



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU , ORAȘUL NEHOIU
PRIMAR

Calea Mihai Viteazu nr. 43, Nehoiu 125100;
Tel. 0238/504548, fax 0238504541



PROIECT

AVIZAT,
Secretar general ,
Cotici Ion

HOTĂRÂRE

privind aprobarea rapoartelor de evaluare întocmite pentru bunuri imobile aparținând domeniului public și domeniului privat al orașului Nehoiu

Consiliul Local al orașului Nehoiu, județul Buzău.

Având în vedere:

- referatul de aprobare emis de viceprimarul orașului Nehoiu, înregistrat sub nr.6647/08.07.2020;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat sub nr.6646/08.07.2020;
- rapoartele de evaluare înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.6606, 6607, 6608, 6609/07.07.2020;
- cererea formulată de domnul Pană Cornel înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.369/31.12.2019
- cererea formulată de domnul Anghel Daniel înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr. 2222/29.02.2020;
- cererea formulată de domnul Sorică Alexandru înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.846/27.01.2020;
- cererea formulată de domnul Oancea Ioan Gabriel înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.419/15.01.2019;
- cererea formulată de domnul Stoica C. Gheorghe înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.11949/06.11.2019;
- cererile formulate de organizația PSD Nehoiu și înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.1187/04.02.2020 și nr. 2821/15.03.2019;
- cererea formulată de organizația PNL Nehoiu sub nr. 9/17.04.2020 și înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.4409/17.04.2019;
- prevederile art.2¹, art.2², art.3 din Ordonanța nr. 81 din 28 august 2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;



- prevederile art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 3 iulie 2019;
În temeiul art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 3 iulie 2019,

HOTĂRĂȘTE :

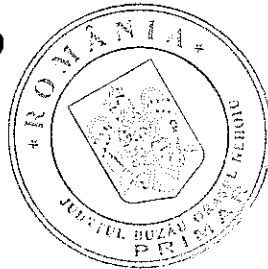
Art.1. alin. (1) Se aprobă rapoartele de evaluare înregistrate la Primăria orașului Nehoiu sub nr.6606, 6607, 6608, 6609 din data de 07.07.2020 prin care s-au stabilit valoarea justă ca valoare de piață , venitul anual obținabil și prețul minim de vânzare.

alin. (2) Se aprobă anexele nr.1-4 cuprind sintezele rapoartelor de evaluare înregistrate la Primăria orașului Nehoiu sub nr.6606, 6607, 6608, 6609 din data de 07.07.2020, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Secretarul general al orașului Nehoiu, prin compartimentul Registratură-Secretariat, va afișa prezenta hotărâre pentru aducere la cunoștință publică și o va comunica persoanelor și autorităților interesate.

Nehoiu.08.07.2020

Nr.58.



Primar

Milea Ionuț



R O M Ȃ N I A
JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘUL NEHOIU
P R I M A R
Calea Mihai Viteazu nr. 43, Nehoiu 125100;
Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238.504.541



Nr.6647/08.07.2020.

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind aprobarea rapoartelor de evaluare
întocmite pentru bunuri imobile aparținând domeniului public și
domeniului privat al orașului Nehoiu

În scopul stabilirii și înregistrării în evidențele U.A.T. oraș Nehoiu a valorii juste ca valoare de piață, venitului anual obținabil și prețului minim de vânzare a unor bunuri imobile (construcții și terenuri) proprietate publică și privată a U.A.T. oraș Nehoiu s-au achiziționat servicii de evaluare și ulterior au fost întocmite rapoartele de evaluare înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.6606, 6607, 6608, 6609 din data de 07.07.2020

Față de cele prezentate, având în vedere prevederile art.2¹, art.2², art.3 din Ordonanța nr.81 din 28 august 2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cererea formulată de domnul Pană Cornel înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.369/31.12.2019, cererea formulată de domnul Anghel Daniel înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr. 2222/29.02.2020, cererea formulată de domnul Sorică Alexandru înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.846/27.01.2020, cererea formulată de domnul Oancea Ioan Gabriel înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.419/15.01.2019, cererea formulată de domnul Stoica C. Gheorghe înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.11949/06.11.2019, cererile formulate de organizația PSD Nehoiu și înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.1187/04.02.2020 și nr. 2821/15.03.2019, cerererea formulată de organizația PNL Nehoiu sub nr. 9/17.04.2020 și înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.4409/17.04.2019, potrivit prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 3 iulie 2019, vă rog să adoptați o hotărâre prin care să dispuneți aprobarea rapoartelor de evaluare mai sus arătate, în sensul proiectului prezentat.

PRIMAR
Milea Ionuț





Nr.6646/08.07.2020.

R A P O R T

la proiectul de hotărâre privind aprobarea rapoartelor de evaluare întocmite pentru bunuri imobile aparținând domeniului public și domeniului privat al orașului Nehoiu

Potrivit prevederilor art.129 alin. (2) lit.c) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Având în vedere prevederile Ordonanței nr.81 din 28 august 2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Toate activele fixe corporale aflate în proprietatea publică și care în prezent sunt înregistrate în evidența tehnico-operativă în unități naturale vor fi evaluate, de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele evaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate.

Față de cele anterior prezentate, cererea formulată de domnul Pană Cornel înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.369/31.12.2019, cererea formulată de domnul Anghel Daniel înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr. 2222/29.02.2020, cererea formulată de domnul Sorică Alexandru înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.846/27.01.2020, cererea formulată de domnul Oancea Ioan Gabriel înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.419/15.01.2019, cererea formulată de domnul Stoica C. Gheorghe înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.11949/06.11.2019, cererile formulate de organizația PSD Nehoiu și înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.1187/04.02.2020 și nr. 2821/15.03.2019, cerererea formulată de organizația PNL Nehoiu sub nr. 9/17.04.2020 și înregistrată la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.4409/17.04.2019 , Procesele-verbale emise în urma ședințelor în care Consiliul Local al orașului Nehoiu a analizat aceste cereri, prevederile art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) din Ordonanța de Urgență



nr.57 din 3 iulie 2019 , vă rugăm să adoptați o hotărâre în sensul proiectului prezentat de inițiator.

**ȘEF SERVICIU
CONTABILITATE,**

Tomuta Georgeta



**ȘEF SERVICIU
URBANISM,**

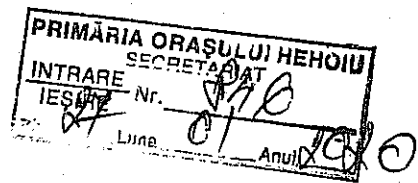
Floroiu Laurentiu

NK. 42 / 05.02.2020.

DOMNULE PRIMAR

(Comuniul local Nehoiu)

COMUNIUL LOCAL



SUBSEMNAȚUL SORICĂ ALEXANDRU
 MARIAN, CU DOMICILIUL ÎN NEHOIU, STRADA
 BARIEREI, NR 17, JUDEȚUL BUZĂU, CU RESPECT
 VĂ ROG SĂ ÎMI APROBAȚI CUMPĂRAREA
 TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE APROXIMATIV
 2000MP, PUNCTUL "ÎNTRĂ RĂURI"
 MENTIONEZ CĂ SUNT ADMINISTRATORUL
 AL SOCIETĂȚII QUALITY LTD CAR WASH
 SRL.

VĂ MULȚUMESC

27-01-2020

Am primit un
 exemplar
 pe 05.02.2020

CONSILIUL LOCAL

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NEHOIU
SECRETARIAT
INTRARE Nr. 919
IEȘIRE
Zona 13 Județ Buzău Anul 2019

(Consiliul Local al orașului Nehoiu)

Domnule Primar,

Subsemnatul OANCEA IOAN GABRIEL, domiciliat în județul BUZAU, oraș NEHOIU, sat PALTINENI, solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului din fata statiei de epurare din Paltineni.

Terenul imi este necesar pentru amenajarea unui lac pentru pescuit sportiv, etc.

Contact: tel: 0757712095 sau 004915145222531

Email gabytzu_by@yahoo.com

Va multumesc anticipat!

Data: 15-01-2019

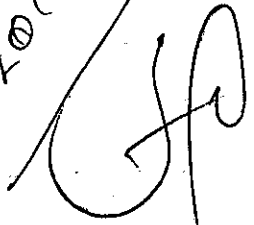
Semnatura

NK.46/05.02.2020.

(Consiliul Local Nehoiu)

COMITAT
LOCAL

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NEHOIU	
SECRETARIAT	
INTRARE NR.	187
IESIRE NR.	01
Zona Localitate Anul 2020	



DOMNULE PRIMAR,

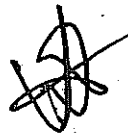
Organizatia PSD Nehoiu, prin reprezentantul ales, consilier
Dumitru Mircea Valentin, cu respect va rog sa ne aprobatii inchirierea
spatiului din vechiul spital orasenesc Nehoiu, respectiv fost cabinet
stomatologic, in vederea desfasurarii activitatilor.


Data

03.02.2020

Subsemnatul

Dumitru Mircea Valentin



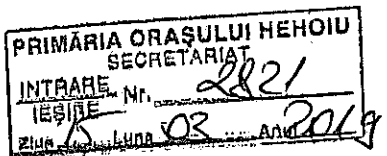
Am primit
cu exemplar
19.05.2020




NR. 87/14.03.2019
(Consiliul Local al orașului Nehoiu)

**ORGANIZAȚIA ORĂȘENEASCĂ
P.S.D. NEHOIU**

28



Secretor

CĂTRE,

CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI NEHOIU

Având în vedere faptul că Casa de Cultură a orașului Nehoiu va intra în reabilitare, organizația noastră fiind astfel în imposibilitatea utilizării sediului actual, în temeiul prevederilor art. 124 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 1 din Legea nr. 14/2003 a partidelor politice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Organizația Orășenească P.S.D. Nehoiu vă solicită atribuirea în regim de comodat a unui spațiu în clădirea „Fosta Primărie” din str. Aleea Merilor nr. 2.

Vă mulțumim.

Cu stimă,

VICEPREȘEDINTE,

Diaconu Cătălina-Elena

*Am primit
cu exemplul*

CONFORM CU
ORIGINALUL



ORGANIZATIA ORASENEASCA NEHOIU

Nr. 9 /17.04.2019

SECRETARIA COMUNALĂ NEHOIU
INTRARE Nr. 4609
REGISTRAR Nr. 17
Data 04 April 2019.

Catre,

PRIMARIA ORASULUI NEHOIU,
JUDET BUZAU

Subsemnatul,ing.POSEA MIRCEA CIPRIAN in calitate de presedinte al Organizatiei PNL Nehoiu,va rog a atribui spre inchiriere un spatiu (cu o suprafata de min.80mp), in vederea desfasurarii activitatii specifice unei organizatii politice,conform Legii 334/2006,art.26,alin (1), respectiv (2).

PRESEDINTE,
ORGANIZATIA PNL NEHOIU
POSEA MIRCEA CIPRIAN

CONFORM CU
ORIGINALUL

Antici

NK. 312 / 06.11.2019
(Comuniul Local Nehaiu).

Comuniul Local
Nehaiu

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NEHAIU
INTRAȚUL Nr. 11949
06.11.2019

Domnule Primar.

Subsemnatul Stoica C. Gheorghe domiciliat în oraș Nehaiu, sat Lunca Priporului, jud Buzău cu respect vă rog să mă ajutați în găsirea unui teren (500-1000 m²) pentru depozitarea furajelor pentru animalele ce le dețin, cu acces la drum, deoarece la grajdul pe care îl dețin cu acte, nu mai am drum de acces și îmi este foarte greu să car la 70 de oi nutrețul numai cu spatele.

Am nevoie de un teren în voastră satului ca să pot închide și animalele o lună-două până le bag la iernat, deoarece la grajdul meu acces și le țin prin curțile unor vecini.

Vă aduc la cunoștință că în fiecare an am avut pagubă de către animalele sălbatice.

Domnule Primar, vă rog din suflet
ajutați să-mi pot duce (crește) a
mai departe, deoarece în urma
impedimentelor efectivul de anima
de la 100 la 70 pînă acum.

După cum cum bine știți, eu e
mea că unii oameni din Primărie
ținut cont de ceea ce acces care
circulă din moși strămoși la prop.
mea (grajd). Menționez că în f
Podu Negru, lângă centrală ar exista
suprafață de teren.

Data.

05.11.2019.

Seminata

Jury

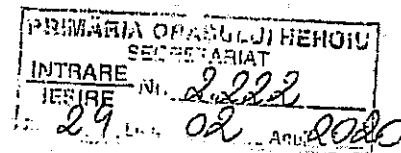

Către Primăria Oraș Nehoia.

Am primit
cu drag
Jury

NR. 65 / 26.02.2020
(Comuniid Local d orasului Nehoiu).

SC Angel Cake Café SRL
Patarlagele - Buzau
RO 28988935
J10/735/2011

Comuniid
Local

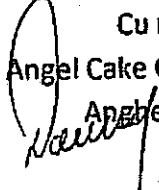


Domnule Primar,

Subsemnatul Anghel Daniel, identificat prin CNP 1881221100152, administrator al societatii Angel Cake Café, prin prezenta, rog a mi se aproba cererea de cumparare a unui teren in zona Paltineni, in suprafata de aproximativ 2500 mp, in zona "Statia de Epurare" a orasului Nehoiu.

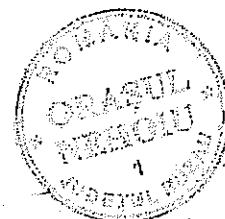
Solicit cumpararea acestui teren in vederea construirii unui salon de evenimente, unde vor fi angajati cel putin 12 persoane din zona orasului Nehoiu.

Cu respect,
SC Angel Cake Café SRL
Anghel Daniel



DOMNULUI PRIMAR AL ORASULUI NEHOIU, JUDETUL BUZAU

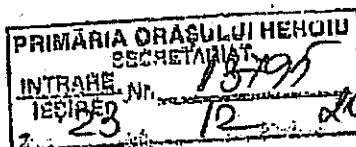
CONFORM CU
ORIGINALUL



NR. 563/31.12.2019

Consiliul Local Netroiu

Consiliul
Local



Domnule Primar.

Subsemnatul Pană Cornel, posesor al
ci. X2 523087 domiciliat în Or. Netroiu str.
M. Viteazul nr. 59 Jud. Buzău., vă rog să
aprobați închirierea sau cumpărarea
suprafeței de 1200 m² teren situat în
satul Păltineri în vecinătatea stației de
epurare a apei

Pe această suprafață intenționez să
amenajez un teren de tenis având ca
suprafață de joc zgură roșie

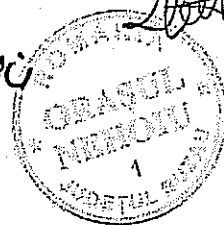
Menționez că în orașul nostru nu este
teren de joc cu zgură, suprafață pe
care se desfășoară aproape toate
concursurile de tenis ale Federației
Române de Tenis și ale altor cluburi
de tenis din țară.

23 12 2019

Cornel Pană

CONFORM CU
ORIGINALUL

Domnule Primar al Orașului Netroiu



RAPORT DE EVALUARE



Estimarea valorii unitare minime de inchiriere a cladirii C1 – Policlinica veche Nehoiu

Adresa : Str. 1 Decembrie 1918 nr. 23 Oraş Nehoiu
Client : UAT Nehoiu
Utilizator : UAT Nehoiu
Data : 07.07.2020



Evaluator : Ticlea Daniel-Marian

LEGITIMATIE **ANEVAR**[®] 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 – Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii
- VI. Capitolul VI - Anexele raportului de evaluare



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: "**Cladire C1- Policlinica Veche Nehoiu**" , amplasat la adresa la adresa str. 1 Decembrie 1918 nr. 23, oraş Nehoiu, jud. Buzau.

Proprietatea imobiliara "Policlinica Veche Nehoiu" este atestata in proprietatea UAT Nehoiu, CF 20256 Nehoiu, conform extras de carte funciara numar cerere 52209 / 13.05.2020.Spatiul supus evaluarii este cladirea C1, in suprafata construita la sol de 497 mp , regim de inaltime P + 1E (partial) cu acces prin curte interioara. Cladirea este realizata din caramida, in perioada anilor 1920 – 1930 (estimat) , cu finisaje interioare obisnuite degradate, cu infiltratii si igrasii. .

Scopul evaluarii este estimarea chiriei percepute pentru diverse compartimentari ale acestui spatiu, pornind de la valoarea de piata a imobilului .

Data de referinta a evaluarii este **07.07.2020** . Cursul mediu de schimb considerat este de **1 euro = 4.8365 lei** . Insectia proprietatii a fost efectuata la data de 25.06.2020 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 :

- recomandari Standardelor de Evaluare SEV 2018:
 - 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 07.07.2020 privind valoarea chiriei estimate a se obtine prin inchirierea diverselor compartimentari ale spatiului este :

CRT	DESTINATIE	Venit lunar obtenabil
1	Cladire C1 Policlinica Veche	4.9333 lei / mp
		1.02 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 2018.

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 2018
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian in data de 25.06.2020 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 .

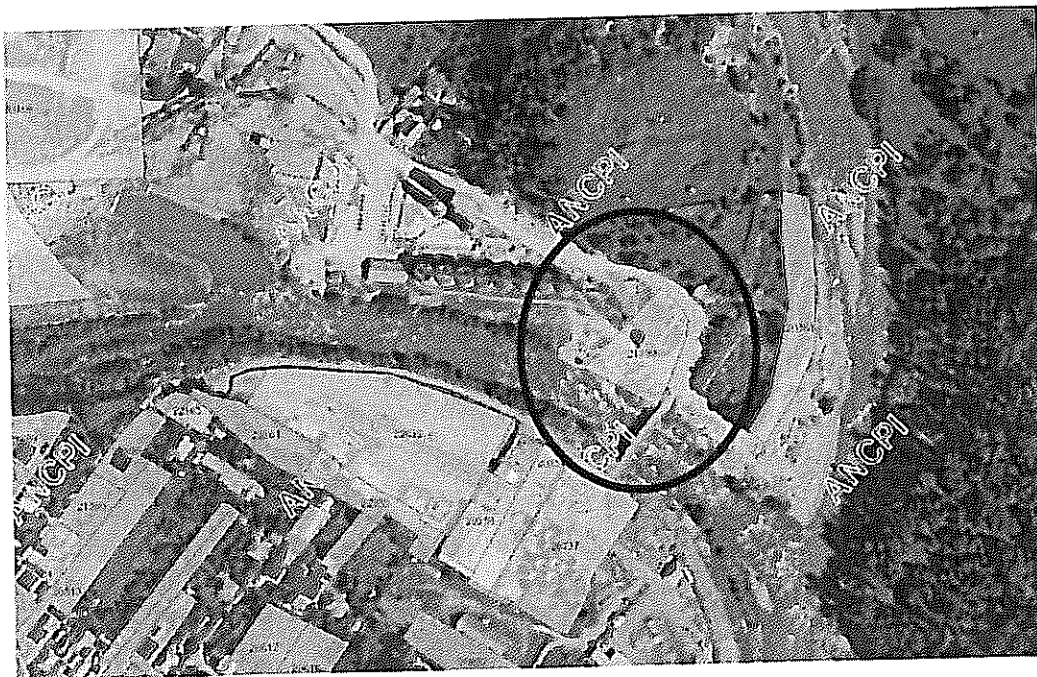
Evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare are incheiata asigurarea de raspundere profesionala nr. 32071 / 21.01.2020 la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A.

Daniel-Marian Ticlea
Evaluator EPI ,
membru titular ANEVAR



DATA
07.07.2020

RAPORT DE EVALUARE



Teren intravilan sat Lunca Priporului , S = 1 929 mp

Adresa : Sat Lunca Priporului, UAT Oraş Nehoiu
Client : UAT Nehoiu
Utilizator : UAT Nehoiu
Data : 07.07.2020



Evaluator : Ticlea Daniel-Marian

LEGITIMATIE **ANEVAR**[®] 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 – Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorilor
- vi. Capitolul VI - Anexele raportului de evaluare



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 intravilan S = 1 929 mp”** , situat in sat Lunca Priporului, Oras Nehoiu, jud. Buzău.

Imobilul supus evaluarii este un teren intravilan in sat Lunca Priporului cu acces din drum local. Terenul este aferent numarului cadastral 21399 Nehoiu. Scopul evaluarii este :

- estimarea pretului minim de vanzare a terenului, pornind de la valoarea de piata a imobilului .
- estimarea pretului minim de inchiriere / concesionare a terenului, pornind de la valoarea de piata a imobilului

Data de referinta a evaluarii este 07.07.2020 . Cursul mediu de schimb considerat este de 1 euro = 4.8365 lei . Inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 25.06.2020 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 :

- recomandările Standardelor de Evaluare SEV 2018:
 - 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 07.07.2020 este ca valoarea justa ca valoare de piata este :

CRT	DESTINATIE	Valoare in euro	Valoare in lei
	Teren intravilan S = 1 929 mp	5.37 euro / mp	25.9720 lei / mp
		10 359 euro	50 101 lei

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare , opinia evaluatorului la data de referinta 07.07.2020. privind valoarea venitului estimat a se obtine prin inchirierea/concesionarea terenului este :

Descriere	Venit anual obtenabil	
	EURO	LEI
Teren intravilan S = 1929 mp	0,2148 euro / mp	1.0389 lei / 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 2018.

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 2018
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian in data de 07.07.2020 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. 33417 / 21.01.2020 la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A.

Daniel-Marian Ticlea
Evaluator EPI ,
membru titular ANEVAR



DATA
07.07.2020

RAPORT DE EVALUARE



Teren extravilan sat Paltineni , S = 4791 mp

Adresa : Sat Paltineni, UAT Oraş Nehoiu
Client : UAT Nehoiu
Utilizator : UAT Nehoiu
Data : 07.07.2020

Evaluator : Ticlea Daniel-Marian



LEGITIMATIE

ANEVAR[®]

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 – Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorilor
- VI. Capitolul VI - Anexele raportului de evaluare



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 extravilan S = 4 791 mp”** , situat in sat Paltineni, Oras Nehoiu, jud. Buzău.

Imobilul supus evaluarii este un teren extravilan in sat Paltineni cu acces din drum local. Terenul este aferent numarului cadastral 22941 Nehoiu. Scopul evaluarii este estimarea pretului minim de vanzare a terenului, pornind de la valoarea de piata a imobilului .

Data de referinta a evaluarii este 07.07.2020 . Cursul mediu de schimb considerat este de 1 euro = 4.8365 lei . Inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 25.06.2020 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 2018:
 - 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 07.07.2020 este ca valoarea justa ca valoare de piata este :

CRT	DESTINATIE	Valoare in euro	Valoare in lei
	Teren extravilan S = 4791 mp	3 euro / mp	14.5095 lei / mp
		14 373 euro	69 515 lei

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare , opinia evaluatorului la data de referinta 07.07.2020. privind valoarea venitului estimat a se obtine prin inchirierea/concesionarea terenului este :

Descriere	Venit anual obtenabil	
	EURO	LEI
Teren extravilan S = 4791 mp	0,12 euro / mp	0,58 lei / 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 2018.

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 2018
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian in data de 07.07.2020 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. 33417 / 21.01.2020 la ALLIANZ - TIRIAC ASIGURARI S.A.

Daniel-Marian Ticlea
Evaluator EPI ,
membru titular ANEVAR



DATA
07.07.2020

RAPORT DE EVALUARE



Teren extravilan sat Paltineni , S = 1500 mp

Adresa : Sat Paltineni, UAT Oraş Nehoiu
Client : UAT Nehoiu
Utilizator : UAT Nehoiu
Data : 07.07.2020



Evaluator : Ticlea Daniel-Marian

LEGITIMATIE ANEVAR®

18226

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 – Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorilor
- VI. Capitolul VI - Anexele raportului de evaluare



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 extravilan S = 1 500 mp", situat in sat Paltineni, Oras Nehoiu, jud. Buzău.

Imobilul supus evaluarii este un teren extravilan in sat Paltineni cu acces din drum local. Terenul este aferent numarului cadastral 22940 Nehoiu. Scopul evaluarii este estimarea pretului minim de vanzare a terenului, pornind de la valoarea de piata a imobilului.

Data de referinta a evaluarii este 07.07.2020. Cursul mediu de schimb considerat este de 1 euro = 4.8365 lei. Inspectia proprietatii a fost efectuata la data de 25.06.2020 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 2018:
 - 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 07.07.2020 este ca valoarea justa ca valoare de piata este:

CRT	DESTINATIE	Valoare in euro	Valoare in lei
	Teren extravilan S = 1500 mp	3 euro / mp	14.5095 lei / mp
		4 500 euro	21 764 lei

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordarea in evaluare, opinia evaluatorului la data de referinta 07.07.2020, privind valoarea venitului estimat a se obtine prin inchirierea/concesionarea terenului este:

Descriere	Venit anual obtenabil	
	EURO	LEI
Teren extravilan S = 1500 mp	0,12 euro / mp	0,58 lei / 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 2018.

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 2018
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Ticlea Daniel-Marian in data de 07.07.2020 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. 33417 / 21.01.2020 la ALLIANZ - TIRIAC ASIGURARI S.A.

Daniel-Marian Ticlea
Evaluator EPI ,
membru titular ANEVAR

DATA
07.07.2020

