



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘUL NEHOIU**  
**P R I M A R**

**Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100; Telefon: 0238/504.548;**  
**Fax: 0238.504.541**

**PROIECT**  
**AVIZAT,**  
**Secretar,**

**Ion Cotici**

**HOTĂRÂRE**

**privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 41 adoptată**  
**de Consiliul Local al orașului Nehoiu în ședința publică**  
**ordinară din data de 27.04.2017.**

Consiliul Local al orașului Nehoiu, județul Buzău,  
Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului orașului Nehoiu înregistrată cu nr...7876 /11.07.2017;
  - raportul nr. 7875/11.07.2017 emis de serviciului „Urbanism” din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Nehoiu;
  - raportul comun al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Nehoiu;
  - raportul de evaluare întocmit de EVALCONS CONTABILITATE S.R.L. și înregistrat sub nr. 6973/20.06.2017 la U.A.T. oraș Nehoiu ,
  - art. 58 – 61, art. 71 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
  - prevederile art. 36 alin. (2) lit. c) alin. (5) lit. a), 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,

**HOTĂRĂȘTE:**

**ART. I.** Titlul Hotărârii nr. 41 adoptată de Consiliul Local al orașului Nehoiu în ședința publică ordinară din data de 27.04.2017 se modifică și va avea următorul cuprins:

*”Hotărâre privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit pentru imobilul spațiu situat în incinta Corp Ortopedie Nehoiu – la parter aparținând Domeniului public al orașului Nehoiu , jud. Buzău-poziția 395 din anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 Bis , partea I din 22.08.2002 și închirierii acestuia ”.*

**ART. II.** Art. 1 alin. (1) din H.C.L. nr. 41/ 27.04.2017 se modifică și va avea următorul cuprins :*”Se aprobă raportul de evaluare întocmit de EVALCONS CONTABILITATE S.R.L. și înregistrat sub nr. 6973/20.06.2017 la U.A.T. oraș Nehoiu.”.*

**ART. III.** Din tot cuprinsul H.C.L. nr. 41/27.04.2017, anexelor nr.2-5 la această hotărâre precum și din actele subsecvente emise ca efect al punerii în aplicare a hotărârii se elimină enunțul *”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. IV.** În tot cuprinsul H.C.L. nr. 41/27.04.2017, anexelor nr.2-5 la această hotărâre precum și în actele subsecvente emise ca efect al punerii în aplicare a hotărârii, se înlocuiește enunțul citat la **ART. III** și se va citi *” spațiu situat în incinta Corp Ortopedie Nehoiu – la parter aparținând Domeniului public al orașului Nehoiu , jud. Buzău - poziția 395 din anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 Bis, partea I din 22.08.2002 și închirierii acestuia”.*

**ART. V.** Art. 2 alin. (2) din H.C.L. nr. 41/27.04.2017 se modifică și va avea următorul cuprins:*”Anexa nr. 1 cuprinde raportul de evaluare întocmit de EVALCONS CONTABILITATE S.R.L. și înregistrat sub nr. 6973/20.06.2017 la U.A.T. oraș Nehoiu”.*

**ART. VI .** Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 41/27.04.2017 se modifică și va avea cuprinsul prevăzut în anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART. VII.** Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 41/27.04.2017 pct. *”Titlul juridic în baza căruia sunt deținute bunurile imobile: M.OF. 621 , partea I din 22.08.2002 , poz 394 din anexa 4”*, se modifică și va avea următorul cuprins:*” M.OF. 621 , partea I din 22.08.2002 , poz 395 din anexa 4”.*

**ART. VIII.** Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 37/27.03.2017 sunt și rămân în vigoare.

**ART. IX.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează aparatul de specialitate al Primarului orașului Nehoiu.

**ART.X.** 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:11.07.2017**

**Nr. 64.**

**PRIMAR,**

**Ionut Milea**





**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘUL NEHOIU**  
**P R I M A R**

**Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100; Telefon: 0238/504.548;**  
**Fax: 0238.504.541**

**Nr.7876/11.07.2017**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 41 adoptată  
de Consiliul Local al orașului Nehoiu în ședința publică  
ordinară din data de 27.04.2017**

Urmare analizării cuprinsul H.C.L. nr. 41/27.04.2017, anexelor la această hotărâre precum și actele subsecvente emise ca efect al punerii în aplicare a hotărârii, s-a constatat că aceasta cuprinde o eroare de redactare în sensul că în expertiza înregistrată sub nr. 4211/05.04.2017 în mod greșit s-a folosit expresia "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" spațiul identificat și evaluat în aceasta expertiză este situat în incinta Corp Ortopedie Nehoiu – la parter aparținând Domeniului public al orașului Nehoiu , jud. Buzău - poziția 395 din anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 Bis, partea I din 22.08.2002 .

Având în vedere dispozițiile art. 58 – 61, art. 71 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare și dispozițiile Legii nr. 215/2001, propun adoptarea Proiectului de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii nr.41 adoptată de Consiliul Local al orașului Nehoiu în ședința publică ordinară din data de 27.04.2017.

Față de cele sus-mentionate, vă rog să dezbateti și să adoptati o hotărâre în sensul proiectului prezentat.

**PRIMAR,**  
**Ionuț Milea**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
ORAȘUL NEHOIU

Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100, județul Buzău  
Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541

Nr. 4875 / 11.07.2017

**RAPORT**

la Proiectul de hotarare privind modificarea și completarea Hotărârii nr. 41 adoptată de Consiliul Local al orașului Nehoiu în ședința publică ordinară din data de 27.04.2017.

Subsemnatul, Floroiu Laurențiu inspector în cadrul primăriei orașului Nehoiu, vă aduc la cunoștință următoarele:

Prin H.C.L. nr. 41/27.04.2017 s-a aprobat raportul de evaluare și închirierea prin licitație publică a unui spațiu situat la parterul imobilului Policlinică, iar din cauza unei erori, identificarea în M.OF. 621 bis, partea I din 22.08.2002, ca fiind la poziția 394 din anexa 4 a fost făcută greșit, în fapt fiind la poziția 395.

Menționez că această eroare s-a produs din cauza faptului că imobilul este cunoscut popular sub denumirea de „Policlinica veche” iar în M.OF. este identificat ca fiind „Corp ortopedie”.

Față de cele menționate vă rog să aprobați modificarea tuturor documentelor care au stat la baza emiterii H.C.L. nr. 41/ 27.04.2017 și implicit a acesteia.



**BIROU URBANISM,**

**Floroiu Laurentiu**

|                          |      |      |
|--------------------------|------|------|
| PRIMĂRIA ORĂȘULUI NEHOIU |      |      |
| SECRETARIA               |      |      |
| INTRARE                  | Nr.  | 6973 |
| IESIRE                   |      |      |
| Zilua                    | Luna | Anul |
| 10                       | 06   | 2017 |

## RAPORT DE EVALUARE

**Bunul imobil evaluat:** Spatiu in incinta Corp Ortopedie Nehoiu – la parter apartinand Domeniului public al orasului Nehoiu, jud. Buzau – pozitia 395 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



ANEVAR



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0387

Se acordă societății:

EVALCONS CONTABILITATE SRL

Cu sediul în județul Buzău, cod unic de înregistrare: J1891420

Data emiterii: 06.02.2017  
Locul emiterii: Buzău

Emisora:  
Evaluări Anulare

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

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



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.

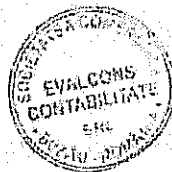
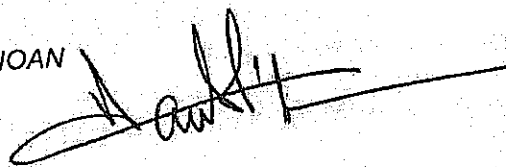
Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

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

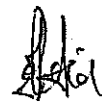
Cu stima,

**SC EVALCONS CONTABILITATE SRL**  
Membru Corporativ ANEVAR

Ing. Adrian IOAN



CONFORM CU  
ORIGINALUL



## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

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

#### II. Prezentarea datelor

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

#### III. Analiza pieței imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizări

#### V. Evaluare

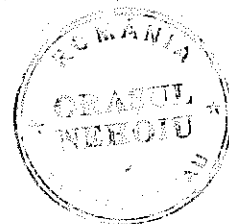
1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordarea prin venit

#### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Signature]*

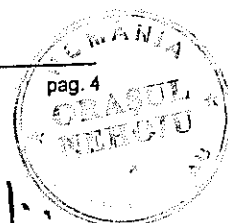




## SINTEZA

|  |  |
|--|--|
| <b>Evaluator</b>                                 | <b>S.C. EVALCONS CONTABILITATE S.R.L.</b>  |
| <b>Autorizatie membru corporativ</b>             | Nr. 0387 emisa in 01.01.2017, valabila pana la 31.12.2017  |
| <b>Reprezentanti societate</b>                   | Adrian IOAN – Director   |
| <b>Autor lucrare Evaluator autorizat</b>         | Adrian Ioan, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM<br>Legitimatie si parafa: 13326 / valabil 2017; E_mail:<br>adrianioan@contauditbz.ro;<br>Alexandru-Ionut CERBU, Membru titular ANEVAR, specializare<br>EPI<br>Legitimatie si parafa: 18054 / valabil 2017  |
| <b>Solicitantul evaluarii</b>                    | <b>Entitate Publica: PRIMARIA ORASULUI NEHOIU, JUD. BUZAU</b>  |
| <b>Domiciliu client</b>                          | Orasul Nehoiu, Calea Mihai Viteazu, jud. Buzau   |
| <b>Utilizator desemnat</b>                       | <b>PRIMARIA ORASULUI NEHOIU</b>  |
| <b>Proprietatea evaluata/obiectul evaluarii:</b> | <b>Obiectul evaluarii il constituie un spatiu in incinta Corp Ortopedie oras Nehoiu - la parter, in suprafata utila de 160,48 mp, conform releveului anexat.</b><br>Avand in vedere ca imobilul – Corp Ortopedie 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.<br>Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul orasului Nehoiu, Str. Alexandru Ioan Cuza, jud. Buzau.<br>Teren plan, forma oarecum regulata, constructie in stare satisfacatoare, cu regim de inaltime de tip P+1.<br>Constructia prezinta finisaje medii, pe alocuri, in spatiile neutilizate prezentand degradari ale finisajelor ce necesita remedieri.<br>Energie electrica, retea apa, retea canalizare, cablu telefonie/tv/internet. |
| <b>Stare tehnica</b>                             | Primaria orasului Nehoiu, domeniul public al orasului, pozitia 395 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002  |
| <b>Nivel de finisare</b>                         |  |
| <b>Utilitati existente</b>                       |  |
| <b>Proprietar</b>                                |  |
| <b>Adresa proprietatii</b>                       | Oras Nehoiu, str. Alexandru Ioan Cuza  |
| <b>Cod postal</b>                                | 125100   |
| <b>Ipoteze speciale</b>                          | - 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 inscrisului de la pozitia 393 – pentru teren si 395 – 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 Ortopedie, oras Nehoiu, jud. Buzau.<br>- Avand in vedere ca imobilul – Corp Ortopedie 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.  |

CONFORM CU  
ORIGINALUL



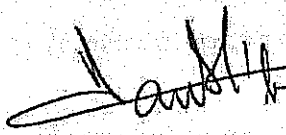

**Scopul evaluarii** Estimarea valorii de piata pentru realizarea unei tranzactii cu proprietatea respectiva de tip inchiriere/concesionare.  
**Tipul valorii** Valoarea de piata  
**Data inspectiei** 16.01.2017; inspectia s-a realizat de catre evaluatorul autorizat Adrian Ioan in prezenta domnului Petre 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

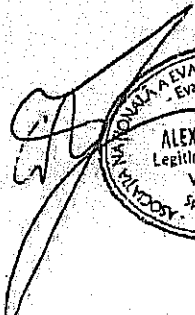
Valoarea estimata si prezentata nu este influentata de TVA, intrucat detinatorul proprietatii este o entitate publica.

**SC EVALCONS CONTABILITATE SRL**  
Membru Corporativ ANEVAR

**Adrian IOAN**  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 13326 valabila 2016

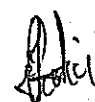
  


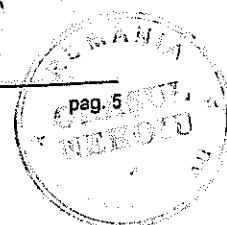
**Alexandru-Ionut CERBU**  
Evaluator autorizat EPI  
Legitimatie 18054 valabila 2016




CONFORM CU ORIGINALUL



  
pag. 5

## I. TERMENII DE REFERINTA 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 declara ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale. Declaram ca 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. Buzau  
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 Corp Ortopedie oras Nehoiu - la parter, în suprafața utilă de 160,48 mp, conform releveului anexat.

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

**Adresa:** str. Alexandru Ioan Cuza, oras Nehoiu, jud. Buzau.

**Cod postal:** 125100

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

**Proprietar:** Primaria orasului Nehoiu, dreptul de proprietate este înscris la poziția 395 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 releveu, 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:

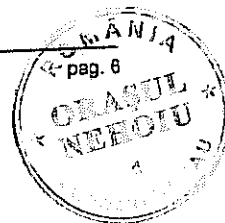
Data inspecției: 16.01.2017. Inspecția s-a realizat de către evaluatorii autorizați Adrian Ioan și Ionut Cerbu în prezența reprezentantului Primăriei Nehoiu, domnul topograf Petre Nicolae.

Data evaluării: 16.01.2017

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

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Signature]*



### 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul bunului imobil subiect, care este si clientul - Primaria orasului Nehoiu, impreuna cu informatiile culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar/utilizator;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

### 9. Ipoteze și ipoteze speciale

#### Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

#### Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre utilizator si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.
- proprietarul este integral raspunzator de informatiile privind dreptul de proprietate deplin asupra bunurilor imobile ce fac obiectul prezentei evaluari, evaluarea dreptului de proprietate facandu-se in acest sens.

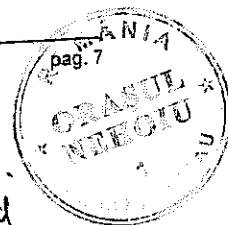
#### Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schița din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata. Proprietarul bunurilor subiect este direct raspunzator de datele referitoare la dimensiuni, suprafete, date PIF, renovari/reabilitari, materiale utilizate si alte informatii relevante despre bunurile imobile subiect ale evaluarii.

#### Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata în considerare in prezentul raport.

CONFORM CU  
ORIGINALUL



*[Handwritten signature]*

#### Structura

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

#### Mediu

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

#### Metodologie

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

#### Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

#### Alte date

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

**Ipoteze speciale:** - Evaluarea dreptului de proprietate al UAT Nehoiu asupra terenului și a clădirii subiect, s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile subiect, aparține în totalitate UAT Nehoiu, conform înscrisului de la poziția 393 – pentru teren și 395 – pentru construcție din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipulează apartenența la domeniul public a construcției Corp Ortopedie, oraș Nehoiu, jud. Buzău.

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

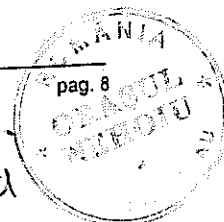
#### 10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

#### 11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

CONFORM CU  
ORIGINALUL



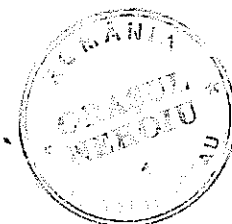
SEV100 – Cadrul general;  
SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii  
SEV102 – Implementare;  
SEV103 – Raportare  
SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare  
SEV340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica  
Ghidurile de evaluare  
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

## 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.

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Descrierea juridică

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

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

Sarcini înscrise: Nu sunt / nu se cunosc.

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

Proprietarul bunului subiect – UAT Nehoiu nu a prezentat documentație cadastrală și extras de CF pentru informare care să ateste dreptul de proprietate asupra bunului imobil subiect, dar a declarat că acest bun imobil a fost dintotdeauna în proprietatea primăriei și că nu este subiect al vreunui litigiu, iar dreptul de proprietate asupra bunului imobil subiect este deplin.

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

### 2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

### 3. Date despre zona, comuna, vecinătăți și amplasare

Zona:

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

În afara centrului urban Nehoiu, din componența unităților administrative fac parte satele: Vinețișu, Bâsca Rozilei, Lunca Priporului, Stănila, Chirlești, Curmătura, Mlăjeț, 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 Corp Ortopedie, un cabinet medical, 4 cabinete stomatologice precum și 19 lacase de cult și o casă de cultură.

### Descrierea proprietății subiect

**Obiectul evaluării îl constituie un spațiu în incinta Corp Ortopedie oraș 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 Corpul Ortopedie al localității Nehoiu. Corpul Ortopedie se află în curtea Spitalului

Orasenesc Nehoiu, pe str. Alexandru Ioan Cuza

Pe o rază de aprox. 500 m întâlnim Liceul Teoretic „Nicolae Iorga”, Primăria Nehoiu, Catedrala Sf. Gheorghe, Poliția Orașului Nehoiu, Oficiul Postal Nehoiu, etc.

Corpul Ortopedie 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, șarpanta din lemn cu tablă 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 Corp Ortopedie 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 apropiează 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 395 din Anexa nr. 4 din Monitorul Oficial 621 bis, partea I din 22.08.2002, care stipulează apartenența la domeniul public a Corpului Ortopedie 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.*

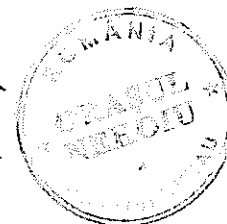
#### **5. Date privind impozitele și taxele**

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.

CONFORM CU  
ORIGINALUL





### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

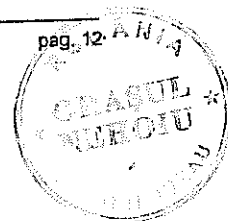
Orașul Nehoiu se află în valea râului Buzău și este traversat de șoseaua națională DN10, care leagă Buzăul de Brașov. Pe teritoriul orașului, în dreptul satului Lunca Priporului, se ramifică din DN10 șoseaua județeană DJ203K, ce leagă orașul de Gura Teghii. Pentru transport feroviar, orașul este punctul 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

CONFORM CU  
ORIGINALUL

pag. 12 din 14



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 chirii pot fi cuprinse între 1,5 EUR/mp și 3,5 EUR/mp în funcție de suprafața, amplasament, trafic pietonal, finisaje și dotări.

**În prezent piața imobiliară se află într-o zonă de cvasistabilitate, tranzacțiile fiind rare.**

**Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice pentru bunul subiect:** piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților de tip comercial amplasate în 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 scăzută.

Cu toate acestea putem spune că piața este una a cumpărătorului, datorită faptului că dacă un cumpărător este interesat, va găsi destul de ușor mai multe proprietăți de uz comercial la vânzare. În oferta de terenuri/prorietăți comerciale construite, oarecum similare cu proprietatea subiect, apar mai puțin spațiile nou construite, în general ofertele fiind făcute de către proprietari pentru terenuri libere cu destinație mixtă (comercială-rezidențială) și spații mai vechi amenajate/modificate sau chiar transformate din diverse tipuri de construcții rezidențiale.

Terenurile libere în Nehoiu se ofertează la prețuri de regulă cuprinse între 3 – 18 euro/mp, în 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 diverși ofertanți variază între 10 – 20 %, în 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,

CONFORM CU  
ORIGINALUL



respectiv, amplasate pe cele mai importante artere de circulatie.  
Fata de oferte preturile reale de vanzare se pot negocia in intervalul 10 -15%.  
Se poate spune totusi ca oferta este mai mare decat cererea.

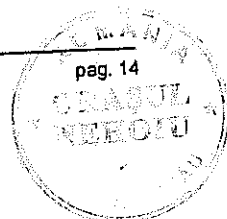
**Echilibrul pietei:** in cazul proprietatii evaluate exista un numar relativ mic de proprietati oferite spre vanzare cu caracteristici si atractivitate egala cu cea a proprietatii subiect.  
Tinând cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma totusi ca la acest moment piata este una a cumparatorului, chiar daca oferta este relativ scazuta, aceasta este totusi superioara cererii.  
Nivelul relativ scazut de oferte este corelat cu nivelul relativ scazut al cererii si cu numarul mic de tranzactii reale finalizate.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de tip terenuri libere si proprietati comerciale este mic. Astfel, tinând cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru proprietatile cu destinatie comerciala se vor mentine într-o oarecare stabilitate. In prezent punctul de echilibru al pietei pentru terenuri libere bune pentru construit spatii comerciale – spatii de prestari servicii precum si spatii comerciale/prestari servicii nu este atins. Se poate considera ca piata spatiilor comerciale – spatii de prestari servicii este într-o cvasistabilitate.

---

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Signature]*



## IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piață și ale analizei vandabilității.

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală. Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, a fost realizată analiza celei mai bune utilizări a terenului construit, prin prisma construcțiilor existente.

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

**Fizic posibilă:** în cazul utilizării comerciale, posibilitatea fizică este evidentă.

**Fezabilitatea financiară și maximă productivitate:** în zona există proprietăți cu o atractivitate oarecum egală, utilizate ca proprietăți comerciale – spații de prestări servicii. Pentru spațiul comercial analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății subiect, care să respecte definiția de mai sus, este utilizarea comercială / birouri. Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale. Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri mici și medii.

## V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare și/sau mobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare, prevăzute de Standardele ANEVAR. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară/mobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Pentru activele analizate se pot utiliza următoarele abordări:

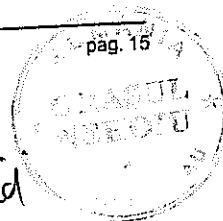
### Abordarea prin cost

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

Metoda costurilor segregate a fost aplicată cu ajutorul materialelor de specialitate

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Signature]*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

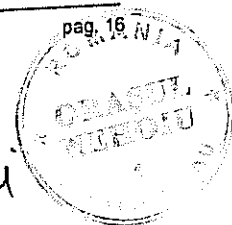
Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ ca urmare a functionarii/utilizarii sale curente si ca urmare a expunerii la factorii de mediu.

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

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

Avand in vedere faptul ca obiectul evaluarii il reprezinta un spatiu in incinta Corp

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Ortopedie Nehoiu, in suprafata utila de 160,48 mp, s-a determinat mai intai costul de inlocuire al intregii cladiri, apoi s-a determinat costul de inlocuire al spatiului conform ponderii in suprafata utila totala a cladirii. Deoarece nu se cunoaste suprafata utila totala a cladirii, ci doar suprafata construita desfasurata, evaluatorul a aproximat suprafata utila totala ca fiind 85% din suprafata construita desfasurata.

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

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin cost este: **23.900 EURO, echivalent a 107.700 LEI.**

### **Abordarea prin venit**

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

- Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- Venitul brut efectiv – veniturile anuale obtinute din inchirierea imobilelor amendat cu gradul de ocupare;

Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (utilitati, salarii, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi);

- rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Formula de calcul este:  $V = VNE / c$

Grila de calcul este prezentata in Anexa 3.

Ipotezele de calcul utilizate au fost urmatoarele:

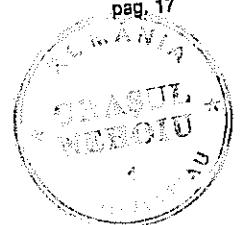
- pretul de inchiriere, conform informatiilor de pe piata, pentru spatii comerciale similare este de 2,5 EURO/mp Au;
- pierderi din neocupare si chirii neincasate 20%;
- cheltuielile cu utilitatile sunt, prin contract, in sarcina chiriasului;
- taxe proprietate (impozite) 1,0% si asigurare 0,25% din CIB-uzura fizica
- s-au considerat cheltuieli curente cu intretinerea si repararea cladirii 4%, administrator si alte cheltuieli 1% din VBE;
- cheltuielile cu utilitatile sunt, prin contract, in sarcina chiriasului;
- rata de capitalizare luată in considerare este de 11,00%, conform anexa 3.1 pentru proprietati similare in jud. Buzau.

***Nu s-a extras valoarea terenului deoarece nu se poate cuantifica exact aportul de valoare a acestuia in valoarea spatiului evaluat.***

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin venit este: **20.600 EURO, echivalent a 92.800 LEI**

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Signature]*



## VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Criteriile prin care se analizează (reconciliază) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea de piață care să exprime cel mai fidel valoarea imobilelor subiect, din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor utilizate, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Valorile rezultate prin aplicarea celor două abordări sunt:

Abordarea prin cost: 23.900 euro / 107.700 lei

Abordarea prin venit: 20.600 euro / 92.800 lei

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

| Specificatie             | Abordarea prin cost | Abordarea prin venit |
|--------------------------|---------------------|----------------------|
| adecvarea                | buna                | buna                 |
| precizia                 | relativ buna        | buna                 |
| cantitatea de informații | suficienta          | suficienta           |

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

Luând în considerare calitatea și cantitatea informațiilor utilizate, considerăm ca metoda cu gradul cel mai mare de precizie este abordarea prin venit.

Abordarea prin piață nu a putut fi folosită deoarece cantitatea de informații este insuficientă, piața spațiilor comerciale oferite spre vânzare, în aria de piață delimitată, de tipul proprietății subiect este aproape inexistentă.

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

Valoarea de piață a spațiului în incinta Corp Ortopedie Nehoiu, în suprafața utilă de 160,48 mp este: **20.600 EUR, echivalentul a 92.800 lei**

**SC EVALCONS CONTABILITATE SRL**

Membrii Corporativ ANEVAR

Adrian IOAN  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 13326 valabila 2017

Alexandru-Ionut CERBU  
Evaluator autorizat EPI  
Legitimatie 18054 valabila 2017

*[Signature]*

*[Signature]*



CONFORM CU ORIGINALUL

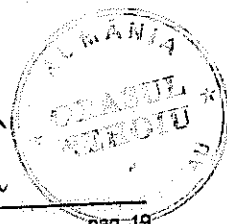


## VII. ANEXE

Localizare  
Fotografii ale proprietății  
Anexe de calcul  
Date despre vânzări și cotații  
Documentele de proprietate și cadastru

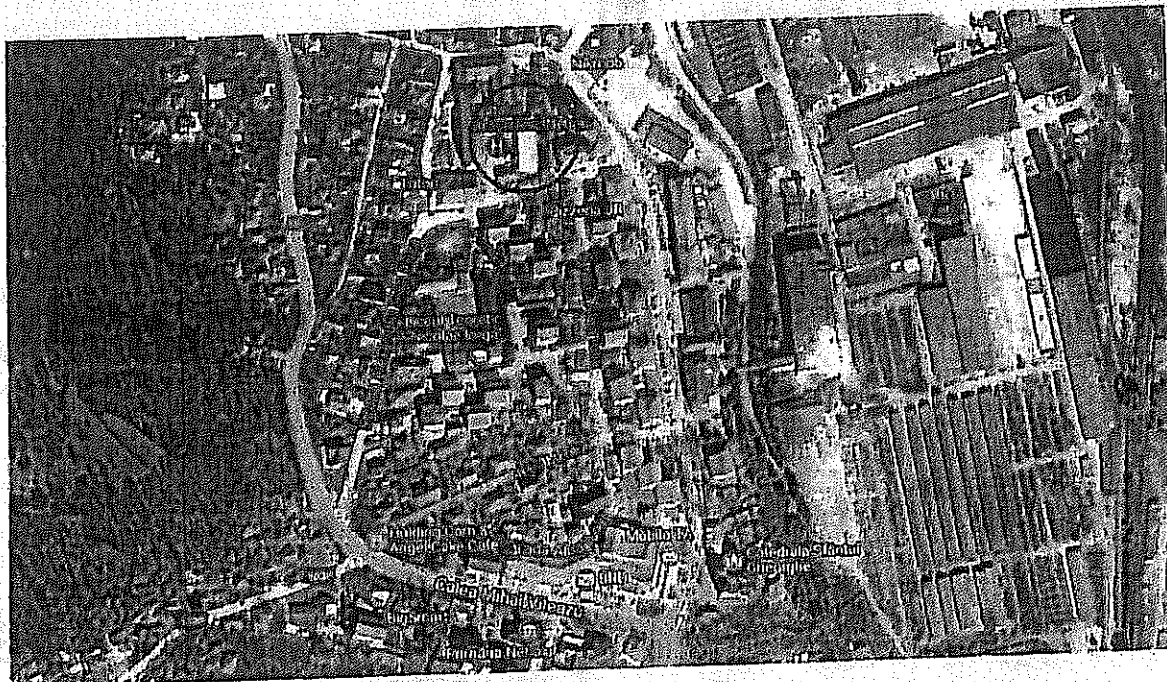
CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Signature]*





Localizare proprietate subiect:



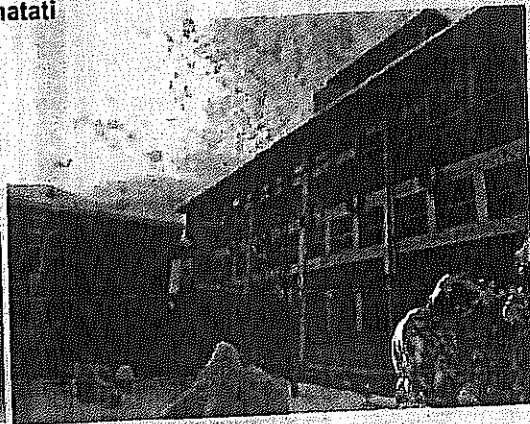
CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*

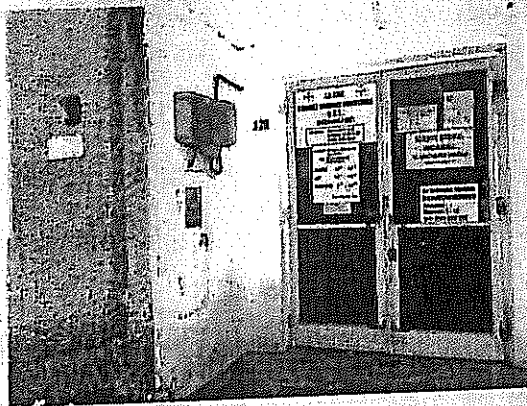
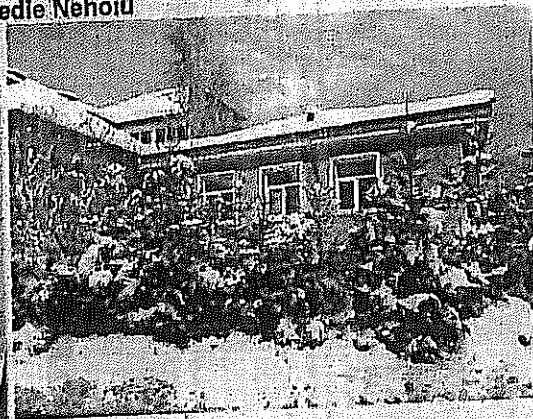
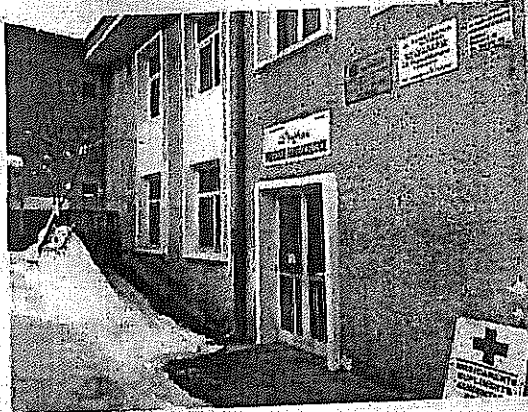


Fotografii ale proprietății

Vecinatati

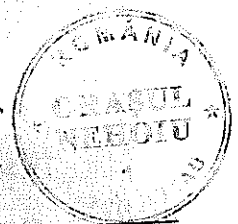


Corp Ortopedie Nehoiu



CONFORM CU  
ORIGINALA

*[Handwritten signature]*



Spatiu in incinta Corp Ortopedie Nehoiu in suprafata utila de 160,48 mp



CONFORM CU ORIGINALUL

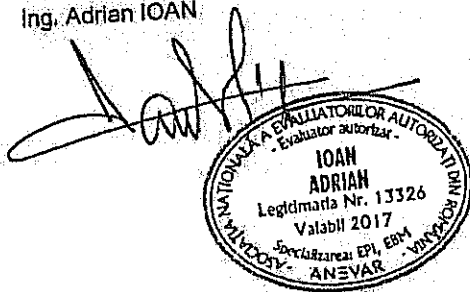
*[Handwritten signature]*



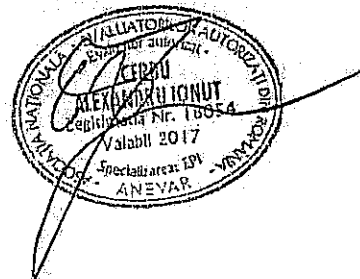
**CENTRALIZATORUL VALORILOR DE PIATA ESTIMATE PENTRU BUNURILE  
IMOBILE APARTINAND UAT NEHOIU CE FAC OBIECTUL PREZENTEI EVALUARI**

| Nr. Crt.                                       | Denumirea bunului  | Poz. cadastru/<br>Monitorul Oficial                                 | Valoare<br>determinata<br>prin venit<br>(euro) | Valoare<br>determinata<br>prin cost<br>(euro) |
|--|--|---|--|---|
| 1  | 2  | 3   | 4  | 6   |
| 1  | Teren Corp Ortopedie   |   |  |   |
| 2  | Constructie partiala Su=<br>160,48 mp Corp Ortopedie<br>Neholu | 395 -Anexa 4 din<br>M.O. nr. 621 bis,<br>partea I din<br>22.08.2002 | 20.600   | 23.900  |
|  | <b>TOTAL VALOARE<br/>PROPRIETATE EVALUATA-<br/>EURO</b>        |   | 20.600 €                                       | 23.900 €                                      |
|  | <b>TOTAL VALOARE<br/>PROPRIETATE EVALUATA-<br/>LEI</b>         |   | 92.800 lei                                     | 107.700 lei                                   |
| <b>VALOAREA DE PIATA PROPU SA PROPRIETATE:</b> |  |   | 20.600 €                                       | 92.800 lei                                    |
| <b>din care:</b>                               |  |   |  |   |
| 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



CONFORM CU  
ORIGINALUL



## ABORDAREA PRIN COST

TIP CLADIRE: Administrativa

|   |  |
|---|--|
| Proprietar: UAT Nehoiu  |  |
| Denumire obiectiv: Suprafata utila de 160,48 din Corp Ortopedie, pozitia in M.O.: 395 |  |
| 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+I. 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 neetanseitatii geamurilor, tamplarie (usi) scoase din balamale, ferestre sparte, zugraveli deteriorate pe alocuri, aspect de spatiu neutilizat. Invelitoare din tabla tip Lindab.<br>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 distanta de transport | Coef. corectie manopera | Coeficient de actualizare | Cost total (euro) |
|--------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------|
|                          |                 |                       |                        |                   | 0,997                                | 0,965                   |                           |                   |
| Infrastructura           |                 |                       |                        |                   |                                      |                         |                           |                   |
| 1                        |                 |                       |                        | 0                 | 0,997                                | 0,965                   |                           | 0,00              |
| 2                        |                 |                       |                        | 0                 |                                      |                         |                           | 0,00              |
| TOTAL                    |                 |                       |                        |                   |                                      |                         |                           |                   |
| 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                    |                 |                       |                        |                   |                                      |                         |                           |                   |

CONFORM CU ORIGINALUL



| 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       |
| <b>TOTAL</b>   |           |     |       |         |       |       |        | 25.865,08  |
| 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       |
| <b>TOTAL</b>   |           |     |       |         |       |       |        | 27.148     |
| <b>TOTAL</b>   |           |     |       |         |       |       |        | 477.862    |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (euro)</b>                            |           |     |       |         |       |       |        | 2.153.437  |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)</b>                             |           |     |       |         |       |       |        | 594        |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (euro/mp)</b>                      |           |     |       |         |       |       |        | 2.678      |
| <b>TOTAL COST (CIB) CU TVA/mp (lei/mp)</b>                       |           |     |       |         |       |       |        |            |

**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                              |
| <b>Total cost cu tva (euro)</b>    |                         | 477.862                           |                         | 230.613                            |
| <b>Total cost cu tva (euro/mp)</b> |                         | 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.

CONFORM CU ORIGINALUL

*[Signature]*



|  |   |
|--|---|
| 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 Corpului Ortopedie Nehoiu (euro)  | 153.078   |
| Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala a Corpului Ortopedie 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 Corp Ortopedie Nehoiu (euro) | 23.900  |
| Costul de inlocuire net - CIN - valoarea ramasa finala pentru Spatiul Su=160,48 mp inclus in cladirea Corp Ortopedie Nehoiu (lei)  | 107.700   |

**Deprecierea economica**

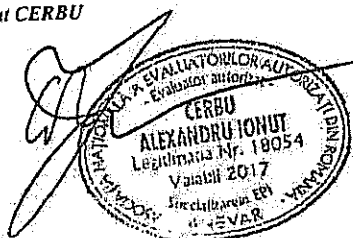
| Nr. crt. | Denumire              | U.M.    | Capitalizare pierdere de chirie |
|----------|-----------------------|---------|---------------------------------|
| 1        | Chirie medie          | euro/mp | 3,8                             |
| 2        | Chirie obtenabila     | euro/mp | 2,50                            |
| 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%                      |

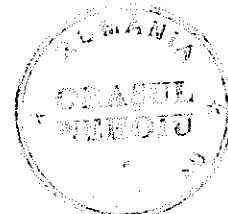
Evaluatori,

ing. Adrian IOAN

ing. Ionut CERBU



CONFORM CU ORIGINALUL



## ABORDAREA PRIN VENIT - METODA CAPITALIZARII DIRECTE

|   |   | Spatiu Corp<br>Ortopedie<br>Neholu |
|---|---|------------------------------------|
| Spatiu inchiriat                                    |   | 160,48                             |
| Suprafata utila inchiriabila 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 ***                                     |   | 299 66                             |
| Subtotal cheltuieli fixe                            |   |                                    |
|   | % |                                    |
| - Variabile   |   | 4% 154                             |
| - Reparatii-intretinere                             |   | 1% 39                              |
| - Altele, inclusiv cheltuieli de reclama            |   | 193                                |
| Subtotal cheltuieli variabile                       |   | 259                                |
| Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)             |   | 7%                                 |
| Rata cheltuielilor de exploatare                    |   |                                    |
| Venit net din exploatare VNE (EUR/an)               |   | 3.593                              |
| Rata venit net din exploatare                       |   | 93%                                |
| Rata de capitalizare ****                           |   | 11,00%                             |
| Valoarea rezultata                                  |   | EUR 32.660                         |
| Costuri de remediere finisaj Interior               |   | EUR 12.092                         |
| Valoarea de plata rezultata a proprietatii          |   | EUR 20.600                         |
|   |   | LEI 92.800                         |
| Valoarea terenului                                  |   | EUR 0                              |
|   |   | LEI 0                              |
| Valoarea de plata 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 dolari, 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 ratel de capitalizare, anexate.

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

Evaluatori,  
Ing. Adrian IOAN

Ing. Ionut CERBU



CONFORM CU  
ORIGINALUL

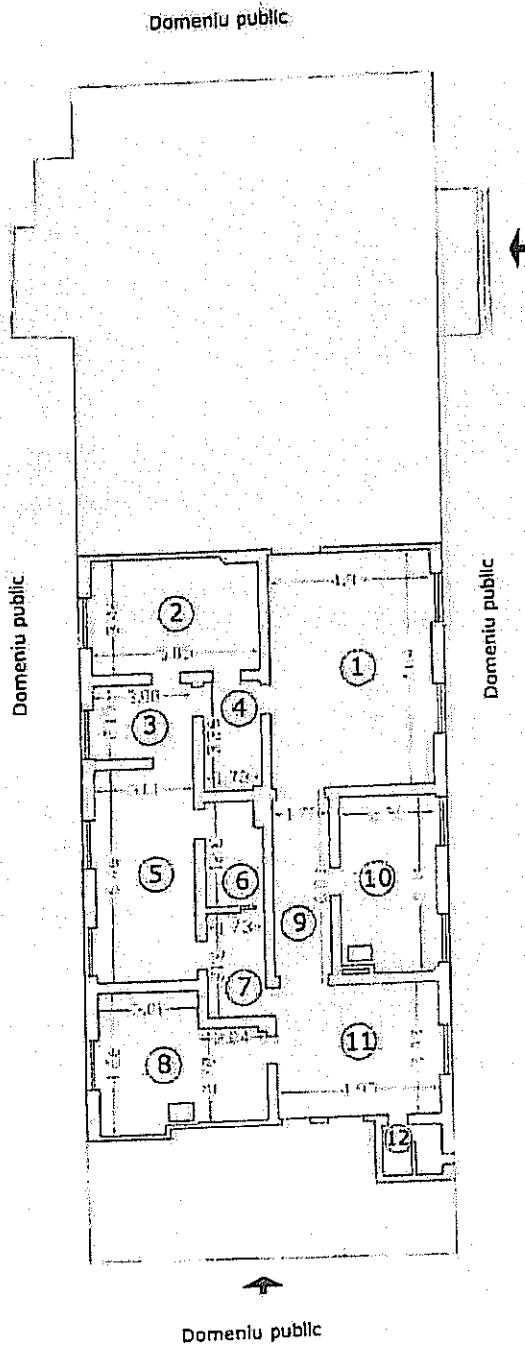




**Relevu**  
**Scara 1:100**

|                               |            |  |        |
|-------------------------------|------------|--|--------|
| Nr. Cadastral al terenului    | Suprafata: | Adresa imobilului  |        |
|                               | 160.48mp   | Orasul Naholu, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. - Corp ortopedie, |        |
| Cartea Funciara colectiva nr. |            | UAT  | NEHOIU |
| Cod unitate Individuala (U)   |            | CF Individuala   |        |

Poz. 395 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               |

Suprafata construita totala = 402 mp

Executant, Ing. Petre Nicolae      Data

Receptionat,      Data 01.02.2017



CONFORM CU ORIGINALUL

