



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU , ORAȘUL NEHOIU
PRIMAR



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

PROIECT

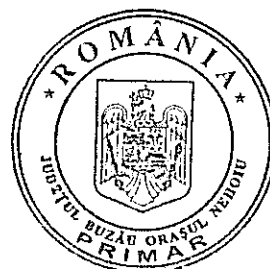
AVIZAT,
Secretar general,
Cotici Ion

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 primarul orașului Nehoiu, înregistrat sub nr.10325/16.09.2021;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat sub nr.10324/16.09.2021;
- rapoartele de evaluare înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr. 9696, 9697, 9695, 9698, 9699, 9700 din data de 31.08.2021;
- cererea formulată de domnul Anghel Daniel, în calitate de administrator al Anghel Cake Cafe înregistrată sub nr.2222/29.02.2019 la U.A.T.,
- cererea formulată de domnul Manolache Marius înregistrată la U.A.T. Nehoiu sub nr.3137/24.03.2021;
- adresa formulată de CONSTRUCT TRANS S.R.L. înregistrată la U.A.T. Nehoiu sub nr.3205/24.03.2021;
- cererea nr.1/25.03.2021 formulată de MG UTIL EUROSTEEL S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.3233/25.03.2021;
- cererea formulată de domnul Moiseanu Marian, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.3523/31.03.2021;
- cererea formulată de doamna Miron Oana – Gabriela , înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.3833/06.04.2021;
- cererea formulată de Letseb Dancriș S.R.L., înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.3987/08.04.2021;
- cererea formulată de Î.I. Anghel Valentin Florian, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.4589/19.04.2021;



- cererea formulată de domnul Brînzea Iulius Cezar , înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.4597/20.04.2021;
- cererea formulată de Sandu Mircea Alin, administrator al STOMASAN SMILE S.R.L., înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.2387/10.03.2021;
- cererea nr.258/31.12.202 formulată de ALIANȚA PENTRU UNIREA ROMÂNILOR, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.21/04.01.2021;
- cererea formulată de NELCIVIL 2008 S.R.L., înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.199/11.01.2021;
- cererea nr.5/19.01.2021 formulată de ASOCIAȚIA CAR FORESTA NEHOIU, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.550/19.01.2021;
- cererea nr.318/19.04.2021 formulata de Compania Națională Poșta Română S.A. Oficiul Județean de poștă Buzău, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.4647/21.04.2021;
- cererea nr.16/25.03.2021 formulată de Birou Parlamentar Deputat Gabriel- Ioan Avrănescu, Circumscripția Electorală nr. 10, Buzău, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.3267/25.03.2021;
- cererea nr.10/25.03.2021 formulată de Biroul Parlamentar Senator – Vlad Mircea Pufu, Circumscripția Electorală nr. 10, Buzău, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.3266/25.03.2021;
- cererea nr.109/23.08.2021 formulată de NEROMTEX S.R.L., înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.9434/23.04.2021;
- cererea formulată de domnul Sorică Alexandru pentru QUALITY LTD CAR WASH S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.846/27.01.2020;
- cererile formulate de Organizația PSD Nehoiu prin domnul consilier Dumitru Mircea Valentin, doamna vicepreședinte Diaconu Cătălina –Elena, înregistrate la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr. 2821/15.03.2019, nr.1187/04.02.2020;
- cererea formulată de Organizația P.N.L. Nehoiu prin președinte Posea Mircea Ciprian, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.4409/17.04.2019;
- adresa emisă de MULTISTAR SRL sub nr.154/16.07.2020 și înregistrată la UA.T. Nehoiu sub nr.7341/29.07.2020;
- cererile formulate de domnul Oancea Ioan – Gabriel, înregistrate la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6910/16.07.2020 și sub nr.6909/16.07.2020;
- cererea formulată de domnul Ciubuc Georgel , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6853/14.07.2020;
- cererea formulată de domnul Muzgoci Constantin Doru în calitate de administrator al B Moon Tricub S.R.L. , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6852/14.07.2020;
- cererea formulată de domnul Muzgoci Constantin Doru în calitate de președinte al organizației orășenești Pro România, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6851/14.07.2020;



- cererea formulată de domnul Muzgoci Constantin Doru în calitate de administrator al Neromtex S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6850/14.07.2020;
 - cererea formulată de domnul Pana Cornel, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.13795/23.12.2019;
 - 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

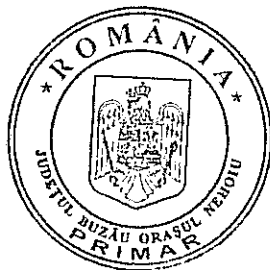
Art.1. alin. (1) Se aprobă rapoartele de evaluare înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.9696, nr.9697, nr.9695, nr.9698, nr.9699, nr.9700 din data de 31.08.2021 prin care s-a stabilit valoarea de piață și s-a estimat chiria minimă obținabilă funcție de obiectul fiecărui raport de evaluare.

alin. (2) Se aprobă anexele nr.1-6 cuprinzând rezumatele rapoartelor de evaluare înregistrate la Primăria orașului Nehoiu sub nr.9696, nr.9697, nr.9695, nr.9698, nr.9699, nr.9700 din data de 31.08.2021, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Secretarul general al orașului Nehoiu va afișa prezenta hotărâre pe site-ul www.primaria-nehoiu.ro pentru aducere la cunoștință publică și o va comunica în scris primarului U.A.T. oraș Nehoiu și prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării.

Nehoiu.16.09.2021

Nr.62.

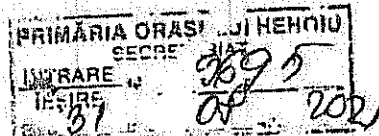


Primar

Milea Ionuț

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMAREA CHIRIEI MINIME OBTENABILE



PROPRIETATE IMOBILIARĂ
(CABINET STOMATOLOGIE N2.60 în
POLICLINICĂ-poz.394)

amplasată în
oraș Nehoiu, str. 1 DECEMBRIE 1918,
nr. 17A, parter

CLIENT: UAT NEHOIU
DESTINATAR: UAT NEHOIU



EVALUATOR :

ing. CRISTINEL MOISEANU
membru titular ANEVAR
leg. 17673

23 IULIE 2021

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

În atenția
PRIMĂRIEI ORAȘ NEHOIU

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare "*Cabinet stomatologie (N2.60)*", aflată la parterul construcției C2: "Policlinica", poziția 394 din anexa nr. 4 – "*Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu*", M.Of. 621bis, având nr.cadastral 20188-C2, situată în oraș Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 17A, parter, județul Buzău.

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării **chiriei de piață minime obținabile**.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 26 de pagini, plus fișe tehnice/evaluare și anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport constă din spațiu cabinet medical, situată în oraș Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 17A, parter, județul Buzău, având **suprafața utilă de 18,70 mp și suprafața construită de 21,80 mp**.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și **opinia evaluatorului** care, indică faptul că:

Valoarea estimată a chiriei lunare minime obținabile, este de:

**26,18 euro echivalent a 129 LEI
(1,4 euro/mp/lună)**

În condițiile închirierii după un marketing adecvat, într-o tranzacție independentă (nepărtinitoare) de piață, bazat pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale specifice.

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cursul de schimb este de 4,9219 lei/euro.



Evaluator,

ing. Cristinel Moiseanu
membru titular ANEVAR
leg. 17673

Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Întocmirea prezentului studiu și raport de evaluare au fost realizate la cererea Primăriei Oraș Nehoiu. Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat de către ing. Moiseanu Cristinel în luna iulie 2021, având ca referință pentru valorile utilizate data de 23.07.2021 (pentru un curs de referință BNR de 4,9219 LEI/EUR) și bazându-se pe legislația în vigoare la aceeași dată și pe standardele general acceptate în domeniu.

Informațiile care s-au utilizat în elaborarea raportului de evaluare au rezultat din analiza la fața locului a obiectivului, cât și din investigații diverse: societăți de construcții, firme de consultanță și tranzacții imobiliare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor date de care evaluatorul nu a avut cunoștință la data întocmirii raportului de evaluare.

Datele și informațiile furnizate, respective cele rezultate din inspecția obiectivelor, au fost sistematizate și interpretate de evaluator.

23.07.2021

ing. Moiseanu Cristinel



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

CUPRINS

	pag.
I. REZUMATUL EVALUĂRII SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	1
1.1. Beneficiarul lucrării	1
1.2. Tipul și adresa proprietății	1
1.3. Dreptul de proprietate evaluat	1
1.4. Scopul evaluării	1
1.5. Data inspecției	1
1.6. Data evaluării	2
1.7. Data raportului	2
1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii	2
1.9. Rezultatul evaluării	2
1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate	3
II. GENERALITĂȚI SI DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE	4
2.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	4
2.2. Prezentarea evaluatorului, pregătirea, experiența, calificările	4
2.3. Identificarea proprietății de evaluat	4
2.4. Dreptul de proprietate evaluat	4
2.5. Scopul evaluării	5
2.6. Data inspecției	5
2.7. Data evaluării	5
2.8. Data raportului	5
2.9. Bazele evaluării și definiția tipului de valoare estimat	5
2.10. Premisele valorii	9
2.11. Ipoteze și condiții limitative	11
2.12. Clauze de nepublicare și confidențialitate	13
2.13. Sursele de informații	13
III. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. Situația juridică	14
3.2. Teren, amenajări și accese	14
3.3. Construcții și componente non- imobiliare	14
3.4. Amplasament și descrierea zonei	15
3.5. Aspecte privind utilizarea actuală	15
IV. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	16
4.1. Definiția pieței	16
4.2. Analiza cererii	16
4.3. Analiza ofertei	17
4.4. Echilibrul pieței	18
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	21
6.1. Abordarea prin venit	21
6.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	24
BIBLIOGRAFIE	25
ANEXE	26
ANEXA 1 - Poze proprietate imobiliară evaluată	
ANEXA 2 - Terenuri comparabile identificate în piață	
ANEXA 3 - Fișă calcul valoare teren	
ANEXA 4 - Fișă calcul valoare construcție și proprietate imobiliară	
Copii xerox – acte de proprietate	

Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

Capitolul 1. REZUMATUL EVALUĂRII ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1.1. Beneficiarul lucrării

Beneficiarul raportului este *PRIMĂRIA NEHOIU* cu sediul în oraș Nehoiu, calea Mihai Viteazu, nr. 43, județul Buzău, cod fiscal 4055807.

1.2. Tipul și adresa proprietății

Proprietatea supusă evaluării se află la parterul construcției C2: "Policlinica", poziția 394 din anexa nr. 4 – "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu", M.Of. 621bis, situată în oraș Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 17A, parter, județul Buzău și este de tip spațiu pentru cabinet medical.

1.3. Dreptul de proprietate evaluat

Conform actelor puse la dispoziția evaluatorului și care sunt atașate, în copie, acestui raport de evaluare, rezultă că *UAT NEHOIU* deține asupra proprietății imobiliare supusă evaluării un drept absolut (*conform SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*).

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății sunt integral deținute de proprietar conform extrasului de carte funciară nr. 44014 / 27.04.2020 și a anexei nr. 4 – "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu", M.Of. 621bis, situată în oraș Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 17A, parter, județul Buzău.

S-a mai studiat releveu spațiu.

Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea chiriei lunare minime obținabile, a spațiului propus situat în oraș Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 17A, parter, județul Buzău.

1.1. Data inspecției

21 IULIE 2021

1.2. Data evaluării

23 IULIE 2021

1.3. Data raportului

29 IULIE 2021

1.4. Baza de evaluare – Tipul valorii

Baza evaluării o constituie “valoarea de piață”, un tip de valoare conformă cu standardele de evaluare.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.5. Rezultatul evaluării

Pentru determinarea chiriei de piață a imobilului, a fost utilizată doar abordarea prin venit, metoda capitalizării veniturilor.

Valoarea chiriei de piață minimă obținabilă recomandată de evaluator a proprietății imobiliare evaluate

(spațiu cabinet stomatologie N2.60) este:

26,18 Euro/Lună echivalent a 129 Lei/Lună

fără TVA

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de închiriere ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea a fost rotunjită la mia de EUR/LEI întreagă (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar);
- Valoarea prezentată include și valoarea terenului deținut în exclusivitate;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerație pentru luna iulie 2021 este cel anunțat de BNR în data de 23.07.2021 EUR = 4.9219 LEI**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea este o sumă de bani estimată la data evaluării;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

1.6. Clauze de nepublicare și confidențialitate

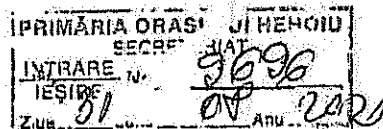
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o altă terță parte, nicidecum și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMAREA CHIRIEI MINIME OBTENABILE



PROPRIETATE IMOBILIARĂ
(SPAȚIU NR. 1 în CORP ORTOPEDIE-poz.395)

amplasată în
oraș Nehoiu, str. 1 DECEMBRIE 1918,
nr. 17A, parter

CLIENT: UAT NEHOIU
DESTINATAR: UAT NEHOIU

EVALUATOR :



ing. CRISTINEL MOISEANU
membru titular ANEVAR
leg. 17673

23 IULIE 2021

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

În atenția
PRIMĂRIEI ORAȘ NEHOIU

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare "*Spațiu nr. 1*", aflată la parterul construcției C4: "Corp ortopedie", poziția 395 din anexa nr. 4 – "*Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu*", M.Of. 621bis din 22.08.2002, având nr.cadastral 20188-C4, situată în orașul Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 17A, județul Buzău.

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării **chiriei de piață minime obținabile**.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 26 de pagini, plus fișe tehnice/evaluare și anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport constă din spațiu cabinet medical, situată în oraș Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 17A, parter, județul Buzău, având **suprafața utilă de 7,30 mp** și **suprafața construită de 10,10 mp**.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și **opinia evaluatorului** care, indică faptul că:

Valoarea estimată a chiriei lunare minime obținabile, este de:
11,68 euro echivalent a 57,50 LEI
(1,6 euro/mp/lună)

în condițiile închirierii după un marketing adecvat, într-o tranzacție independentă (nepărtinitoare) de piață, bazat pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale specifice.

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cursul de schimb este de 4,9219 lei/euro.



Evaluator,

ing. Cristinel Moiseanu
membru titular ANEVAR
leg. 17673

Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

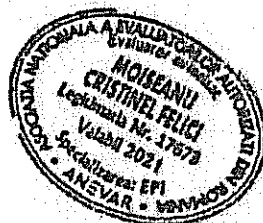
Întocmirea prezentului studiu și raport de evaluare au fost realizate la cererea Primăriei Oraș Nehoiu. Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat de către ing. Moiseanu Cristinel în luna iulie 2021, având ca referință pentru valorile utilizate data de 23.07.2021 (pentru un curs de referință BNR de 4,9219 LEI/EUR) și bazându-se pe legislația în vigoare la aceeași dată și pe standardele general acceptate în domeniu.

Informațiile care s-au utilizat în elaborarea raportului de evaluare au rezultat din analiza la fața locului a obiectivului, cât și din investigații diverse: societăți de construcții, firme de consultanță și tranzacții imobiliare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor date de care evaluatorul nu a avut cunoștință la data întocmirii raportului de evaluare.

Datele și informațiile furnizate, respective cele rezultate din inspecția obiectivelor, au fost sistematizate și interpretate de evaluator.

23.07.2021

ing. Moiseanu Cristinel



CUPRINS

	pag.
I. REZUMATUL EVALUĂRII SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	1
1.1. Beneficiarul lucrării	1
1.2. Tipul și adresa proprietății	1
1.3. Dreptul de proprietate evaluat	1
1.4. Scopul evaluării	1
1.5. Data inspecției	1
1.6. Data evaluării	2
1.7. Data raportului	2
1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii	2
1.9. Rezultatul evaluării	2
1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate	3
II. GENERALITĂȚI SI DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE	4
2.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	4
2.2. Prezentarea evaluatorului, pregătirea, experiența, calificările	4
2.3. Identificarea proprietății de evaluat	4
2.4. Dreptul de proprietate evaluat	4
2.5. Scopul evaluării	5
2.6. Data inspecției	5
2.7. Data evaluării	5
2.8. Data raportului	5
2.9. Bazele evaluării și definiția tipului de valoare estimat	5
2.10. Premisele valorii	9
2.11. Ipoteze și condiții limitative	11
2.12. Clauze de nepublicare și confidențialitate	13
2.13. Sursele de informații	13
III. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. Situația juridică	14
3.2. Teren, amenajări și accese	14
3.3. Construcții și componente non-immobiliare	14
3.4. Amplasament și descrierea zonei	15
3.5. Aspecte privind utilizarea actuală	15
IV. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	16
4.1. Definiția pieței	16
4.2. Analiza cererii	16
4.3. Analiza ofertei	17
4.4. Echilibrul pieței	18
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	21
6.1. Abordarea prin venit	21
6.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	24
BIBLIOGRAFIE	25
ANEXE	26
ANEXA 1 - Poze proprietate imobiliară evaluată	
ANEXA 2 - Terenuri comparabile identificate în piață	
ANEXA 3 - Fișă calcul valoare teren	
ANEXA 4 - Fișă calcul valoare construcție și proprietate imobiliară	
Copii xerox – acte de proprietate	

Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

Capitolul 1. REZUMATUL EVALUĂRII ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1.1. Beneficiarul lucrării

Beneficiarul raportului este *PRIMĂRIA NEHOIU* cu sediul în oraș Nehoiu, calea Mihai Viteazu, nr. 43, județul Buzău, cod fiscal 4055807.

1.2. Tipul și adresa proprietății

Proprietatea supusă evaluării se află la parterul construcției C4: "Corp ortopedie", poziția 395 din anexa nr. 4 – "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu", M.Of. 621bis din 22.08.2002, situată în orașul Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 17A, județul Buzău și este de tip spațiu pentru cabinet medical.

1.3. Dreptul de proprietate evaluat

Conform actelor puse la dispoziția evaluatorului și care sunt atașate, în copie, acestui raport de evaluare, rezultă că *UAT NEHOIU* deține asupra proprietății imobiliare supusă evaluării un drept absolut (*conform SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*).

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății sunt integral deținute de proprietar conform extrasului de carte funciară nr. 44014 / 27.04.2020 și a anexei nr. 4 – "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu" din M.Of. 621bis din 22.08.2002

S-a mai studiat: releveu spațiu.

Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea chiriei lunare minime obținabile, a spațiului propus situat în orașul Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 17A, parter, județul Buzău.

1.1. Data inspecției

21 IULIE 2021

1.2. Data evaluării

23 IULIE 2021

1.3. Data raportului

29 IULIE 2021

1.4. Baza de evaluare – Tipul valorii

Baza evaluării o constituie “valoarea de piață”, un tip de valoare conformă cu standardele de evaluare.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.5. Rezultatul evaluării

Pentru determinarea chiriei de piață a imobilului, a fost utilizată doar abordarea prin venit, metoda capitalizării veniturilor.

Valoarea chiriei de piață minimă obținabilă recomandată de evaluator a proprietății imobiliare evaluate (spațiu nr. 1) este:

**11,68 Euro/Lună echivalent a 57,50 Lei/Lună
fără TVA**

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de închiriere ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea a fost rotunjită la mia de EUR/LEI întreagă (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar);
- Valoarea prezentată include și valoarea terenului deținut în exclusivitate;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerație pentru luna iulie 2021 este cel anunțat de BNR în data de 23.07.2021 EUR = 4.9219 LEI**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea este o sumă de bani estimată la data evaluării;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

1.6. Clauze de nepublicare și confidențialitate

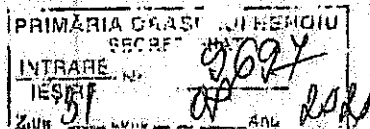
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o altă terță parte, niciodată și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMAREA CHIRIEI MINIME OBTENABILE



PROPRIETATE IMOBILIARĂ
(SPAȚIU în COMPLEX ALIMENTAR-poz.392)

amplasată în
oraș Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu,
nr. 33

CLIENT: UAT NEHOIU
DESTINATAR: UAT NEHOIU

EVALUATOR :



ing. CRISTINEL MOISEANU
membru titular ANEVAR
leg. 17673

23 IULIE 2021

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

În atenția
PRIMĂRIEI ORAȘ NEHOIU

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare "Spațiu în Complex Alimentar", poziția 392 din anexa nr. 4 – "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu", M.Of. 621bis din 22.08.2002, având nr.cadastral 20243-C1, situată în oraș Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, județul Buzău.

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării chiriei de piață minime obținabile.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 26 de pagini, plus fișe tehnice/evaluare și anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport este formată din 2 (două) spații comerciale și este situată în oraș Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, județul Buzău, având suprafața utilă totală de 68,40 mp (s.u. spațiu comercial 1 = 43,7 mp / S.u. spațiu comercial 2 = 24,7 mp) și suprafața construită totală de 84,90 mp.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, indică faptul că:

Valoarea estimată a chiriei lunare minime obținabile, este de:

**68,40 euro echivalent a 336,65 LEI
(1 euro/mp/lună)**

Valoare chirie lunară minimă obținabilă spațiu comercial 1 = 43,7 euro

Valoare chirie lunară minimă obținabilă spațiu comercial 2 = 24,7 euro

în condițiile închirierii după un marketing adecvat, într-o tranzacție independentă (nepărtinitoare) de piață, bazat pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale specifice.

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Cursul de schimb este de 4,9219 lei/euro.



Evaluator,

ing. Cristinel Moiseanu
membru titular ANEVAR
leg. 17673

Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Întocmirea prezentului studiu și raport de evaluare au fost realizate la cererea Primăriei Oraș Nehoiu. Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat de către ing. Moiseanu Cristinel în luna iulie 2021, având ca referință pentru valorile utilizate data de 23.07.2021 (pentru un curs de referință BNR de 4,9219 LEI/EUR) și bazându-se pe legislația în vigoare la aceeași dată și pe standardele general acceptate în domeniu.

Informațiile care s-au utilizat în elaborarea raportului de evaluare au rezultat din analiza la fața locului a obiectivului, cât și din investigații diverse: societăți de construcții, firme de consultanță și tranzacții imobiliare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor date de care evaluatorul nu a avut cunoștință la data întocmirii raportului de evaluare.

Datele și informațiile furnizate, respective cele rezultate din inspecția obiectivelor, au fost sistematizate și interpretate de evaluator.

23.07.2021

ing. Moiseanu Cristinel



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

CUPRINS

	pag.
I. REZUMATUL EVALUĂRII SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	1
1.1. Beneficiarul lucrării	1
1.2. Tipul și adresa proprietății	1
1.3. Dreptul de proprietate evaluat	1
1.4. Scopul evaluării	1
1.5. Data inspecției	1
1.6. Data evaluării	2
1.7. Data raportului	2
1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii	2
1.9. Rezultatul evaluării	2
1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate	3
II. GENERALITĂȚI SI DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE	4
2.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	4
2.2. Prezentarea evaluatorului, pregătirea, experiența, calificările	4
2.3. Identificarea proprietății de evaluat	4
2.4. Dreptul de proprietate evaluat	4
2.5. Scopul evaluării	5
2.6. Data inspecției	5
2.7. Data evaluării	5
2.8. Data raportului	5
2.9. Bazele evaluării și definiția tipului de valoare estimat	5
2.10. Premisele valorii	9
2.11. Ipoteze și condiții limitative	11
2.12. Clauze de nepublicare și confidențialitate	13
2.13. Sursele de informații	13
III. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. Situația juridică	14
3.2. Teren, amenajări și accese	14
3.3. Construcții și componente non-immobiliare	14
3.4. Amplasament și descrierea zonei	15
3.5. Aspecte privind utilizarea actuală	15
IV. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	16
4.1. Definierea pieței	16
4.2. Analiza cererii	16
4.3. Analiza ofertei	17
4.4. Echilibrul pieței	18
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	21
6.1. Abordarea prin venit	21
6.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	24
BIBLIOGRAFIE	25
ANEXE	26
ANEXA 1 - Poze proprietate imobiliară evaluată	
ANEXA 2 - Terenuri comparabile identificate în piață	
ANEXA 3 - Fișă calcul valoare teren	
ANEXA 4 - Fișă calcul valoare construcție și proprietate imobiliară	
Copii xerox – acte de proprietate	

Capitolul 1. REZUMATUL EVALUĂRII ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1.1. Beneficiarul lucrării

Beneficiarul raportului este *PRIMĂRIA NEHOIU* cu sediul în oraș Nehoiu, calea Mihai Viteazu, nr. 43, județul Buzău, cod fiscal 4055807.

1.2. Tipul și adresa proprietății

Proprietatea supusă evaluării, se află la parterul construcției C1 – „*Complex Alimentar*”, poziția 392 din anexa nr. 4 – „*Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu*”, M.Of. 621bis din 22.08.2002, având nr.cadastral 20243-C1, situată în orașul Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, județul Buzău și este de tip spațiu comercial.

1.3. Dreptul de proprietate evaluat

Conform actelor puse la dispoziția evaluatorului și care sunt atașate, în copie, acestui raport de evaluare, rezultă că *UAT NEHOIU* deține asupra proprietății imobiliare supusă evaluării un drept absolut (*conform SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*).

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății sunt integral deținute de proprietar conform extrasului de carte funciară nr. 121223 / 18.09.2020 și a anexei nr. 4 – „*Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu*” din M.Of. 621bis din 22.08.2002.

S-a mai studiat: releveu spațiu.

Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea chiriei lunare minime obținabile, a spațiului propus situat în orașul Nehoiu, str. Calea Mihai Viteazu, nr. 33, parter, județul Buzău.

1.5. Data inspecției

21 IULIE 2021

1.6. Data evaluării

23 IULIE 2021

1.7. Data raportului

29 IULIE 2021

1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii

Baza evaluării o constituie “valoarea de piață”, un tip de valoare conformă cu standardele de evaluare.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.9. Rezultatul evaluării

Pentru determinarea chiriei de piață a imobilului, a fost utilizată doar abordarea prin venit, metoda capitalizării veniturilor.

Valoarea chiriei de piață minimă obținabilă recomandată de evaluator a proprietății imobiliare evaluate (spațiu comercial piață) este:

**68,40 Euro/Lună echivalent a 336,65 Lei/Lună
fără TVA**

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de închiriere ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea a fost rotunjită la mia de EUR/LEI întreagă (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar);
- Valoarea prezentată include și valoarea terenului deținut în exclusivitate;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerație pentru luna iulie 2021 este cel anunțat de BNR în data de 23.07.2021 EUR = 4.9219 LEI**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea este o sumă de bani estimată la data evaluării;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate

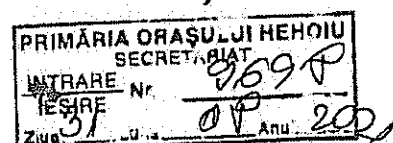
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o altă terță parte, nicidecum și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

RAPORT DE EVALUARE

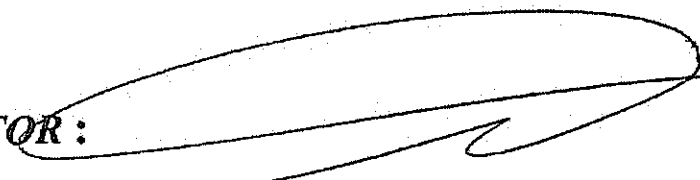
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
(Teren intravilan nr. cadastral 21399)



amplasată în
sat Lunca Priporului, oraș Nehoiu,
județul Buzău

CLIENT: UAT NEHOIU
DESTINATAR: UAT NEHOIU

EVALUATOR :


ing. CRISTINEL MOISEANU
membru titular ANEVAR
leg. 17673



23 IULIE 2021

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

În atenția
PRIMĂRIEI ORAȘ NEHOIU

Referitor la: Evaluarea pentru stabilirea chiriei de piață în vederea concesiunii (închirierii) proprietății imobiliare "Teren intravilan nr. cadastral 21399", situată în localitatea Lunca Priporului aflată în proprietatea UAT Nehoiu, precum și estimarea valorii juste ca și valoare de piață a acesteia.

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării chiriei minime în vederea concesiunii și stabilirii valorii de piață. Raportul de evaluare care urmează, constând din 23 de pagini, plus fișe tehnice/evaluare și anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport este un teren intravilan de 1929 mp situat în sat Lunca Priporului, oraș Nehoiu, județul Buzău.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care indică valoarea justă ca și valoare de piață precum și chiria minimă lunară obținabilă pentru concesiunea/închirierea proprietății imobiliare, la prețul de:

**VALOAREA DE PIAȚĂ A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA
TERENULUI INTRAVILAN DE 1929 MP:
11.574 Euro echivalent a 56.966 Lei**

**VALOARE CHIRIE MINIMĂ LUNARĂ - TOTAL TEREN 1929 MP:
38.60 EURO / LUNĂ echivalent a 190 LEI / LUNĂ
(0,02 EURO/MP/LUNĂ)**

pentru proprietatea în discuție, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale specifice.

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cursul de schimb este de 4,9219 lei/euro.

Evaluator,

ing. Cristinel Moiseanu
membru titular ANEVAR
leg. 17673



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.


În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Întocmirea prezentului studiu și raport de evaluare au fost realizate la cererea Primăriei Oraș Nehoiu. Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat de către ing. Moiseanu Cristinel în luna iulie 2021, având ca referință pentru valorile utilizate data de 23.07.2021 (pentru un curs de referință BNR de 4,9219 LEI/EUR) și bazându-se pe legislația în vigoare la aceeași dată și pe standardele general acceptate în domeniu.

Informațiile care s-au utilizat în elaborarea raportului de evaluare au rezultat din analiza la fața locului a obiectivului, cât și din investigații diverse: firme de consultanță și tranzacții imobiliare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor date de care evaluatorul nu a avut cunoștință la data întocmirii raportului de evaluare.

Datele și informațiile furnizate, respective cele rezultate din inspecția obiectivelor, au fost sistematizate și interpretate de evaluator.

23.07.2021
ing. Moiseanu Cristinel



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

Capitolul 1. REZUMATUL EVALUĂRII ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1.1. Beneficiarul lucrării

Beneficiarul raportului este *PRIMĂRIA NEHOIU* cu sediul în oraș Nehoiu, calea Mihai Viteazu, nr. 43, județul Buzău, cod fiscal 4055807.

1.2. Tipul și adresa proprietății

Proprietatea supusă evaluării, se află situată în localitatea Lunca Priporului, județul Buzău și este de tip teren intravilan.

1.3. Dreptul de proprietate evaluat

Conform actelor puse la dispoziția evaluatorului și care sunt atașate, în copie, acestui raport de evaluare, rezultă că *UAT NEHOIU* deține asupra proprietății imobiliare supusă evaluării un drept absolut (*conform SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*).

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății sunt integral deținute de proprietar conform extrasului de carte funciară nr. 25126 / 25.02.2021.

Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață și a chiriei de piață pentru proprietatea imobiliară "Teren intravilan nr. cadastral 20686", situată în localitatea Lunca Priporului, oraș Nehoiu, județul Buzău.

1.5. Data inspecției

21 IULIE 2021

1.6. Data evaluării

23 IULIE 2021

1.7. Data raportului

29 IULIE 2021

1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii

Baza evaluării o constituie “valoarea de piață”, un tip de valoare conformă cu standardele de evaluare.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

“**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

“**Chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

1.9. Rezultatul evaluării

Pentru stabilirea chiriei de piață a proprietății, trebuie să estimăm, întâi, valoarea de piață a proprietății imobiliare. Apoi, conform Legii 50/1991, actualizată “*Privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*”, art. 17 – “limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață”.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, a fost utilizată abordarea prin piață (comparația directă). Aceasta oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Valoarea de piață recomandată de evaluator a dreptului asupra proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan) este:

**11.574 Euro echivalent a 56.966 Lei
fără TVA**

**CHIRIA DE PIATĂ MINIMĂ ÎNCHIRIERE TEREN TOTAL 1929 MP:
38,60 Euro/Lună echivalent a 190 Lei/Lună**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerație pentru luna iulie 2021 este cel anunțat de BNR în data de 23.07.2021 EUR = 4.9219 LEI**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea este o sumă de bani estimată la data evaluării;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

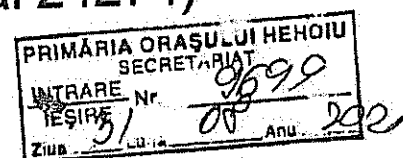
Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o altă terță parte, nicidecum și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

- (Teren extravilan nr. cadastral 24269)
- (Teren extravilan nr. cadastral 24270)
- (Teren extravilan nr. cadastral 24271)
- (Teren extravilan nr. cadastral 24272)
- (Teren extravilan nr. cadastral 24273)
- (Teren extravilan nr. cadastral 24274)



amplasate în
sat Păltineni, oraș Nehoiu,
județul Buzău

CLIENT: UAT NEHOIU
DESTINATAR: UAT NEHOIU

EVALUATOR:

ing. CRISTINEL MOISEANU
membru titular ANEVAR
leg. 17673



23 IULIE 2021

Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

În atenția
PRIMĂRIEI ORAȘ NEHOIU

Referitor la: Evaluarea dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare "Teren Extravilan", situate în extravilanul localității Păltineni, tarlăua 22, parcela 313-314 având numerele cadastrale 24269,24270,24271,24272,24273,24274, județul Buzău, aflate în proprietatea UAT Nehoiu.

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietățile la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării în scopul estimării valorii de piață.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 26 de pagini, plus fișe tehnice/evaluare și anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care indică valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare (terenuri extravilane), la prețul de:

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Valoare de piață	
			LEI	EURO
1	24269	663	13.700	2.780
2	24270	343	5.900	1.200
3	24271	1200	23.000	4.680
4	24272	1000	19.700	4.000
5	24273	1000	19.700	4.000
6	24274	585	12.100	2.460

pentru proprietatea în discuție, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale specifice.

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cursul de schimb este de 4,9219 lei/euro.

Evaluator,

ing. Cristinel Moiseanu
membru titular ANEVAR
leg. 17673



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

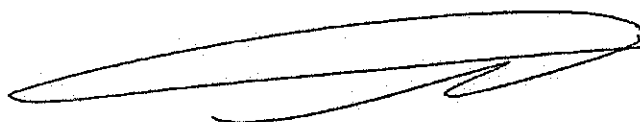
Întocmirea prezentului studiu și raport de evaluare au fost realizate la cererea Primăriei Oraș Nehoiu. Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat de către ing. Moiseanu Cristinel în luna iulie 2021, având ca referință pentru valorile utilizate data de 23.07.2021 (pentru un curs de referință BNR de 4,9219 LEI/EUR) și bazându-se pe legislația în vigoare la aceeași dată și pe standardele general acceptate în domeniu.

Informațiile care s-au utilizat în elaborarea raportului de evaluare au rezultat din analiza la fața locului a obiectivului, cât și din investigații diverse: firme de consultanță și tranzacții imobiliare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor date de care evaluatorul nu a avut cunoștință la data întocmirii raportului de evaluare.

Datele și informațiile furnizate, respective cele rezultate din inspecția obiectivelor, au fost sistematizate și interpretate de evaluator.

23.07.2021

ing. Moiseanu Cristinel



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

Capitolul 1. REZUMATUL EVALUĂRII ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1.1. Beneficiarul lucrării

Beneficiarul raportului este *PRIMĂRIA NEHOIU* cu sediul în oraș Nehoiu, calea Mihai Viteazu, nr. 43, județul Buzău, cod fiscal 4055807.

1.2. Tipul și adresa proprietății

Proprietatea supusă evaluării, se află situată în localitatea Păltineni, județul Buzău și este de tip teren extravilan.

1.3. Dreptul de proprietate evaluat

Conform actelor puse la dispoziția evaluatorului și care sunt atașate, în copie, acestui raport de evaluare, rezultă că *UAT NEHOIU* deține asupra proprietății imobiliare supusă evaluării un drept absolut (*conform SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*).

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății sunt integral deținute de proprietar conform referatului de admitere dezmembreare imobil nr. 82984 / 18.06.2021.

Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață pentru proprietățile imobiliare "Terenui extravilane", situate în localitatea Păltineni, oraș Nehoiu, județul Buzău.

1.5. Data inspecției

21 IULIE 2021

1.6. Data evaluării

23 IULIE 2021

1.7. Data raportului

29 IULIE 2021

1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii

Baza evaluării o constituie “valoarea de piață”, un tip de valoare conformă cu standardele de evaluare.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

1.9. Rezultatul evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a terenurilor, a fost utilizată abordarea prin piață (comparația directă). Aceasta oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Metoda comparației directe = se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Valorile de piață obținute pentru terenurile extravilane din patrimoniul Primăriei Oraș Nehoiu, prin abordările recomandate de standarde sunt:

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Valoare de piață	
			LEI	EURO
1	24269	663	13.700	2.780
2	24270	343	5.900	1.200
3	24271	1200	23.000	4.680
4	24272	1000	19.700	4.000
5	24273	1000	19.700	4.000
6	24274	585	12.100	2.460

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerație pentru luna iulie 2021 este cel anunțat de BNR în data de 23.07.2021 EUR = 4,9219 LEI**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea este o sumă de bani estimată la data evaluării;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate

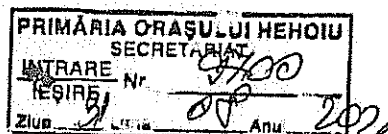
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o altă terță parte, nicidecum și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMAREA CHIRIEI MINIME OBTENABILE



PROPRIETATE IMOBILIARĂ
(SEDIU PRIMĂRIE – poz.388)

amplasată în
oraș Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 4

CLIENT: UAT NEHOIU
DESTINATAR: UAT NEHOIU

EVALUATOR :


ing. CRISTINEL MOISEANU
membru titular ANEVAR
leg. 17673



23 IULIE 2021

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

În atenția
PRIMĂRIEI ORAȘ NEHOIU

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare "Sediul primărie", poziția 388 din anexa nr. 4 – "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu", M.Of. 621bis din 22.08.2002, situată în oraș Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 4, județul Buzău.

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării valorii de piață a construcției și a chiriei de piață minime obținabile.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 27 de pagini, plus fișe tehnice/evaluare și anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport este o construcție (primăria veche), situată în oraș Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 4, județul Buzău, având suprafața utilă de 134,18 mp și suprafața construită de 167,34 mp.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, indică faptul că:

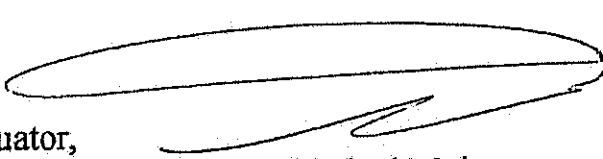
**VALOARE DE PIATĂ CONSTRUCȚIE – PRIMARIA VECHĂ:
12.000 Euro echivalent a 59.120 Lei**

**Valoarea estimată a chiriei lunare minime obținabile, este de:
107,34 euro echivalent a 528 LEI
(0,8 euro/mp/lună)**

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cursul de schimb este de 4,9219 lei/euro.

Evaluator,


ing. Cristinel Moiseanu
membru titular ANEVAR
leg. 17673



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

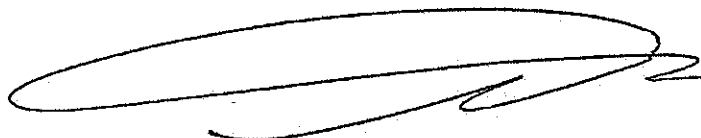
În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Întocmirea prezentului studiu și raport de evaluare au fost realizate la cererea Primăriei Oraș Nehoiu. Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat de către ing. Moiseanu Cristinel în luna iulie 2021, având ca referință pentru valorile utilizate data de 23.07.2021 (pentru un curs de referință BNR de 4,9219 LEI/EUR) și bazându-se pe legislația în vigoare la aceeași dată și pe standardele general acceptate în domeniu.

Informațiile care s-au utilizat în elaborarea raportului de evaluare au rezultat din analiza la fața locului a obiectivului, cât și din investigații diverse: societăți de construcții, firme de consultanță și tranzacții imobiliare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor date de care evaluatorul nu a avut cunoștință la data întocmirii raportului de evaluare.

Datele și informațiile furnizate, respective cele rezultate din inspecția obiectivelor, au fost sistematizate și interpretate de evaluator.

23.07.2021
ing. Moiseanu Cristinel



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

Capitolul 1. REZUMATUL EVALUĂRII ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1.1. Beneficiarul lucrării

Beneficiarul raportului este *PRIMĂRIA NEHOIU* cu sediul în oraș Nehoiu, calea Mihai Viteazu, nr. 43, județul Buzău, cod fiscal 4055807.

1.2. Tipul și adresa proprietății

Proprietatea supusă evaluării, se află situată în orașul Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 4, județul Buzău și este de tip spațiu de birouri.

1.3. Dreptul de proprietate evaluat

Conform actelor puse la dispoziția evaluatorului și care sunt atașate, în copie, acestui raport de evaluare, rezultă că *UAT NEHOIU* deține asupra proprietății imobiliare supusă evaluării un drept absolut (*conform SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*).

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății sunt integral deținute de proprietar conform anexei nr. 4 – "*Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu*", M.Of. 621bis din 22.08.2002.

S-a mai studiat releveu primăria veche.

Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, precum și a chiriei lunare minime obținabilă a spațiului propus situat în orașul Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 4, parter, județul Buzău.

1.5. Data inspecției

21 IULIE 2021

1.6. Data evaluării

23 IULIE 2021

1.7. Data raportului

29 IULIE 2021

1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii

Baza evaluării o constituie “valoarea de piață”, un tip de valoare conformă cu standardele de evaluare.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: “Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.9. Rezultatul evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a construcției, a fost utilizată abordarea prin cost.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

VALOARE DE PIAȚĂ CONSTRUCȚIE – PRIMARIA VECHĂ:

12.000 Euro echivalent a 59.120 Lei

Pentru determinarea chiriei de piață a imobilului, a fost utilizată doar abordarea prin venit, metoda capitalizării veniturilor.

Valoarea chiriei de piață minimă obținabilă recomandată de evaluator a proprietății imobiliare evaluate (primăria veche) este:

**107,34 Euro/Lună echivalent a 528 Lei/Lună
fără TVA**

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de închirire ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, 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.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea a fost rotunjită la mia de EUR/LEI întreagă (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar);
- Valoarea prezentată include și valoarea terenului deținut în exclusivitate;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerație pentru luna iulie 2021 este cel anunțat de BNR în data de 23.07.2021 EUR = 4.9219 LEI**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea este o sumă de bani estimată la data evaluării;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o altă terță parte, niciodată și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.



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

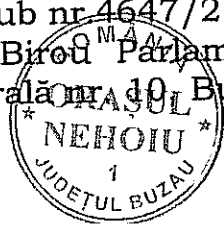


Nr.10325/16.09.2021.

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind aprobarea rapoartelor de evaluare
intocmite 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 9696, 9697, 9695, 9698, 9699, 9700 din data de 31.08.2021.

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 Anghel Daniel, în calitate de administrator al Anghel Cake Cafe înregistrată sub nr.2222/29.02.2019 la U.A.T., cererea domnului Manolache Marius înregistrată la U.A.T. Nehoiu sub nr.3137/24.03.2021, adresa formulată de CONSTRUCT TRANS S.R.L. înregistrată la U.A.T. Nehoiu sub nr.3205/24.03.2021, cererea nr.1/25.03.2021 de MG UTIL EUROSTEEL S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.3233/25.03.2021, cererea formulată de domnul Moiseanu Marian, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.3523/31.03.2021, cererea formulată de doamna Miron Oana - Gabriela, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.3833/06.04.2021, cererea formulată de Letseb Dancris S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.3987/08.04.2021, cererea formulată de Î.I. Anghel Valentin Florian, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.4589/19.04.2021, cererea formulată de domnul Brînzea Iulius Cezar, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.4597/20.04.2021, cererea formulată de Sandu Mircea Alin, administrator al STOMASAN SMILE S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.2387/10.03.2021, cererea nr. 258/31.12.202 formulată de ALIANȚA PENTRU UNIREA ROMÂNILOR, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.21/04.01.2021, cererea formulată de NELCIVIL 2008 S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.199/11.01.2021, cererea nr. 5/19.01.2021 formulată de ASOCIAȚIA CAR FORESTA NEHOIU, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.550/19.01.2021, cererea nr.318/19.04.2021 formulată de Compania Națională Poșta Română S.A. Oficiul Județean de poștă Buzău, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.4647/21.04.2021, cererea nr.16/25.03.2021 formulată de Birou Parlamentar Deputat Gabriel- Ioan Avrănescu, Circumscripția Electorală nr.40 Buzău, înregistrată la U.A.T. oraș



Nehoiu sub nr.3267/25.03.2021, cererea nr.10/25.03.2021 formulată de Biroul Parlamentar Senator – Vlad Mircea Pufu, Circumscripția Electorală nr. 10, Buzău, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.3266/25.03.2021, cererea nr.109/23.08.2021 formulată de NEROMTEX S.R.L., înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.9434/23.04.2021, cererea formulată de domnul Sorică Alexandru pentru QUALITY LTD CAR WASH S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.846/27.01.2020, cererile formulate de Organizația PSD Nehoiu prin domnul consilier Dumitru Mircea Valentin, doamna vicepreședinte Diaconu Cătălina –Elena, înregistrate la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr. 2821/15.03.2019, nr.1187/04.02.2020, cererea formulată de Organizația P.N.L. Nehoiu prin președinte Posea Mircea Ciprian, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.4409/17.04.2019, adresa emisă de MULTISTAR SRL sub nr.154/16.07.2020 și înregistrată la U.A.T. Nehoiu sub nr.7341/29.07.2020, cererile formulate de domnul Oancea Ioan – Gabriel, înregistrate la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6910/16.07.2020 și sub nr.6909/16.07.2020, cererea formulată de domnul Ciubuc Georgel , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6853/14.07.2020, cererea formulata de domnul Muzgoci Constantin Doru în calitate de administrator al B Moon Tricub S.R.L. , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6852/14.07.2020, cererea formulata de domnul Muzgoci Constantin Doru în calitate de președinte al organizației orășenești Pro România, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6851/14.07.2020, cererea formulata de domnul Muzgoci Constantin Doru în calitate de administrator al Neromtex S.R.L. , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6850/14.07.2020, - cererea formulată de domnul Pana Cornel , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.13795/23.12.2019, 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.10324/16.09.2021.

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, având în vedere cererea formulată de Anghel Daniel, în calitate de administrator al Anghel Cake Cafe înregistrată sub nr.2222/29.02.2019 la U.A.T., cererea domnului Manolache Marius înregistrată la U.A.T. Nehoiu sub nr.3137/24.03.2021, adresa formulată de CONSTRUCT TRANS S.R.L. înregistrată la U.A.T. Nehoiu sub nr.3205/24.03.2021, cererea nr.1/25.03.2021 de MG UTIL EUROSTEEL S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.3233/25.03.2021, cererea formulată de domnul Moiseanu Marian, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.3523/31.03.2021, cererea formulată de doamna Miron Oana - Gabriela , înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.3833/06.04.2021, cererea formulată de Letseb Dancris S.R.L. , înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.3987/08.04.2021, cererea formulată de Î.I. Anghel Valentin Florian, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.4589/19.04.2021, cererea formulată de domnul Brînzea Iulius Cezar, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.4597/20.04.2021, cererea formulată de Sandu Mircea Alin, administrator al STOMASAN SMILE S.R.L., înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.2387/10.03.2021, cererea nr. 258/31.12.202 formulată de ALIANȚA PENTRU UNIREA ROMÂNILOR, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub



nr.21/04.01.2021,-cererea formulată de NELCIVIL 2008 S.R.L., înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.199/11.01.2021, cererea nr. 5/19.01.2021 formulată de ASOCIAȚIA CAR FORESTA NEHOIU, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.550/19.01.2021,cererea nr.318/19.04.2021 formulată de Compania Națională Poșta Română S.A. Oficiul Județean de poștă Buzău, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.4647/21.04.2021, cererea nr.16/25.03.2021 formulată de Birou Parlamentar Deputat Gabriel- Ioan Avrănescu, Circumscripția Electorală nr. 10, Buzău, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.3267/25.03.2021, cererea nr.10/25.03.2021 formulată de Biroul Parlamentar Senator – Vlad Mircea Pufu, Circumscripția Electorală nr. 10, Buzău, înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.3266/25.03.2021,cererea nr.109/23.08.2021 formulată de NEROMTEX S.R.L., înregistrată la U.A.T oraș Nehoiu sub nr.9434/23.04.2021,cererea formulată de domnul Sorică Alexandru pentru QUALITY LTD CAR WASH S.R.L., înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.846/27.01.2020, cererile formulate de Organizația PSD Nehoiu prin domnul consilier Dumitru Mircea Valentin, doamna vicepreședinte Diaconu Cătălina –Elena, înregistrate la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr. 2821/15.03.2019, nr.1187/04.02.2020,cererea formulată de Organizația P.N.L. Nehoiu prin președinte Posea Mircea Ciprian, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.4409/17.04.2019, adresa emisă de MULTISTAR SRL sub nr.154/16.07.2020 și înregistrată la UA.T. Nehoiu sub nr.7341/29.07.2020, cererile formulate de domnul Oancea Ioan – Gabriel, înregistrate la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6910/16.07.2020 și sub nr.6909/16.07.2020,cererea formulată de domnul Ciubuc Georgel , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6853/14.07.2020, cererea formulata de domnul Muzgoci Constantin Doru în calitate de administrator al B Moon Tricub S.R.L. , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6852/14.07.2020, cererea formulata de domnul Muzgoci Constantin Doru în calitate de președinte al organizației orășenești Pro România, înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6851/14.07.2020,cererea formulata de domnul Muzgoci Constantin Doru în calitate de administrator al Neromtex S.R.L. , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.6850/14.07.2020,-cererea formulată de domnul Pana Cornel , înregistrată la U.A.T. oraș Nehoiu sub nr.13795/23.12.2019, Procesele-verbale emise în urma ședintelor în care Consiliul Local al orașului Nehoiu în care s-au 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