

PRIMAria NEHOIU  
18/10/17

Siet  
di Secretar

# RAPORT DE EVALUARE



## Spatiu Ortopedie Spitalul Oraşenesc Nehoiu

Adresa : str. Alexandru Ioan Cuza nr. 17, Oraş Nehoiu, jud. Buzău  
Client : UAT Nehoiu  
Utilizator : UAT Nehoiu  
Data : 18.10.2017

Evaluator : Ticlea Daniel-Marian

**ANEVAR<sup>®</sup>** 18226



CONFORM CU  
ORIGINALUL



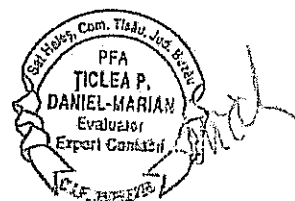
*[Handwritten signature]*



Nr. certificat : 3471  
ISO 9001:2008

## CUPRINS

- I. Capitolul I – Sinteza evaluarii
  - 1.1. Sinteza evaluarii
  - 1.2. Certificarea valorii
  - 1.3. Identificarea si competenta evaluatorului
- II. Capitolul II – Termenii de referinta
  - 2.1. Misiunea de evaluare
  - 2.2. Data evaluarii
  - 2.3. Data inspectiei
  - 2.4. Moneda raportului
  - 2.5. Ipoteze si conditii speciale , neobisnuite sau extraordinare
  - 2.6. Informatii si surse de informatii utilizate
  - 2.7. Responsabilitatea fata de terti
  - 2.8. Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare
  - 2.9. Ipoteze generale si conditii limitative
- III. Capitolul III – Prezentarea datelor
  - 3.1. Identificarea proprietatii . Descriere legala
  - 3.2. Istoricul proprietatii
  - 3.3. Date privind zona , vecinatatile , localizare
  - 3.4. Descrierea pietelor specifice
  - 3.5. Descrierea constructiilor
- IV. Capitolul IV – Evaluarea pentru valoare de piata
  - 4.1. Cea mai bună utilizare a proprietatii
  - 4.2. Abordarea prin cost
  - 4.3. Abordarea prin comparatii de piata
  - 4.4. Abordarea prin venit
- V. Capitolul V – Concluzii . Reconcilierea valorilor
- VI. Capitolul VI - Anexele raportului de evaluare



Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## 1. Partea I - INTRODUCERE . Sinteza evaluarii

Conform instructiunilor prezentei lucrari de evaluare mentionate in acest raport , evaluatorul TICLEA DANIEL-MARIAN a inspectat in teren si a realizat evaluarea imobilului: **“Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu“** , situat la parterul cladirii **“Corp ortopedie” Spital Orasenesc Nehoiu**, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 17, oraş Nehoiu, jud. Buzau.

Corpul ortopedie Spital Orăşenesc Nehoiu este atestat in domeniul public al UAT Nehoiu, conform Monitor Oficial nr.621 bis, Partea I din 22.08.2002, Anexa 4, pozitia 395.Spatiul supus evaluarii este o incinta perimetrala la parterul Corpului ortopedie al Spitalului Orasenesc Nehoiu, cu acces independent prin curte interioara la str. Alexandru Ioan Cuza.Inchiderea este realizata din caramida,cu finisaje interioare obisnuite.

Scopul evaluarii este estimarea chiriei percepute pentru acest spatiu, pornind de la valoarea de piata a imobilului .

Data de referinta a evaluarii este **18.10.2017** . Cursul mediu de schimb considerat este de **1 euro = 4.5841 lei** . Inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 10.10.2017 de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian , in prezenta reprezentantilor Primariei Nehoiu. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata , asa cum apare si in certificarea evaluarii acestui raport .

In estimarile realizate evaluatorul a tinut cont de :

- recomandarile Standardelor de Evaluare SEV 2017:
  - SEV 100 - IVS - Cadrul general
  - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
  - SEV 102 - Implementare
  - SEV 103 - Raportare
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - SEV 400 - Verificarea evaluarii
- Ghidurile metodologice de evaluare :
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat valabil,transferabil si, special pentru utilizarea expusa mai sus , liber de orice fel de sarcini .

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare , opinia evaluatorului la data de referinta 18.10.2017 privind valoarea chiriei estimate a se obtine prin inchirierea spatiului este :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil
1	Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu	16,32 lei / mp
		3,56 euro / mp

Valoarea este valabila in limita ipotezelor extraordinare si conditiilor limitative si a celorlalte aspecte prezentate in raport . Raportul este intocmit in concordanta cu prevederile Standardelor de Evaluare SEV 2017.

Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau

Client: Primaria Nehoiu

2

CONFORM CU ORIGINALUL

*[Signature]*



## 1.1 CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certific următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- ✓ nu am vreun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici vreun interes sau influență legată de părțile implicate
- ✓ suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are legătură cu declararea în raport a unei valori din evaluare sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- ✓ analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR și standardele SEV 2017
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Ticlea Daniel-Marian în data de 10.10.2017 în prezența reprezentantului proprietarului.
- ✓ în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea vreunei persoane

## 1.3. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR specializarea EPI, legitimația 18226 și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională nr. 17023 / 04.01.2017 la ALLIANZ - TIRIAC ASIGURARI S.A.

Daniel-Marian Ticlea  
Evaluator EPI,  
membru titular ANEVAR



DATA  
18.10.2017



CONFORM CU  
ORIGINALUL



## 2. Partea II - PREMISELE EVALUARII . Definirea problemei

### 2.1 Misiunea de evaluare

Conform procedurii de achizitie directa organizata pe SEAP , misiunea de evaluare este urmatoarea :

**Subiectul evaluarii :** "Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu" , situat la parterul cladirii Corp Ortopedie Spital Orasenesc Nehoiu, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 17, oraş Nehoiu, jud. Buzau.

➤ **Scopul evaluarii :** estimarea chiriei ce ar putea fi obtinute prin inchiriere in conditiile pietii

**Drepturi de proprietate:** s-a evaluat intreg dreptul de proprietate/administrare al Primariei Nehoiu asupra proprietatii evaluate. Cladirea este atestata in domeniul public al UAT Nehoiu, conform Monitor Oficial nr.621 bis, Partea I din 22.08.2002, Anexa 4, pozitia 395

**Destinatia evaluarii :** demararea procedurii de inchiriere a spatiului pornind de la valoarea recomandata de evaluator

#### Standarde de evaluare :

- SEV 100 - IVS - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 - Verificarea evaluarii
- Ghidurile metodologice de evaluare :
  - GEV 630 -Evaluarea bunurilor imobile



**Tipul valorii :** valoarea de piata

**Definitia valorii :** Prin valoare se înțelege acea calitate convențională a unui obiect care este atribuită în urma unor calcule sau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt, ci doar o concluzie. Valoarea este o mărime estimată în urma unui proces complex, pe care evaluatorul a selectat-o din setul de valori obținute prin aplicarea abordărilor în evaluare adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

**Tipul valorii** adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2017, ANEVAR, (respectiv SEV 100 – Cadru General, paragraful 29) valoarea de piață se definește astfel:

*"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Estimarea pretului de inchiriere, «Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Conceptul valoarea de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață.

Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Sfera evaluării este limitată la calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața spațiilor comerciale din zona Nehoiu-Patarlagele. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este redusă, ofertele de spații comerciale de închiriat fiind puține pentru zona analizată.

Client : Primaria Nehoiu

Utilizator : Primaria Nehoiu

## 2.2 Data evaluării

Data de referință a evaluării este de 18.10.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

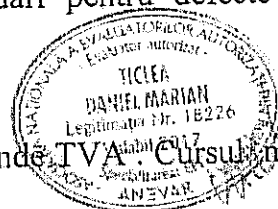
## 2.3 Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata la data de 10.10.2017 de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian, in prezenta reprezentantului Primariei Nehoiu.

A fost inspectat imobilul si a fost analizat amplasamentul. Nu au fost facute investigatii privind contaminatii si nici sondari pentru defecte ascunse ale constructiilor de pe amplasament.

## 2.4 Moneda raportului

Valoarea este exprimata in LEI si nu cuprinde TVA. Cursul mediu de schimb considerat este 4.5841 lei / euro.



## 2.5 Ipoteze și condiții speciale, neobisnuite sau extraordinare

Evaluatorul a examinat Planul de încadrare în teritoriu și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul, locația indicată și limitele proprietății considerându-se a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cadastrale.

Având în vedere că Primaria Nehoiu nu a putut pune la dispoziție documentație cadastrală de detaliu, evaluatorul a măsurat cu aparat telemetru spațiul și a întocmit o schiță releveu a spațiului, atasată raportului ca Anexa nr. 3. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate nepuse la dispoziția evaluatorului invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată în raport.

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Incinta evaluata este in prezent in conservare, fiind amenajata pentru activitati comerciale sau specifice actului medical.

Nu exista alte ipoteze speciale de lucru in afara celor de mai sus si a celor de la capitolul 2.9

## 2.6 Informatii si surse de informatii utilizate

Informatiile utilizate au fost:

A. Informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre client

- ↓ Datele de identificare ale proprietatii evaluate - adresa, identificare fizica pe teren impreuna cu reprezentantul Primariei Nehoiu
- ↓ Suprafetele preluate din masuratori efectuate de evaluator
- ↓ Gradul de utilizare si modul de exploatare al imobilului
- ↓ Nu a fost pus la dispozitie un istoric al proprietatii
- ↓ Scopul evaluarii

B. Informatii la care are acces evaluatorul

- ↓ Date privind piata spatiilor comerciale din orasul Buzau
- ↓ Baza de date a evaluatorului
- ↓ Standardele Internationale de Evaluare - IVS 2017
- ↓ Bibliografia de specialitate

## 2.7 Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre Primaria Nehoiu, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

In conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarilor mentionati anterior.

Raportul este confidential, strict pentru destinatari si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

## 2.8 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

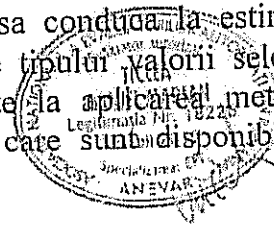


## 2.9 Ipoteze generale si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

### A. Ipoteze

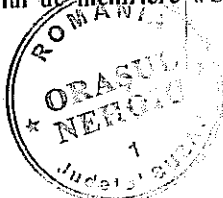
- ✓ Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata
- ✓ lucrarea se realizeaza in ipoteza ca inchirierea imobilului ar fi posibila legal.
- ✓ in prezenta lucrare nu sunt luate in considerare alte constrangeri, restrictii, conditionari sau restrictii legale in afara celor precizate.
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu
- ✓ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii
- ✓ Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar sau destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate descrisa si luata in considerare in acest raport.
- ✓ Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport
- ✓ Situatiia actuala a proprietatii imobiliar, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate.
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii.



Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*Daniel*





- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostinta.

#### B. Conditii limitative

- ✓ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin procedura de achizitie publica dintre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat
- ✓ Evaluatorul a preluat descrierile cadastrale din documentele puse la dispozitie de catre client, considerate a fi corecte; de asemenea, a fost consultata baza de date din aplicatiile OCPI online.
- ✓ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma vreo responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- ✓ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata
- ✓ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea
- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune
- ✓ Verificarea acestui raport se poate face numai in conformitate cu prevederile Standardelor ANEVAR
- ✓ Prezentul raport sau parti ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ✓ Avand in vedere caracterul unic al Spitalului Orasenesc in orasul Nehoiu, evaluatorul recomanda ca inchirierea sa se realizeze printr-o procedura deschisa reglementata de piata (licitatie deschisa), pornind de la pretul recomandat de evaluator. In acest fel, valorile recomandate de evaluator vor fi validate de piata.



Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al. Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



### 3. Partea a III-a - PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietatii. Descriere legala

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii se compune din

- Spatiu in Corp Ortopedie Spital Nehoiu , cu aria construita de 40 mp si aria utila de 33 mp

Adresa proprietatii este :str. Alex. Ioan Cuza nr. 17 , Oras Nehoiu, jud. Buzau.

##### 3.1.1 Inscrierea in CF . Documente de intrare in proprietate

Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului documente cadastrale de detaliu. Din analiza informatiilor disponibile online pe aplicatiile OCPI, evaluatorul concluzioneaza ca spatiul face parte din imobilul situat la numarul cadastral 20188, carte funciara 4036 a UAT Nehoiu. ( detalii in Anexa 3 a raportului) . Corpul Ortopedie Spital Orasenesc Nehoiu este atestat in domeniul public al UAT Nehoiu, conform Monitor Oficial nr.621 bis, Partea I din 22.08.2002, Anexa 4, pozitia 395.

##### Descrierea legala. Sarcini , servituti , superficii

Descrierea proprietatii este urmatoarea

“Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu” rezultata prin compartimentarea Corpului Ortopedie Spital Nehoiu este o inchidere perimetrala din caramida, cu acces independent catre str. Alex. Ioan Cuza prin curte interioara. Spatiul in suprafata utila de 33 mp are finisaje interioare obisnuite , fatada exterioara strop specifica cladirilor cu destinatie spital construite in perioada 1974-1985.. Tamplaria este din lemn cu geam normal.

Spatiul este compartimentat in 6 camere cu suprafete cuprinse intre 3,20 si 10,60 mp utili.

Ocupanti . Contracte de concesiune . Contracte de inchiriere .

La data inspectiei proprietatea imobiliara evaluata este in conservare.

Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini .

##### Istoricul proprietatii

Construit in 1985 , Spitalul Nehoiu are o capacitate cuprinsa intre 130-162 paturi. Spatiul subiect este o extremitate la parterul Corpului Ortopedie al spitalului, cu acces independent la str. Alex. Ioan Cuza. Din informatiile reprezentantului Primariei Nehoiu, spatiul a avut destinatia de Urgente Ortopedie.

- suprafata construita : 40 mp

- suprafata utila : 33 mp

- compartimentare : 6 camere din care una are destinatia grup sanitar

Proprietatea este amplasata in zona semicentrala a orasului Nehoiu, la adresa str. Alexandru Ioan Cuza nr. 17, avand in vecinatate Liceul Teoretic Nicolae Iorga, Fabrica Niknob si cladiri rezidentiale (case si blocuri de locuinte).



### 3.2 Descrierea terenului

Nu este cazul

### 3.3 Descrierea constructiilor

#### Identificare . Arii

Conform Anexei 3 a raportului, spatiul subiect este compartimentat astfel :

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	3,20
2	Wc	3,70
3	incapere	3,20
4	Camera	10,64
5	Camera	8,00
6	incapere	4,26
	Suprafata utila	33,00
	Suprafata construita	44,00

#### Data construirii. Caracteristici constructive

Spitalul Orasenesc Nehoiu a fost construita in anul 1985. Intrucat nu exista date referitoare la data efectuarii inchiderii perimetrului "Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu", va fi luata in considerare data initiala a constructiei .

- ↓ fundatii : continui din beton armat
- ↓ structura : caramida, cu stalpi de sustinere din beton armat la colturi si in campul zidariei
- ↓ plansee : da , beton armat
- ↓ inchideri : caramida
- ↓ compartimentari interioare : 6 camere
- ↓ acoperis : nu este cazul
- ↓ pardoseli : radier betonat , mozaic
- ↓ tamplarie : lemn cu geam normal
- ↓ tencuieli : fatada strop
- ↓ zugraveli : tencuieli, glet, vopsea lavabila
- ↓ instalatii sanitare : in stare buna
- ↓ instalatii electrice : alimentare la surse de curent 220 V, iluminat
- ↓ incalzire : nu
- ↓ instalatii de ventilatie si aer conditionat : nu
- ↓ sistem de paza : nu
- ↓ sistem antiincendiu : nu
- ↓ stare fizica : buna
- ↓ Stare fizica : buna , fara depreciere de structura vizibile



#### 3.4 Descrierea pietelor specifice

##### Tipul si arealul de piata analizat

Proprietatea evaluata este o inchidere perimetrala aflata la parterul Corpului Ortopedie al Spitalului Orasenesc Nehoiu, cu acces independent la Str. Alex. Ioan Cuza, ce poate fi utilizata ca spatiu comercial sau spatiu servicii.

Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU ORIGINALUL



### **Evolutia pietei . Cererea . Oferta**

Piata spatiilor comerciale din orasul Nehoiu are specificul raritatii, in sensul ca existe putine spatii oferite la inchiriere.

**Cererea** pentru astfel de proprietati se manifesta din partea firmelor sau a investitorilor din zona comerciala-servicii.

**Oferta** de proprietati similare este compusa din spatii comerciale cu suprafata de maxim 50 mp.

### **Echilibrul pietei . Date de piata**

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mica decat cererea iar numarul tranzactiilor incheiate este destul de redus, estimandu-se astfel ca avem o piata a ofertantului.

### **Chirii . Grade de ocupare . Rate de capitalizare .**

Chiriile pentru spatii similare variaza de la 2 la 5 euro / mp fara TVA

Rata medie de neocupare este de aproximativ 10%, dar difera in functie de zona si suprafata .

Rata de capitalizare pentru spatiile comerciale se situeaza in jurul nivelului de 9. % - 10.5 % ( revista Valoarea , decembrie 2016 )

### **Date despre tranzactii ( spatii comerciale )**

Preturile de inchiriere variaza foarte mult in functie de localizare , suprafata constructiilor calitatea acestora , dimensiune , teren aferent , un interval mai des intalnit pe piata fiind 2-5 euro / mp

### **Previzuni pentru perioada urmatoare**

In perioada imediat urmatoare este de asteptat sa asistam la o constanta a valorilor chiriilor pentru spatiile comerciale din Orasul Nehoiu.



Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## 4 Partea a IV-a - ANALIZA DATELOR

### 4.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita ca "utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare."

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim productiva.

Avand in vedere amplasarea, dimensiunile spatiului si alternativele limitate, evaluatorul considera ca CMBU este inchirierea in starea actuala, cu finisaje minime, obisnuite.

### 4.2 Abordarea prin cost

Nu este cazul abordarii acestei metode

### 4.3 Abordarea prin venit

Nu este cazul abordarii acestei metode

### 4.4 Abordarea prin piata

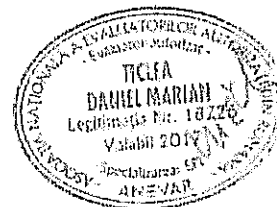
Cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de comparatie directa, abordarea prin piata este o procedura prin care valoarea de piata a proprietatii supusa evaluarii se obtine prin compararea acesteia cu proprietati similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrite in abordarea de piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile.

Pentru ca nu fost puse la dispozitie documente cadastrale exacte, evaluatorul opineaza ca valorile unitare obtinute sunt valabile pentru acest spatiu si in limita unor variatii de suprafata utila de maxim 20% fata de aria utila de 33 mp.

Tehnica abordarii prin metoda comparatiilor de piata este prezentata analitic in **Anexa 2** la prezentul raport, rezultatele obtinute fiind :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil
1	Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu	16,32 lei / mp
		3,56 euro / mp



## PARTEA V - RECONCILIAREA VALORILOR

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare, opinia evaluatorului la data de referinta 18.10.2017 privind valoarea chiriei estimate a se obtine prin inchirierea spatiului este :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil
1	Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu	16,32 lei / mp
		3,56 euro / mp

cu urmatoarele precizari :

- ✓ Valoarea nu include TVA
- ✓ Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- ✓ Valoarea este subiectiva , fiind o predictie
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori

## PARTEA VI - ANEXE

- ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii
- ANEXA 2 - Abordarea prin comparatii de piata
- ANEXA 3 - Documente, schițe, harți



Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

14

CONFORM CU  
ORIGINALUL



### Anexa 1. Fotografii



Foto nr. 1



Foto nr. 2

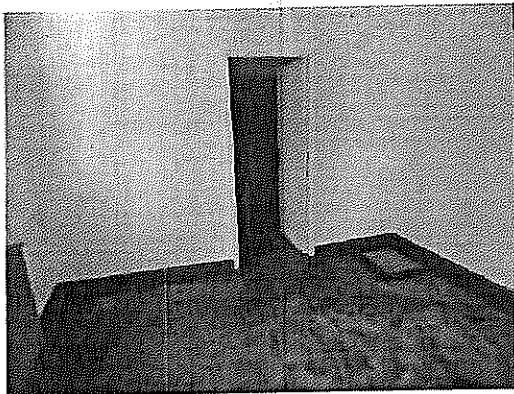


Foto nr. 3

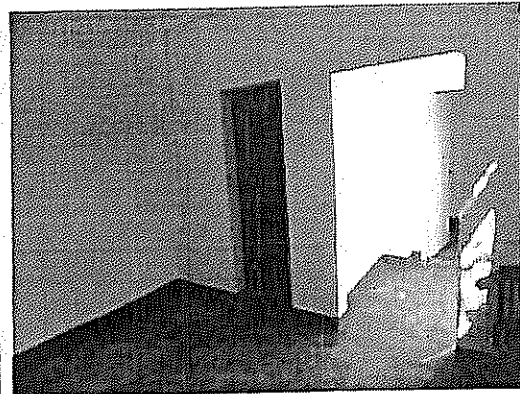


Foto nr. 4

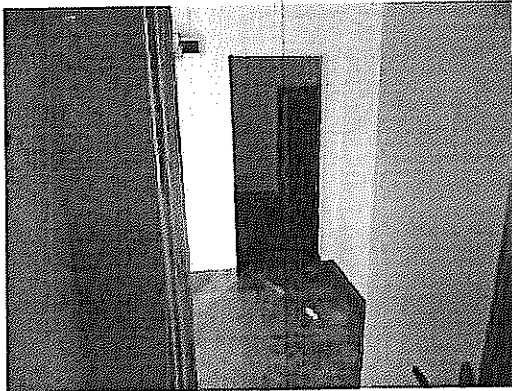


Foto nr. 5

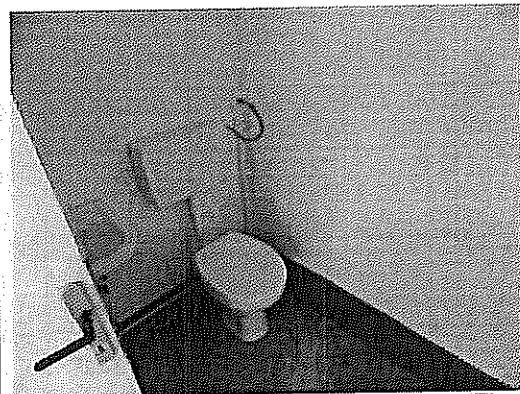
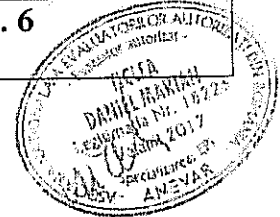


Foto nr. 6



Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU ORIGINALUL





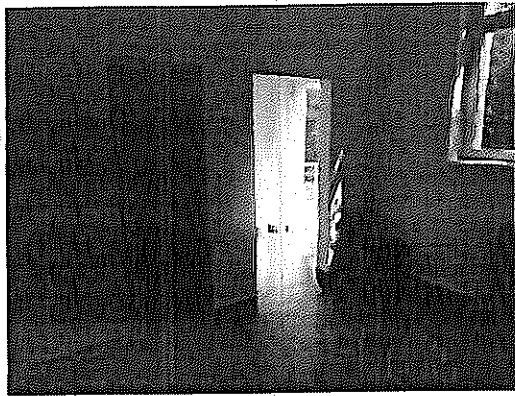


Foto nr. 7

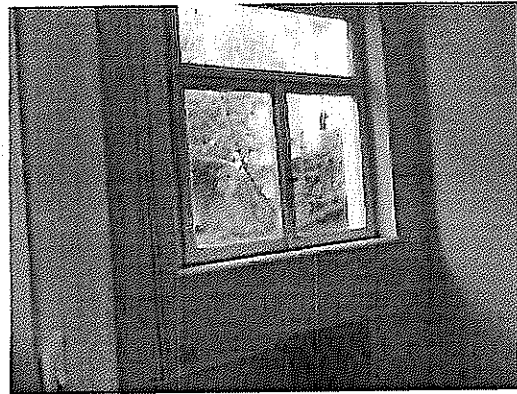


Foto nr. 8

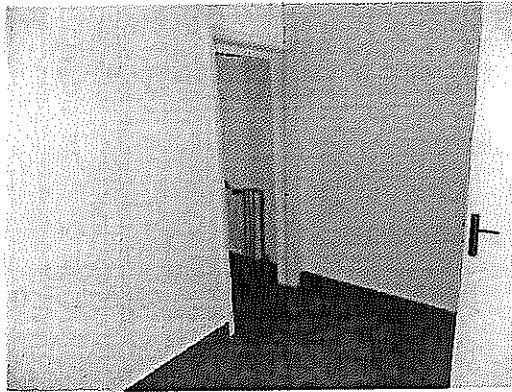


Foto nr. 9

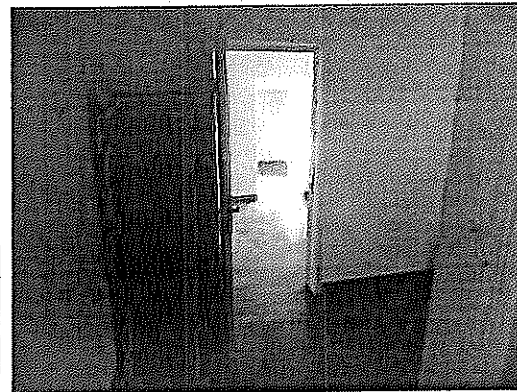


Foto nr. 10

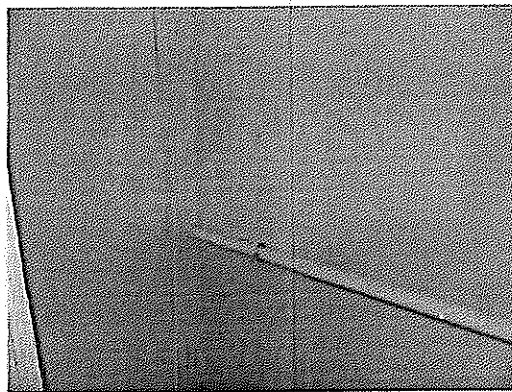


Foto nr. 11

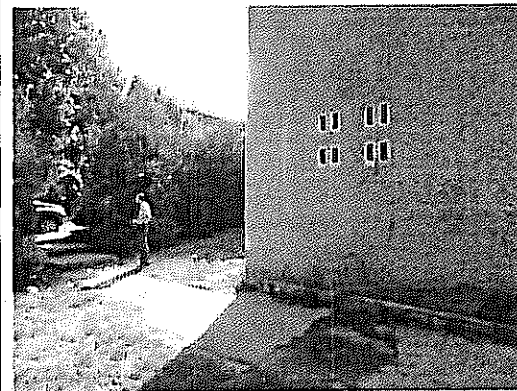


Foto nr. 12



Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## ABORDAREA PRIN COMPARATIE SPATIU ORTOPEDIE

Criterii si elemente de comparatie Tipul comparabilei	Spatiu ORTOPEDIE SPITAL	Spatii de comparatie		
		A - informatii din piata	B - informatii din piata	C - informatii din piata
Drepturi de proprietate transmise	Primaria Nehoiu	proprietate privata	proprietate privata	proprietate privata
Restrictii legale	Primaria Nehoiu	proprietate privata	proprietate privata	proprietate privata
Conditii de finantare				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	Nehoiu, str. A.I. Cuza 17	NEHOIU, str. 1 dec	NEHOIU Centru	PATARLAGELE
Caracteristici fizice				
Suprafata utila	33	45	43	45
Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Front stradal				
Topografie	plan	plan	plan	plan
Utilitati				
Cea mai buna utilizare	Spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial
Pret de inchiriere total in euro		220	150	180
Pret / mp de inchiriere in euro		4,89	3,5	4

## GAMA DE COMPARATII

		4,89	3,5	4
--	--	------	-----	---

## TIP COMPARABILA

Tip comparabila	OFERTA	CONTRACT	OFERTA
Tip comparabila	-10%	0%	-10%
Corectie procentuala	-0,489	0	-0,4
Corectie totala pentru tipul comparabilei	4,401	3,5	3,6
<b>Pret de inchiriere corectat</b>			

## ALTE CHELTUIELI

	ALTE CHELTUIELI	ALTE CHELTUIELI	ALTE CHELTUIELI
Transport, depozitare	0%		
Corectie unitara sau procentuala	0		
Corectie totala pentru alte cheltuieli	4,401	3,5	3,6
<b>Pret de inchiriere corectat</b>			

## RESTRICTII LEGALE

Restrictii legale-constrangeri, limitari	Primaria Nehoiu	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru restrictii legale		0	0	0
<b>Pret de inchiriere corectat</b>		4,401	3,5	3,6

## CONDITII DE FINANTARE

Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru cond de finantare		4,401	3,5	3,6
<b>Pret de inchiriere corectat</b>				

## CONDITII DE VANZARE

Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru cond de vanzare		4,401	3,5	3,6
<b>Pret de inchiriere corectat</b>				

## CONDITII DE PIATA / vad comercial

Conditii de finantare	Spital Nehoiu	pe piata libera	pe piata libera	pe piata libera
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru cond de vanzare		0	0	0
<b>Pret de inchiriere corectat</b>		4,401	3,5	3,6

## LOCALIZARE

Localizare	Nehoiu, str. A.I. Cuza 17	NEHOIU, str. 1 dec	NEHOIU Centru	PATARLAGELE
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	10%
Corectie totala pentru localizare		0	0	0,36
<b>Pret de inchiriere corectat</b>		4,401	3,5	3,96

## CARACTERISTICI FIZICE

Marime (dimensiune) si forma	33	45	43	45
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru forma si dimens.		-0,4401	-0,35	-0,396

CONFORM CU ORIGINALUL



Pret de inchiriere corectat		3,9609	3,15	3,564
FRONT STRADAL				
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru front stradal		0	0	0
Pret de inchiriere corectat		3,9609	3,15	3,564
FUNCTIONALITATE	camere mici, compartim normale		normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		-10%		5%
Corectie totala pentru front stradal		-0,40		0,16
Pret de inchiriere corectat		3,56481	3,3075	3,564
UTILITATI DISPONIBILE	toate			
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru utilitati				
Pret de inchiriere corectat		3,56481	3,3075	3,564
ZONARE	spatiu comercial			
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilitati		0	0	0
Pret de inchiriere corectat		3,56481	3,3075	3,564
CORECTIE TOTALA NETA		-1,32519	-0,1925	-0,436
CORECTIE TOTALA NETA %		-27,10%	-5,50%	-10,90%

Suprafata utila  
Opinie / mp  
Valoare lei  
C valutar

33  
3,56 euro  
16,32 lei  
4,5841



CONFORM CU  
ORIGINALUL



**Expliciteaza ajustarilor:**

**Marja de negociere** – toate ofertele sunt primare (la prima afişare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile mobile similare sunt cu cca. 10% mai mici decât prețurile oferite.

**1. Drept de proprietate transmis** – Nu se aplică ajustări deoarece atât proprietatea de evaluat, cât și cele 3 comparabile au dreptul de proprietate deplin.

**2. Condiții de finanțare** – Nu se aplică ajustări deoarece atât proprietatea de evaluat, cât și cele 3 comparabile sunt finanțate în condiții normale.

**3. Condiții de vânzare** – Nu se aplică ajustări deoarece atât proprietatea de evaluat, cât și cele 3 comparabile sunt vândute independent.

**4. Cheltuieli necesare imediat după cumpărare** – Comparabilele și imobilul de evaluat nu necesită cheltuieli după cumpărare și astfel acestea nu se ajustează.

**5. Condiții de piață** – conform informațiilor obținute de la agenții imobiliari, un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu

**6. Localizare** – Imobilul analizat este poziționat în zona Spitalului Orășeneșc Nehoiu. Pentru comparabilele A și B nu se aplică ajustări deoarece acestea sunt amplasate în aceeași zonă ca și imobilul de evaluat. **Comparabila C se ajustează pozitiv cu 10% întrucât imobilul subiect este superior comparabilei ca localizare.**

**7. Caracteristici fizice** – Suprafața utilă mai mică a imobilului subiect restrânge opțiunile de deținere a activităților, motiv pentru care se ajustează negativ comparabilele A, B, C.

**8. Funcționalitate** – Imobilul subiect este compartimentat în 6 camere mici, ceea ce produce limitări funcționale; se ajustează negativ comparabilele A, B, C.

**9. Utilități** – Comparabilele și imobilul de evaluat se vând în aceleași condiții economice și astfel acestea nu se ajustează.

**10. Zonare** – Imobilul analizat este intabulat ca și spațiu rezidențial, la fel ca și cele 3 comparabile alese, așadar nu se aplică ajustări pentru acest criteriu.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor imobilelor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele proprietăți la nivelul proprietății evaluate.

EVALUATOR ANEVAR  
TICLEA DANIEL-MARIAN

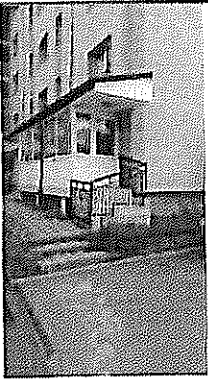


CONFORM CU  
ORIGINALUL



113

Spatiu comercial de inchiriat



220 € / luna

Reclama-ti pe OLX!

Trimite-mi o scrisoare

0722 222 222

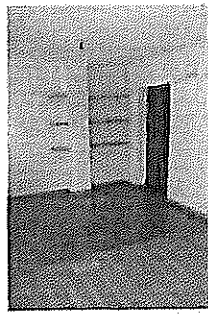
Rebert

Accept the following cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

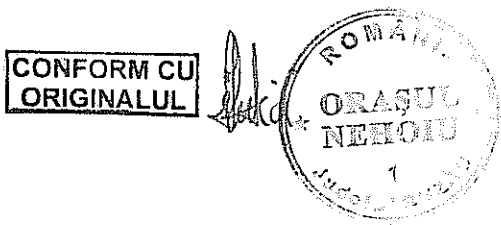
Spatiu comercial de inchiriat

45 m<sup>2</sup>

Ofertă specială: închiriere spațiu comercial situat în Nehoiu, zona centrală bloc 20 B, ap. 1, parter. Sit. 1 decembrie 1910, zona centrală.



Accept the following cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.



P20

Internet Explorer - Internet Explorer - Internet Explorer

0-X

4€

**SPATIU DE INCHIRIAT 0743099184**

**Inchiriez Spatiu Birouri, Afacere, Banca, Sediu Firma Patarlagele Buzau**

Patarlagele, Judet Buzau | Anunțat pe internet la 19.09.2017

Razvan

48 m<sup>2</sup>

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#)

Internet Explorer - Internet Explorer - Internet Explorer

**SPATIU DE INCHIRIAT 0743099184**

**Inchiriez Spatiu Birouri, Afacere, Banca, Sediu Firma Patarlagele Buzau**

Patarlagele, Judet Buzau | Anunțat pe internet la 19.09.2017

Numar anunt: 126125725

48 m<sup>2</sup>

**Oferta de inchiriere**

Oferta de inchiriere a unui spatiu comercial situat central in orasul Patarlagele, judet Buzau. Spatiu este modern, are utilitati la toate etajele, poseda baza privata completa utilitatii (gaze, curent de 4 paze pe metrul pătrat).

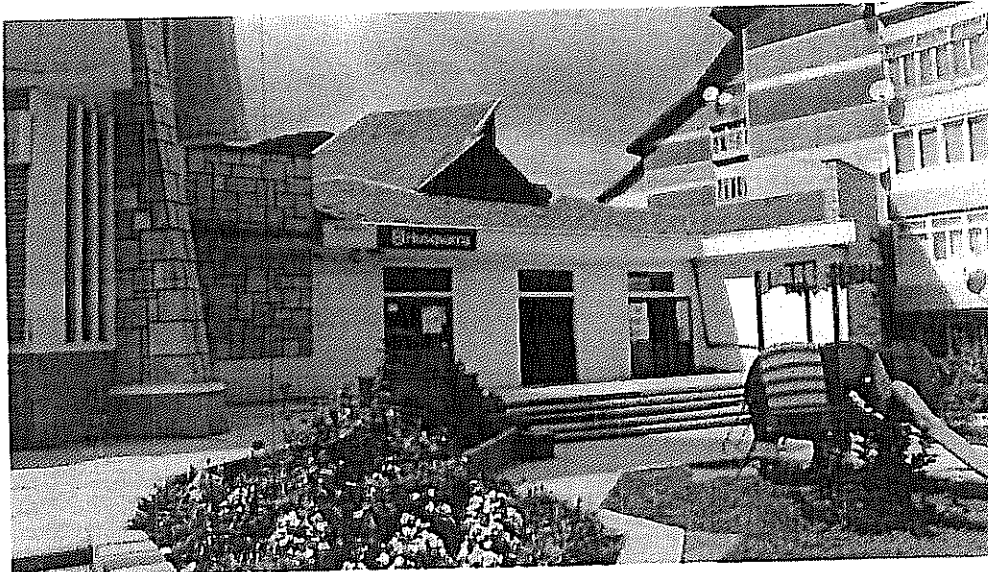
Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#)



CONFORM CU ORIGINALUL



Comparabila C – spatiu inchiriat de S.C. GRUP ALEX SRL , dealer HUSQVARNA



CONFORM CU ORIGINALUL

*Ticea*



P22

ANEXA 3,1 - Documente de proprietate



# MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 621 bis

PARTEA I  
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 22 august 2002

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



CONFORM CU  
ORIGINALUL





Însușit de Consiliul Local Nehoiu prin  
Hotărârea nr.44 din 15.09.1998  
modificată și completată prin Hotărârile Consiliului Local  
nr.25/17.08.2000 și nr.11/30.03.2001

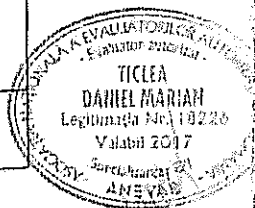
Primarul orașului:  
CORCODEL ALEXANDRU

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

## INVENTARUL bunurilor care aparțin domeniului public al orașului NEHOIU

Secțiunea I: Bunuri imobile

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



CONFORM CU ORIGINALUL



CONFORM CU ORIGINALUL



290

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în funcțiune	Valoarea de inventar (lei)	Starea juridică actuală Denumire act propr. sau alte acte justificatoare
395.	1.6.2	Corp ortopedie (Spital)	Structura din beton, planșee, beton, pereți beton + zidărie, acoperiș țigla Sc = 816 mp, Sd = 2.448 mp	1962	821.720	Legea 69/1991
396.	1.6.2	Corp grup gospodăresc + C.T. (Spital)	Clădire P + 1, Structura din beton, pereți zidărie cărămidă + beton, acoperiș țigla Sc = 437,5 mp, Sd = 875 mp	1985	0	Legea 69/1991
397.	1.6.2	Stație oxigen (Spital)	Structura din beton, pereți zidărie cărămidă + beton, acoperiș țigla Sc = 600 mp, Sd = 1.200 mp	1985	0	Legea 69/1991
398.	1.6.2	Garaj auto (Spital)	Structura din cadre beton, zidărie cărămidă, acoperiș terasă, Sc = Sd = 71,25 mp	1994	286.000	Legea 69/1991
399.	1.6.2	Cabină poartă + grup electric (Spital)	Pereți din lemn, acoperiș din plăci de azbociment, Sc = Sd = 70 mp	1985	0	Legea 69/1991
400.	1.6.2	Spital vechi	Zidărie cărămidă, fundație beton, acoperiș terasă, Sc = Sd = 192 mp Str.1 Decembrie 1918 - Corp principal P + 1, în care funcționează 5 grupe de grădiniță, Parter - din zidărie de cărămidă - funcțional, Etaj - din lemn, Acoperiș din tablă - ruină, Sc = 495,7 mp, Sd = 680 mp - Magazie din lemn, învelită cu tablă - ruină Sc = Sd = 126,30 mp - Magazie din lemn, învelită cu țigla - ruină Sc = Sd = 203 mp Teren aferent = 1.326 mp Vecini: - N - teren - S - Stănișor Felicia - E - str.1 Decembrie 1918 - V - familiile Weis, Beresch, Luca, Gutolu, Florolu, Fatirski	1992	0	Legea 69/1991
401.	1.6.2	Dispensar uman	Cartier Lunca Pripor - Corp principal P+1: Structură din beton, pereți din cărămidă, fundație din beton, acoperiș din țigla, Sc = 140 mp; Sd = 280 mp - Magazie - parter: Fundație din beton, pereți din diatomit, acoperiș din țigla, Sc = Sd = 45	1992	89.700	Legea 69/1991

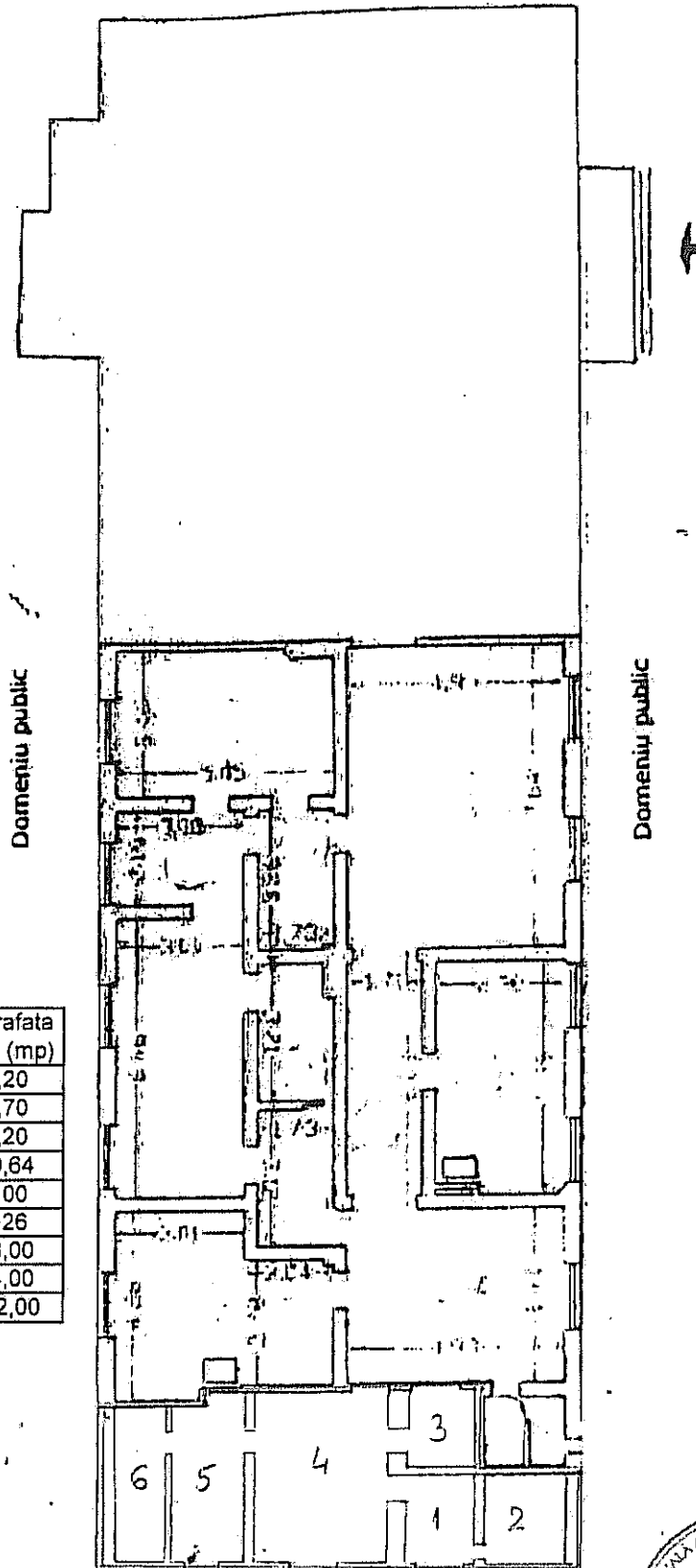
51



P25

# ANEXA 3,2 - Planul imobilului subiect

Domeniu public



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	3,20
2	Wc	3,70
3	incapere	3,20
4	Camera	10,64
5	Camera	8,00
6	incapere	4,26
	Suprafata utila	33,00
	Suprafata construita	44,00
	Suprafata construita totala corp	402,00

Domeniu public

Poz. 395 din Anexa nr. 4 din M.O. nr. 621 bis Partea I din 22.08.2002

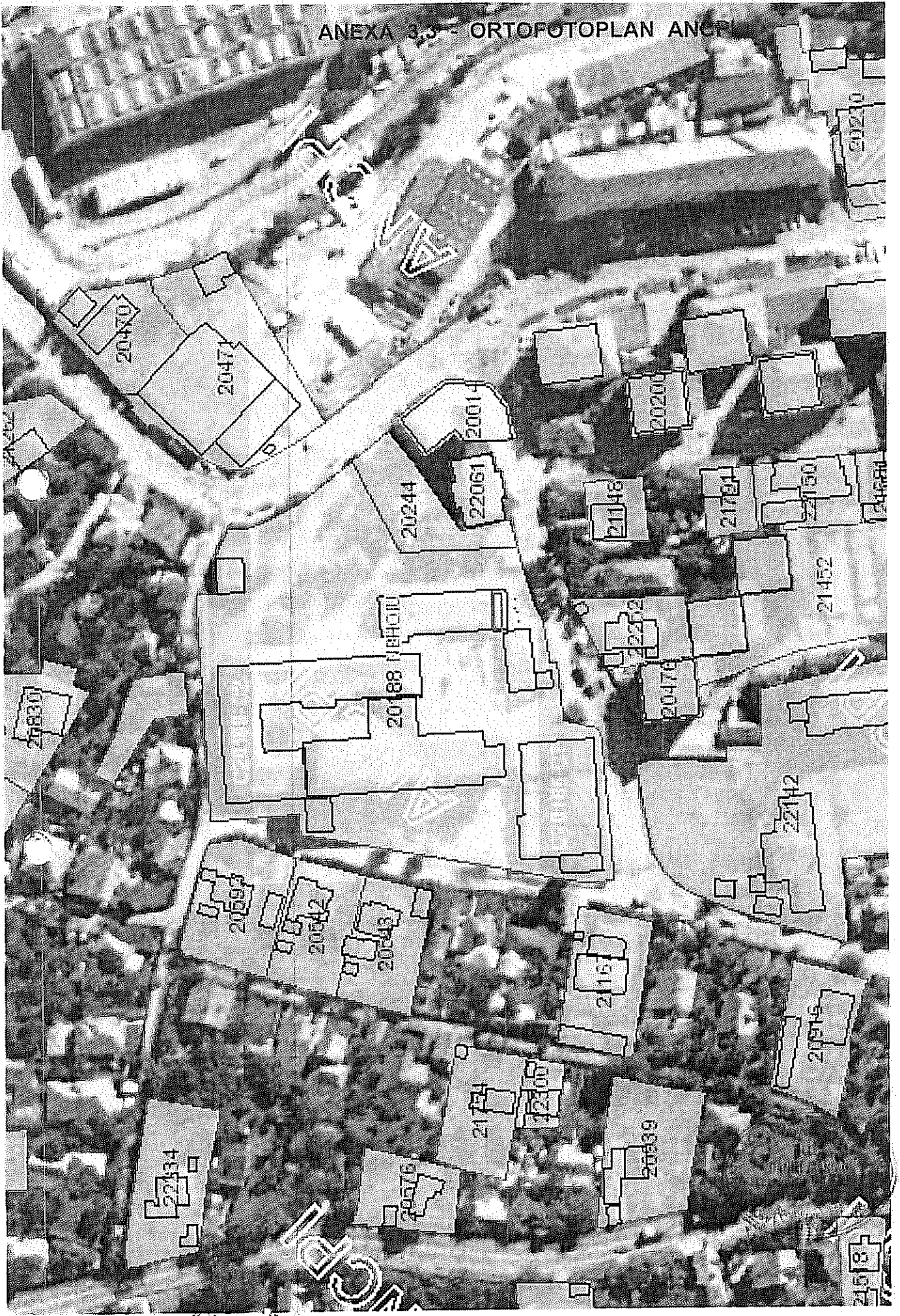


P26

CONFORM CU ORIGINALUL



ANEXA 3.3 - ORTOFOTOPLAN ANCI



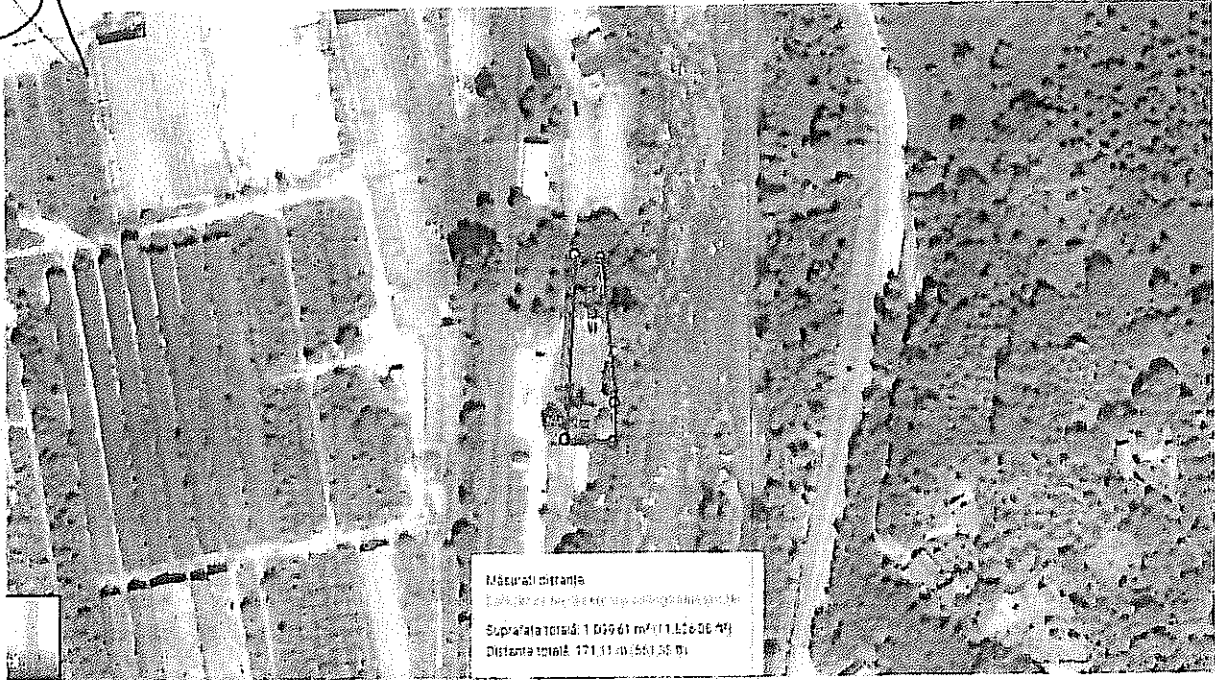
CONFORM CU ORIGINALUL

ORAȘUL NEHOIU  
Municipalitatea Nehoiu

PREȘedintele Comisiei  
27 11 2017 10 10 17

0/105  
S-1 Secretar  
*[Signature]*

# RAPORT DE EVALUARE

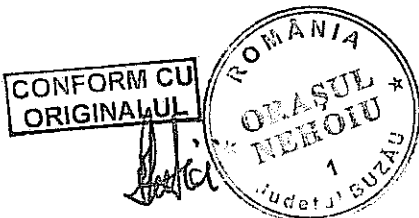


## Teren Gara CFR Nehoiu

Adresa : Zona Gara CFR Nehoiu – Puntea Bădarlegi, Oraș Nehoiu  
Client : UAT Nehoiu  
Utilizator : UAT Nehoiu  
Data : 18.10.2017

Evaluator : Ticlea Daniel-Marian

**ANEVAR<sup>®</sup>** 18226





Nr. certificat : 3471  
ISO 9001:2008

## CUPRINS

- I. Capitolul I – Sinteza evaluarii
  - 1.1. Sinteza evaluarii
  - 1.2. Certificarea valorii
  - 1.3. Identificarea si competenta evaluatorului
- II. Capitolul II – Termenii de referinta
  - 2.1. Misiunea de evaluare
  - 2.2. Data evaluarii
  - 2.3. Data inspectiei
  - 2.4. Moneda raportului
  - 2.5. Ipoteze si conditii speciale , neobisnuite sau extraordinare
  - 2.6. Informatii si surse de informatii utilizate
  - 2.7. Responsabilitatea fata de terti
  - 2.8. Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare
  - 2.9. Ipoteze generale si conditii limitative
- III. Capitolul III – Prezentarea datelor
  - 3.1. Identificarea proprietatii . Descriere legala
  - 3.2. Istoricul proprietatii
  - 3.3. Date privind zona , vecinatatile , localizare
  - 3.4. Descrierea pietelor specifice
  - 3.5. Descrierea constructiilor
- IV. Capitolul IV – Evaluarea pentru valoare de piata
  - 4.1. Cea mai bună utilizare a proprietatii
  - 4.2. Abordarea prin cost
  - 4.3. Abordarea prin comparatii de piata
  - 4.4. Abordarea prin venit
- V. Capitolul V – Concluzii . Reconcilierea valorilor
- VI. Capitolul VI - Anexele raportului de evaluare



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Gara CFR Nehoiu »  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALA



## I. Partea I - INTRODUCERE . Sinteza evaluarii

Conform instructiunilor prezentei lucrari de evaluare mentionate in acest raport , evaluatorul TICLEA DANIEL-MARIAN a inspectat in teren si a realizat evaluarea imobilului: "Teren Gara CFR Nehoiu" , situat in Zona Puntea Bădarlegi, Oras Nehoiu, jud. Buzău.

Imobilul supus evaluarii este un teren intravilan in zona Gara CFR Nehoiu, cu acces din drum comunal pietruit. Terenul subiect este atestat in domeniul privat al UAT Nehoiu conform HCL 62 / 11.12.2006.

Scopul evaluarii este estimarea pretului de inchiriere/concesiune a terenului considerat liber, pornind de la valoarea de piata a imobilului .

Data de referinta a evaluarii este 18.10.2017 . Cursul mediu de schimb considerat este de 1 euro = 4.5841 lei . Inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 10.10.2017 de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian , in prezenta reprezentantilor Primariei Nehoiu. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata , asa cum apare si in certificarea evaluarii acestui raport .

In estimarile realizate evaluatorul a tinut cont de :

- recomandarile Standardelor de Evaluare SEV 2017:
  - SEV 100 - IVS - Cadrul general
  - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
  - SEV 102 - Implementare
  - SEV 103 - Raportare
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - SEV 400 - Verificarea evaluarii
- Ghidurile metodologice de evaluare :
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

A fost evaluat intregul drept de proprietate considerata valabil, transferabil si, special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini .

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare , opinia evaluatorului la data de referinta 18.10.2017 privind valoarea venitului estimat a se obtine prin inchirierea / concesiunea terenului pentru o perioada de 25 ani este :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil	Venit anual obtenabil
	Teren Gara CFR Nehoiu	0,09 lei / mp	1,09 lei / mp
		0,0198 euro / mp	0,2376 euro / mp
	Teren Gara CFR Nehoiu 1100 mp	99,88 lei / luna	1199 lei / an
		21,78 euro / luna	261 euro / an

corespondente urmatoarelor valori :

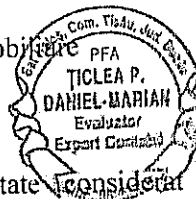
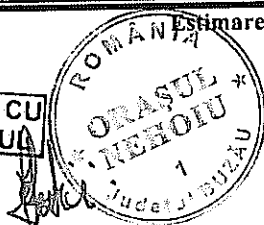
CRT	Denumire	Valoare in euro	Valoare in lei
1	Teren Gara CFR Nehoiu 1100 mp	6 534 euro	29 953 lei

Valoarea este valabila in limita ipotezelor extraordinare si conditiilor limitative si a celorlalte aspecte prezentate in raport . Raportul este intocmit in concordanta cu prevederile Standardelor de Evaluare SEV 2017.

Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Gara CFR Nehoiu »

Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## 1.1 CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- ✓ afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- ✓ analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative descrise si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- ✓ nu am vreun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici vreun interes sau influenta legata de partile implicate
- ✓ suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are legatura cu declararea in raport a unei valori din evaluare sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- ✓ analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR si standardele SEV 2017
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian in data de 10.10.2017 in prezenta reprezentantului proprietarului.
- ✓ in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea vreunei persoane

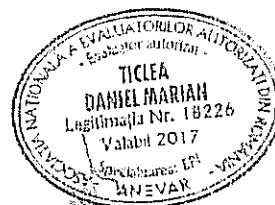
## 1.3. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.

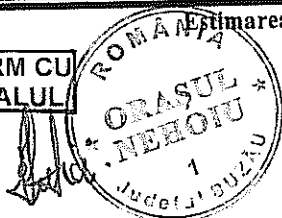
La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR specializarea EPI, legitimatia 18226 si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare are incheiata asigurarea de raspundere profesionala nr. 17023 / 04.01.2017 la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A.

Daniel-Marian Ticlea  
Evaluator EPI,  
membru titular ANEVAR



DATA  
18.10.2017





## 2. Partea II - PREMISELE EVALUARII . Definirea problemei

### 2.1 Misiunea de evaluare

Conform procedurii de achizitie directa organizata pe SEAP , misiunea de evaluare este urmatoarea :

**Subiectul evaluarii :** “Teren Gara CFR Nehoiu“, situat in zona Gara CFR Nehoiu, oraş Nehoiu, jud. Buzau.

➤ **Scopul evaluarii** : estimarea veniturilor ce ar putea fi obtinute prin inchirierea / concesiunea terenului in conditiile pietii

**Drepturi de proprietate:** s-a evaluat intreg dreptul de proprietate/administrare al Primariei Nehoiu asupra proprietatii evaluate. Terenul subiect este atestat in domeniul privat al UAT Nehoiu conform HCL 62 / 11.12.2006

**Destinatia evaluarii** : demararea procedurii de inchiriere/concesiune a terenului pornind de la valoarea recomandata de evaluator

**Standarde de evaluare :**

- SEV 100 - IVS - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 - Verificarea evaluarii
- Ghidurile metodologice de evaluare :
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



**Tipul valorii :** valoarea de piata

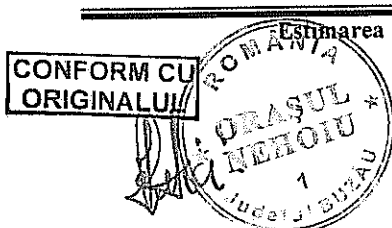
**Definitia valorii :** Prin valoare se înțelege acea calitate convențională a unui obiect care este atribuită în urma unor calcule sau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt, ci doar o concluzie. Valoarea este o mărime estimată în urma unui proces complex, pe care evaluatorul a selectat-o din setul de valori obținute prin aplicarea abordărilor în evaluare adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

**Tipul valorii** adecvat cu scopul evaluării este **valoarea de piață**.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2017, ANEVAR, (respectiv SEV 100 – Cadru General, paragraful 29) **valoarea de piață** se definește astfel:

*“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Conceptul valoarea de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață.



Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Sfera evaluării : este limitată la calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața imobiliară din zona Siriu-Nehoiu-Patarlagele. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este redusă, ofertele de terenuri fiind puține pentru zona analizată.

Client : Primaria Nehoiu

Utilizator : Primaria Nehoiu

## 2.2 Data evaluării

Data de referință a evaluării este de 18.10.2017, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## 2.3 Data inspecției

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 10.10.2017 de către evaluator Ticlea Daniel-Marian, în prezența reprezentantului Primăriei Nehoiu. A fost inspectat imobilul și a fost analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigații privind contaminarea și nici sondări pentru defecte ascunse ale construcțiilor de pe amplasament.

## 2.4 Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde TVA. Cursul mediu de schimb considerat este 4.5841 lei / euro.

## 2.5 Ipoteze și condiții speciale, neobisnuite sau extraordinare

Evaluatorul a examinat Planul de încadrare în teritoriu și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul, locația indicată și limitele proprietății considerându-se a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cadastrale.

Având în vedere că Primaria Nehoiu nu a putut pune la dispoziție documentație cadastrală de detaliu, evaluatorul a măsurat cu aparat telemetru spațiul și a întocmit o schiță a spațiului. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate nepuse la dispoziția evaluatorului invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată în raport.

Incinta evaluată este în prezent în conservare.

Nu există alte ipoteze speciale de lucru în afară de cele de mai sus și a celor de la capitolul 2.9



CONFORM CU ORIGINALUL



Estimarea pretului de închiriere / concesiune « Teren Gara CFR Nehoiu »

Client: Primaria Nehoiu

## 2.6 Informatii si surse de informatii utilizate

Informatiile utilizate au fost:

A. Informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre client

- ↓ Datele de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, identificare fizica pe teren impreuna cu reprezentantul Primariei Nehoiu
- ↓ Suprafetele preluate din masuratori efectuate de evaluator
- ↓ Gradul de utilizare si modul de exploatare al imobilului
- ↓ Nu a fost pus la dispozitie un istoric al proprietatii
- ↓ Scopul evaluarii

B. Informatii la care are acces evaluatorul

- ↓ Date privind piata terenurilor din N-ul jud. Buzau
- ↓ Baza de date a evaluatorului
- ↓ Standardele Internationale de Evaluare – IVS 2017
- ↓ Bibliografia de specialitate

## 2.7 Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre Primaria Nehoiu, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

In conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarilor mentionati anterior.

Raportul este confidential, strict pentru destinatari si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

## 2.8 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

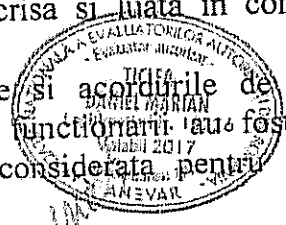


## 2.9 Ipoteze generale si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

### A. Ipoteze

- ✓ Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare . Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila , valoarea estimata este invalidata
- ✓ lucrarea se realizeaza in ipoteza ca inchirierea / concesiunea imobilului ar fi posibila legal.
- ✓ in prezenta lucrare nu sunt luate in considerare alte constrangeri , restrictii , conditionari sau restrictii legale in afara celor precizate.
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti , evaluatorul neavand competenta in acest domeniu
- ✓ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii
- ✓ Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar sau destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte . Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare , urbanism , mediu si utilizare , in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate descrisa si luata in considerare in acest raport .
- ✓ Se presupune ca toate licentele , autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport
- ✓ Situatia actuala a proprietatii imobiliar , scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora , pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate .
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii .



CONFORM CU ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Gara CFR Nehoiu »

Client: Primaria Nehoiu

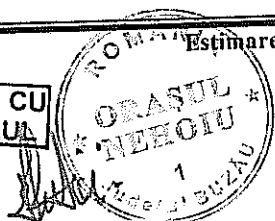
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu a avut cunoștința.

#### B. Condiții limitative

- ✓ Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin procedura de achiziție publică dintre evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat
- ✓ Evaluatorul a preluat descrierile cadastrale din documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi corecte; de asemenea, a fost consultată baza de date din aplicațiile OCPI online.
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă vreo responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată
- ✓ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune
- ✓ Verificarea acestui raport se poate face numai în conformitate cu prevederile Standardelor ANEFAR
- ✓ Prezentul raport sau părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- ✓ Având în vedere caracterul de raritate al terenului în orașul Nehoiu, evaluatorul recomandă ca închirierea să se realizeze printr-o procedură deschisă reglementată de piață (licitație deschisă), pornind de la prețul recomandat de evaluator. În acest fel, valorile recomandate de evaluator vor fi validate de piață.



CONFORM CU ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Gara CFR Nehoiu »

Client: Primaria Nehoiu

### 3. Partea a III-a - PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietatii. Descriere legala

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii se compune din

- Teren intravilan in Zona Gara CFR Nehoiu in suprafata de 1100 mp .

##### 3.1.1 Inscrierea in CF. Documente de intrare in proprietate

Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului documente cadastrale de detalii. Cu ocazia inspectiei, persoana care asigura conservarea imobilului a prezentat un plan de situatie a imobilului executat pentru firma MONOLIT SRL. Conform planului prezentat, suprafata incintei este de 1100 mp, diferenta fiind gradina alipita.

Primaria Nehoiu a prezentat evaluatorului Hotararea Consiliului Local Nehoiu nr. 62 / 11.12.2006, prin care se atesta apartenenta la domeniul privat al Orasului Nehoiu a terenului in suprafata totala de 1614 mp astfel :

- Teren situat in zona Gara CFR Nehoiu, in suprafata de 1198 mp
- Teren situat in Zona Puntii Bădarlegi, in suprafata de 416 mp

Studiind documentele prezentate, evaluatorul considera credibile documentele tehnice prezentate ( plan de situatie vizat spre neschimbare de Primaria Oras Nehoiu sub nr. 2014 / 09.08.2005 ) si va aborda terenul subiect la suprafata de 1100 mp.

Descrierea legala. Sarcini, servituti, superfici

Descrierea proprietatii este urmatoarea

“**Teren Zona Gara CFR Nehoiu**” este un teren intravilan cu acces si front stradal larg la drum comunal pietruit. Terenul in suprafata totala de 1100 mp este constituit din doua zone, una rezidential-industriala si una cu destinatie gradina. Terenul este imprejmuit cu gard din lemn.

**Ocupanti . Contracte de concesiune . Contracte de inchiriere .**

La data inspectiei pe o parte din teren sunt edificate constructiile C1, C2, C3, C4 despre care persoana ce asigura conservarea zonei pretinde ca detine documente de proprietate. Zona de gradina este libera.

Avand in vedere solicitarile clientului, prezenta lucrare se elaboreaza in ipoteza ca terenul este liber.

**Istoricul proprietatii**

Terenul face parte dintr-o fosta platforma industriala integrata Fabricii Foresta Nehoiu, servind in trecut pentru activitati industriale specifice industriei exploatarei/prelucrarii lemnului.

Proprietatea este amplasata in zona periferica a orasului, in Zona Garii CFR si a Puntii Bădarlegi ( la aproximativ 100 m Nord de punte ).

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Gara CFR Nehoiu »

Client: Primaria Nehoiu



### Istorie, instituții istorice

**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 și are o populație de 10.211 locuitori. În afara centrului urban Nehoiu, din componența 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.

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).

**Geografie, resurse naturale** Prelucrarea lemnului este activitatea economică de bază a orașului, dezvoltarea turismului montan fiind în stadiu incipient

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

### 3.2 Descrierea terenului

Teren plat, partial ocupat de constructii (aproximativ 250 mp), imprejmuit pe toate laturile cu gard din lemn.

Vecinatati :

- La Nord – proprietate privata
- La Sud - proprietate privata
- La Est – raul Buzau
- La Vest – drum comunal



CONFORM CU  
ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Gara CFR Nehoiu »

Client: Primaria Nehoiu

### 3.3 Descrierea constructiilor Nu este cazul

**Data construirii. Caracteristici constructive**  
Nu este cazul

### 3.4 Descrierea pietelor specifice

#### Tipul si arealul de piata analizat

Proprietatea evaluata este un teren intravilan aflat in zona Gara CFR Nehoiu-Puntea Bădarlegi, in suprafata de 1100 mp, ce poate avea destinatie rezidentiala sau comerciala/industriala.

#### Evolutia pietei . Cererea . Oferta

Piata terenurilor din proximitatea orasului Nehoiu are specificul raritatii, in sensul ca exista putine terenuri oferite la tranzactionare

**Cererea** pentru astfel de proprietati se manifesta din partea persoanelor fizice in scopuri rezidentiale si a firmelor sau a investitorilor din zona comerciala-servicii.

**Oferta** de proprietati similare este compusa din terenuri cu suprafete de maxim 3500 mp.

#### Echilibrul pietei . Date de piata

La data evaluarii , piata imobiliara specifica este in dezechilibru , oferta fiind mai mica decat cererea iar numarul tranzactiilor incheiate este destul de redus, estimandu-se astfel ca avem o piata a ofertantului.

#### Chirii . Grade de ocupare . Rate de capitalizare .

Chiriile pentru spatii similare : nu au fost obtinute date

Rata medie de neocupare este de aproximativ 15% , dar difera in functie de zona si suprafata .

#### Date despre tranzactii ( terenuri )

Preturile de vanzare variaza foarte mult in functie de localizare , suprafata, front stradal,utilitati,acces, un interval mai des intalnit pe piata fiind 4-7 euro / mp

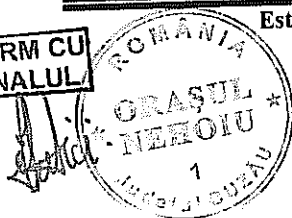
#### Previziuni pentru perioada urmatoare

In perioada imediat urmatoare este de asteptat sa asistam la o constanta a valorilor terenurilor din proximitatea Orasului Nehoiu.



*wid*

CONFORM CU ORIGINALUL





## 4 Partea a IV-a – ANALIZA DATELOR

### 4.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita ca *“utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare.”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim productiva.

Avand in vedere amplasarea, dimensiunile terenului si alternativele limitate, evaluatorul considera ca CMBU este inchirierea/concesionarea in starea actuala.

### 4.2 Abordarea prin cost

Nu este cazul abordarii acestei metode

### 4.3 Abordarea prin piata

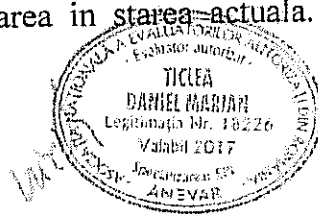
Cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de comparatie directa, abordarea prin piata este o procedura prin care valoarea de piata a proprietatii supusa evaluarii se obtine prin compararea acesteia cu proprietati similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrite in abordarea de piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile.

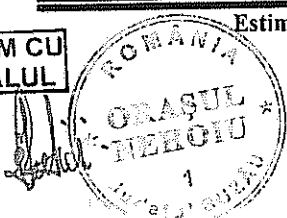
Pentru ca nu fost puse la dispozitie documente cadastrale exacte, evaluatorul opineaza ca valorile unitare obtinute sunt valabile pentru acest spatiu si in limita unor variatii de suprafata de maxim 20% fata de aria de 1100 mp.

Tehnica abordarii prin metoda comparatiilor de piata este prezentata analitic in **Anexa 2** la prezentul raport, rezultatele obtinute fiind :

CRT	DESTINATIE	Abordarea prin comparatii de piata
1	Teren Zona Gara CFR Nehoiu Suprafata 1100 mp	5,94 euro / mp 6 534 euro



CONFORM CU ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesionare « Teren Gara CFR Nehoiu »

Client: Primaria Nehoiu

#### 4.4 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezinta una din cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Aceasta consta din metode, tehnici si proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii imobiliare de a genera beneficii (de obicei din venituri banesti si din valoarea de revanzare) si sa transforme aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizate a acestora.

Proprietatile imobiliare care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit (direct proportional cu valoarea proprietatii).

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare.

Masurarea castigurilor se face in general sub forma randamentului asteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe castiguri si rate de actualizare aferente costurilor.

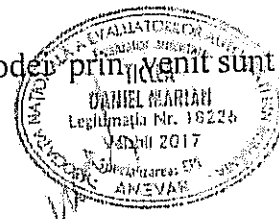
Valoarea proprietatilor se calculeaza dupa formula

$$V_{\text{propr}} = \text{VNE}/c$$

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se realizeaza fie prin divizarea castigului estimat printr-o rata de capitalizare fie prin multiplicarea cu un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare)

Principalele elemente utilizate in aplicarea metodei prin venit sunt:

- Venitul brut potential (VBP) anual
- Venitul brut efectiv (VBE) anual
- Venitul net efectiv (VNE) anual
- Rata de capitalizare a veniturilor nete
- Efective disponibile pentru proprietar



Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizarii veniturilor se estimeaza venituri (brute si nete) anuale prin estimarea veniturilor anuale obtinute din inchirierea imobilului. Nivelul chiriei estimat tine seama de caracteristicile proprietatii (amplasament, dotari tehnico-edilitare, stare tehnico-functionala) si de preturile negociate in conditii relativ asemanatoare.

$$\text{VBP} = \text{Su} \times \text{chiria} \times 12 \text{ luni}$$

Venitul brut efectiv este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de ocupare

$$\text{VBE} = \text{VBP} \times G_o$$

Cheltuielile care se suporta din venituri sunt impozitul pe cladire, prima de asigurare, management, lucrari de mentenanta

Pentru proprietatea de evaluat cheltuielile de exploatare totale suportate de proprietar si recunoscute de piata sunt 0.

$$CHT = VBE \times 0.0x$$

In mod current, pe piata chiriilor se incheie contracte cu chirie fixa care prevad si modul in care sunt repartizate cheltuielile de exploatare intre proprietar si chiras.

Venitul net din exploatare reprezinta venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea cheltuielilor de exploatare.

$$VNE = VBE - CHT$$

**Pentru stabilirea venitului lunar / anual estimat, s-a aplicat tehnica abordarii inverse, opinia evaluatorului fiind ca perioada de 25 ani reprezinta un interval rezonabil de timp si in concordanta cu realitatile pietei imobiliare pentru ca valoarea actuala a terenului sa fie incasata in integralitatea ei.**

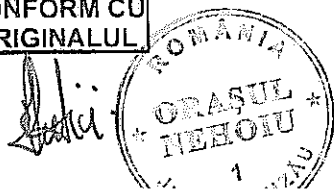
Venitul propus a se obtine din inchirierea/concesionarea terenului pe o perioada de 25 ani, in urma **abordarii prin venit ( tehnica inversa )** este

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil	Venit anual obtenabil
	Teren Gara CFR Nehoiu	0,09 lei / mp 0,0198 euro / mp	1,09 lei / mp 0,2376 euro / mp
	Teren Gara CFR Nehoiu 1100 mp	99,88 lei / luna 21,78 euro / luna	1199 lei / an 261 euro / an



Estimarea pretului de inchiriere / concesionare « Teren Gara CFR Nehoiu »  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## PARTEA V – RECONCILIAREA VALORILOR

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare , opinia evaluatorului la data de referinta 18.10.2017 privind valoarea venitului estimat a se obtine prin inchirierea / concesionarea terenului pentru o perioada de 25 ani este :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil	Venit anual obtenabil
	Teren Gara CFR Nehoiu	0,09 lei / mp	1,09 lei / mp
		0,0198 euro / mp	0,2376 euro / mp
	Teren Gara CFR Nehoiu 1100 mp	99,88 lei / luna	1199 lei / an
		21,78 euro / luna	261 euro / an

corespondente urmatoarelor valori :

CRT	Denumire	Valoare in euro	Valoare in lei
1	Teren Gara CFR Nehoiu 1100 mp	6 534 euro	29 953 lei

cu urmatoarele precizari :

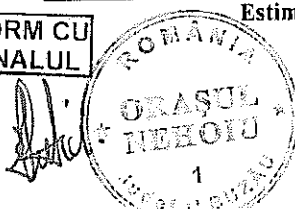
- ✓ Valoarea nu include TVA
- ✓ Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- ✓ Valoarea este subiectiva , fiind o predictie
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori

## PARTEA VI – ANEXE

- ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii
- ANEXA 2 - Abordarea prin comparatii de piata / venit
- ANEXA 3 - Documente, schițe, hărți



CONFORM CU  
ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesionare « Teren Gara CFR Nehoiu »  
Client: Primaria Nehoiu

### Anexa 1. Fotografii

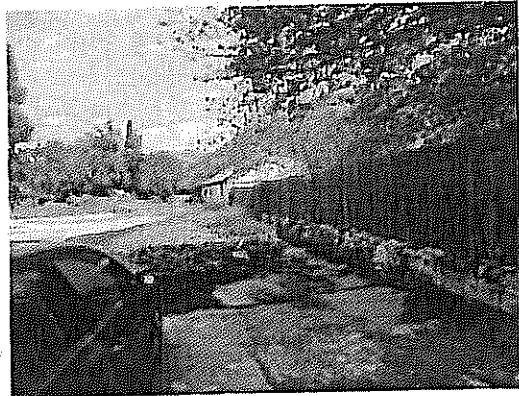


Foto nr. 1

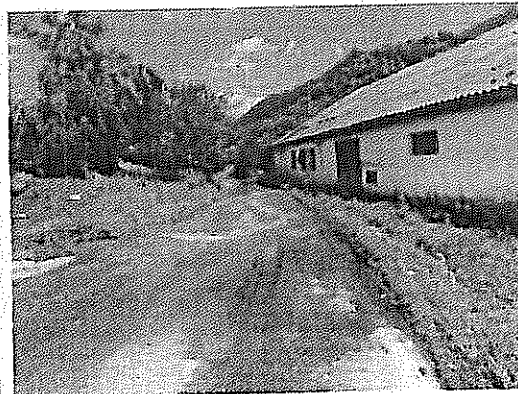


Foto nr. 2

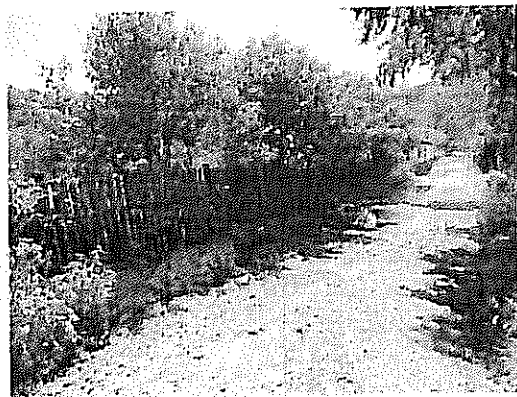


Foto nr. 3

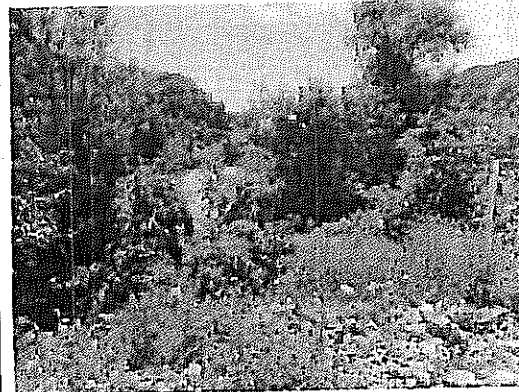


Foto nr. 4



Foto nr. 5

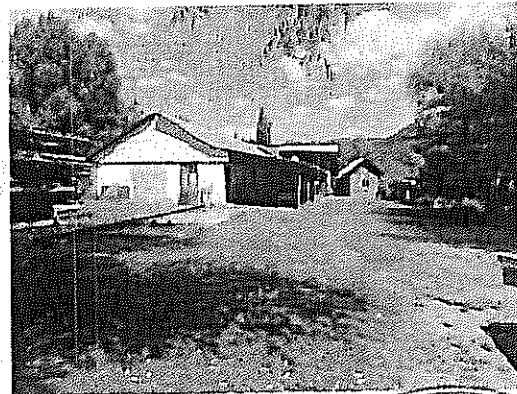
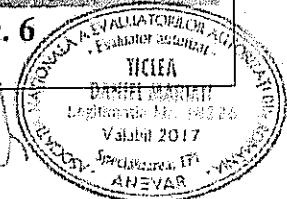
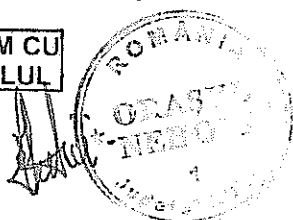
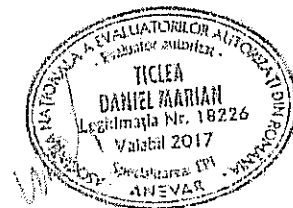
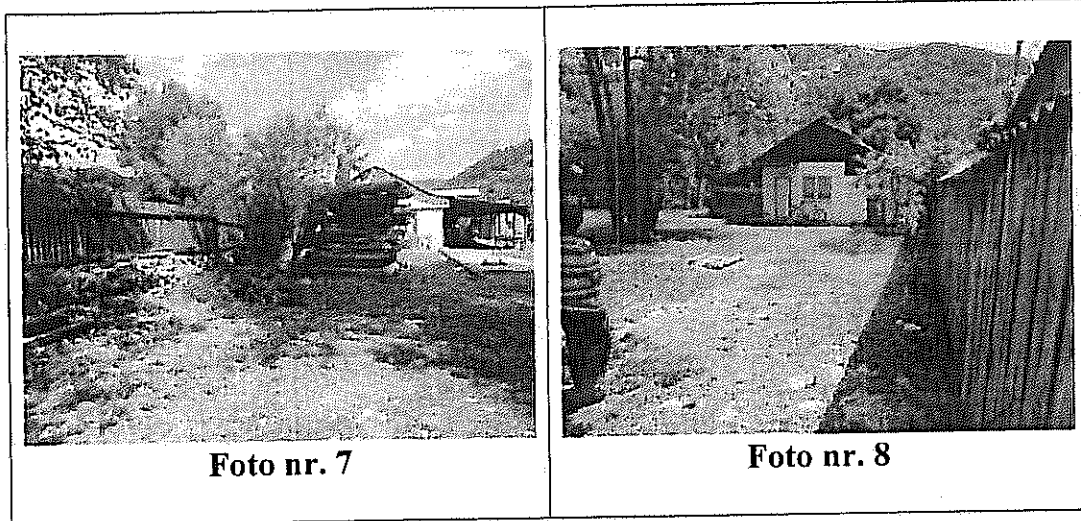


Foto nr. 6



CONFORM CU  
ORIGINALUL





Estimarea pretului de inchiriere « Spatiu Ortopedie Spital Nehoiu » - str. Al.Ioan Cuza nr. 17, oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



CONFORM CU ORIGINALUL



CRITERII DE COMPARAȚIE	COMPARABILA			
	TEREN DE EVALUAT	TEREN A	TEREN B	TEREN C
Data / preț propus oferta Euro/mp	aug.17 7,00	aug.17 3,00	aug.17 3,600	aug.17 10,00
Suprafața (mp)	1.100,00	3.029	3.600	3.900
Ajustare procentuala ofertă/tranzacție	-15%	-5%	-15%	-15%
Pret ajustat	5,95	2,85	5,95	8,50
(1) Dreptul de propr. transmis - ajustare -	Deplin 0	Deplin 0	Deplin 0	Deplin 0
Pret ajustat	5,95	2,85	5,95	8,50
(2) Condiții de vânzare - ajustare -	independent 0%	independent 0%	independent 0%	independent 0%
Pret ajustat	5,95	2,85	5,95	8,50
(3) Posibilitați Utiliz - ajustare -	Conform CU intravilan, liber ipoteza liber de c-ție	Conform CU intravilan, liber 0	Conform CU intravilan, liber 0	Conform CU intravilan, liber 0
Pret ajustat	5,95	2,85	5,95	8,50
(4) Condițiile pieței - ajustare -	0 luni	1 lună 0%	0 luni 0%	0 luni 0%
Pret ajustat	5,95	2,85	5,95	8,50
(5) Restricții legale	Conform PUG PUZ	Conform plan urbanistic general și zonal 0	Conform plan urbanistic general și zonal 0	Conform plan urbanistic general și zonal 0
- ajustare -	5,95	2,85	5,95	8,50
Pret ajustat	5,95	2,85	5,95	8,50
(6) Localizare - orientare	Oras Nehoiu Zona Gara Nehoiu	Sat Chirlesti Patarlagele	Sat Chirlesti Patarlagele	Maricon Patarlagele
-ajustare procentuală -ajustare valorică -	5% 0,3	-5% -0,1	5% 0,3	5% 0,4
Pret ajustat (Euro)	6,25	2,71	6,25	8,93
(7) Caracteristici fizice				
(7.1) Suprafață - ajustare procentuală - ajustare valorică -	1.100,00	3.029	3.600	3.900
(7.2) Acces - ajustare procentuală - ajustare valorică -	pietruit 0% 0,0	pietruit 0% 0,0	DN10 -10% -0,6	pietruit 0% 0,0

ANEXAR

18

CONFORM CU ORIGINALUL



(7.3) Front stradal	100 m	2*20 ml 0% 0	20 20% 1	120 0% 0	36 10% 1
- ajustare valorică -					
(7.4) Echipare tehnico - edilitară a zonei	utilități apa, cur. el	apa, cur. el 0% 0,0	apa, cur. el 0% 0,0	apa, cur. el 0% 0,0	apa, cur. el 0% 0,0
- ajustare valorică -					
Preț ajustat (Euro)		6,56	3,38	5,94	10,26
(8) Vecinătăți	convenabil rezidențial comercial	convenabil 0% 0	convenabil 0% 0	convenabil 0% 0	convenabil 0% 0
- ajustare -					
Preț ajustat (Euro)		6,56	3,38	5,94	10,26
Nr. ajustări		3	4	3	4
Ajustare totală brută		-0,44	0,38	-1,06	0,26
Ajustare val absolută (%)		-6,29	12,81	-15,21	2,64
<b>Preț final ajustat Euro/mp</b>		<b>6,56</b>	<b>3,38</b>	<b>5,94</b>	<b>10,26</b>

Terenul cu elementele comparabile cele mai apropiate de cel de analizat este terenul C. Acesta are cel mai mic numar de ajustari si caracteristicile cele mai asemanatoare cu subiectul.

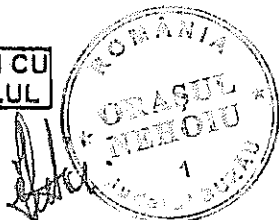
<b>Valoare unitară estimată (rotunjit)</b>	<b>5,94 Euro/mp</b>	<b>Euro/mp</b>
<i>Curs BNR euro la data evaluării</i>	4,5841	
<b>Valoare totală teren (rotunjit)</b>	<b>6.534 EURO</b>	<b>EURO</b>
	<b>29.953 RON</b>	<b>RON</b>

**Explicitarea ajustărilor:**

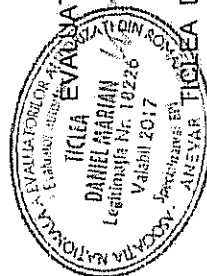
<b>Ajustare preț de ofertă/tranzacție</b> – Ajustarea pentru condițiile de negociere – toate ofertele sunt primare (la prima atășare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzătorii și cumpărătorii, prețurile de vânzare din zona analizată pentru imobile similare sunt situate în intervalul 3% - 10%.
<b>1) Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis</b> – Ajustarea luată în calcul este 0% deoarece atât proprietatea de evaluat, cât și cele 4 comparabile au dreptul de proprietate deplin.
<b>2) Ajustare pentru condiții de vânzare</b> - Ajustarea luată în calcul este 0% deoarece atât proprietatea de evaluat, cât și cele 3 comparabile au condițiile de vânzare independente.
<b>3) Ajustare pentru posibilități de utilizare</b> – Ajustarea luată în calcul pentru cele trei comparabile este de 0% deoarece atât acestea, cât și proprietatea de evaluat sunt libere și conforme cu CU intravilane.



CONFORM CU  
ORIGINALUL



- 4) **Ajustare pentru condițiile pieței** - Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare, pe o perioadă de cel puțin 3 luni, este mult m. dispus sa negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. În acest caz se aplică o ajustare de 0% pentru toate comparabilele deoarece au fost oferite recent.
- 5) **Ajustare pentru restricții legale** - Ajustarea luată în calcul este 0 deoarece atât proprietatea de evaluat, cât și cele 3 comparabile sunt conforme cu planul urbanistic general și zonal.
- 6) **Ajustare pentru localizare** - Imobilul analizat este localizat în zona Gara Nehoiu. Comparabilele A,C,D sunt situate în zone considerate defavorabile și se ajustează negativ. emanatoare și nu se ajustează.
- 7.1) **Ajustare pentru suprafață** - Conform analizei de terenuri similare (pana in 2.000 mp) pentru dezvoltari rezidențiale am constatat ca terenurile cu suprafața mai mica se vand mai scump fata de terenurile cu suprafața mai mare, chiar dacă sunt amplasate în aceeași zonă; Așadar, Comparabilele A,,B,C,D se ajustează intrucat diferentele de suprafață se incadrează într-o marja omogena. Comparabila B se ajustează pozitiv cu 5% intrucat suprafața de 350 mp este considerată mica pentru proprietati in zone rurale. Comparabila C se ajustează negativ cu 20% intrucat terenul cu suprafața mare și front stradal generos deschide oportunitati și variante mai multe (lotizare, dest industrială).
- 7.2) **Ajustare pentru acces** - Imobilul analizat are accesul neasfaltat, similar cu cele trei comparabile analizate care nu se ajustează.
- 7.3) **Ajustare pentru echipare tehnico-edilitară a zonei** - Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilități necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Prin urmare, s-a considerat o ajustare de 1 euro/mp pentru cele doua comparabile ce au utilitățile la limita terenului, în timp ce terenul analizat este racordat la utilități (ca și comparabila A).
- 8) **Ajustare pentru vecinătăți** - Terenul de evaluat are vecinătăți convenabile rezidențiale, la fel ca și cele trei comparabile pentru care nu se aplică ajustări.
- La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.**



ANEVAR  
TICILEA DANIEL-MARIAN

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR NETE  
Teren Gara Nehoiu

Valoare proprietate ( euro )	VP	6534
Rata de capitalizare		4,00%
Venit net din exploatare / an	$VNE = VP \cdot c$	261,36
Cheltuieli aferente proprietarului	$CH = 1 \%$	0
Venit brut efectiv / an	$VBE = VNE + CH$	261,36
Grad de ocupare		100%
Venit brut potential / an	$VBP = VBE / Go$	261,36
Suprafata utila	Su	1100
Chirie anuala euro/mp	$Cha = VBP / Su$	0,24 euro/mp
Chirie lunara euro/mp		0,0198 euro/mp
Chirie anuală lei/mp	$Ch = Cha / 12$	1,09 lei/mp
Chirie lunară lei/mp		0,09 lei/mp
Curs valutar		4,5841

EVALUATOR ANEVAR

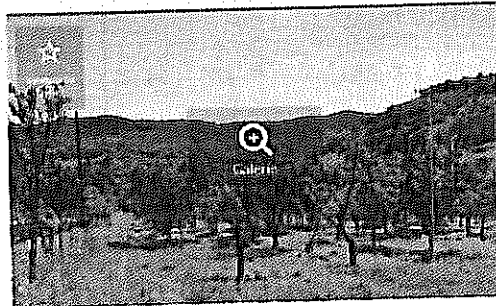
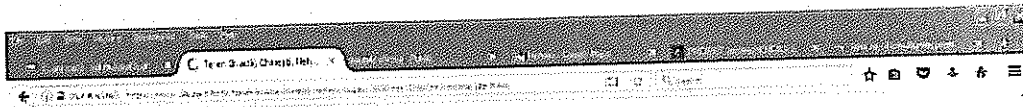
TICLEA DANIEL MARIAN



CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*





7 €

Credutul Imobiliar Casa ta  
cu -20% la dobanda

Imobiliare

Imobiliare



### Teren (livadă) Chirleşti, Nehoiu, Buzău 3000 mp

Harta satului Buzău - 26 August 2017, ora locală 13:55:17

IMMOBILIARE

IMMOBILIARE



Maria

Membru din 2017

Scopul este de vânzare

Proprietar

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. [Află mai multe detalii](#)

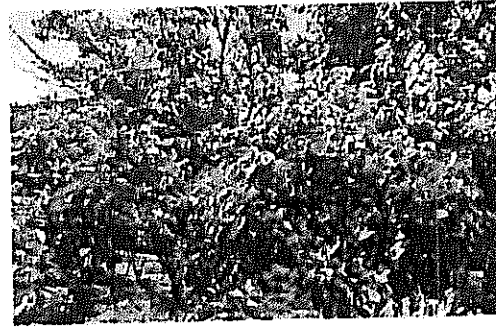


### Recunosc la pe OLX!

Văd că sunteți interesat de terenul de 3000 mp în satul Chirleşti, comuna Nehoiu, județul Buzău. Acest teren este ideal pentru construirea unei livăzi sau pentru alte scopuri agricole. Dacă sunteți interesat, vă rugăm să contactați persoana responsabilă pentru mai multe detalii.

Dacă doriți să vedeți terenul în persoană, vă rugăm să contactați persoana responsabilă.

Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați persoana responsabilă la numărul de telefon: 0760-XXXX-XXXX.



### STYLOSIS

24/7 FASHION INSPIRATION



ebay

SHOP NOW

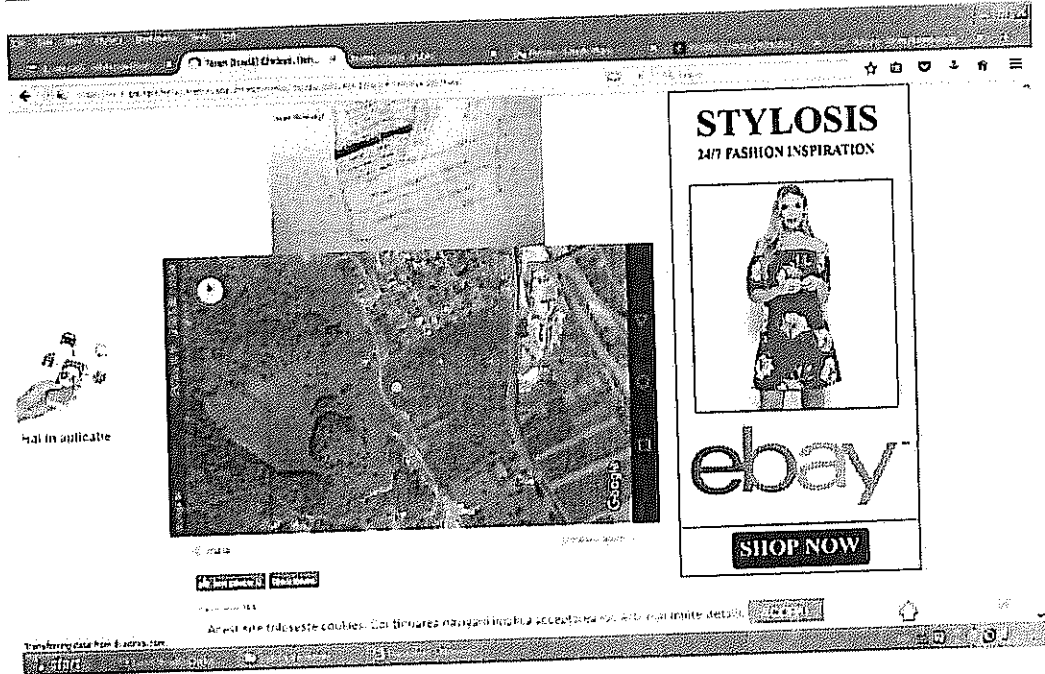
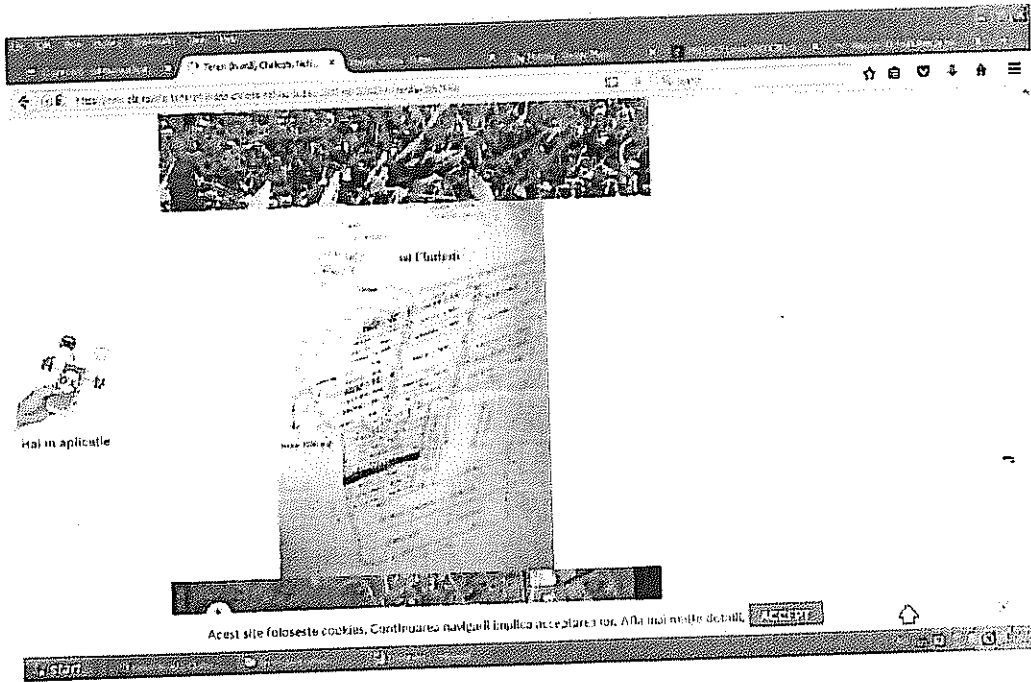
Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. [Află mai multe detalii](#)

CONFORM CU ORIGINALUL

*Handwritten signature*



122

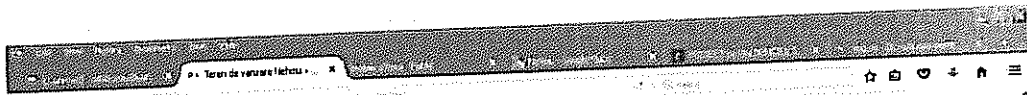


CONFORM CU ORIGINALUL

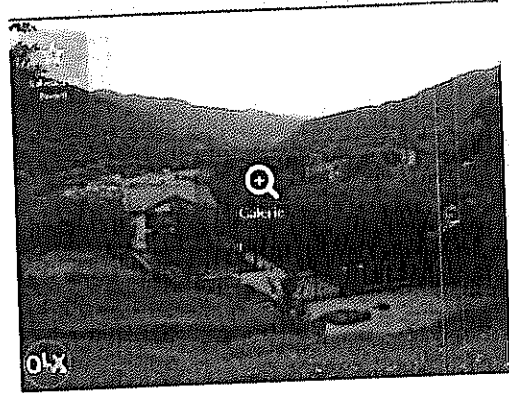
*[Handwritten signature]*



903



Hai in aplicatie

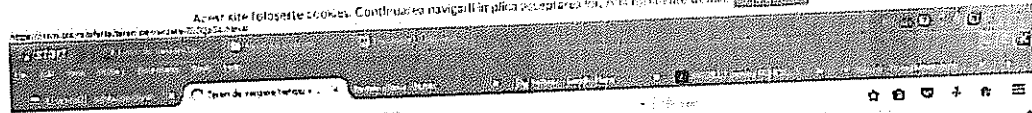


3 €

Credul Imobiliar Casa ta cu -20% la dobanda  
Trimite mesaj  
Ofertele noastre

**Teren de vanzare**

Adresa este folosită doar pentru a facilita navigarea în aplicația noastră. Nu este necesar să dai acordul tău pentru a folosi aceste date.



Hai in aplicatie



Amplasarea este folosită doar pentru a facilita navigarea în aplicația noastră. Nu este necesar să dai acordul tău pentru a folosi aceste date.

CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



P24

...Teren de vânzare / Teren de vânzare

mai în aplicație

**După 2 ore vorbea fluent în engleză**

Irina din Iași: „Credeam că este imposibil. Nu am studiat niciodată engleza, iar după 2 ore o știam la perfecție. Toate datorită acestel...”

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Află mai multe detalii.

...Teren de vânzare / Teren de vânzare

mai în aplicație

**STYLOSIS**  
247 FASHION INSPIRATION

- STYLOSIS.STORE
- STYLOSIS FASHION
- STYLOSIS FASHION

**SHOP NOW**

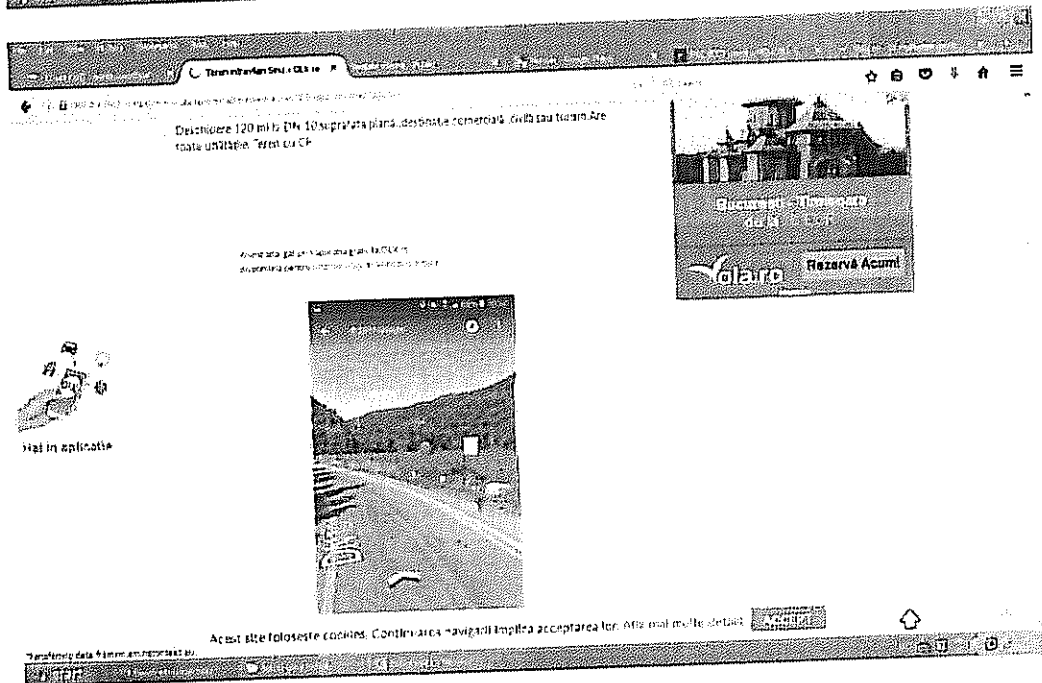
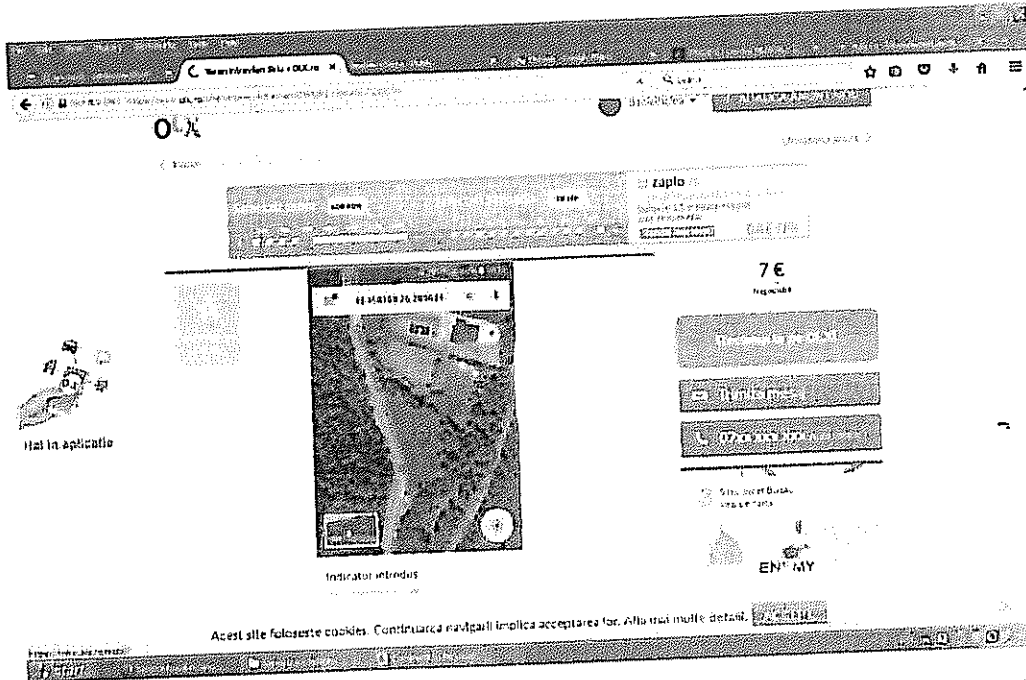
Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Află mai multe detalii.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA  
ORASUL NERCIU

ROMANIA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA  
Evaluatori autorizati  
TICLEA  
DANIEL MARIAN  
Legitimati Nr. 18224  
Valabili 2017  
Scrieți la: ANEVAR

P25

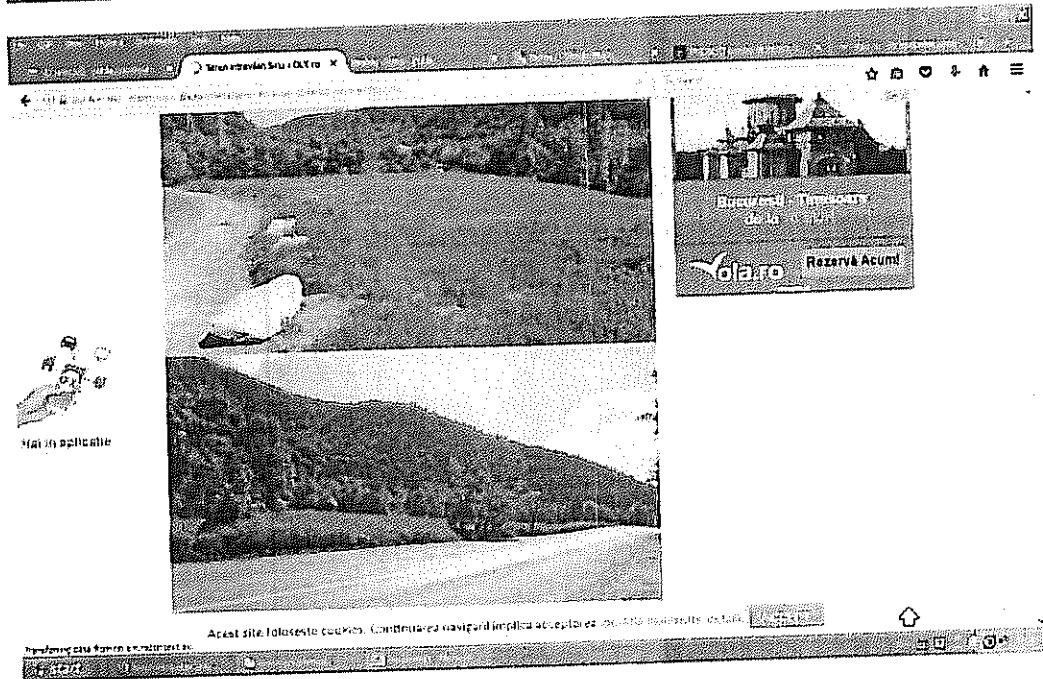


CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



P26



**CONFORM CU ORIGINALUL**

*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

P27




Land Generation Paflo

10 €

**Credință Imobiliar Casa ta cu -20% la dobânda**

1724 1000 200

Paratigele - judet Buzau



Daniel Iancu  
Profil publicat pe 12.10.2017

Paratigele - judet Buzau

**Vand teren intravilan Paratigele-Buzau**

Paratigele judet Buzau Acquisitiya 27.10.18 august 2017 Titulari nr 202851039

3000 m<sup>2</sup>

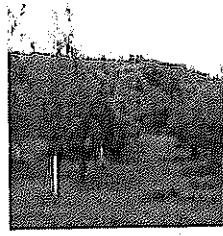
Arzeli din Inolestesteckes. Continutarea navigarii implică acceptarea lor. Afia mai multe detalii.

Waiting for system initialization...

Land Generation Paflo

3500 m<sup>2</sup>

Vand teren cu suprafata de 3500 metri patratic si deschis pe toate la sosea. In intravilan Paratigele judet Buzau situat in a cina pe terenul nr 202851039. Terenul este folosit de agricultori. In cazul in care este necesar sa se realizeze proiectul de constructii de casa sau de persoana pe teren, este o buna oportunitate de a se realiza. Actele complete fara alti. Terenul poate fi parcat.



Arzeli din Inolestesteckes. Continutarea navigarii implică acceptarea lor. Afia mai multe detalii.

CONFORM CU ORIGINALUL

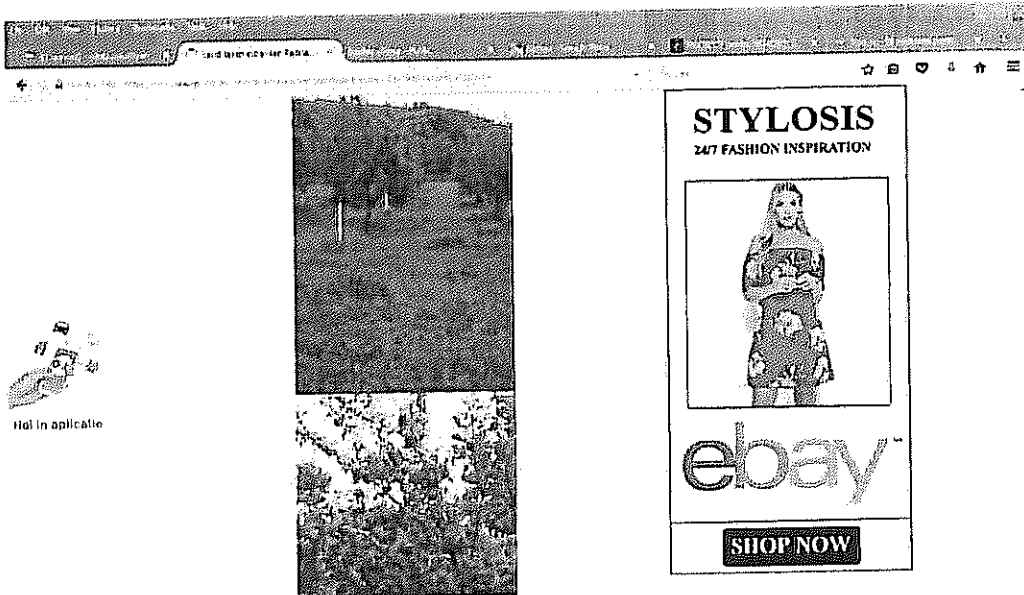
*[Handwritten signature]*



P28



Acces site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii](#)



Acces site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii](#)

CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



229



**HOTĂRÂRE**  
privind atestarea apartenenței la domeniul  
privat al orașului, a unor bunuri

Consiliul Local al orașului Nehoiu, județul Buzău.

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului orașului Nehoiu înregistrată sub nr. 12.306 / 08.12.2006;
  - prevederile Legii nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 46 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

- Art. 1.** Se atestă apartenența la domeniul privat al orașului Nehoiu a bunurilor prevăzute în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art. 2.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Nehoiu.
- Art. 3.** Secretarul orașului Nehoiu va comunica prezenta hotărâre persoanelor și autorităților interesate.

Nehoiu: 11.12.2006.

Nr. 62



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

*prof. Maria Cojocaru*

CONTRASEMNEAZĂ:

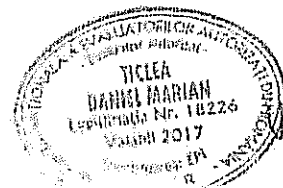
SECRETAR,

*Vasile Șușu*

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 15 voturi "pentru", - "împotriva", - abțineri*

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Signature]*



P 30

30

Anexa nr. 1  
La Hotărârea Consiliului Local  
Nr. 62 / 11.12.2006

Nr. crt.	Imobil - teren	Adresa	Suprafața - m.p.-
1.	Teren situat în zona Gării C.F.R. Nehoiu	Strada Gării	1.198,00
2.	Teren situat în zona punții Bădârlegi	Strada Gării	416,00

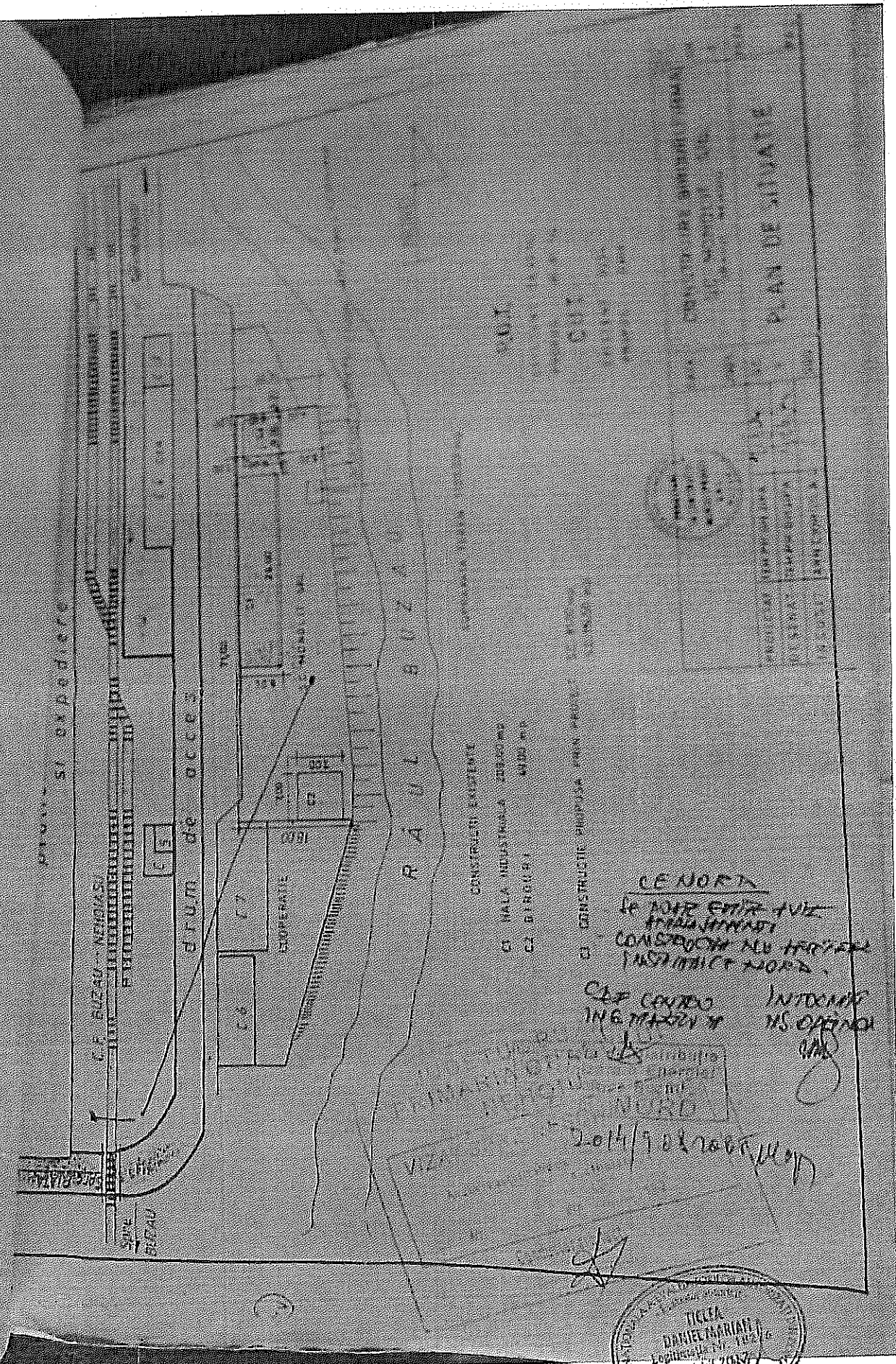


CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



P31



PLANUL SI CUPRINSUL

PROIECTIA DE PLAN

C.F. SUZAN - NEIKO SU

EFUM DE ACCES

EXPLOATIE

RAUL BILZ

CONSTRUCII EXISTENTE

C1 HALA INDUSTRIALA 10000 m2

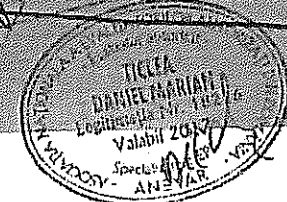
C2 BIROURI 4000 m2

C3 CONSTRUCIE PROPRIETAR 10000 m2

CE NORTH  
 PE NOSTRUM ESTIA AVI  
 AMPLASAMENTI  
 CONSTRUCII NOI TERRENI  
 INSTALATIE NORTH

C.F. SUZAN  
 ING. MARIA S. INTORNIC  
 MS. OPIRICH  
 (S)

2014/04/01



P32

CONFORM CU ORIGINALUL



CONFORM CU ORIGINALUL



R A U L B U Z A U

CONSTRUCȚII EXISTENTE

C1 HALA INDUSTRIALA 209,00 mp  
49,00 m p

C2 BIROURI

SC. B1,00 mp  
SD 119,50 mp

C3 CONSTRUCȚIE PROPUȘA PRIN PROIECT

SUPRAFAȚA TEREN 1100,00 mp.

PROIECTANT	TEHNICIAN	DATA	SCALA
PROIECTAT	TEHNICIAN	2005	1:50
DESENAT	TEHNICIAN	500	
SOCIETATEA DE PROIECTARE		PLAN	

P.O. EXISTENT PROPUȘ CUI EXISTENT PROPUȘ

133

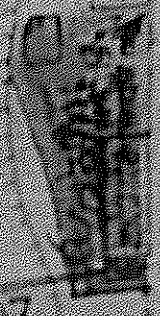


CONFORM CU ORIGINALUL

134



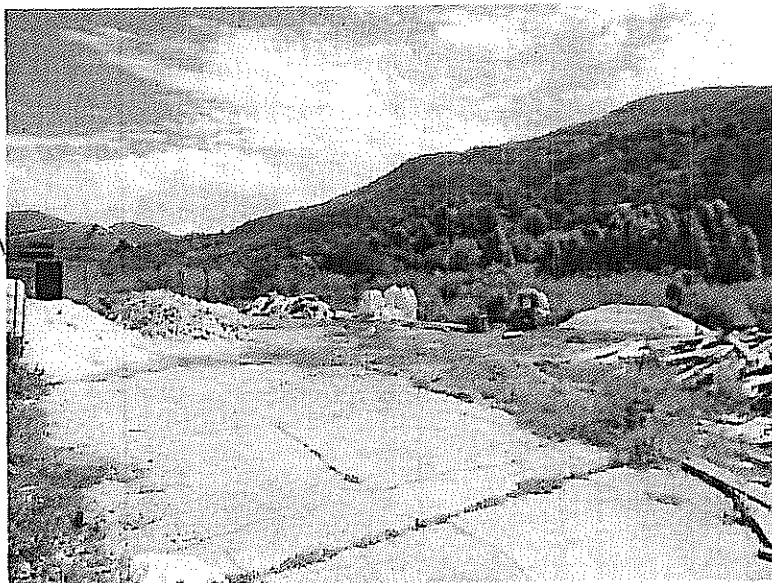
134  
2  
SC MONDUL SPT  
ZOND STURON



11/2017  
10 2017

5/10/17  
A. Secretor  
[Signature]

# RAPORT DE EVALUARE



**Teren Rampă Nehoiașu 975 mp**

Adresa : Zona Gara Nehoiașu, Oraș Nehoiu  
Client : UAT Nehoiu  
Utilizator : UAT Nehoiu  
Data : 18.10.2017

Evaluator : Ticlea Daniel-Marian

**ANEVAR<sup>®</sup> 18226**



CONFORM CU ORIGINALUL







Nr. certificat : 3471  
ISO 9001:2008

## CUPRINS

- I. Capitolul I – Sinteza evaluarii
  - 1.1. Sinteza evaluarii
  - 1.2. Certificarea valorii
  - 1.3. Identificarea si competenta evaluatorului
- II. Capitolul II – Termenii de referinta
  - 2.1. Misiunea de evaluare
  - 2.2. Data evaluarii
  - 2.3. Data inspectiei
  - 2.4. Moneda raportului
  - 2.5. Ipoteze si conditii speciale , neobisnuite sau extraordinare
  - 2.6. Informatii si surse de informatii utilizate
  - 2.7. Responsabilitatea fata de terti
  - 2.8. Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare
  - 2.9. Ipoteze generale si conditii limitative
- III. Capitolul III – Prezentarea datelor
  - 3.1. Identificarea proprietatii . Descriere legala
  - 3.2. Istoricul proprietatii
  - 3.3. Date privind zona , vecinatatile , localizare
  - 3.4. Descrierea pietelor specifice
  - 3.5. Descrierea constructiilor
- IV. Capitolul IV – Evaluarea pentru valoare de piata
  - 4.1. Cea mai bună utilizare a proprietatii
  - 4.2. Abordarea prin cost
  - 4.3. Abordarea prin comparatii de piata
  - 4.4. Abordarea prin venit
- V. Capitolul V – Concluzii . Reconcilierea valorilor
- VI. Capitolul VI - Anexele raportului de evaluare



CONFORM CU  
ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiașu »

Client: Primaria Nehoiu

## 1. Partea I - INTRODUCERE . Sinteza evaluarii

Conform instructiunilor prezentei lucrari de evaluare mentionate in acest raport , evaluatorul TICLEA DANIEL-MARIAN a inspectat in teren si a realizat evaluarea imobilului: **“Teren Rampa Nehoiasu“** , situat in Zona Gara Nehoiasu, Oras Nehoiu, jud. Buzău.

Imobilul supus evaluarii este un teren intravilan in zona Gara Nehoiasu,cu acces din drum comunal.Terenul in suprafata de 975 mp este parte din imobilul teren in suprafata totala de 2300 mp, avand numar cadastral 20113, carte funciara 4080,atestat in domeniul public al UAT Nehoiu la pozitia 70 in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 873 / 28.XII.2010.

Scopul evaluarii este estimarea pretului de inchiriere/concesiune a terenului, pornind de la valoarea de piata a imobilului .

Data de referinta a evaluarii este 18.10.2017 . Cursul mediu de schimb considerat este de 1 euro = 4.5841 lei . Inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 10.10.2017 de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian , in prezenta reprezentantilor Primariei Nehoiu. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata , asa cum apare si in certificarea evaluarii acestui raport .

In estimarile realizate evaluatorul a tinut cont de :

- recomandarile Standardelor de Evaluare SEV 2017:

- SEV 100 - IVS - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 - Verificarea evaluarii

- Ghidurile metodologice de evaluare :

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

A fost evaluat intregul drept de proprietate, special pentru utilizarea expusa mai sus.

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare , opinia evaluatorului la data de referinta 18.10.2017 privind valoarea chiriei/concesiunii estimate a se obtine este :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil	Venit anual obtenabil
	Teren Gara Nehoiasu	0,13 lei / mp	1,56 lei / mp
		0,0288 euro / mp	0,3456 euro / mp
	Teren Gara Nehoiasu 975 mp	127 lei / luna	1520 lei / an
		28 euro / luna	332 euro / an

corespondente urmatoarelor valori :

CRT	Denumire	Valoare in euro	Valoare in lei
1	Teren Gara Nehoiasu	5 363 euro	24 585 lei
2	Platforma betonata	2 927 euro	13 418 lei
	<b>TOTAL</b>	<b>8 290 euro</b>	<b>38 003 lei</b>

Valoarea este valabila in limita ipotezelor extraordinare si conditiilor limitative si a celorlalte aspecte prezentate in raport . Raportul este intocmit in concordanta cu prevederile Standardelor de Evaluare SEV 2017.



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiasu »  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## 1.1 CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- ✓ afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- ✓ analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative descrise si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- ✓ nu am vreun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici vreun interes sau influenta legata de partile implicate
- ✓ suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are legatura cu declararea in raport a unei valori din evaluare sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- ✓ analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR si standardele SEV 2017
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian in data de 10.10.2017 in prezenta reprezentantului proprietarului.
- ✓ in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea vreunei persoane

## 1.3. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR specializarea EPI, legitimatia 18226 si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare are incheiata asigurarea de raspundere profesionala nr. 17023 / 04.01.2017 la ALLIANZ - TIRIAC ASIGURARI S.A.

Daniel-Marian Ticlea  
Evaluator EPI,  
membru titular ANEVAR



DATA  
18.10.2017

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiasu »  
Client: Primaria Nehoiu

## 2. Partea II - PREMISELE EVALUARII . Definirea problemei

### 2.1 Misiunea de evaluare

Conform procedurii de achizitie directa organizata pe SEAP , misiunea de evaluare este urmatoarea :

**Subiectul evaluarii :** “**Teren Rampa Nehoiașu**“, situat in zona Gara Nehoiașu, oraș Nehoiu, jud. Buzau.

➤ **Scopul evaluarii** : estimarea veniturilor ce ar putea fi obtinute prin inchirierea / concesiunea terenului in conditiile pietii

**Drepturi de proprietate:** s-a evaluat intreg dreptul de proprietate/administrare al Primariei Nehoiu asupra proprietatii evaluate

**Destinatia evaluarii** : demararea procedurii de inchiriere/concesiune a terenului pornind de la valoarea recomandata de evaluator

**Standarde de evaluare :**

- SEV 100 - IVS - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 - Verificarea evaluarii
- Ghidurile metodologice de evaluare :
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



**Tipul valorii :** valoarea de piata

**Definitia valorii :** Prin valoare se înțelege acea calitate convențională a unui obiect care este atribuită în urma unor calcule sau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt, ci doar o concluzie. Valoarea este o mărime estimată în urma unui proces complex, pe care evaluatorul a selectat-o din setul de valori obținute prin aplicarea abordărilor în evaluare adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

**Tipul valorii** adecvat cu scopul evaluării este **valoarea de piață**.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2017, ANEVAR, (respectiv SEV 100 – Cadru General, paragraful 29) **valoarea de piață** se definește astfel:

*“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Conceptul valoarea de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață.

CONFORM CU ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiașu »  
Client: Primaria Nehoiu

Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Sfera evaluării : este limitată la calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața terenurilor din zona Siriu-Nehoiu-Patarlagele. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este redusă, ofertele de terenuri fiind puține pentru zona analizată.

Client : Primaria Nehoiu

Utilizator : Primaria Nehoiu

## 2.2 Data evaluării

Data de referință a evaluării este de 18.10.2017, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## 2.3 Data inspecției

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 10.10.2017 de către evaluator Ticlea Daniel-Marian, în prezența reprezentantului Primăriei Nehoiu. A fost inspectat imobilul și a fost analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigații privind contaminarea și nici sondări pentru defecte ascunse ale construcțiilor de pe amplasament.

## 2.4 Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde TVA. Cursul mediu de schimb considerat este 4.5841 lei/euro.

## 2.5 Ipoteze și condiții speciale, neobisnuite sau extraordinare

Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara nr. cerere 42889 / 14.12.2006 și Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate recepționat la OCPI sub nr. 42889 / 16.03.2007 și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul Primăriei Nehoiu, locația indicată și limitele proprietății considerându-se a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate și cadastrale.

Având în vedere că Primaria Nehoiu nu a putut pune la dispoziție documentație cadastrală de detaliu pentru terenul subiect în suprafața de 975 mp ci numai pentru întregul teren în suprafața de 2300 mp evaluatorul a măsurat cu aparat telemetru spațiul și a întocmit o schiță a spațiului. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate nepuse la dispoziția evaluatorului invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată în raport.

Nu există alte ipoteze speciale de lucru în afara celor de mai sus și a celor de la capitolul 2.9

Estimarea pretului de închiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiu »

Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



## 2.6 Informatii si surse de informatii utilizate

Informatiile utilizate au fost :

A. Informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre client

- ↓ Datele de identificare ale proprietatii evaluate - adresa, identificare fizica pe teren impreuna cu reprezentantul Primariei Nehoiu
- ↓ Suprafetele preluate din masuratori efectuate de evaluator
- ↓ Gradul de utilizare si modul de exploatare al imobilului
- ↓ Nu a fost pus la dispozitie un istoric al proprietatii
- ↓ Scopul evaluarii

B. Informatii la care are acces evaluatorul

- ↓ Date privind piata terenurilor din N-ul jud. Buzau
- ↓ Baza de date a evaluatorului
- ↓ Standardele Internationale de Evaluare - IVS 2017-
- ↓ Bibliografia de specialitate

## 2.7 Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre Primaria Nehoiu, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului.

In conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarilor mentionati anterior.

Raportul este confidential, strict pentru destinatari si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nici o circumstanta.

## 2.8 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.



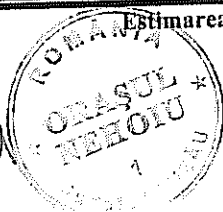
## 2.9 Ipoteze generale si conditii limitative

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

A. Ipoteze

- ✓ Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care

CONFORM CU ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiasu »

Client: Primaria Nehoiu

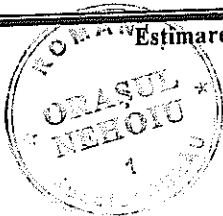
situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata

- ✓ lucrarea se realizeaza in ipoteza ca inchirierea / concesiunea / imobilului ar fi posibila legal.
- ✓ in prezenta lucrare nu sunt luate in considerare alte constrangeri, restrictii, conditionari sau restrictii legale in afara celor precizate.
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu
- ✓ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii
- ✓ Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar sau destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate descrisa si luata in considerare in acest raport.
- ✓ Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reînnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport
- ✓ Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii.
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostinta.



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiasu »  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU ORIGINALUL



## B. Conditii limitative

- ✓ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin procedura de achizitie publica dintre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat
- ✓ Evaluatorul a preluat descrierile cadastrale din documentele puse la dispozitie de catre client, considerate a fi corecte; de asemenea, a fost consultata baza de date din aplicatiile OCPI online.
- ✓ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma vreo responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- ✓ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata
- ✓ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea
- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune
- ✓ Verificarea acestui raport se poate face numai in conformitate cu prevederile Standardelor ANEFAR
- ✓ Prezentul raport sau parti ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ✓ **Avand in vedere caracterul de unicitate al terenului in orasul Nehoiu, evaluatorul recomanda ca inchirierea / concesiunea sa se realizeze printr-o procedura deschisa reglementata de piata (licitatie deschisa), pornind de la pretul recomandat de evaluator. In acest fel, valorile recomandate de evaluator vor fi validate de piata.**



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiasu »  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL





### 3. Partea a III-a - PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietatii. Descriere legala

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii se compune din

- Teren intravilan in Zona Gara Nehoiasu in suprafata de 975 mp

##### 3.1.1 Inscrierea in CF. Documente de intrare in proprietate

Terenul in suprafata de 975 mp este parte din imobilul teren in suprafata totala de 2300 mp, avand numar cadastral 20113, carte funciara 4080, atestat in domeniul public al UAT Nehoiu la pozitia 70 in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 873 / 28.XII.2010.

Descrierea legala. Sarcini, servituti, superficii

Descrierea proprietatii este urmatoarea

“**Teren Zona Gara Nehoiasu**” este un teren intravilan cu acces din drum comunal pe latime de 5 ml si front larg la calea ferata cu care se invecineaza. Terenul in suprafata totala de 2300 mp este constituit din doua zone, una frontala in forma de trapez, ocupata in proportie de 100 % de platforma betonata si una ingusta in partea de Nord ca teren liber. Terenul este imprejmuit partial cu gard din lemn.

#### Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere.

La data inspectiei, exista urmatoarele compartimentari vizibile:

- in partea frontala suprafata de aproximativ 300 mp din terenul corespunzator numarului cadastral 20113 formeaza partial o incinta imprejmuita cu gard din lemn, al carei ocupant nu este cunoscut evaluatorului
- prin drum de latime 5 ml se realizeaza accesul la terenul subiect, pe care la data inspectiei sunt edificate constructii din lemn, de tip atelier, pe o suprafata aproximativa de 200 mp.

Avand in vedere solicitarile clientului, prezenta lucrare se elaboreaza in ipoteza ca terenul este liber de respectivele constructii, dar incluzand valoarea platformei betonate ce acopera terenul in totalitate.

#### Istoricul proprietatii

Terenul face parte dintr-o fosta platforma industriala integrata Fabricii Foresta Nehoiu, servind in trecut pentru activitati industriale specifice industriei exploatarii/prelucrarii lemnului.

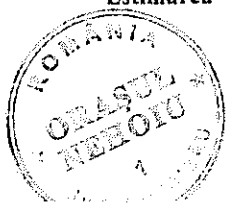
Proprietatea este amplasata in zona Garii Nehoiasu, cu acces indirect la DN 10 si posibil acces la calea ferata.



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiasu »

Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL





### Istorie, instituții istorice

**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 și are o populație de 10.211 locuitori. În afara centrului urban Nehoiu, din componența 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.

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).

**Geografie, resurse naturale** Prelucrarea lemnului este activitatea economică de bază a orașului, dezvoltarea turismului montan fiind în stadiu incipient

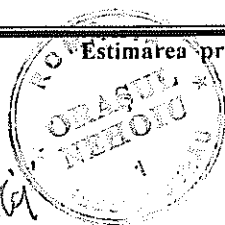
Principalul motor al activității economice locale este uzina de transformare a lemnului situată în centrul orașului ( actual NIKMOB).

### 3.1 Descrierea terenului

Teren plat, ocupat în proporție de 100 % de platforma betonată, împrejmuit parțial cu gard din lemn.

Vecinatati :

- La Nord – Hidroelectrica
- La Sud - Foresta / Nikmob
- La Est – raul Buzau
- La Vest – SNCFR



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiașu »

Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Pentru individualizarea corecta a terenului, evaluatorul precizeaza ca punctul de contur A este identic punctului 5 din cartea funciara , iar punctul de contur B este identic punctului 11 din cartea funciara ( Anexele 3.1 si 3.2 ).

Intrucat evaluatorul nu a avut la dispozitie un plan urbanistic general, se precizeaza ca terenul ar putea fi afectat de restrictii de urbanism, aflandu-se atat in zona de siguranta si zona de protectie a caii ferate cat si in zona de protectie a raului Buzau.

### 3.2 Descrierea constructiilor

Nu este cazul

### Data construirii. Caracteristici constructive

Nu este cazul

### 3.3 Descrierea pietelor specifice

#### Tipul si arealul de piata analizat

Proprietatea evaluata este un teren intravilan aflat in zona Gara Nehoiasu-, in suprafata de 975 mp, ce poate avea destinatie comerciala/industriala.

#### Evolutia pietei . Cererea . Oferta

Piata terenurilor din proximitatea orasului Nehoiu are specificul raritatii, in sensul ca exista putine terenuri oferite la tranzactionare

**Cererea** pentru astfel de proprietati se manifesta din partea persoanelor fizice in scopuri rezidentiale si a firmelor sau a investitorilor din zona comerciala-servicii.

**Oferta** de proprietati similare este compusa din terenuri cu suprafete de maxim 3500 mp.

#### Echilibrul pietei . Date de piata

La data evaluarii , piata imobiliara specifica este in dezechilibru , oferta fiind mai mica decat cererea iar numarul tranzactiilor incheiate este destul de redus, estimandu-se astfel ca avem o piata a ofertantului.

#### Chirii . Grade de ocupare . Rate de capitalizare .

Chiriile pentru spatii similare : nu au fost obtinute date

Rata medie de neocupare este de aproximativ 15% , dar difera in functie de zona si suprafata .

#### Date despre tranzactii ( terenuri )

Preturile de vanzare variaza foarte mult in functie de localizare , suprafata, front stradal,utilitati,acces, un interval mai des intalnit pe piata specifica fiind 5-14 euro / mp

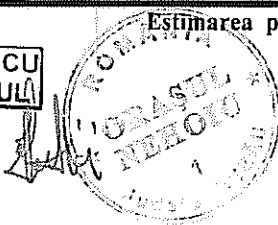
#### Previziuni pentru perioada urmatoare

In perioada imediat urmatoare este de asteptat sa asistam la o crestere constanta a valorilor terenurilor din proximitatea Orasului Nehoiu.



Handwritten signature or initials.

CONFORM CU ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiasu »

Client: Primaria Nehoiu

## 4 Partea a IV-a – ANALIZA DATELOR

### 4.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita ca "utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare."

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim productiva.

Avand in vedere amplasarea, dimensiunile terenului si alternativele limitate, evaluatorul considera ca CMBU este inchirierea/concesionarea in starea actuala.

### 4.2 Abordarea prin cost

Etape :

- stabilirea valorii constructiei noi
- estimarea deprecierei cumulate

*Costul de reconstruire* (cost de reproducere) este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data efectiva a evaluarii, o copie sau o replica exacta a cladirii evaluate, utilizand aceleasi materiale, normative de constructie, proiecte, planuri si calitate a manoperei si ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

*Costul de inlocuire* este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data efectiva a evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, utilizand materiale moderne si normativele, proiectele si planurile actuale.

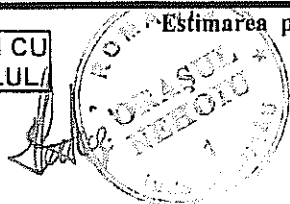
Metoda costului este importanta in estimarea valorii de piata a constructiilor noi sau relativ noi, deoarece in aceste cazuri costul si valoarea de piata sunt de obicei apropiate. De asemeni, este relevanta in cazurile de adaugiri sau modernizari pentru ca aplicarea ei poate preveni realizarea unor imbunatatiri inutile.

Metoda este utila in :

- evaluarea pentru inscrierea in situatiile financiar-contabile
- estimarea valorii de piata a unor constructii aflate in proiect
- estimarea valorii de piata a constructiilor speciale



CONFORM CU  
ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere/concesionare « Teren Rampa Nehoiasu »

Client: Primaria Nehoiu

- realizarea studiilor de fezabilitate care implica investitii imobiliare

Metoda prezinta limite in aplicare in cazul in care :

- proprietatea are vechime mare
- metoda nu reprezinta CMBU
- constructia se realizeaza in timp scurt

### Estimarea deprecierei constructiei

#### Metoda segregarii

Deprecierea este diferenta dintre costul de reconstruire sau de inlocuire a constructiei la data efectiva a evaluarii si valoarea de contributie a constructiei la aceeasi data .

Aceasta metoda solicita evaluatorului sa analizeze separat fiecare cauza a deprecierei , sa o cuantifice si apoi sa totalizeze o suma globala .

In cazul de fata , metoda a fost folosita pentru estimarea costului de inlocuire al platformei betonate, pe baza catalogului “Coșturi de reconstrucie.Costuri de inlocuire. Cladiri industriale , comerciale si agricole.Constructii speciale” , Editura IROVAL 2012 , autor Corneliu Schiopu .

In urma aplicarii tehnicilor de abordare prin cost prezentate analitic in Anexa 2.1 , rezultatele obtinute au fost :

CRT	Denumire	Valoare in euro	Valoare in lei
1	Platforma betonata	2 927 euro	13 418 lei

### 4.3 Abordarea prin piata

Cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de comparatie directa , abordarea prin piata este o procedura prin care valoarea de piata a proprietatii supusa evaluarii se obtine prin compararea acesteia cu proprietati similare identificate pe piata in urma analizei pietei .

Astfel , premisa principala a tehnicilor inscrite in abordarea de piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor comparabile.

Fata de specificul terenului subiect, evaluatorul opineaza ca valorile unitare obtinute sunt valabile si in limita unor variatii de suprafata de maxim 20% fata de aria de 975 mp.

Tehnica abordarii prin metoda comparatiilor de piata este prezentata analitic in **Anexa 2.2** la prezentul raport , rezultatele obtinute fiind :

CRT	Denumire	Valoare in euro	Valoare in lei
1	Teren Gara Nehoiasu	5 363 euro	24 585 lei

CONFORM CU  
ORIGINALUL

Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiasu »

Client: Primaria Nehoiu

#### 4.4 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezinta una din cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Aceasta consta din metode, tehnici si proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii imobiliare de a genera beneficii (de obicei din venituri banesti si din valoarea de revanzare) si sa transforme aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizate a acestora.

Proprietatile imobiliare care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit (direct proportional cu valoarea proprietatii).

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare.

Masurarea castigurilor se face in general sub forma randamentului asteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe castiguri si rate de actualizare aferente costurilor.

Valoarea proprietatilor se calculeaza dupa formula

$$V_{\text{propr}} = \text{VNE}/c$$

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se realizeaza fie prin divizarea castigului estimat printr-o rata de capitalizare fie prin multiplicarea cu un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare)

Principalele elemente utilizate in aplicarea metodei prin venit sunt:

- Venitul brut potential (VBP) anual
- Venitul brut efectiv (VBE) anual
- Venitul net efectiv (VNE) anual
- Rata de capitalizare a veniturilor nete
- Efective disponibile pentru proprietar



Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizarii veniturilor se estimeaza venituri (brute si nete) anuale prin estimarea veniturilor anuale obtinute din inchirierea imobilului. Nivelul chiriei estimat tine seama de caracteristicile proprietatii (amplasament, dotari tehnico-edilitare, stare tehnico-functionala) si de preturile negociate in conditii relativ asemanatoare.

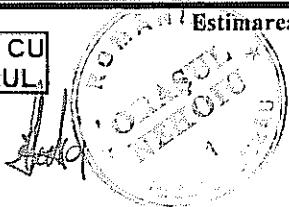
$$\text{VBP} = \text{Su} \times \text{chiria} \times 12 \text{ luni}$$

Venitul brut efectiv este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de ocupare

$$\text{VBE} = \text{VBP} \times G_o$$

Cheltuielile care se suporta din venituri sunt impozitul pe cladire, prima de asigurare, management, lucrari de mentenanta

CONFORM CU  
ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere /concesionare « Teren Rampa Nehoiasu »

Client: Primaria Nehoiu

Pentru proprietatea de evaluat cheltuielile de exploatare totale suportate de proprietar si recunoscute de piata sunt 0.

$$CHT = VBE \times 0.0x$$

In mod current , pe piata chiriilor se incheie contracte cu chirie fixa care prevad si modul in care sunt repartizate cheltuielile de exploatare intre proprietar si chiras .

Venitul net din exploatare reprezinta venitul net anticipat , rezultat dupa deducerea cheltuielilor de exploatare .

$$VNE = VBE - CHT$$

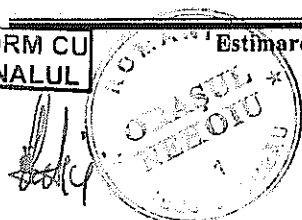
**Pentru stabilirea venitului lunar / anual estimat, s-a aplicat tehnica abordarii inverse, opinia evaluatorului fiind ca perioada de 25 ani reprezinta un interval rezonabil de timp si in concordanta cu realitatile pietei imobiliare pentru ca valoarea actuala a terenului sa fie incasata in integralitatea ei.**

Venitul propus a se obtine din inchirierea/concesionarea terenului pe o perioada de 25 ani, in urma **abordarii prin venit ( tehnica inversa )** este

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil	Venit anual obtenabil
	Teren Gara Nehoiaşu	0,13 lei / mp	1,56 lei / mp
		0,0288 euro / mp	0,3456 euro / mp
	Teren Gara Nehoiaşu 975 mp	127 lei / luna	1520 lei / an
		28 euro / luna	332 euro / an



CONFORM CU  
ORIGINALUL



Estimarea pretului de inchiriere / concesionare « Teren Rampa Nehoiaşu »

Client: Primaria Nehoiu

## PARTEA V – RECONCILIAREA VALORILOR

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare ,opinia evaluatorului la data de referinta 18.10.2017 privind valoarea venitului estimat a se obtine prin inchirierea / concesionarea terenului pentru o perioada de 25 ani este :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil	Venit anual obtenabil
	Teren Gara Nehoiasu	0,13 lei / mp 0,0288 euro / mp	1,56 lei / mp 0,3456 euro / mp
	Teren Gara Nehoiasu 975 mp	127 lei / luna 28 euro / luna	1520 lei / an 332 euro / an

corespondente urmatoarelor valori :

CRT	Denumire	Valoare in euro	Valoare in lei
1	Teren Gara Nehoiasu	5 363 euro	24 585 lei
2	Platforma betonata	2 927 euro	13 418 lei
	<b>TOTAL</b>	<b>8 290 euro</b>	<b>38 003 lei</b>

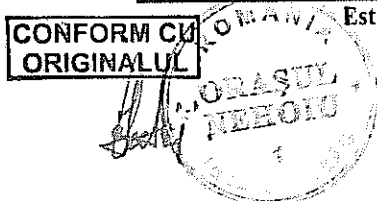
cu urmatoarele precizari :

- ✓ Valoarea nu include TVA
- ✓ Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- ✓ Valoarea este subiectiva , fiind o predictie
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori



## PARTEA VI – ANEXE

- ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii
- ANEXA 2 - Abordarea prin cost / comparatii de piata / venit
- ANEXA 3 - Documente, schițe,harti





### Anexa 1.1 Fotografii

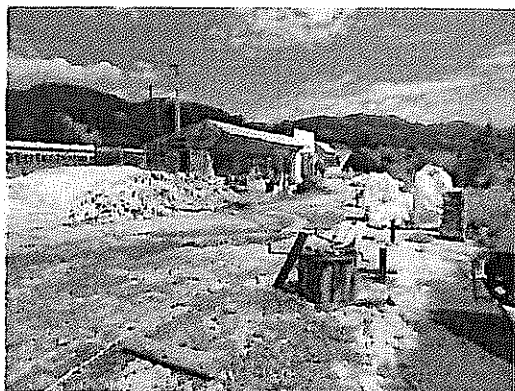


Foto nr. 1

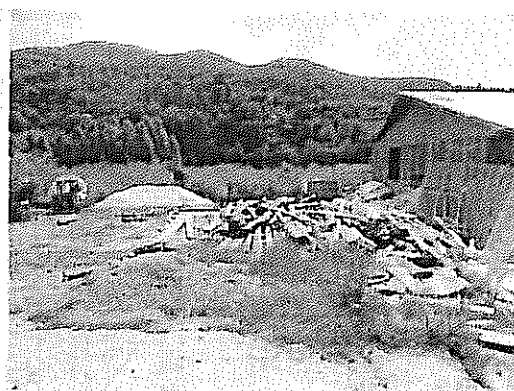


Foto nr. 2

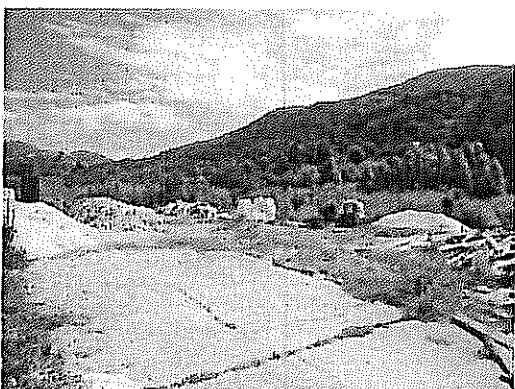


Foto nr. 3

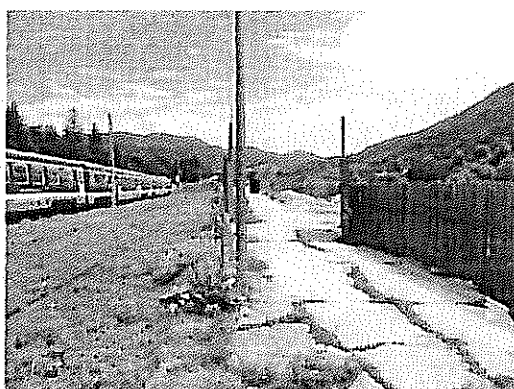


Foto nr. 4

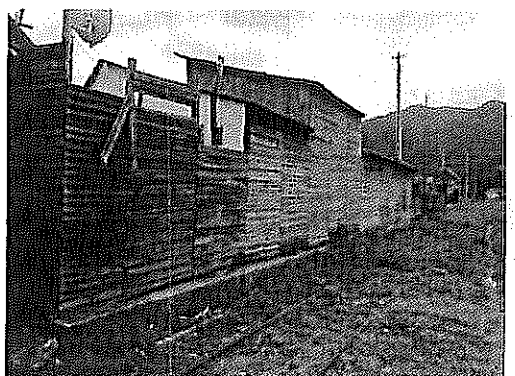


Foto nr. 5

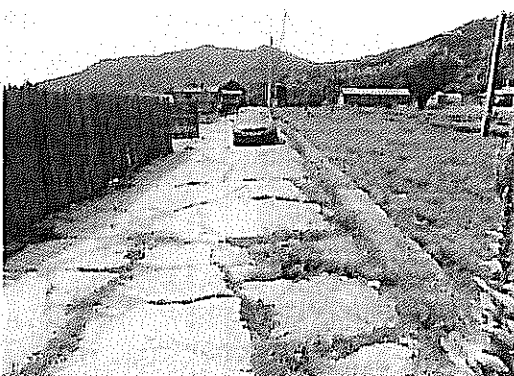


Foto nr. 6



Estimarea pretului de inchiriere / concesiune « Teren Rampa Nehoiasu », oras Nehoiu, jud. Buzau  
Client: Primaria Nehoiu

CONFORM CU  
ORIGINALUL



# ANEXA 1.2 - HARTI SI LOCALIZARE



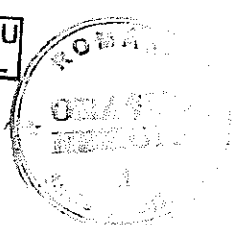
*Handwritten signature*



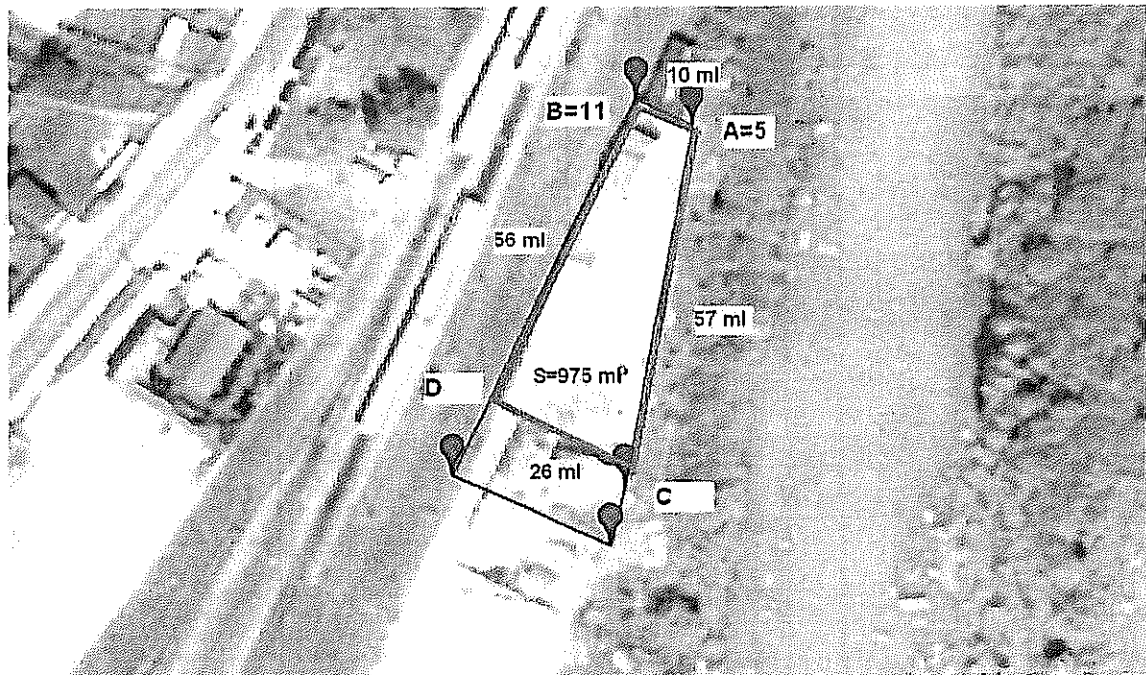
PIE

CONFORM CU ORIGINALUL

*Handwritten signature*



# ANEXA 1.3 - LOCALIZARE GEOPORTAL ANCP



CONFORM CU ORIGINALUL



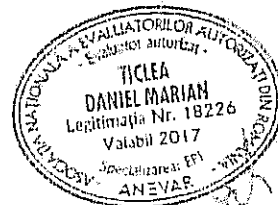
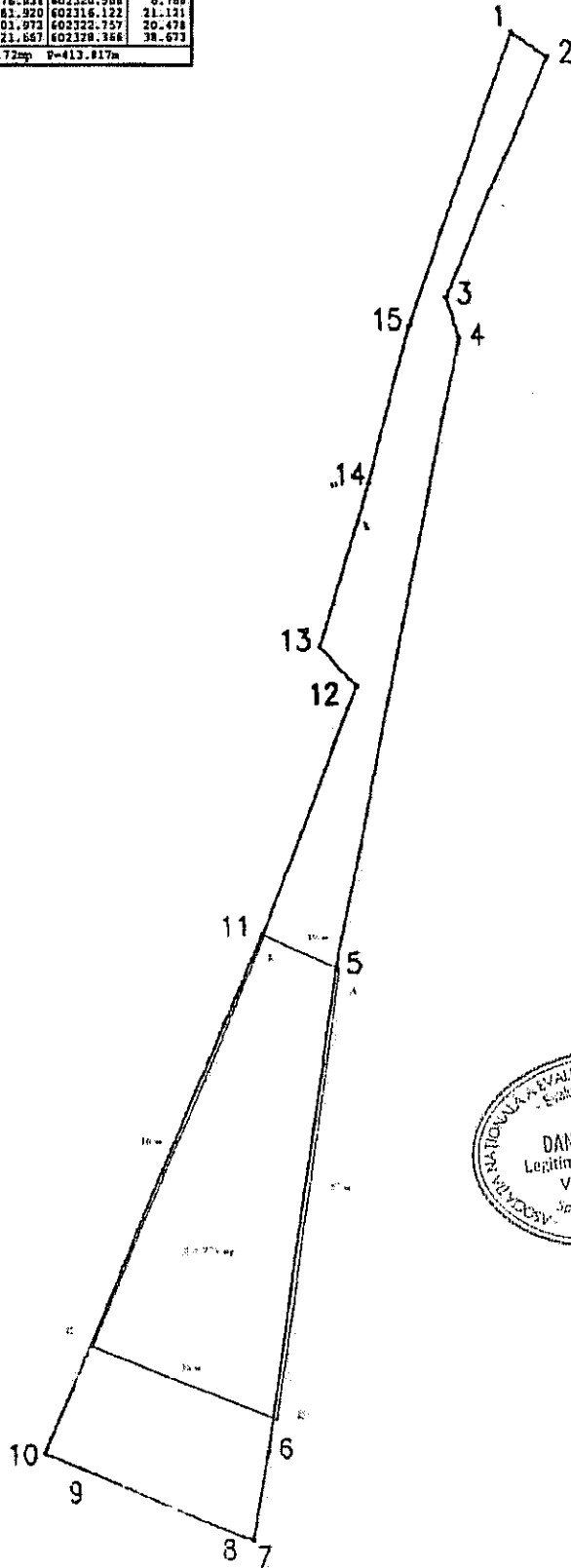
P19

# ANEXA 1.4 - INCADRAREA IN CARTEA FUNCIARA

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pot. de coasta		Lungimi laterale p(i,j+1)
	X (m)	Y (m)	
1	437757.930	602341.806	5.348
2	437754.838	602346.170	32.641
3	437724.976	602332.990	5.356
4	437719.835	602334.492	80.348
5	437611.355	602317.223	60.208
6	437581.976	602307.323	11.201
7	437570.980	602305.192	1.300
8	437573.500	602304.000	22.275
9	437580.400	602283.580	4.807
10	437582.353	602279.100	89.612
11	437645.718	602307.995	39.569
12	437676.834	602320.588	6.789
13	437683.920	602316.122	21.121
14	437703.973	602322.757	20.478
15	437721.857	602328.166	38.673

S(2)=2112.72mp S=413.817m



CONFORM CU ORIGINALUL

*[Handwritten signature]*



100

ANEXA 2.1 - ABORDAREA PRIN COST PLATFORMA BETONATA

ANEXA 2.1

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE INLOCUIRE

Platforma betonata teren Nehoiasu

ADRESA CLĂDIRII:

Sdc (MP)= 975

CURS VALUTAR 1 euro= 4,5841 lei

Nr. cr.	Tip fundatie (simbol)	Suprafata construită (mp)		Cost / mp tip fundatie B	Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat F=CxDxE
		A						
1	PLATFBA*0,5	975,00		110,09	107.337,75	1,000	E 1.0000	107.337,75
2		0,00		0,00	0,00	1,000	1.0000	0,00
<b>PREȚ LEI CU TVA</b>								
<b>COST DE INLOCUIRE LA NOU LEI</b>								
<b>COST DE INLOCUIRE UNITAR</b>								
<b>COST DE INLOCUIRE LA NOU EURO</b>								
<b>COST DE INLOCUIRE EURO / MP constr</b>								
								89.448,13
								91,74
								19.512,69
								20,01

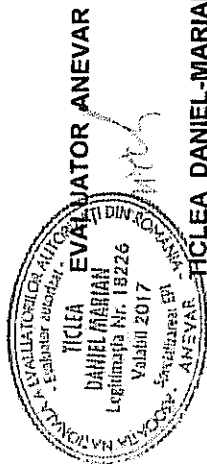
DEPRECIERI

Anul PIF	50
VECHIME (varsta efectivă)	85%
Coefficient depreciere fizica	76031
Valoare depreciere fizica	13.417
Valoare dupa depreciere fizica	0%
Coefficient depreciere functionala	0
Valoare depreciere functionala	13.417 lei
Valoare dupa depreciere functionala	2927 euro
Valoare in euro	3,00
Valoare euro / mp construit	

Rotunjiri

Valoare in euro  
Valoare in lei

3 euro / mp  
2927 euro  
13418 lei



TICLEA DANIEL-MARIAN

CONFORM CU ORIGINALUL



ANEXA 2.2 - ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

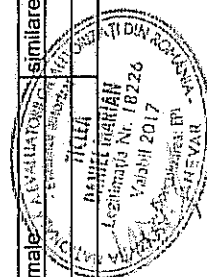
ANEXA 2.2

ABORDAREA PRIN COMPARATIE TEREN NEHOIASU

Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
		A - Patariagele oferta	B - Nehoiu oferta	C - Nehoiu oferta
Tipul comparabilei		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Drepturi de proprietate transmise	domeniul statului	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restrictii legale	domeniul statului	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	domeniul statului	normale	normale	normale
Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare	Gara Nehoiasu	Patariagele	Nehoiu	Nehoiu
Caracteristici fizice				
Suprafata	975	1200	800	1000
Forma	trapez	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
Front stradal	60 CF, 5 acces	20 ml la DN 10	14 ml la drum local	27 ml la DN 10+dr.local
Topografie	plan	plan	plan	plan
Utilitati	c.el.tr.apa	curent electric	c.el.tr.apa.canalizare	apa, canalizare
Cea mai buna utilizare	industrial	comercial/rezidential/industrial	rezidential/industrial	comercial/rezidential/ind
Pret total in euro				
Pret / mp in euro		9	15	17

GRILA DE COMPARATII

Pret/vanzare in euro		10800	12000	17000
Pret / mp in euro		9	15	17
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corectie procentuala		-10%	-15%	-14%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.9	-2.25	-2.38
Pret de vanzare corectat		8.1	12.75	14.62
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Dreptul de proprietate	domeniul statului	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru drept de propr				
Pret de vanzare corectat		8.1	12.75	14.62
RESTRICTII DE URBANISM				
Restrictii legale-coeficienti urbanistici	zona prot/sig CF/ape	zona protectie/sig.DN	fara restrictii	zona protectie/sig.DN
Corectie unitara sau procentuala		-30%	-40%	-30%
Corectie totala pentru restrictii legale		-2.43	-5.1	-4.386
Pret de vanzare corectat		5.67	7.65	10.234
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru cond de finantare				

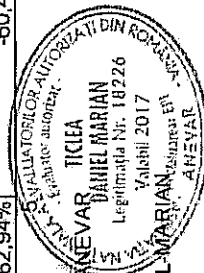


CONFORM CU ORIGINALUL

Pret de vanzare corectat	5,67	7,65	10,234
<b>CONDITII DE VANZARE</b>			
Conditii de finantare	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala			
Corectie totala pentru cond. de vanzare			
Pret de vanzare corectat	5,67	7,65	10,234
<b>CONDITII DE PIATA</b>			
Conditii de finantare	la dob. de piata	la dob. de piata	la dob. de piata
Corectie unitara sau procentuala			
Corectie totala pentru cond. de vanzare			
Pret de vanzare corectat	5,67	7,65	10,234
<b>LOCALIZARE</b>			
Localizare	Cara Nehoiasu	Nehoiu	Nehoiu - DN 10
Corectie unitara sau procentuala	-10%	-10%	-20%
Corectie totala pentru localizare	-0,567	-0,765	-2,0468
Pret de vanzare corectat	5,103	6,885	8,1872
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>			
Marime (dimensiune) si forma	trapez	dreptunghiular	dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala	-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru forma si dimensi.	-0,25515	-0,34425	-0,40936
Pret de vanzare corectat	4,84785	6,54075	7,77784
FRONT STRADAL	60 CF, 5 acces	20 ml la DN 10	27 ml la DN 10+dr. local
Corectie unitara sau procentuala	-10%	0%	-20%
Corectie totala pentru front stradal	-0,484785	0	-1,555568
Pret de vanzare corectat	4,363065	6,54075	6,222272
<b>TOPOGRAFIE</b>			
	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala			
Corectie totala pentru front stradal			
Pret de vanzare corectat	4,363065	6,54075	6,222272
<b>UTILITATI DISPONIBILE</b>			
	c. el. tr. apa	c. el. tr. apa, canalizare	apa, canalizare
Corectie unitara sau procentuala	20%	0%	20%
Corectie totala pentru utilitati	0,87	0,00	1,24
Pret de vanzare corectat	5,235678	6,54075	7,4667264
<b>ZONARE</b>			
	industrial	comercial/rezidential/industrial	comercial/rezidential/ind
Corectie unitara sau procentuala	-10%	-15%	-10%
Corectie totala pentru utilitati	-0,5235678	-0,9811125	-0,74667264
Pret de vanzare corectat	4,7121102	5,5596375	6,72005376
<b>CORECTIE TOTALA NETA</b>			
	-4,2878898	-9,4403625	-10,27994624
<b>CORECTIE TOTALA NETA %</b>	-47,64%	-62,94%	-60,47%

975 mp  
5,5 euro  
5363 euro  
24585 lei  
4,5841

Suprafata  
Opinie / mp  
/valoarea estimata in euro  
/valoarea lei  
Zurs valutar



EVALUATOR  
TICLEA DANIEL MARIAN  
Legitimatie Nr. 18226  
Valabil 2017  
ANEXA

P.22

ANEXA 3 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE



65315

Registratura	.....
Tipul cererii	.....
Data emiterii	12.03.2007
Localitatea	NEHOIU
Registratura	.....
U.S.	.....

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU  
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

Dosarul nr. 42889 / 14.12.2006

**INCHEIERE Nr. 42889**

Registrator ORSA ANCA

Asistent - registrator MUREA TIBERIUS

Asupra cererii introduse de PRIMARIA ORAS NEHOIU privind PRIMA INREGISTRARE-NTABULARE, si in baza documentelor atasate:

- hotarare nr. 61/11.12.2006 emis de CONSILIUL LOCAL NEHOIU;  
vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in art. 48 din legea 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 81.00 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. 5279985/14.12.2006 in suma de: 81.00 lei,  
pentru serviciul: PI15

**DISPUNE:**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu numarul cadastral 4056 teren intravilan curti constructii, in suprafata masurata de 2113 mp, in suprafata din acte de 2300 mp, cu destinatia terenuri aflate in intravilane(TDI), inscris in cartea funciara cu numarul 4080 a unitatii administrativ teritoriale Nehoiu si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept proprietate in favoarea: ORASUL NEHOIU sub B.1 din cartea funciara cu nr. 4080/Nehoiu;

Prezenta se va comunica partilor.

Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 23.03.2007

Registrator,  
ORSA ANCA

Asistent - registrator,  
MUREA TIBERIUS



CONFORM CU  
ORIGINALUL





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE  
(intravilan)

Localitatea BUZAU Scara 1:1000 Numele si prenumele proprietarului:  
Unitatea administrativ teritoriala: NEHOIU  
Cod siruta: 47925  
Adresa imobilului:

Oras NEHOIU, Cart. Lunca Priporului, T. 112, Cv. 12/1, p. 793.

Nr. cadastral al corpului de proprietate 4.56

65913

Nr. inregistrare.....	ziua 11 luna 03 anul 2007
Copie conformă cu exemplarul din arhiva SCPI	
eliberată la data.....	12.05.2007
Tariful.....	10
Referent.....	Tudor CLAUD
LS.....	



437710.00

Sistem de proiectie Sterba 1970

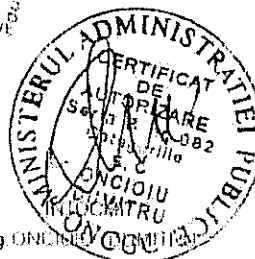
Nr. pct.	X	Y
1	437757.930	602341.806
2	437754.838	602346.170
3	437724.976	602352.990
4	437719.835	602304.497
5	437641.355	602317.227
6	437581.976	602307.323
7	437570.980	602305.192
8	437571.500	602304.000
9	437580.400	602283.200
10	437582.353	602279.100
11	437645.718	602302.995
12	437676.834	602320.352
13	437681.920	602316.122
14	437701.972	602322.757
15	437721.667	602328.166

Suprafata = 2113 mp

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

Receptivitate: NR DE INREGISTRARE 4289  
DATA 16.07.2007  
VERIFICAT SI RECEPTIONAT  
SEMNTATURA \_\_\_\_\_



CONFORM CU ORIGINALUL

Data: 2.12.2006

125



# MONITORUL OFICIAL

## AL

### ROMÂNIEI

nr. 178 (XXII) — Nr. 873

PARTEA I  
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Marți, 28 decembrie 2010

#### SUMAR

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

## HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

### GUVERNUL ROMÂNIEI

#### HOTĂRÂRE

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

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

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

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

Articolul II va avea următorul cuprins:

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

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

2. Articolul III va avea următorul cuprins:

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

CONFORM CU  
ORIGINALUL



*[Signature]*

822

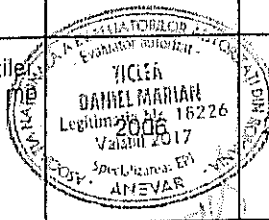
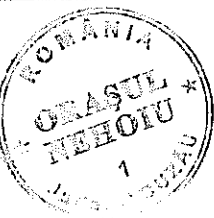
## Completări la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu

## SECȚIUNEA I

## Bunuri Imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în funcțiune	Valoarea de inventar (lei)	Starea juridică actuală, Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
136.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul Biserica Ortodoxă L = 22 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn	2005	165.539	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
137.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul Cristinescu L = 22 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn	2005	150.455	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
38.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul Cimitirul Ortodox — Valea Nehoiului L = 22 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn	2005	162.069	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
39.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul „locuințe Popa Ion și Popa Gheorghe” L = 12 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn	2006	84.000	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
40.	1.3.17.2	Pod cu structură metalică	Pod peste pârâul Nehoiu în punctul „locuință Costache Ileana” L = 22 m, l = 3,2 m Structură metalică, fundații beton armat, platelaj din lemn	2006	190.335	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
41.	1.8.6	Rețea alimentare cu apă — Valea Nehoiului	Compusă din bazin stocare apă — punct „Vâna Mare”, două bazine de captare din zidărie de piatră și rețeaua în lungime = 11.300 mp, Ø = 90, Ø = 63, Ø = 50, Ø = 40, Ø = 32, Ø = 25 mm Bazin de stocare din beton armat = 120 mc, Sc = 44 mp, teren aferent = 60 mp	2005	75.500	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
42.	1.8.6	Rețea alimentare cu apă — Bâsca Rozilei Vinețșu	Compusă din prag de captare, deznisipator, bazin stocare — volum 120 mc, Sc = 44 mp, teren aferent = 50 mp, lungime totală = 12.290 m, Ø = 110, Ø = 90, Ø = 63, Ø = 50, Ø = 40, Ø = 32, Ø = 25 mm	2004	678.029	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
43.	1.8.7	Piață cereale Bâsca Rozilei	Situată în satul Bâsca Rozilei, suprafață = 2.335 Vecinătăți: N — alee acces E — pârâul Bâsca S — albia pârâului Bâsca V — DJ 203 K	2006	27.000	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006

CONFORM CU ORIGINALUL



0	1	2	3	4	5	6
			Anexe compuse din magazie și grup social având fundație din beton, elevație din beton, pereții din zidărie de cărămidă, șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă. Sc = Sd = 61,1 mp teren aferent = 757 mp Vecinătăți: N — domeniul public al orașului Nehoiu E — str. Alba Iulia S — Aleea Merilor V — CT 1 și Meleghiuș Ion			
466.	1.6.2	Teren aferent blocuri E 1, E 2 Nehoiu	Situat în orașul Nehoiu, calea Mihai Viteazu între imobilul Poștă și magazin P + 1 teren aferent = 2.050 mp Vecinătăți: N — Eana Georgian, Sava Sterie, Andrei Elena și Neaga Ioana E — Teiș Gheorghe și domeniul public al orașului Nehoiu S — prelungirea străzii Alba Iulia V — Pandelescu Gheorghe și Romtelecom	1994	63.000	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
467.	1.6.2	Teren aferent blocuri A 1, A 2, A 3, A 4 — Lunca Pripor	Situat în orașul Nehoiu, cartier Lunca Pripor, Aleea Tineretului, teren aferent = 3.235 mp Vecinătăți: N — Posea Constantin E — domeniul public al orașului Nehoiu S — Aleea Tineretului V — bloc garsoniere	1994	13.245	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 16/2006
468.	1.6.2	Teren stație epurare Lunca Pripor	Teren aferent = 927 mp Vecinătăți: N — domeniul public al orașului Nehoiu S — S.C. Foresta — S.A. E — S.N.C.F.R. V — S.C. Foresta — S.A. și DN 10	2001	7.800	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 61/2006
69.	1.6.2	Teren rampă cereale	Teren aferent = 765 mp Vecinătăți: N — domeniul public al orașului Nehoiu S — gară Nehoiu E — S.N.C.F.R. și S.C. Hidroelectrică — S.A. V — DN 10	2001	8.600	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 61/2006
70.	1.6.2	Teren rampă material lemnos Nehoiușu.	Teren aferent = 2.300 mp Vecinătăți: N — domeniul public al orașului Nehoiu S — domeniul public al orașului Nehoiu și S.C. Foresta — S.A. E — râul Buzău V — S.N.C.F.R. și S.C. Hidroelectrică — S.A.	2001	9.200	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 61/2006
1.	1.6.2	Teren aferent stației epurare Nehoiuș	Teren aferent = 2.642 mp Vecinătăți: N — DN 10 și domeniul public al orașului Nehoiu S — Posea Dumitru E — S.N.C.F.R. V — domeniul public al orașului Nehoiu		7.377	Hotărârea Consiliului Local al Orașului Nehoiu nr. 61/2006

CONFORM CU ORIGINALUL



108