



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

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit pentru imobilul spațiu situat în incinta Policlinicii orașului Nehoiu – la parter, identificat conform M. OF. 621 bis, partea I din 22.08.2002, poz.394 din anexa 4 și închirierii acestuia

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

- expunerea de motive a primarului orașului Nehoiu înregistrată cu nr.4731/19.04.2017,
 - raportul comun nr. 4730/19.04.2017 al serviciului „Urbanism” și serviciului „Contabilitate” din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Nehoiu;
 - raportul de evaluare înregistrat sub nr. 4211/05.04.2017 ,
 - raportul comun al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 53/27.04.2017;
 - cererea formulată de domnul Voinescu Adrian Cosmin și înregistrată sub nr. 3224/15.03.2017 la U.A.T. oraș ,
 - prevederile art. 3 din Ordonanța nr. 81 din 28 august 2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
 - prevederile Legii nr. 287/2009 – Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 36 art. 119 și art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 45 alin. (3) 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. alin.(1) Se aprobă raportul de evaluare înregistrat sub nr. 4211/05.04.2017.

alin.(2) Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a imobilului spațiu situat în incinta Policlinicii orașului Nehoiu – la parter, identificat conform M. OF. 621 bis, partea I din 22.08.2002, poz. 394 din anexa 4 și anexa nr. 2 la prezenta hotărâre

Art.2. alin.(1) Se aprobă anexele nr. 1-5 la prezenta hotărâre.

alin.(2) Anexa nr. 1 cuprinde raportul de evaluare înregistrat sub nr. 4211/05.04.2017 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

alin.(3) Anexa nr. 2 cuprinde Releveu și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

alin.(4) Anexa nr. 3 cuprinde Studiul de oportunitate și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

alin.(5) Anexa nr. 4 cuprinde Caiet de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți face parte integrantă din prezenta hotărâre.

alin.(6) Anexa nr. 5 cuprinde Contract de închiriere și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Comisia de licitație va fi numită prin Dispoziție a Primarului orașului Nehoiu.

Art.4.alin.(1) Se aprobă prețul de pornire al licitației pentru închirierea bunului imobil identificat în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre în cuantum de 1,03 euro/mp/lună.

alin.(2) Se aprobă prețul Caietului de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți în cuantum de 250 lei .

alin.(3) Se aprobă valoarea garanției pentru participare la licitație în cuantum de 375 lei .

alin. (4) Se aprobă valoarea pasului de licitație în cuantum de 35 lei/pas.

Art.5.alin.(1) Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează aparatul de specialitate al Primarului orașului Nehoiu.

alin.(2) Se împuternicește Primarul orașului Nehoiu pentru a semna contractul de închiriere.

Art.6. Secretarul orașului Nehoiu, prin compartimentul Registratură-Secretariat, va afișa prezenta hotărâre pentru aducere la cunoștință publică și o va comunica persoanelor și autorităților interesate.

NEHOIU 27.04.2017

Nr.41.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Constantin Gheorghe

Contrasemnează

Secretar

Cotici Ion



Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Orașului Nehoiu în sesiune publică ordinară din data de 27.04.2017, cu respectarea prevederilor art. 45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu 15 voturi „pentru”, -voturi abținere și -voturi împotriva, din totalul de 17 consilieri în funcție și 15 consilieri prezenți la sesiune

INCANT NR. 102 H.C.L. NR.
41/27.04.2017.

PRIMĂRIA ORAȘULUI NEHOIU	
SECRETARIAT	
INTRARE	Nr. 4211
IEȘIRE	
Ziua 07	Luna 04
Anul 2017	

RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Spatiu in incinta Policlinicii Nehoiu – la parter apartinand Domeniului public al orasului Nehoiu, jud. Buzau – pozitia 394 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002
Adresa: oras Nehoiu, str. Alexandru Ioan Cuza
Proprietar: Primaria Orasului Nehoiu, jud. Buzau
Solicitant: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU
Utilizator desemnat: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU
Numar inregistrare Raport: 12.1. / 06.02.2017



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0387

Se acordă societății:

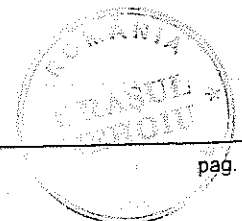
EVALCONS CONTABILITATE SRL

Cu sediul în județul Buzău, cod unic de înregistrare 31681450

Data emiterii 03.02.2016
Valabil până la 31.12.2016

Președinte:
Daniel Păunescu

Raportul este confidential, având circuit exclusiv între partile 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 partilor 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.

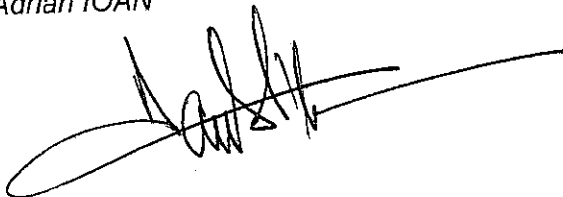
Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

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 referinta ai evaluarii

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

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica
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

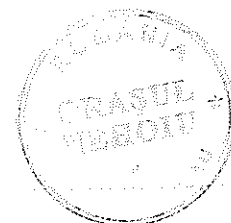
IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata
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 01.01.2017, valabila pana la 31.12.2017
Reprezentanti societate	Adrian IOAN – Director
Autor lucrare Evaluator autorizat	Adrian Ioan, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM Legitimatie si parafa: 13326 / valabil 2017; E_mail: adrianioan@contauditbz.ro; Alexandru-Ionut CERBU, Membru titular ANEVAR, specializare EPI Legitimatie si parafa: 18054 / valabil 2017
Solicitantul evaluarii	Entitate Publica: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU
Domiciliu client	Orasul Nehoiu, Calea Mihai Viteazu, jud. Buzau
Utilizator desemnat	PRIMARIA ORASULUI NEHOIU
Proprietatea evaluata/obiectul evaluarii:	Obiectul evaluarii il constituie un spatiu in incinta Policlinicii orasului Nehoiu - la parter, in suprafata utila de 160,48 mp; conform releveului anexat. Avand in vedere ca imobilul – Policlinica Nehoiu din care face parte spatiul evaluat este folosit de mai multe entitati, terenul a fost considerat ca fiind in indiviziune si nu face obiectul evaluarii. Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul orasului Nehoiu, Str. Alexandru Ioan Cuza, jud. Buzau. Teren plan, forma oarecum regulata, constructie in stare satisfacatoare, cu regim de inaltime de tip P+1. Constructia prezinta finisaje medii, pe alocuri, in spatiile neutilizate prezentand degradari ale finisajelor ce necesita remedieri . Energie electrica, retea apa, retea canalizare, cablu telefonie/tv/internet. Primaria orasului Nehoiu, domeniul public al orasului, pozitia 394 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002
Stare tehnica	
Nivel de finisare	
Utilitati existente	
Proprietar	
Adresa proprietatii	Oras Nehoiu, str. Alexandru Ioan Cuza
Cod postal	125100
Ipoteze speciale	- Evaluarea dreptului de proprietate al UAT Nehoiu asupra terenului si a cladirii subiect, s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile subiect, apartine in totalitate UAT Nehoiu, conform inscrierului de la pozitia 393 – pentru teren si 394 – pentru constructie din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipuleaza apartenenta la domeniul public a constructiei Corp Policlinica, oras Nehoiu, jud. Buzau. - Avand in vedere ca imobilul – Corp Policlinica din care face parte spatiul evaluat este folosit de mai multe entitati, terenul a fost considerat ca fiind in indiviziune si nu face obiectul evaluarii.

Scopul evaluarii Estimarea valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii cu proprietatea respectiva de tip inchiriere/concesionare.

Tipul valorii **Valoarea de piata**

Data inspectiei 16.01.2017; inspectia s-a realizat de catre evaluatorul autorizat Adrian Ioan in prezenta domnului Petre Nicolae.

Data evaluarii 16.01.2017

Curs de schimb 1 EURO = 4,5064 LEI, afisat BNR la data de referinta evaluare

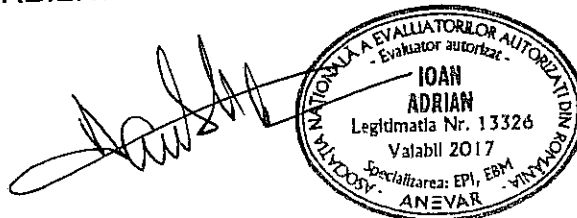
Declararea valorii **Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin venit**

Valoarea de piata totala a proprietatii **20.600 EUR, echivalentul a 92.800 lei**

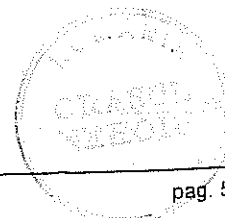
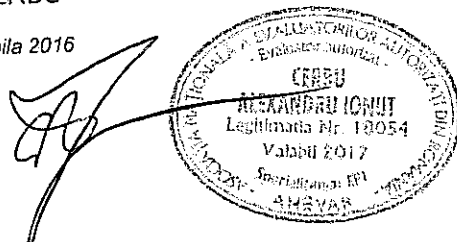
Valoarea estimata si prezentata nu este influentata de TVA, intrucat detinatorul proprietatii este o entitate publica.

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 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: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU din jud. Buzău
Utilizator desemnat : PRIMARIA 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 spațiu în incinta Policlinicii orașului Nehoiu - la parter, în suprafața utilă de 160,48 mp, conform relevului anexat.

Având în vedere că imobilul – Policlinica Nehoiu din care face parte spațiul evaluat este folosit de mai multe entități, terenul a fost considerat ca fiind în diviziune.

Adresa: str. Alexandru Ioan Cuza, oraș Nehoiu, jud. Buzău.

Cod postal: 125100

Identificare cadastrală: Proprietate imobiliară subiect nu are număr cadastral, ea fiind poziționată în intravilanul orașului Nehoiu.

Proprietar: Primăria orașului Nehoiu, dreptul de proprietate este înscris la poziția 394 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, conform informațiilor transmise de proprietar – UAT Nehoiu.

Nu s-a prezentat documentație cadastrală. Suprafețele au fost preluate dintr-un relevu, întocmit 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".

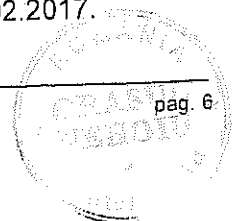
Valoarea nu este influențată de TVA deoarece activele respective aparțin unei entități publice.

6. Data evaluării:

Data inspecției: 16.01.2017. Inspectia s-a realizat de către evaluatorii autorizați Adrian Ioan și Ionut Cerbu în prezența reprezentantului Primăriei Nehoiu, domnul topograf Petre Nicolae.

Data evaluării: 16.01.2017

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în data de 06.02.2017.



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

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 si a cladirii subiect, s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile subiect, apartine in totalitate UAT Nehoiu, conform inscrișului de la pozitia 393 – pentru teren si 394 – pentru constructie din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipuleaza apartenenta la domeniul public a constructiei Corp Policlinica, oras Nehoiu, jud. Buzau.

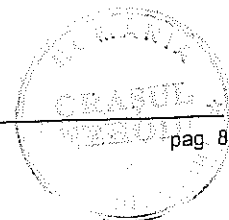
- Avand in vedere ca imobilul – Corp Policlinica din care face parte spatiul evaluat este folosit de mai multe entitati, terenul a fost considerat ca fiind in indiviziune.

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 si anume:**



SEV100 – Cadrul general;
SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV102 – Implementare;
SEV103 – Raportare
SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
SEV340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica
Ghidurile de evaluare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

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

Sarcini inscise: Nu sunt / nu se cunosc.

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

Proprietarul bunului subiect – UAT Nehoiu nu a prezentat documentatie cadastrala si extras de CF pentru informare care sa ateste dreptul de proprietate asupra bunului imobil subiect, dar a declarat ca acest bun imobil a fost dintotdeauna in proprietatea primariei si ca nu este subiect al vreunui litigiu, iar dreptul de proprietate asupra bunului imobil subiect este deplin.

Pentru evaluare se considera existenta dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil subiect, al UAT Nehoiu.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

3. Date despre zona, comuna, vecinatati 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, Mlăjet, Nehoiașu, Păltineni, Stănila și Vinețișu. Este situat în zona montană a județului, pe cursul superior al râului Buzău. Are o populație de 10.211 locuitori (2011).

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

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

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

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Nehoiu se ridică la 10211 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 11631 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (96,32%). Pentru 3,55% din populație, 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 proprietatii subiect

Obiectul evaluării îl constituie un spațiu în incinta Policlinicii orașului Nehoiu - la parter, în suprafața utilă de 160,48 mp, conform relevuului anexat.

În construcția din care face parte și spațiul subiect al evaluării, funcționează la data de referință a evaluării Policlinica localității Nehoiu. Policlinica se află în curtea Spitalului Orasenesc Nehoiu, pe



str. Alexandru Ioan Cuza

Pe o raza de aprox. 500 m întâlnim Liceul Teoretic „Nicolae Iorga”, Primaria Nehoiu, Catedrala Sf. Gheorghe, Politia Orasului Nehoiu, Oficiul Postal Nehoiu, etc.
Policlinica Nehoiu are regimul de înălțime P+1, construcția a fost edificată înaintea anului 1989. Construcția are fundații din beton armat, structura de rezistență din stalpi și grinzi din beton armat cu zidărie portantă. Acoperișul este în patru ape, sarpanta din lemn cu tabla de tip Lindab. Tamplăria exterioară/interioară este parțial din PVC cu geam termopan și parțial din lemn. Pardoselile sunt din mozaic.
Construcția este racordată la rețeaua de energie electrică, la rețeaua de apă și canalizare, încălzire cu sobe.

Spatiul în incinta Policlinicii Nehoiu supus evaluării se află la parter. Acesta are suprafața utilă de 160,48 mp. Spatiul este racordat la rețeaua de curent electric, rețeaua de apă și canalizare. Peretii sunt tencuiți și zugrăviți în vopseluri lavabile, pardoseli din mozaic. Tamplăria este din lemn. Starea generală a clădirii se aproximează ca fiind satisfăcătoare la data evaluării, de asemenea și a spațiului subiect, cu excepția finisajelor interioare ce trebuie reabilitate deoarece prezintă depreciere fizică (deteriorări) destul de mari. O parte din geamuri sunt sparte, fapt ce a creat posibilitatea apariției de urme de umezeală pe pereți ca urmare a apelor generate de precipitații, fapt ce a afectat tencuielile și zugrăvelile. De asemenea tamplăria interioară a spațiului subiect prezintă urme importante de deteriorare, precum și prizele și întrerupătoarele.

Proprietatea aparține UAT Nehoiu din jud. Buzău și se regăsește la poziția 394 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipulează apartenența la domeniul public a Casa de Cultura Nehoiu.

Amplasamentul este considerat favorabil și poate fi utilizat pentru scopul în care a fost edificat precum și în scop comercial.

La data evaluării, construcția nu era intabulată.

5. Date privind impozitele și taxele

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

6. Istoric, incluzând vânzarile 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 sănătății publice, 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; 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 Muntii Siriului, la vest muntii 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.

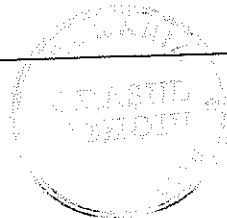
Climatic, teritoriul orașului Nehoiu poate fi împărțit în două sectoare. Un sector al este cel al marilor înalțimi, de peste 1000 m, cu temperaturi mai scăzute și în mare parte dominat de păduri cu pasiuni de tip subalpin. Al doilea sector climatic îl formează sectorul de vale, al râului Buzău și afluenților 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 Inselata, 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 mun. 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 prelucrarea lemnului, 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 suprafață, amplasament, trafic pietonal, finisaje și dotări.
In 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 localități ce aparțin de orașul Nehoiu ca și din Nehoiu – 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.

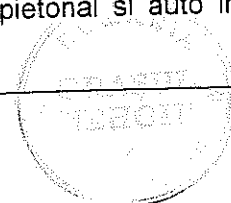
Din informațiile obținute, putem concluziona următoarele:

- Cerere limitată de achiziție terenuri cu destinație comercială, ca 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 săracă. 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/proprietăți 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 ofertează 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 – spațiile de prestări servicii în Nehoiu se ofertează și se tranzacționează rar, prețurile de oferta fiind cuprinse de regulă în intervalul 100 – 450 euro/mp construit, diferențele făcându-se în funcție de tipul construcției, vechime, zonă, acces, suprafață, finisaje etc. Cele mai căutate rămân spațiile comerciale situate în zonele cu trafic pietonal și auto intens,



respectiv, amplasate pe cele mai importante artere de circulație.
Față de oferte preturile reale de vânzare se pot negocia în intervalul 10 -15%.
Se poate spune totuși că oferta este mai mare decât cererea.

Echilibrul pieței: în cazul proprietății evaluate există un număr relativ mic de proprietăți oferite spre vânzare cu caracteristici și atractivitate egală cu cea a proprietății subiect.
Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma totuși că la acest moment piața este una a cumpărătorului, chiar dacă oferta este relativ scăzută, aceasta este totuși superioară cererii.
Nivelul relativ scăzut de oferte este corelat cu nivelul relativ scăzut al cererii și cu numărul mic de tranzacții reale finalizate.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de tip terenuri libere și proprietăți comerciale este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că preturile și chiriile pentru proprietățile cu destinație comercială se vor menține într-o oarecare stabilitate. În prezent punctul de echilibru al pieței pentru terenuri libere bune pentru construirea spațiilor comerciale – spații de prestări servicii precum și spații comerciale/prestări servicii nu este atins. Se poate considera că piața spațiilor comerciale – spații de prestări 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 posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale, posibilitatea fizica este evidenta.

Fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate oarecum egala, utilizate ca proprietati comerciale – spatii de prestari servicii. Pentru spatiul comercial analizat nu exista indicatii 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 cost

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

Metoda costurilor segregate a fost aplicata cu ajutorul materialelor de specialitate



publicate de IROVAL și MATRIX Rom, împreună cu datele despre construcții 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/uzura 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 corecțiilor date de estimarea deprecierei acumulate totale. Deprecierea totală acumulată este compusă din deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea din cauze economice.

Formula de calcul a CIN este următoarea: $CIN \text{ estimat} = CIB - (\text{Deprecierea fizică} + \text{Deprecierea funcțională} + \text{Deprecierea economică})$.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ ca urmare a funcționării/utilizării sale curente și ca urmare a expunerii la factorii de mediu.

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic înregistrat până la data evaluării, supradimensionării clădirii față de utilizarea ei uzuală, stilului arhitectural utilizat sau se datorează neadecvării instalațiilor și echipamentelor funcționale ale clădirii existente (instalații/sistem de încălzire, instalații de alimentare cu apă, ventilație, iluminat, etc.).

Deprecierea din cauze economice constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi construcției, cum ar fi modificarea cererii pe piață pentru tipul respectiv de construcție, urbanismul, condițiile de finanțare, reglementările legale, costurile de execuție (manoperă, materiale, regii, marja de profit a constructorului), lipsa de venituri aduse de active ca urmare a neutilizării, etc.

Având în vedere faptul că obiectul evaluării îl reprezintă un spațiu în incintă



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: 23.900 euro / 107.700 lei
Abordarea prin venit: 20.600 euro / 92.800 lei

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

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

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

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

Abordarea prin piata nu a putut fi folosita deoarece cantitatea de informatii este insuficienta, piata spatiilor comerciale oferite spre vanzare, in aria de piata delimitata, de tipul proprietatii subiect este aproape inexistentă.

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

Valoarea de piata a spatiului in incinta Policlinicii Nehoiu, in suprafata utila de 160,48 mp este: **20.600 EUR, echivalentul a 92.800 lei**

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL

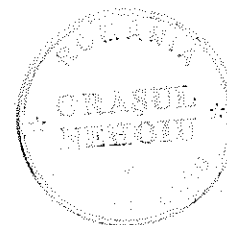
Membru Corporativ ANEVAR

Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 13326 valabila 2017

Alexandru-Ionut CERBU

Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18054 valabila 2017



Policlinicii Nehoiu, în suprafața utilă de 160,48 mp, s-a determinat mai întâi costul de înlocuire al întregii clădiri, apoi s-a determinat costul de înlocuire al spațiului conform ponderii în suprafața utilă totală a clădirii. Deoarece nu se cunoaște suprafața utilă totală a clădirii, ci doar suprafața construită desfășurată, evaluatorul a aproximat suprafața utilă totală ca fiind 85% din suprafața construită desfășurată.

Având în vedere că imobilul – Policlinica Nehoiu din care face parte spațiul evaluat este folosit de mai multe entități, terenul a fost considerat ca fiind în indiviziune și nu s-a evaluat.

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin cost este: **23.900 EURO, echivalent a 107.700 LEI.**

Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări s-a utilizat metoda capitalizării directe. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt :

- Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- Venitul brut efectiv – veniturile anuale obținute din închirierea imobilelor amendat cu gradul de ocupare;
- Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, salarii, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași);
- rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piața și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.

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

Grila de calcul este prezentată în Anexa 3.

Ipotezele de calcul utilizate au fost următoarele:

- prețul de închiriere, conform informațiilor de pe piață, pentru spații comerciale similare este de 2,5 EURO/mp Au;
- pierderi din neocupare și chirii neincasate 20%;
- cheltuielile cu utilitățile sunt, prin contract, în sarcina chiriasului;
- taxe proprietate (impozite) 1,0% și asigurare 0,25% din CIB-uzură fizică
- s-au considerat cheltuieli curente cu întreținerea și repararea clădirii 4%, administrator și alte cheltuieli 1% din VBE;
- cheltuielile cu utilitățile sunt, prin contract, în sarcina chiriasului;
- rata de capitalizare luată în considerare este de 11,00%, conform anexa 3.1 pentru proprietăți similare în jud. Buzău.

Nu s-a extras valoarea terenului deoarece nu se poate cuantifica exact aportul de valoare a acestuia în valoarea spațiului evaluat.

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin venit este: **20.600 EURO, echivalent a 92.800 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: 23.900 euro / 107.700 lei
 Abordarea prin venit: 20.600 euro / 92.800 lei

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

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

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

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

Abordarea prin piata nu a putut fi folosita deoarece cantitatea de informatii este insuficienta, piata spatiilor comerciale oferite spre vanzare, in aria de piata delimitata, de tipul proprietatii subiect este aproape inexistentă.

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

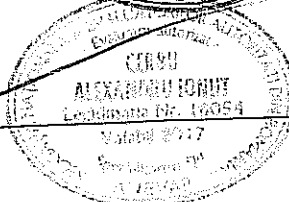
Valoarea de piata a spatiului in incinta Policlinicii Nehoiu, in suprafata utila de 160,48 mp este: **20.600 EUR, echivalentul a 92.800 lei**

SC EVALCONS CONTABILITATE SRL

Membrii Corporativi ANEVAR

Adrian IOAN
 Evaluator autorizat EPI, EBM
 Legitimatie 13326 valabila 2017

Alexandru-Ionut CERBU
 Evaluator autorizat EPI
 Legitimatie 18054 valabila 2017



VII. ANEXE

Localizare

Fotografii ale proprietății

Anexe de calcul

Date despre vânzări și cotații

Documentele de proprietate și cadastru



Determinarea ratei de capitalizare pentru spatiile comerciale din orasul Nehoiu si localitatile arondate

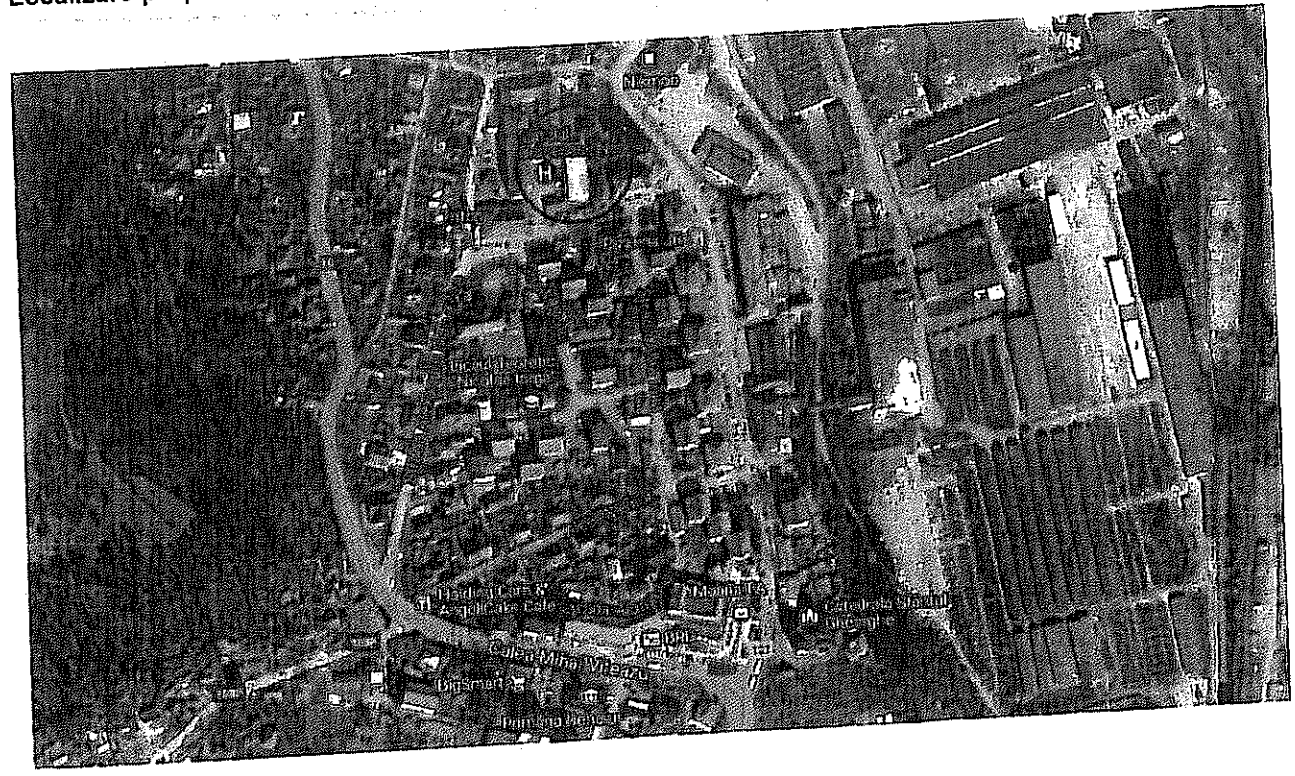
COMPARABILE	A	B	C
Suprafata(mp)	120	200	200
Chirie lunară EURO/mp	3,0	1,5	1,4
Chirie lunară solicitată	360	300	280
Venit Brut Potențial (EUR/an)	4.320	3.600	3.360
Grad de neocupare (15-20%)	864	720	672
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	3.456	2.880	2.688
Cheltuieli de exploatare(10-15%)	346	288	403
Venit Net 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

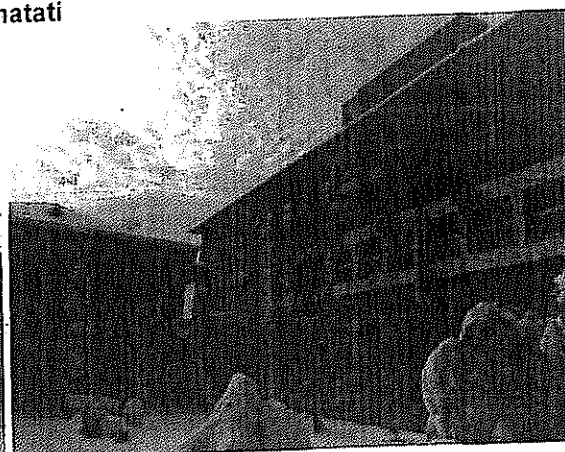
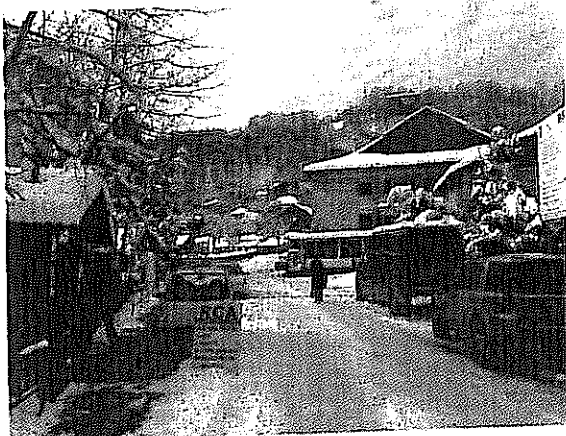


Localizare proprietate subiect:

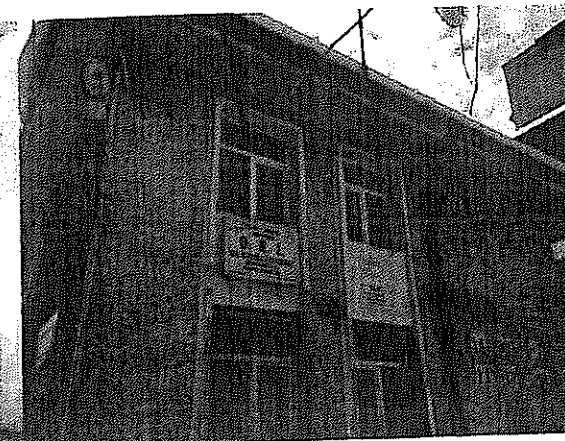
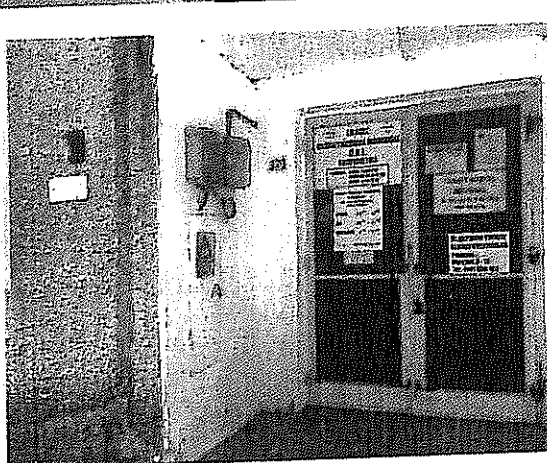
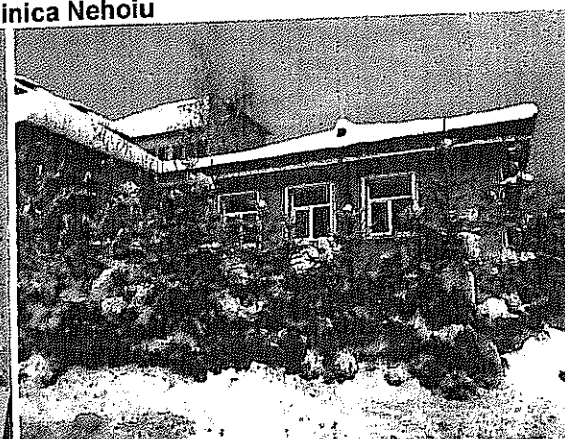
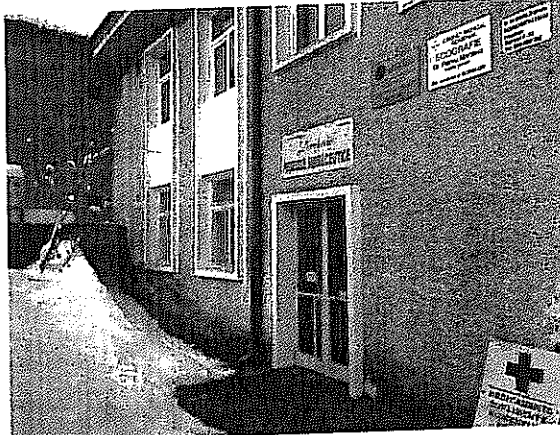


Fotografii ale proprietății

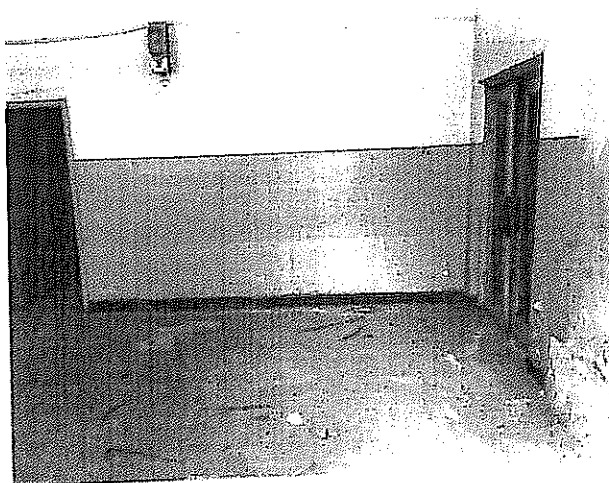
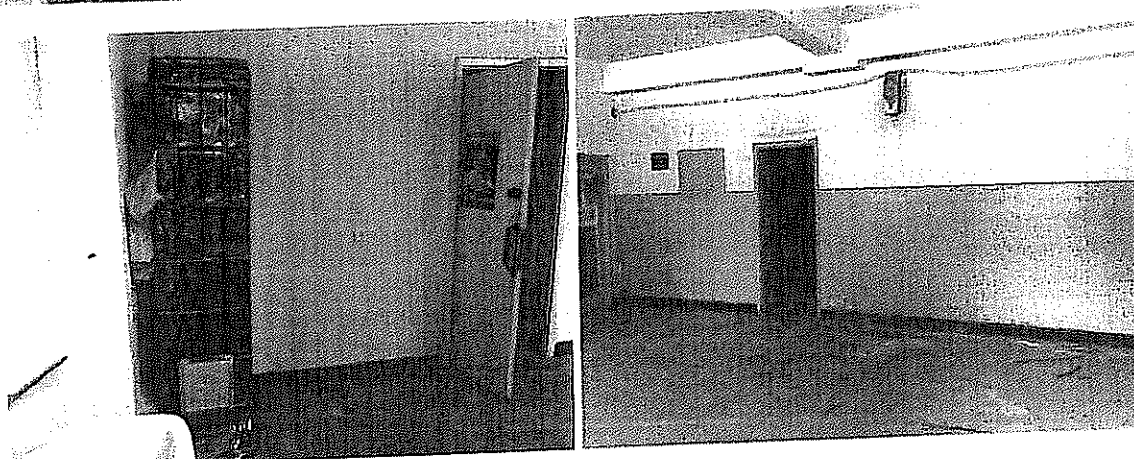
Vecinatati



Corp Policlinica Nehoiu



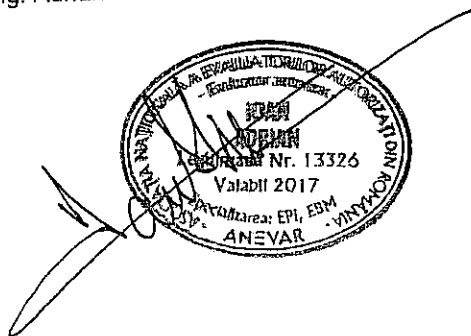
Spatiu in incinta Policlinicii Nehoiu in suprafata utila de 160,48 mp



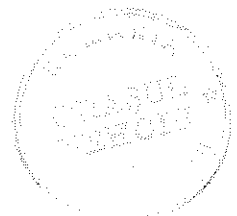
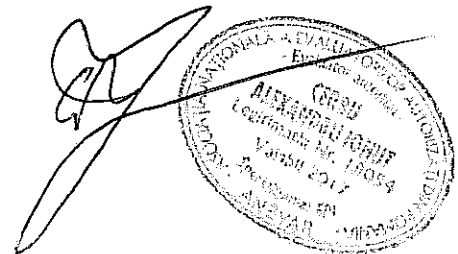
**CENTRALIZATORUL VALORILOR DE PIATA ESTIMATE PENTRU BUNURILE
IMOBILE APARTINAND UAT NEHOIU CE FAC OBIECTUL PREZENTEI EVALUARI**

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Poz. cadastru/ Monitorul Oficial	Valoare determinata prin venit (euro)	Valoare determinata prin cost (euro)
1	2	3	4	5
1	Teren Policlinica		-	-
2	Constructie partiala Su= 160,48 mp Policlinica Nehoiu	-	20.600	23.900
	TOTAL VALOARE PROPRIETATE EVALUATA-EURO		20.600 €	23.900 €
	TOTAL VALOARE PROPRIETATE EVALUATA-LEI		92.800 lei	107.700 lei
VALOAREA DE PIATA PROPU SA PROPRIETATE:			20.600 €	92.800 lei
<i>din care:</i>			-	-
1	Teren		20.600 €	92.800 lei
2	Constructie			
	Curs euro la data evaluarii:	16.01.2017	1EURO=4,5064 lei	

Evaluatori,
ing. Adrian IOAN



ing. Alexandru-Ionut CERBU

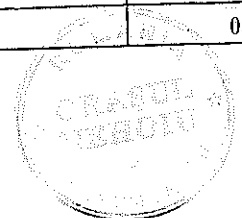


ABORDAREA PRIN COST

TIP CLADIRE: Administrativa

Proprietar: UAT Nehoiu	
Denumire obiectiv: Suprafata utila de 160,48 din Corp Policlinica, pozitia in M.O.: 394	
Adresa obiectiv: str. Alexandru Ioan Cuza	
Numar cadastral:	-
Cartea Funciara:	-
Data evaluarii:	16.01.2017
Scurta descriere obiectiv:	Infrastructura din beton armat. Structura din beton armat si zidarie de caramida. Regim de inaltime P+1. Finisaje: tencuieli, zugraveli normale, var lavabil si var calcic, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan si din lemn, tamplarie interioara din lemn, pardoseli din mozaic, utilitati: curent electric, apa, canalizare, incalzire cu sobe. Finisajele si instalatiile sunt in stare satisfacatoare, pe alocuri prezinta urme de infiltratii apa datorita neetansitatii geamurilor, tamplarie (usi) scoase din balamale, ferestre sparte, zugraveli deteriorate pe alocuri, aspect de spatiu neutilizat. Invelitoare din tabla tip Lindab. Obiectul evaluarii il constituie un spatiu in suprafata utila de 160,48 mp aflat la parterul constructiei, conform releveului atasat la raportul de evaluare.
Suprafata construita (mp):	402
Suprafata desfasurata construita (mp):	804
Data PIF:	1985
Curs valutar la data evaluarii:	1 euro = 4,5064 lei

Nr. crt.	Denumire/Simbol	Suprafata Sc/Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie	Coef. corectie	Coeficient de actualizare	Cost total (euro)
					distanța de transport	manopera		
					0,997	0,965		
Infrastructura								
1				0	0,997	0,965		0,00
2				0				0,00
TOTAL								
Suprastructura/structura								
1	8CLBTIPB	804	206,5	166.026	0,997	0,965	1,0522	168.072,58
2				0	0,997	0,965		0,00
3				0	0,997	0,965		0,00
TOTAL								
Invelitori								
1	INVTL	402	79,5	31959	0,997	0,965	1,1335	34.852,76
2				0				0,00
TOTAL								
Terasa necirculabila								
1				0	0,997	0,965		0,00
2				0				0,00
TOTAL								
Inchideri perimetrare								
1				0				0,00
2				0				0,00
TOTAL								



Finisaje interioare/exteroare in functie de amenajarea spatiului								
1	FICLBTIPB	804	218,4	175.594	0,997	0,965	1,0133	171.186,38
2	FSTROP	643	51	32.803	0,997	0,965	1,0387	32.781,50
3				0	0,997	0,965		0,00
								203.967,88
Instalatii electrice interioare								
1	IECLBTIPB	804	33,1	26.612	0,997	0,965	1,0102	25.865,08
2								0,00
								25.865,08
TOTAL								
Instalatii sanitare								
1	ISCLBTIPB	804	25	20.100	0,997	0,965	0,9285	17.955,62
2								0,00
								17.955,62
Instalatii incalzire/ventilatie								
1	INCCAB	804	25,2	20.261	0,997	0,965	1,3927	27.147,92
2								0,00
								27.148
TOTAL								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (euro)								477.862
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								2.153.437
TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (euro/mp)								594
TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (lei/mp)								2.678

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	168.073	38%	104.798
2	Invelitori si terase	34.853	14%	29.973
3	Inchideri perimetrare	0		0
4	Finisaje	203.968	60%	81.587
5	Instalatii electrice	25.865	86%	3.695
6	Instalatii sanitare	17.956	71%	5.130
7	Instalatii de incalzire	27.148	80%	5.430
Total cost cu tva (euro)		477.862		230.613
Total cost cu tva (euro/mp)		594		287

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	230.613
Deprecierea economica identificata	Depreciere economica datorata pierderii de chirie datorata zonei amplasamentului.
Deprecierea economica identificata - valoric (euro)	77.535
Deprecierea economica identificata - procentual	34%
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala a Policlinicii Nehoiu (euro)	153.078
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala a Policlinicii Nehoiu (lei)	689.831
Costul de inlocuire net euro/mp	190
Costul de inlocuire net lei/mp	858
Costuri de remediere finisaj interior spatiu evaluat (euro) - se considera o cota de 30% din valoarea/mp a finisajelor	12.092
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala pentru Spatiul Su=160,48 mp inclus in cladirea Policlinicii Nehoiu (euro)	23.900
Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala pentru Spatiul Su=160,48 mp inclus in cladirea Policlinicii Nehoiu (lei)	107.700

Deprecierea economica

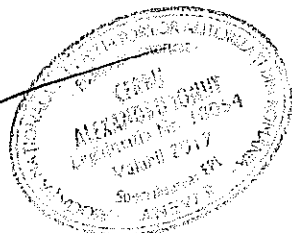
Nr. crt.	Denumire	U.M.	Capitalizare pierdere de chirie
1	Chirie medie	euro/mp	3,8
2	Chirie obtenabila	euro/mp	2,50
3	Pierdere din chirie	euro/mp	1,3
4	Aria utila	mp	683,40
5	Grad de ocupare	%	80%
6	Rata de capitalizare	%	11%
7	Deprecierea economica	euro	77.535
		%	34%

	Pondere Su totala (%)	Pondere Su 160,48 mp (%)
Pondere	100%	23%

Evaluatori,

ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU



ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII DIRECTE

		Spatiu Policlinica Nehoiu
Spatiu inchiriat		160,48
Suprafata utila Inchirialabila totala (mp), din care:		2,50
Chiria lunara spatiu comercial (EUR/mp/luna)		4.814
Venit brut potential VBP (EUR/an)		80%
Grad de ocupare*		3.852
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		
Cheltuieli de exploatare		
	RON	EUR
- Fixe	239	53
- Taxe proprietate **	60	13
- Asigurare ***		
Subtotal cheltuieli fixe	299	66
	%	
- Variabile		
- Reparatii-intretinere	4%	154
- Altele, inclusiv cheltuieli de reclama	1%	39
Subtotal cheltuieli variabile		193
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		259
Rata cheltuielilor de exploatare		7%
		3.593
Venit net din exploatare VNE (EUR/an)		93%
Rata venit net din exploatare		
		11,00%
Rata de capitalizare ****		
Valoarea rezultata	EUR	32.660
Costuri de remediere finisaj interior	EUR	12.092
Valoarea de piata rezultata a proprietatii	EUR	20.600
	LEI	92.800
Valoarea terenului	EUR	0
	LEI	0
Valoarea de piata rezultata a constructiilor	EUR	20.600
	LEI	92.800

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;

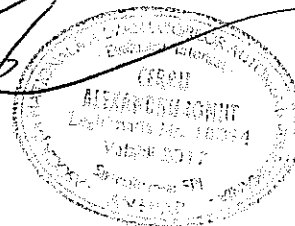
Asigurarea *** este cca 0,25% din valoarea asigurata a constructiei.

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

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

Evaluatori,
ing. Adrian IOAN

Ing. Ionut CERBU



Oferte de vanzare spatii comerciale din jud. Buzau

Comparabila A

<https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-comercial-in-nehoiu-ID6kvLE.html#bd93dk77ba>



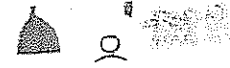
41 000 €
Necesitat

Telekom: TOP TELEFOANE 2016, LA REDUCERE

Trimite mesaj

0724 355 019

Nehoiu, judet Buzau
Vezi pe harta



Mann

Pe site din noi 2014

Asigurați-vă utilizatorului

Vand spatiu comercial in Nehoiu

Nehoiu, judet Buzau Adaugat La 20:03 19 decembrie 2016 Numar anunt: 99747066

Facebook LinkedIn

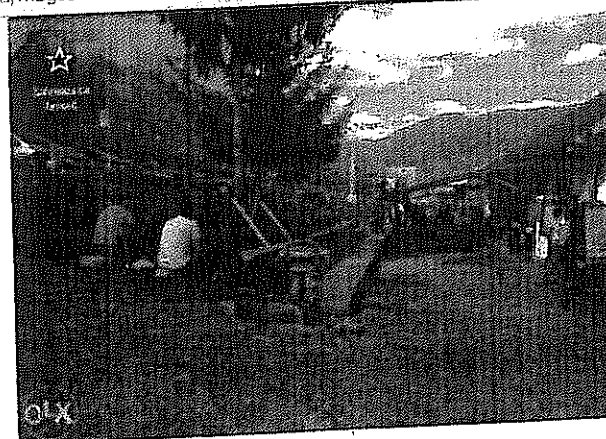
Perioada anunta Activitate anunta

Tipul de	Proprietar	Tipul de proprietate	Vanzare
Suprafata totala	120 m ²		

vand spatiu comercial in zona pietei Nehoiu, constructie noua, parter si etaj. La etaj e amenajat stil apartament cu 3 camere, se poate locui fara probleme, racord la apa potabila si curent electric, partial mobilat si utilat

Comparabila B

<https://www.olx.ro/oferta/magazin-satesc-in-furtunesti-ID30jvV.html#d5f88f9466>

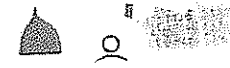


29 000 €
Necesitat

Trimite mesaj

0721 736 736

Furtunesti, judet Buzau
Vezi pe harta



Dragos C

Pe site din noi 2014

Asigurați-vă utilizatorului

Magazin Satesc in Furtunesti

Furtunesti, judet Buzau Adaugat La 11:49 4 iunie 2017 Numar anunt: 56122098

Facebook LinkedIn

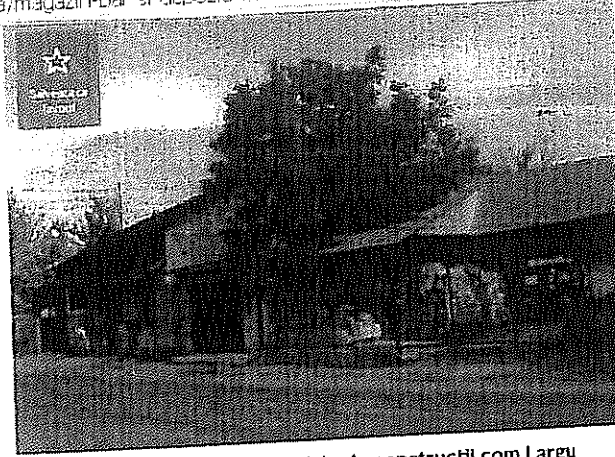
Perioada anunta Activitate anunta

Tipul de	Proprietar	Tipul de proprietate	Vanzare
Suprafata totala	200 m ²		

TOP TELEFOANE 2016, LA REDUCERE

Locuinitate: Sat Furtunesti, comuna Gura-Tegului, jud. Buzau
Cladire: 200mp, 2 intrari, magazin, sistem de incalzire, grup sanitar, birou, terasa exteroara, pista de poezie
Teren: 1400mp
Vad comercial foarte bun pentru: Magazin alimentar, magazin materiale constructii, bar, etc
Serviciile fara distante: ambulare din toate





25 000 €

Trimite mesaj

0741 186 782

Bucuresti, judet Buzau
Vezi pe harta

Dan
Pe site la 14.12.14
Anunturile similare

Magazin, bar si depoziti materiale de constructii com Largu

Buzau, Judet Buzau Adaugat la 17:29 21 decembrie 2014 Numar anunt: 49920199

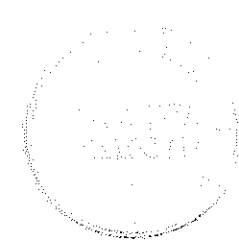
Facebook Twitter

Promisiunea anuntului Actualizarea anuntului

Direct de Proprietar
 Suprafata utila: 250 m²
 Vanzare

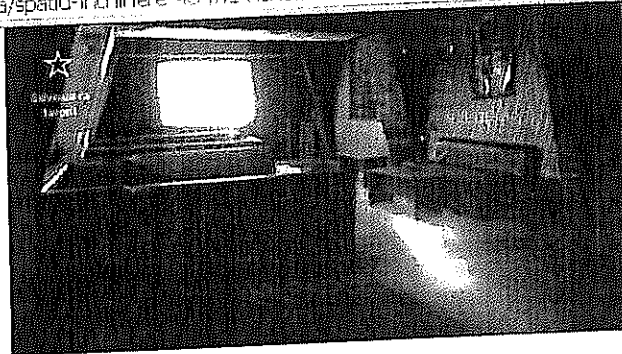
Cele mai vandute telefoane ale anului, acum la reducere!

Vand magazin-bar-depozit materiale de constructii in comuna Largu judetul Buzau care desfasoara activitate comerciala in prezent. Construit in anul 2008. Suprafata construita 200 de metri patrati. Suprafata teren 500 metri patrati. Utilitati-apa curenta si fosa vitajabila. Preluare avansare-cumparare se poate face din mers daca se continua activitatea e existenta. Dotante-mobilier, vitrine, cantare, rasnita de cafea, lazi si vitrine frigorifice nu sunt incluse in pret



Oferte de inchiriere spatii comerciale din zone rurale preorasenesti jud. Buzau

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-inchiriere-40-m2-nehoiu-ID6M1v4.html#33454a1fe5>



Spatiu inchiriere - 40 m² Nehoiu

Nehoiu, Judet Buzau Adaugat de telefon: LA 00 39 17 decembrie 2016 Numar anunt: 100103592

Operatiile: Agentie **Inchiriere**

Suprafata etaj: 40 m²

Spatiu de inchiriat de 40 m², dotat cu grup sanitar propriu, o intrare principala si doua iesiri de urgenta. Spatiul se afla deasupra barului Triton 92, zona centrala, la 20 metri de spital, 30 metri scoala si 50 metri de DN10.
Nu se accepta afaceri precum cafe bar/paturii sportive/casino, deoarece ar interveni cu buna functionare a barului de la etajul inferior!
Canapelele/scaunel/mesele pot ramane in functie de dorinta clientului!
Adresa: Str. General Eremia Grigorescu, Nr.1, Oras Nehoiu, Jud. Buzau.

400 lei

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

trimite mesaj

0709 879 829

Nehoiu, Judet Buzau
Vezi pe harta



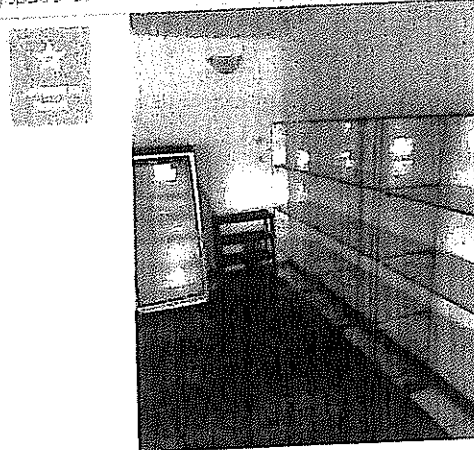
Mihnea

Pe site din aug 2014

Asociatie de utilizatori

Spaciu etaj Tip anunt

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-ID6Wo5E.html#eeff9064f0>



Spatiu de inchiriat

Magura, Judet Buzau Adaugat de telefon: LA 18 59 28 noiembrie 2016 Numar anunt: 102115318

Operatiile: Proprietar **Inchiriere**

Suprafata etaj: 55 m²

Spatiu de inchiriat Magura, Buzau, pretabil magazin sau orice activitate comerciala cu vad format-spatiu de depozitare marfa
Este situat la strada vis a vis de benzinaria Peponi! Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati la nr de tel 745103564

700 lei
Negociabil

Oferta termii de la Telekom: bonus de benefici

trimite mesaj

0758 047 790

Magura, Judet Buzau
Vezi pe harta



Daniela

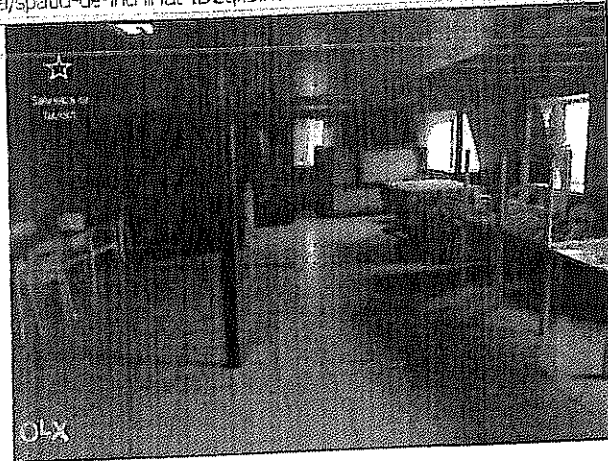
Pe site din mar 2014

Asociatie de utilizatori

Spaciu etaj Tip anunt



<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-ID2qf1J.html#76ce4439b6>



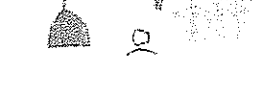
3€

Oferta în ritm de la Telekom, bori și de beneficii

Trimite mesaj

0766091766

Maracineni, Judet Buzau
Vezi pe harta



florin

Pe strada Iuliu 2011

Acum în 26 decembrie 2015

Repostare

Tronasa

Spatiu de inchiriat

Maracineni, Judet Buzau Adaugat la 23:01 15 decembrie 2015 Numar anunt 31509021

Facebook LinkedIn

Renovata anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferta de Proprietar Lejeri în Bucuresti Inchiriere

Suprafata totala 100 m²

Inchiriez spatiu in loc Maracineni dotat centrala apa curenta,mai multe detalii la tel

<https://www.olx.ro/oferta/oferta-speciala-spatiu-comercial-central-ID3msZfn.html#0092f15bc4>



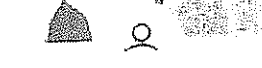
100 €

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

Trimite mesaj

0729 048 943

Pietroasele, Judet Buzau
Vezi pe harta



Zahru Emilian

Pe strada Iuliu 2011

Oferta speciala spatiu comercial, central

Pietroasele, Judet Buzau Adaugat la 07:46 9 decembrie 2015 Numar anunt 49807601

Facebook LinkedIn

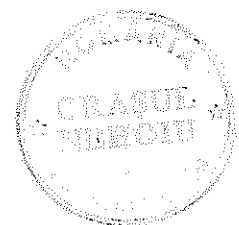
Renovata anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferta de Proprietar Lejeri în Bucuresti Inchiriere

Suprafata totala 70 m²

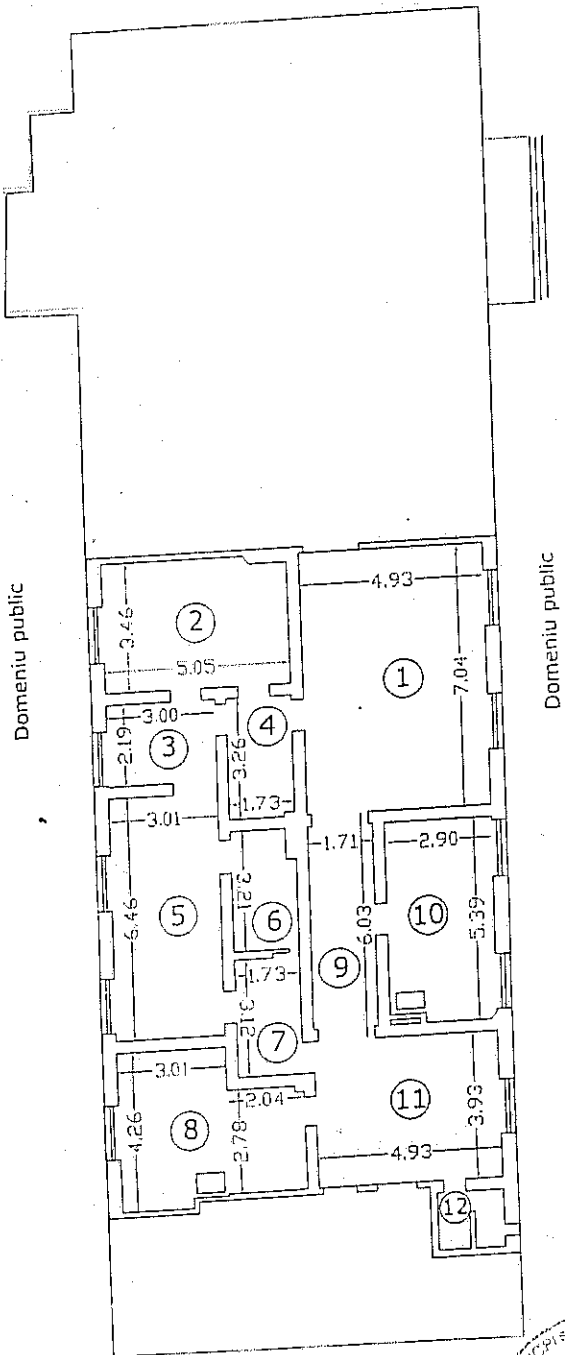
Ofert spre inchiriere doua spatii comerciale ultra central zona pietei comunale cu intrari separate



Relevu
Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	160.48mp	Orasul Nehoiu, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. - Policlina,	
Cartea Funclara colectiva nr.		UAT	NEHOIU
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

Poz. 394 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 621 bis
Partea I din 22.08.2002



Nr. incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	34.70
2	Camera	6.57
3	Incapere	5.60
4	Incapere	19.44
5	Incapere	5.34
6	Incapere	5.40
7	Incapere	18.49
8	Camera	10.12
9	Hol	15.38
10	Camera	19.37
11	Camera	2.80
12	WC.	
Suprafata utila =		160.48
Suprafata totala =		160.48

Domeniu public

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria: RO-BZ-F Nr.: 0017/2010
PETRE NICOLAE
CATEGORIA B

Suprafata construita totala = 402 mp
Executant,
Ing. Petre Nicolae

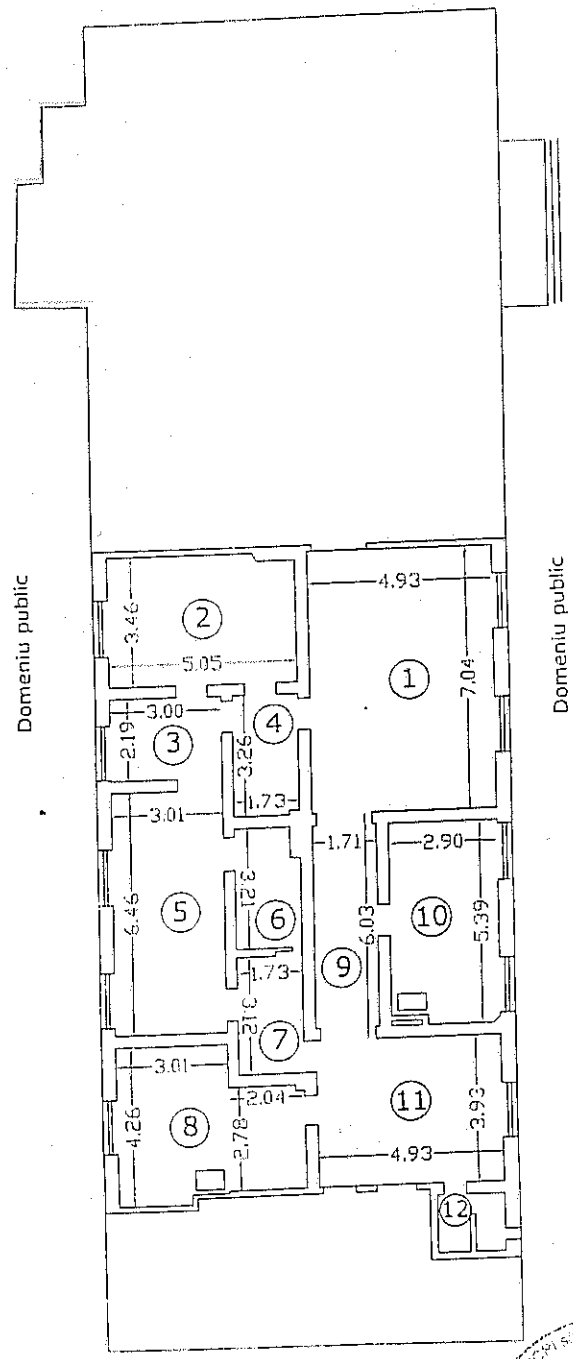
Receptionat,

Data
01.02.2017

Data

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	160.48mp	Orasul Nehoiu, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. - Polclinica,	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	NEHOIU
Cod unitate individuala (U)		CF Individuala	

Poz. 394 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 621 bis Partea I din 22.08.2002



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	34.70
2	Camera	17.27
3	Incapere	6.57
4	Incapere	5.60
5	Incapere	19.44
6	Incapere	5.34
7	Incapere	5.40
8	Camera	18.49
9	Hol	10.12
10	Camera	15.38
11	Camera	19.37
12	WC.	2.80
Suprafata utila =		160.48
Suprafata totala =		160.48

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria: RO-SZ-F Nr.: 0017/2010
 PETRE NICOLAE
 CATEGORIA B

Suprafata construita totala = 402 mp
 Executant, Ing. Petre Nicolae
 Receptionat,
 Data 01.02.2017

[Handwritten signature]

STUDIU DE OPORTUNITATE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit pentru imobilul spatiul situat în incinta Policlinicii oraşului Nehoiu – la parter, identificat conform M. OF. 621 bis, partea I din 22.08.2002, poz. 394 din anexa 4 și închirierii acestuia

Date generale – premisele studiului de oportunitate:

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

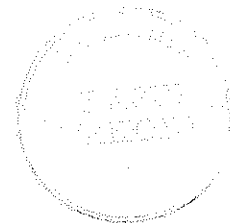
Închirierea bunurilor din domeniul public al unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică conform dispozițiilor:

- Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr. 287/2009 – republicată – Noul Cod Civil;
- Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prin Hotărârea nr. 40/ 27.04.2017, Consiliul Local al oraşului Nehoiu a aprobat Regulamentul pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație publică deschisă a bunurilor imobile din domeniul public al oraşului Nehoiu, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborării studiului de oportunitate:

Pentru atragerea de venituri la bugetul local și crearea de noi locuri de muncă este oportun ca imobilele proprietate publică să fie valorificate prin închiriere.



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

Elemente juridice:

Denumirea și categoria din care fac parte bunurile:

-spatiu în incinta Policlinicii orașului Nehoiu – la parter, în suprafață utilă de 160,48 mp. Imobilul este identificat conform M. OF. 621 bis, partea I din 22.08.2002, poz.394 din anexa 4 și este situat în orașul Nehoiu, str. Alexandru Ioan Cuza – parte componentă din Corp Policlinică.

Persoana juridică care administrează bunurile:

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

Titlul juridic în baza căruia sunt detinute bunurile imobile:


- M. OF. 621 bis, partea I din 22.08.2002, poz.394 din anexa 4

Dotarea cu utilități:

Spațiile care fac obiectul închirierii au acces la rețeaua stradală publică a orașului Nehoiu, rețeaua de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, energie termică, telefonie fixă și mobilă, internet, etc.

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

Înființarea unor servicii strict necesare populației, atragerea de venituri la bugetul local și crearea de noi locuri de muncă. În conformitate cu starea de fapt existentă, consemnată în raportul de evaluare la fila. nr. 11 "Starea generală a clădirii se apreciază ca fiind satisfăcătoare la data evaluării, de asemeni și a spațiului subiect, cu excepția finisajelor interioare ce trebuie reabilitate deoarece prezintă deprecieri fizice (deteriorări) destul de mari. O parte din geamuri sunt sparte, fapt ce a creat posibilitatea apariției de urme de umezeală pe pereți ca urmare a apelor generate de precipitații, fapt ce a afectat tencuielile și zugrăvelile. De asemenea tâmplăria interioară a spațiului subiect prezintă urme importante de deteriorare, precum și prizele și întrerupătoarele.", având în vedere că bugetul local cuprinde alocări numai pentru reparații curente la bunurile imobile proprietate publică, pentru a se putea menține



destinația și folosința acestui imobil se apreciază ca oportună
măsura închirierii.

Modalitatea închirierii bunurilor:

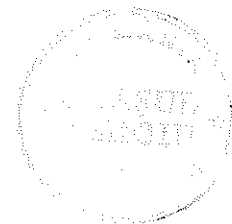
Închirierea se va face prin licitație publică deschisă cu strigare,
potrivit prevederilor art. 123, alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a
administrației publice locale, republicată, cu modificările și
completările ulterioare și H.C.L. nr. 40 /2017 pentru aprobarea
Regulamentului pentru organizarea și desfășurarea procedurii de
închiriere prin licitație publică deschisă a bunurilor imobile din
domeniul public al orașului Nehoiu.

**ȘEF SERVICIU
CONTABILITATE,**

Tomuta Georgeta

**ȘEF SERVICIU
URBANISM,**

Floroiu Laurentiu



**CAIET DE SARCINI
ȘI INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

I CAIET DE SARCINI

I.1. Informații generale privind obiectul închirierii: Obiectul prezentului Caiet de sarcini este închirierea, prin licitație publică deschisă cu strigare, a imobilului spațiu - situat în incinta Policlinicii orașului Nehoiu - la parter, identificat conform M. OF. 621 bis, partea I din 22.08.2002, poz. 394 din anexa 4 și conform anexelor nr. 1 și 2 la H.C.L. nr. 41/ 2017.

Data ședinței de licitație: _____

Ora ședinței de licitație: _____

Data și ora - limită pentru depunerea documentației de înscriere la licitație: _____

Data și ora de desfășurare a ședinței de preselecție: _____

Locul ședinței de licitație: **Calea Mihai Viteazu nr.43, oraș Nehoiu, Jud. Buzău.**


Tipul de licitație: **Licitația publică cu strigare.**

I.1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

Bunurile ce urmează să fie închiriate aparțin domeniului public al orașului Nehoiu fiind identificate ca spațiu în incinta Policlinicii orașului Nehoiu - la parter, în suprafață utilă de 160,48 mp conform releveului anexat prezentului contract . Imobilul este identificat conform M. OF. 621 bis, partea I din 22.08.2002, poz.394 din anexa 4 și este situat în orașul Nehoiu, str. Alexandru Ioan Cuza - parte componentă din Corp Policlinică, conform anexelor nr. 1 și 2 la H.C.L. nr. 41/ 2017.

I.1.2. Destinația bunului care face obiectul închirierii:

Bunul care urmează să fie supus închirierii este destinat exclusiv desfășurării și prestării serviciilor de medicină umană.



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

Prin închirierea terenului se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului public al orașului și atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- asigurarea creșterii potențialului economic și modernizarea zonei;
- creșterea calității și accesibilității serviciilor medicale oferite populației,
- crearea de noi locuri de muncă.

I.1.4. Chiriașul va respecta următoarele:

- utilizarea bunurilor închiriate potrivit destinațiilor și conform contractului de închiriere – anexă nr. 5 la H.C.L. nr. 41/2017.

I.2. Condiții generale ale închirierii:

I.2.1. Procedura de atribuire a contractului de închiriere este prin licitație publică deschisă cu strigare.

I.2.2. Legislația aplicată:

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică,
- Legea nr. 287/2009 – republicată – Noul Cod Civil;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 40/2017 a Consiliului Local al orașului Nehoiu,
- Hotărârea nr. 41/2017 a Consiliului Local al orașului Nehoiu.

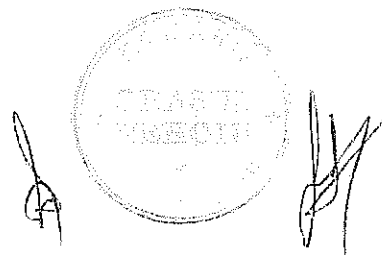
I.2.3. Obligațiile privind protecția mediului:

Chiriașii au obligația de a respecta legislația în vigoare privind activitatea pe care o vor desfășura pe terenurile și spațiile închiriate.

I.2.4. Obligațiile exploatării bunurilor închiriate:

Locatarii au obligația de a folosi bunurile închiriate potrivit destinației lor, să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență a acestora, fără a executa lucrări de modificare a acestora, decât cu aprobarea locatorului.

Locatarul are obligația de a obține toate acordurile, avizele și autorizațiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru



activitatea pe care o desfășoară și pentru întreținerea și funcționarea bunurilor închiriate.

I.3. Organizarea licitației:

Operațiunile pregătitoare organizării licitației în vederea închirierii bunurilor imobile proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu sunt îndeplinite de compartimentele de specialitate ale Primăriei.

Ofertele în plic închis sunt primite de către secretarul dactilograf-registratura generală a Primăriei, care va trece pe adresa de înaintare ce însoțește oferta pe plic numărul de înregistrare, data și ora primirii ofertei. Un exemplar al scrisorii de înaintare a ofertei (o copie conformă cu originalul) va fi înmănată ofertantului.

În vederea închirierii prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu se vor întocmi caietul de sarcini, instrucțiunile pentru ofertanți și va publica anunțul privind organizarea licitației în două ziare de circulație locală și națională.

Documentația de elaborare și prezentare a ofertei, conținând caietul de sarcini, instrucțiunile pentru ofertanți și modalitatea de desfășurare a ofertei (plic închis sau licitație cu strigare) vor fi întocmite de compartimentele de specialitate, serviciul contabilitate și serviciul urbanism.

Organizatorul licitației va putea modifica documentele sus menționate în situații deosebite, cu condiția notificării acestora cu minim 5 zile calendaristice înainte de data limită de înscriere la licitație tuturor ofertanților care au cumpărat caietul de sarcini și documentele de elaborarea și prezentarea ofertei.

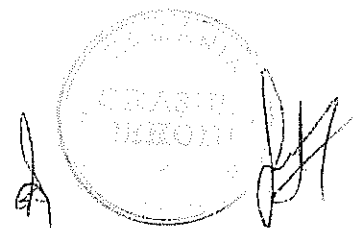
II INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANȚI

II.1. Instrucțiunile pentru ofertanți cuprind date și informații asupra desfășurării licitației publice, precum și precizări asupra modului de întocmire și prezentare a ofertei, modalitatea de desfășurare a licitației (cu plic închis sau cu strigare).

Instrucțiunile au caracter obligatoriu pentru ofertanți, iar nerespectarea lor atrage descalificarea ofertelor și imposibilitatea participării ofertanților la licitație.

II.2 Documentele obligatorii anexate cererii de participare și ofertei , pentru participarea la licitație sunt:

-certificat fiscal – emis de U.AT. unde își are domiciliul , reședința sediul, punctul de lucru, filiala, sucursala ofertantul și de la U.A.T. Oraș Nehoiu – din care să rezulte că acesta nu datorează taxe, impozite, redevențe, chirii sau orice alte debite către bugetele locale,



The image shows an official circular stamp of the Municipality of Nehoiu, with the text 'MUNICIPALITATEA NEHOIU' and 'ORAȘ NEHOIU' visible. To the right of the stamp is a handwritten signature.

- certificat fiscal – emis de ANAF - din care să rezulte că ofertantul nu datoreaza taxe, impozite, redevente, chirii sau alte debite către bugetul de stat,
- cazier fiscal eliberat de ANAF,
- certificat de înregistrare emis de O.R.C. în copie conformă cu originalul,
- certificat constatator în termen de valabilitate, emis de O.R.C. în scopul participării la licitație, conform Legii nr. 26/1990, care să cuprindă informații privind toate elementele actului constitutiv , concordatul preventiv, fapte aflate sub incidența art.21 lit. e-h din Legea nr. 26/1990, situațiile financiare pe ultimul an de activitate, inclusiv obiectele de activitate autorizate spre funcționare,
- dovada autorizării funcționării emisă de instituțiile specializate (organizații profesionale, institutii publice, s.a.), dovada dreptului de practică - exercitare a profesiei,
- dovada existenței contului bancar/de trezorerie,
- dovada achitării garanției și taxei de participare la licitație - Caietului de sarcini.

II.3. Modul și locul de înregistrare al ofertelor.

Termenul de depunere a ofertelor nu poate fi mai mic de 10 zile calendaristice și nu poate depăși 15 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului licitației publice deschise.

Ofertantul are obligația de a elabora și depune oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație.

Ofertele vor fi redactate în limba română. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat și sigilat de către ofertant.

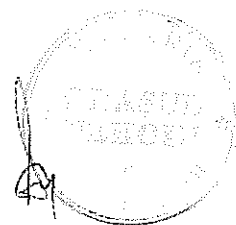
Ofertele se depun la sediul autorității administrației publice locale sau la locul precizat în anunțul publicitar, în plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, ce vor fi înregistrate, în ordinea primirii lor, la registratura generală a Primăriei orașului Nehoiu.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă decât cea stabilită prin anunțul de participare, ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o scrisoare de interes, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor autorității administrației publice locale, acte



prin care se dovedește cumpărarea caietului de sarcini, precum și achitarea garanției de participare la licitația publică deschisă;
- plicul interior.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă (prețul oferit, alte propuneri întocmite conform instrucțiunilor pentru ofertanți, etc.).

Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor și desfășurarea licitației publice deschise.

II.4. Prețul de pornire al licitației pentru închiriere este în cuantum de 1,03 euro/mp/lună.

Prețul caietului de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți în cuantum de 250 lei .

Valoarea garanției pentru participare la licitație în cuantum de 375 lei .

Valoarea pasului de licitație în cuantum de 35 lei/pas.

Garanția pentru participare se constituie de către ofertant în scopul de a proteja autoritatea administrației publice locale față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere-cumpărare.

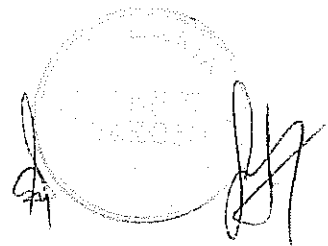
Ofertantul nu își poate revoca oferta, după deschiderea acesteia.

Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) când oferta depusă se află sub valoarea prețului minim de pornire la licitație;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de închiriere în termen de 30 zile de la momentul declarării câștigător al licitației.

În situația prevăzută la lit.b) ofertantul este obligat să plătească cu titlu de daune inclusiv contravaloarea chiriei până la momentul încheierii contractului de închiriere cu acesta sau în cazul reluării licitației până la momentul finalizării procedurii prin declararea unui nou câștigător.

Garanția pentru participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere.



Official stamp and signature of the Public Administration of the Municipality of Sibiu.

Garanția pentru participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează de către autoritatea administrației publice locale cât mai repede posibil, dar nu mai târziu de 15 zile lucrătoare de la data desfășurării licitației publice deschise.

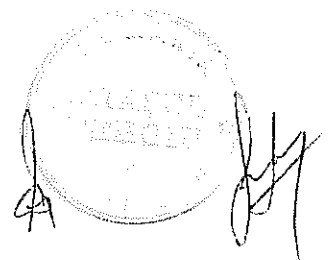
II.5. Comisia de licitație, numită prin dispoziția primarului orașului Nehoiu, cu minim 20 zile calendaristice înainte de data desfășurării licitației publice organizate în vederea închirierii bunului imobil proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu, vor asigura aducerea la cunoștință publică a desfășurării respectivei licitații prin publicarea anunțului de participare în minim 2 ziare de largă circulație, de interes local și/sau național.

II.6. Caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se solicită pe baza unei cereri scrise (semnată și *stampilată* dacă este persoană juridică) depuse la registratura generală a Primăriei, se achită contravaloarea documentației la casieria Primăriei și documentația se ridică de la comisia de licitație numită prin dispoziția Primarului orașului. Documentația se pune la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la depunerea cererii și achitarea contravalorii documentației. Pentru a se putea asigura transmiterea către toți ofertanții a clarificărilor, documentația nu mai poate fi achitată și ridicată de către nici un ofertant cu două zile înainte de data limită de depunere a ofertei. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către reprezentanții autorității administrației publice locale a perioadei prevăzute anterior să nu conducă la situația în care documentația pentru licitație să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 2 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de licitație.

Comisia de licitație, numită prin dispoziția Primarului orașului Nehoiu va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Comisia de licitație, numită prin dispoziția Primarului orașului Nehoiu va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către persoanele interesate care au obținut documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei în cadrul licitației publice deschise organizate pentru închirierea bunului imobil proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Clarificările vor fi comunicate pe fax, e-mail, prin poștă. În situația în care comisia consideră că prin poștă clarificările nu vor mai ajunge la timp la



Official stamp and signature of the Commission for Public Procurement of the Nehoiu Municipality.

oferanți, mai ales în situația în care aceștia sunt persoane fizice, trei membrii ai comisiei de licitație se vor întruni și vor comunica solicitantului documentației telefonic clarificările și obligația acestuia de a comunica un număr de fax, adresă e-mail sau să se prezinte personal la Primărie pentru comunicarea clarificărilor. Membrii comisiei de închiriere vor întocmi o notă scrisă în care vor redacta aceste aspecte. În situația în care ofertantul nu comunică modalitatea de transmitere a clarificărilor sau nu se prezintă personal pentru comunicarea acestora și întocmește oferta fără a ține cont de clarificări, oferta acestuia va fi respinsă. Comisia de licitație, numită prin dispoziția Primarului orașului Nehoiu vor transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 2 zile înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel reprezentanții autorității administrației publice locale în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (1), se va răspunde totuși la clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

II.7. Anunțul de participare la licitația publică în vederea închirierii bunului imobil proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu va fi întocmit și publicat de Comisia de licitație numită prin dispoziția primarului orașului Nehoiu și va cuprinde minim următoarele date:

- a) data, locul și ora desfășurării licitației;
- b) prețul minim de pornire al licitației și tipul acesteia;
- c) date privind identificarea bunului imobil;
- d) termenul până la care se fac înscrierile la licitație;
- e) alte informații utile.

II.8. Desfășurarea licitației:

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

Licitația este organizată de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului. Înaintea deschiderii ședinței publice de licitație, membrii comisiei de evaluare vor semna o declarație pe proprie răspundere cu privire la faptul că nu se află într-una din situațiile de incompatibilitate.

Procedura de licitație se desfășoară după următorul program:

- la data, ora și locul anunțat în anunțul din presă pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, invită în sală pe toți ofertanții (personal sau prin mandatar

împuternicit prin procură autentică-notarială specială) în vederea începerii licitației;

- comisia prezintă în mod succint prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului ce face obiectul licitației;

- pasul de licitare este suma fixă în bani ce reprezintă minimumul supralicitării. Pentru licitare este obligatoriu să existe minim două oferte care să îndeplinească condițiile de eligibilitate.

- se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

➤ Se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;

➤ Cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de către ofertanți se trece la deschiderea ofertelor;

➤ Se verifică identitatea ofertanților. Reprezentanții legali vor prezenta actul de identitate însoțit de o copie (conformă cu originalul) a certificatului constatator al firmei unde este menționat drept administrator/persoană împuternicită. Persoana împuternicită de reprezentantul legal să participe și să liciteze va prezenta actul de identitate, împuternicirea notarială.

➤ Se verifică existența tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiuni pentru ofertanți.

➤ Se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanției, taxei de participare și a contravalorii documentației.

➤ Se verifică condițiile de eligibilitate pe care trebuie în mod imperativ să le îndeplinească ofertanții.

➤ Sunt declarate admisibile/respinse prin procesul verbal de deschidere ofertele depuse.

➤ În situația în care sunt declarate eligibile, îndeplinesc condițiile de eligibilitate impuse prin caietul de sarcini și instrucțiuni, cel puțin două oferte se face publică oferta fiecărui ofertant.

➤ Se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare, înscrisă în formularul de ofertă, plus pasul de licitare, dacă ofertanții declarați eligibili supralicitează. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează.

➤ În cazul în care valoarea ofertelor prezentate de către ofertanți sunt în cantumuri egale se trece la supralicitarea prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

➤ Între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire, maxim 5 minute.

➤ Dacă nici unul dintre ofertanți nu supralicitează, licitația se atribuie ofertantului care a ofertat cel mai mare preț al chiriei.

➤ Imobilele ce fac obiectul închirierii se adjudecă acelui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă. Licitația cu strigare continuă până când ofertanții nu mai licitează.

- Pe durata ședinței de licitație participanții (*oferanții pentru imobilul în cauză*) nu au permisiunea (*sub nici un motiv*) de a părăsi sala sub sancțiunea excluderii din cadrul procedurii.
- Comisia de licitație va încheia un proces verbal de licitație care va cuprinde mențiuni legate de deschiderea ofertelor și verificarea condițiilor de eligibilitate, stabilirea ofertanților declarați admiși și celor declarați respinși (*care nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate, nu au depus oferta în termenul și la locul stabilit, nu au achitat taxele și garanțiile de participare la licitație*). Procesul verbal de licitație se semnează de către membrii comisiei de licitație și licitanții, participanții la licitație, atât cei declarați admiși, cât și cei declarați respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de deschidere de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație.
- În urma desfășurării licitației, în același proces verbal se consemnează de desfășurarea ședinței și se menționează câștigătorul licitației. În baza hotărârii de consiliu local privind decizia închirierii imobilului la licitație și a procesului verbal de licitație se va încheia contractul de închiriere.

3.4. Procedura de contestare a licitației:

Împotriva documentației de licitație oferanții pot depune contestație în termen de 5 zile calendaristice de la publicarea documentației pe site-ul Primăriei, cel mai târziu 3 zile lucrătoare de la data la care au obținut documentația de atribuire. Contestația se depune la registratura Primăriei orașului Nehoiu. Contestația se formulează în scris și trebuie să conțină următoarele elemente:

- a) numele, domiciliul sau reședința contestatorului ori, pentru persoanele juridice, denumirea, sediul lor și codul unic de înregistrare. În cazul persoanelor juridice se vor indica și persoanele care le reprezintă și în ce calitate;
- b) denumirea și sediul autorității contractante;
- c) identificarea imobilului obiect al licitației și data deschiderii ofertelor;
- d) obiectul contestației;
- e) motivarea în fapt și în drept a cererii;
- f) mijloacele de probă pe care se sprijină contestația, în măsura în care este posibil;
- g) semnătura părții sau a reprezentantului persoanei juridice.

Licitanții nu pot formula contestații cu privire la documentația licitației (caietul de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți, etc.) după deschiderea ședinței de licitație. Împotriva licitației, până la momentul adjudecării, se va putea face contestație, de către orice

The image shows an official circular stamp of the Local Council of Nehoiu, with the text 'CONSILIUL LOCAL NEHOIU' visible. Next to the stamp is a handwritten signature in black ink.

persoană interesată, la secția de contencios administrativ a Tribunalului Buzău. Contestația suspendă desfășurarea licitației până la soluționarea definitivă.

Depunerea unei contestații până la începerea ședinței de licitație se face în scris, prin cerere înregistrată la registratura generală a Primăriei orașului Nehoiu și suspendă începerea procedurilor de licitație. Comisia de licitație propune Primarului, prin referat, modul de soluționare a contestației. Primarul soluționează contestația prin Dispoziție ce se comunică de îndată contestatarului.

Ședința de licitație se organizează în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la primirea de către contestatar a Dispoziției de admitere/respingere a contestației, dacă aceasta nu a fost atacată în instanța de judecată. Noua dată și oră a ședinței de licitație va fi anunțată prin grija organizatorului în aceleași ziare în care s-a anunțat și organizarea inițială a licitației.

În situația în care Dispoziția de admitere/respingere a contestației este atacată în instanța de judecată, organizarea licitației se suspendă până la soluționarea prin hotărâre definitivă a cauzei de către instanța de judecată.

După desfășurarea licitației publice deschise, participanții la licitație pot formula contestații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației, care se depun la registratura generală a Primăriei în termen de maxim 24 ore/ în prima zi lucrătoare de la data închiderii ședinței de licitație.

În termen de maxim 5 zile lucrătoare de la depunerea contestației, prin Dispoziție a Primarului, se numește comisia de soluționare a contestației care va avea în componență 3-5 membri.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți în comisia de evaluare.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor care reglementează procedura închirierii prin licitație publică deschisă.

La verificarea documentelor, comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestator cu privire la respectarea dispozițiilor referitoare la:

- a) modul de alcătuire a comisiei de licitație;
- b) incompatibilitatea membrilor comisiei de licitație;
- c) condițiile de întrunire legală a comisiei de licitație;
- d) evaluarea ofertelor în funcție de criteriile de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- e) modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de licitație;
- f) modul de întocmire a procesului verbal al comisiei de licitație.

Comisia de soluționare a contestației propune admiterea/respingerea contestației prin referat care va fi întocmit în



termen de 2 zile lucrătoare de la constituirea acesteia. Primarul se pronunță cu privire la admiterea/respingerea contestației prin Dispoziție de Primar, care va fi emisă în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la numirea comisiei de soluționare a contestației și va fi comunicată contestatarului.

În cazul în care contestația este fondată, Primarul va revoca, prin Dispoziție, decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la numirea comisiei de soluționare a contestației, tuturor ofertanților.

În situația prevăzută la alin. (2), autoritatea administrației publice locale va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la introducerea unei acțiuni în justiție la Secția de contencios administrativ a Tribunalului Buzău. Împotriva hotărârii judecătorești, se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel Ploiești în a cărei circumscripție se află sediul autorității administrației publice locale a orașului Nehoiu.

Depunerea contestației întrerupe termenul de încheiere al contractului de închiriere pe perioada cuprinsă între data depunerii contestației și data primirii de către contestatar a Dispoziției Primarului de soluționare a acesteia.

DISPOZIȚII PRIVIND CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere se încheie în termen de maxim 30 de zile de la data desfășurării licitației publice deschise.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese.

Contractul de închiriere va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite între părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, conform specificului și destinației bunului închiriat și legislației civile și contencioase aplicabile (Legea nr. 213/1998, Legea nr.215/2001, Codul Civil, Codul de Procedură Civilă.)

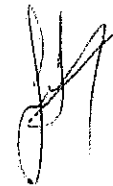
**SEF SERVICIU
CONTABILITATE,**

Tomuta Georgeta



**ȘEF SERVICIU
URBANISM,**

Floroiu Laurentiu





ROMÂNIA

JUDEȚUL BUZĂU

ORAȘUL NEHOIU

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

Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541; E-mail:

primarianehoiu@yahoo.com

Nr.

CONTRACT DE INCHIRIERE

Având în vedere :

- prevederile H.C.L.

- Procesul verbal nr. încheiat de comisia pentru organizarea și desfășurarea licitației publice .

1. PARTILE CONTRACTANTE

Între:

Orașul Nehoiu, cu sediul în orasul Nehoiu, județul Buzău, titular al dreptului de proprietate și administrare al spațiului, prin **Primar - Milea Ionuț**, **Secretar - Cotici Ion** și **contabil șef - Tomuța Georgeta**, în calitate de **proprietar**,

și

_____, str. _____ nr. _____, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. _____, cont nr. _____, deschis la

_____, cod fiscal _____, reprezentată prin _____, având funcția de _____, în calitate de **locatar**, a intervenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

2. Obiectul contractului

2.1 Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie bunul spațiu în incinta Policlinicii orașului Nehoiu - la parter, în suprafață utilă de 160,48 mp conform releveului anexat prezentului contract. Imobilul este identificat conform M. OF. 621 bis, partea I din 22.08.2002, poz.394 din anexa 4 și este situat în orașul Nehoiu, str. Alexandru Ioan Cuza - parte componentă din Corp Policlinică.

2.2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării prezentului contract. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare primire, care va fi încheiat, datat, semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii.

3.1 Bunul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea activităților servicii medicale (conform destinației stabilite prin documentația de licitație)

3. Durata contractului

3.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 15 ani, cu începere de la data încheierii Procesului verbal de predare-primire.

4. Prețul contractului și modalitățile de plată

4.1 Prețul închirierii - chiria - este de lei/lună/, pe care locatarul se obligă să o plătească locatorului. Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației.

4.2 Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emise de locator, pe care locatarul se obligă să o ridice personal de la sediul locatorului. În cazul în care locatarul nu se va prezenta să ridice factura la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă chiar dacă locatorul nu i-o va comunica sau dacă locatarul nu o va ridica după data scadenței.

4.3 Plata chiriei se face lunar, până pe data de _____ a lunii curente pentru luna în curs.

4.4 (1) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(2) Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cu valoarea unei chirii lunare, respectiv de _____ lei.

(3) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

5. Obligațiile locatarului

5.1 Locatorul se obligă:

a) să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare-primire, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de închiriere;

b) să garanteze pentru liniștita și utila folosință a bunului închiriat;

5.2 Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

A circular stamp with illegible text inside, and a handwritten signature or initials over it.

6. Obligațiile locatarului

6.1 Locatarul se obligă:

- a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.
- c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în stare de utilizare conform destinației;
- d) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract;
- e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului (după caz);
- f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;
- h) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;
- i) să restituie bunul la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;
- j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

6.2 Orice amenajări, îmbunătățiri vor fi efectuate de locatar bunului închiriat, cu aprobarea locatorului, și vor rămâne la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului.

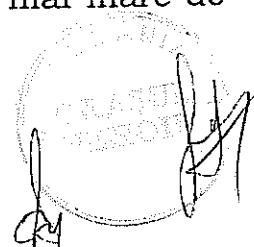
Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la proprietar, înaintea începerii lucrărilor.

Reparațiile necesare bunului pentru a fi în stare corespunzătoare de întrebuințare, și care sunt în sarcina locatorului, pot fi efectuate de locatar pe seama locatorului cu o prealabilă notificare cuprinzând documentație tehnico-economică întocmită în acest sens.

După confirmarea de către locator a efectuării lucrărilor notificate, locatarul pune în opera aceste lucrări, urmând a fi recepționate și evaluate conform devizelor de lucrări întocmite în concordanță cu dispozițiile legale și tehnice aplicabile.

Ulterior recepției efectuate de ambele părți, pentru lucrările necesare aducerii bunului în stare de folosință conform destinației, locatorul datorează cheltuielile efectuate de locatar. Aceste cheltuieli nu sunt purtătoare de dobândă și se vor compensa cu contravaloarea chiriei fără a putea depăși contravaloarea totală a acesteia.

Dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii și a căror durată este mai mare de

A circular stamp with illegible text inside, and a handwritten signature or initials written over it.

10 zile , prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

7. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

7.1 (1) În cazul neplății chiriei la termen, locatorul va percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la suma datorată.

(2) La expirarea scadenței, locatarul este de drept în întârziere fără a fi necesară vreo formalitate prealabilă în acest sens.

(3) Dacă chiria nu va fi achitată timp de 3 luni în urma unei notificări prealabile din partea Primăriei, contractul de închiriere va fi reziliat de plin de drept, fără somație, fără intervenția instanței, prin simpla notificare a chiriașului. În această situație locatarul datorează locatorului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

7.2 - Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea cu plata de daune-interese.

7.3 În cazul în care locatarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul și cuantumul specificat la clauza 4.4, locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare. În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

7.4 În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile prevăzute la clauza 6.1 lit. a), b) c) și h) locatorul este îndreptățit să-i fixeze acestuia un termen de conformare, În situația nerespectării acestui termen, contractul este reziliat de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau orice formalitate prealabilă. În această situație locatarul datorează locatorului daune - interese, în cuantum egal cu valoarea garanției de bună execuție a contractului.

7.5 Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

8. Forța majoră.

8.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

8.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

8.3 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

A circular stamp with illegible text inside, overlaid with a handwritten signature in dark ink.

8.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

8.5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

9. Subînchirierea și cesiunea

9.1 Cedarea drepturilor rezultând din prezentul contract, subînchirierea totală sau parțială, sau utilizarea acestor drepturi în cadrul unei asocieri în participațiune, este interzisă.

10. Încetarea contractului

10.1 Locațiunea încetează prin:

- a) expirarea termenului contractului;
- b) pieirea sau avarierea bunului de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației;
- c) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor asumate în contract;
- d) prin acordul scris al ambelor părți;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune;
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege.

10.2 Fiind un contract administrativ, proprietarul își rezervă dreptul de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere, în situații excepționale ce privesc realizarea unor obiective de interes național sau local, după o prealabilă notificare a chiriașului (minim 30 de zile).

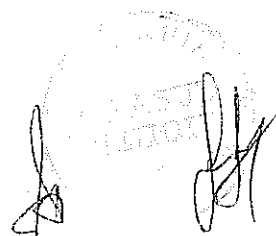
10.3 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților, pentru o perioadă care nu depășește durata initială a contractului de închiriere.

11. Litigii

11.1 Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului.

11.2 Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, proprietarul și chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze pe cale contencioasă la instanța competentă de la sediul locatorului.

11.3 Fiind un contract administrativ, competența de soluționare a litigiilor născute în legătură cu încheierea, modificarea, interpretarea, executarea și încetarea contractului revine în exclusivitate instanțelor de

The image shows two handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular stamp, partially obscured, which appears to contain some text or a logo, but it is not clearly legible.

contencios administrativ, incidente fiind prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12. Dispoziții finale

12.1 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

12.2 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

12.3 (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la punctul 1, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii. Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la, în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,

