen lung in zona Nehoiu, potrivit pt birouri, comert, tip apartament, se poate face si de necesitata clientului, racordat la apa potabila, curent electric.

litirez.ro
 + ADauga ANUNT

Apartment
 Theodor Paleologu
 52000 €

Apartment
 Banarsa
 57500 €

Esti PARTICULAR?

Publică ACUM
 anunțul tău, SIMULTAN
 pe 15 site-uri!

Gratuit primul imprumut
 Cere un credit online și ai bani azi! Războresc cât imprumut

Spatiu Nehoiu C3

🏠 Anunturi Imobiliare

Anunturi Imobiliare

- Alta
- Apel
- Argel
- Bevin
- Bihar
- Boemia (4)
- Brisbane
- Bucuresti
- Cluj
- Alina (3)
- Alina (1)
- Amara (4)
- Anso (1)
- Arad (1)
- Arad (1)
- Bucuresti (1)
- Bucuresti (2)
- Bucuresti (2)

Inchiriez Spatiu comercial Nehoiu - 600 Lei

11 October 2025

SALE

Preț Inchiriere: 600 Lei

Suprafața Utilă: 60 m²

Telefon: 0724356013

Inchiriez apartament nehoiu zona piata inchiriez iredbi in piata nehoiu, protabil pt birou, comerț. tip apartament, se poate face de necesitatea clientului, racordat la apa potabila, curent electric.

+ ADAUGA ANUNT

Apartment
Protu Alba Iulia
137900 €

Apartment
Splatul de la
550 €/ luna

Publică ACUM
anunturi la SIMBETA
pe 15 site-uri!

Gratuit primul imprumut

Cere un credit online sa ai bani azi! Rambursezi cat imprumuti. [Iubiti la demersuri.](#)

Spatiu Buzau C1

🏠 Spatiu de inchiriat zona Buzau - Cova Voda

Spatiu de inchiriat zona Buzau - Cova Voda

6 EUR

Spatiu de inchiriat zona Buzau - Cova Voda

6 EUR

👉 37% din taxa

Inchiriez

Publică ACUM

Spatiu Buzau C2

The screenshot shows a web browser window with the URL 'Spatiu comercial Buzau'. The page is from 'Lujarna.ro'. The main content area contains a list of features for a commercial space, including 'Suprafata totala de 1000m2', 'Inchirieaza', and 'CEREAȘTE'. Below the text is a map showing the location of the property. At the bottom of the page, there is a blue footer with the text 'Compania este un membru al grupului de companii care gestioneaza platforma de servicii imobiliare Lujarna.ro'.

Spatiu Buzau C3

The screenshot shows a web browser window with the URL 'Inchiriez spatiu comercial Sb. Mestecanului Nr. 21'. The page is from 'Lujarna.ro'. The main content area features a large image of a commercial building with a sign that says 'PUJIZ COM'. The price is listed as '4 EUR'. Below the image is a 'CEREAȘTE' button. The page also includes a sidebar with navigation options and a footer with the text 'Compania este un membru al grupului de companii care gestioneaza platforma de servicii imobiliare Lujarna.ro'.

Spatiu Buzau C4

The screenshot shows the Logamata website interface. At the top, there is a navigation bar with the Logamata logo and a search bar. Below the navigation bar, there is a banner for 'Aplicatia Logamata' with a download button. The main content area features a listing for 'Apartament de inchiriat' (Apartment for rent) priced at '250 EUR'. The listing includes a large image of a hallway with a checkered floor and a staircase. To the right of the image, there are buttons for 'E-mail agent' and 'Sunset agent', and a 'CASA' logo. Below the main image, there are smaller images and a table with columns for 'Adresa', 'Suprafata', and 'Statut'. The table contains the following data:

Adresa	Suprafata	Statut
Buzau	100	Chirac

Below the table, there is a 'Descriere' section with text describing the apartment's features and location. At the bottom of the page, there is a blue footer bar with contact information.

Spatiu Buzau C5

The screenshot shows the Logamata website interface. At the top, there is a navigation bar with the Logamata logo and a search bar. Below the navigation bar, there is a banner for 'Aplicatia Logamata' with a download button. The main content area features a listing for 'Cladire p+2 alea sporturilor' (2+2 bedroom apartment) priced at '3 EUR'. The listing includes a large image of a modern brick building. To the right of the image, there are buttons for 'E-mail agent' and 'Sunset agent', and a 'CASA' logo. Below the main image, there are smaller images and a table with columns for 'Adresa', 'Suprafata', and 'Statut'. The table contains the following data:

Adresa	Suprafata	Statut
Buzau	100	Chirac

Below the table, there is a 'Descriere' section with text describing the apartment's features and location. At the bottom of the page, there is a blue footer bar with contact information.

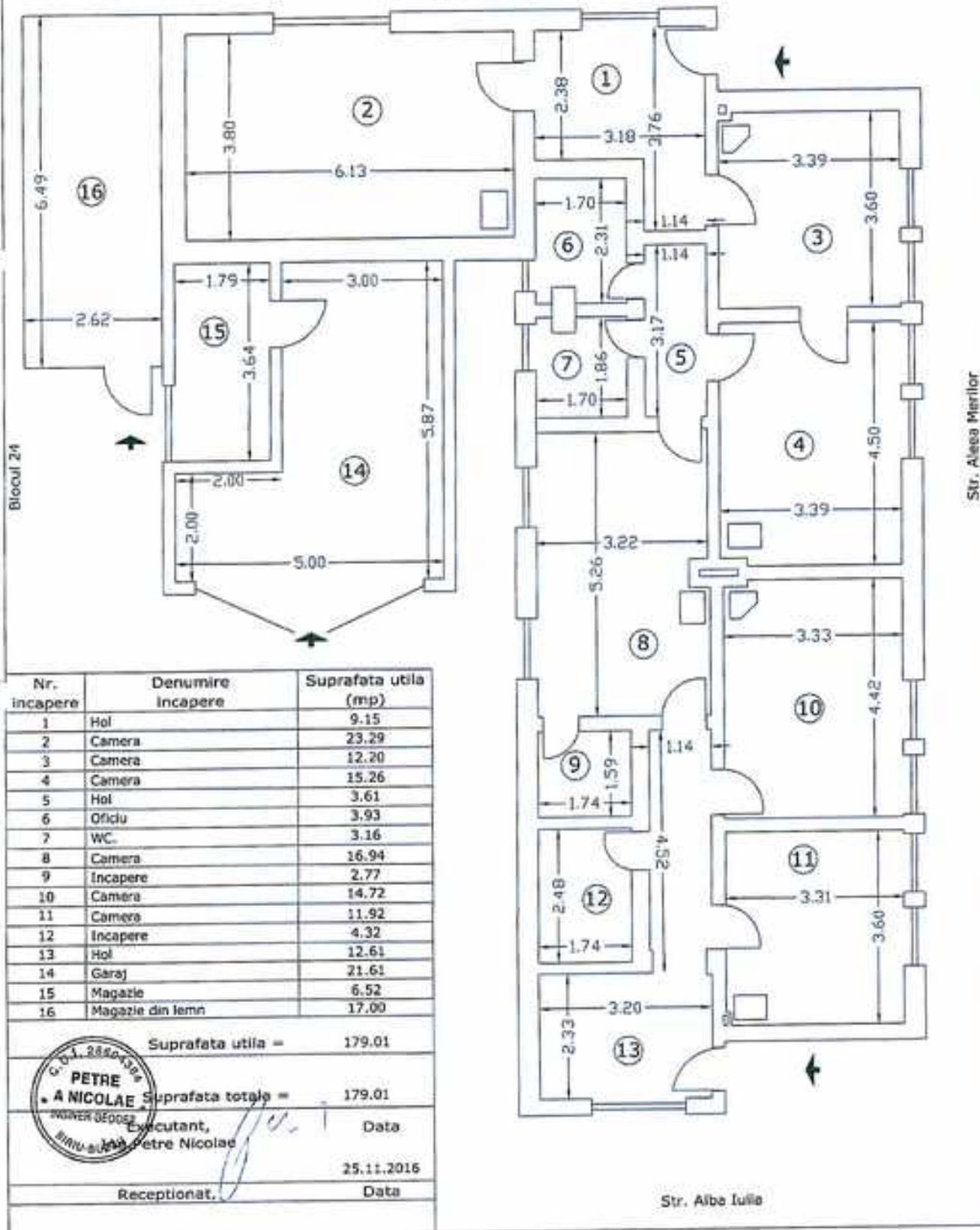
Relevu Scala 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	179.01mp	Orasul Neholu , Str. Aleea Merilor , nr.2, Primaria veche - corp 1	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	NEHOIU

Poz. 388 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 621 bis
Partea I din 22.08.2002

Poz. 458 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 873
Partea I din 28.12.2010

Blocul A 1



**PETRE
A NICOLAE**
 ARHITECT
 Nr. 2880/2016
 BUCURESTI

Str. Albe Iulia

Plan de situatie

Scara 1:200

(Intravilan)

Judetul Buzau

Teritoriul administrativ al Orasului Nehoiu

Adresa imobilului: Intravilan Nehoiu, T. 108, Cv. 30

Str. Aleea Merilor , nr. 2, Primaria veche-corp 1

Detinator,

Orasul Nehoiu

- S. 1Cc = 443 mp. curti constructii.
- S. C1 = 175mp. -primaria veche, corp 1
- S. C2 = 33 mp. -garaj
- S. C3 = 17 mp. -magazie

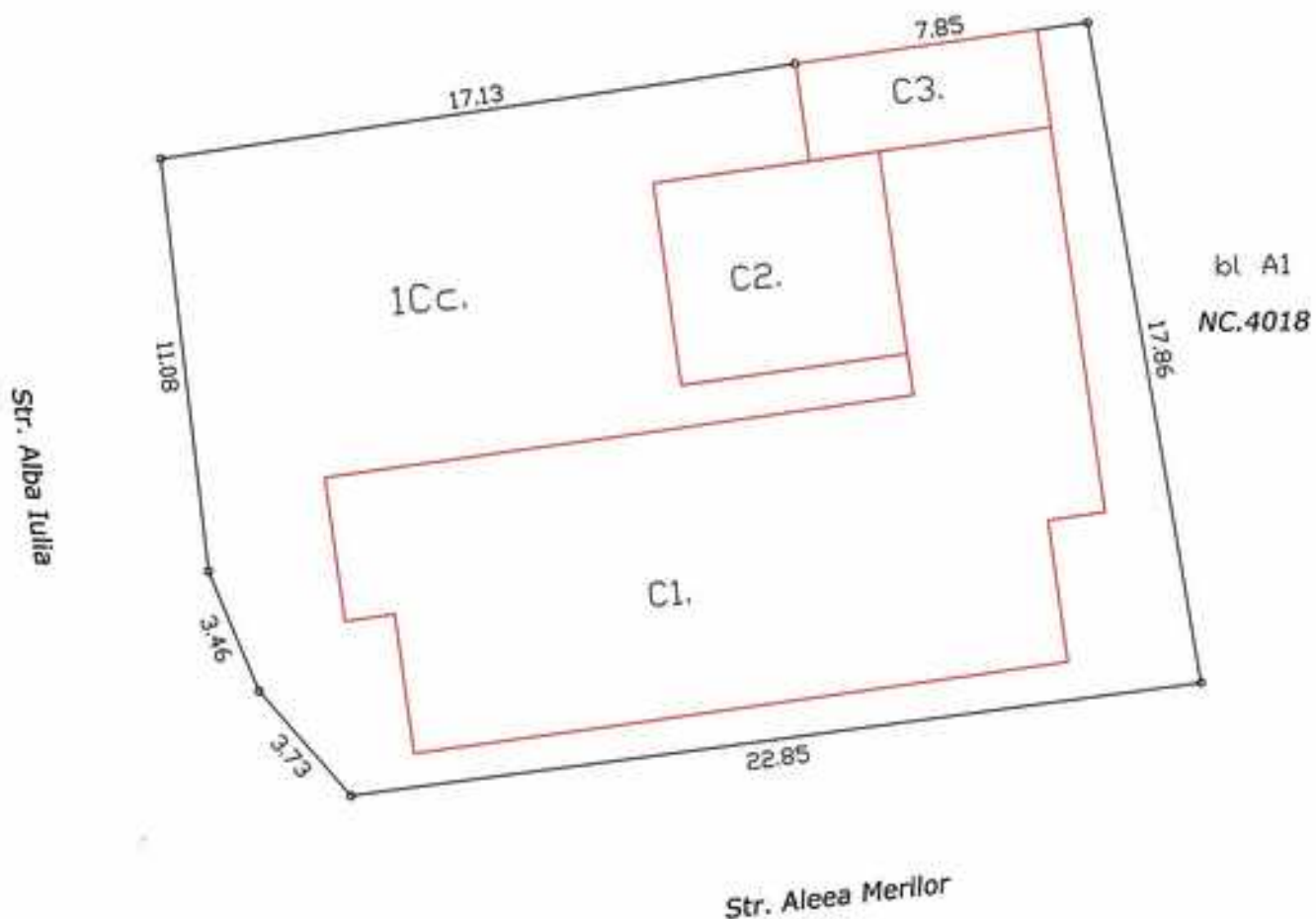
Poz. 388 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 621 bis
Partea I din 22.08.2002

Poz. 458 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 873
Partea I din 28.12.2010



bl 24

NC.4392



Intocmit,

Ing. Nicolae Petre