



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘUL NEHOIU
Consiliul Local al Orașului Nehoiu
Calea Mihai Viteazu nr. 43, Nehoiu 125100;
Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238.504.541



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit pentru bunuri imobile aparținând domeniului public al orașului Nehoiu

Consiliul Local al orașului Nehoiu, județul Buzău.

Având în vedere:

- referatul de aprobare emis de primarul orașului Nehoiu, înregistrat sub nr.11283/11.10.2021;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat sub nr.11284/11.10.2021;
- raportul de evaluare înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr. 11255/08.10.2021;
- rapoartele/avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Nehoiu emise sub nr.193,194,195,196,197 înregistrate la Consiliul Local al orașului Nehoiu în data de 19.10.2021;
- prevederile art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 3 iulie 2019;

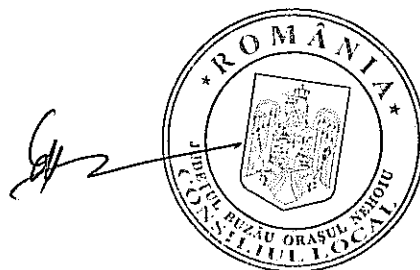
În temeiul art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 3 iulie 2019,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.alin.(1) Se aprobă raportul de evaluare înregistrat la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.11255/08.10.2021 prin care s-a stabilit valoarea justă, valoare ce va fi utilizată pentru înscrierea în contabilitate.

alin.(2) Se aprobă anexa nr.1 cuprinzând rezumatul raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Nehoiu sub nr. 11255/08.10.2021, 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

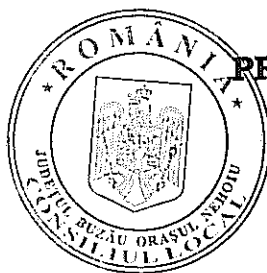


[Signature] 1

va comunica în scris primarului U.A.T. oraș Nehoiu și prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării.

NEHOIU.21.10.2021.

Nr.65.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local

Aanei Genilia

Contrasemnează

Secretar general

Cotici Ion

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Orașului Nehoiu în ședință publică ordinară din data de 21.10.2021, ora 16⁰⁰, cu respectarea prevederilor art.139 alin.(3) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 3 iulie 2019 cu-17 (șaptesprezece) voturi „pentru”, -voturi „abținere” și -voturi „împotrivă”, din totalul de 17 (șaptesprezece) consilieri în funcție și 17 (șaptesprezece) consilieri prezenți la ședință.

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
(TEREN + CONSTRUCȚII) - nr.cad.20697

amplasată în
sat Lunca Priporului, oraș Nehoiu,
județul Buzău

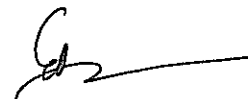
CLIENT: UAT NEHOIU
DESTINATAR: UAT NEHOIU

EVALUATOR :



ing. CRISTINEL MOISEANU
membru titular ANEVAR
leg. 17673

04 OCTOMBRIE 2021



ADRESA DE ÎNSOȚIRE

În atenția
PRIMĂRIEI ORAȘ NEHOIU

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare "teren+construcții", înscrisă în cartea funciară nr. 20697, situată în sat Lunca Priporului, cvartal 12/1, parcela 783-790, oraș Nehoiu, județul Buzău.

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării **valorii juste** a acesteia.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 31 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 faptul că:

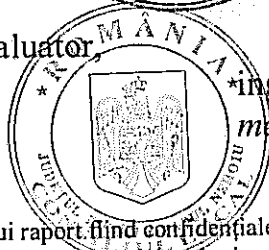
Nr. Crt.	Denumire bun	Valoare justă	
		Lei	Euro
	Proprietate imobiliară situată în localitatea Lunca Priporului, cvartal 12/1, parcela 783-790, din care :		
1	Teren intravilan (4.395 mp)	195.675	39.555
2	Construcție anexă C1 – Sc: 330 mp	121.592	24.579
3	Construcție anexă C2 – Sc: 46 mp	5.910	1.195
4	Construcție anexă C3 – Sc: 44 mp	33.815	6.836
5	Stație epurare C4 – Sc: 93 mp	105.120	21.250
Valoare Proprietate imobiliară – C.F. nr. 20697		462.112	93.415

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 4,9469 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.

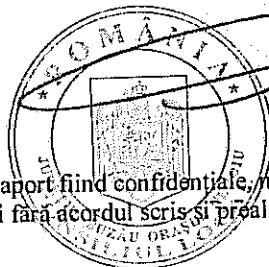
Întocmirea prezentului studiu și raport de evaluare au fost realizate la cererea Primăriei Oraș Nehoiu. Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat de către ing. Moiseanu Cristinel în luna octombrie 2021, având ca referință pentru valorile utilizate data de 04.10.2021 (pentru un curs de referință BNR de 4,9469 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.

04.10.2021

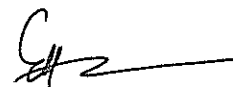
ing. Moiseanu Cristinel



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	1
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	4
II. GENERALITĂȚI SI DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE	5
2.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	5
2.2. Prezentarea evaluatorului, pregătirea, experiența, calificările	5
2.3. Identificarea proprietății de evaluat	5
2.4. Dreptul de proprietate evaluat	6
2.5. Scopul evaluării	6
2.6. Data inspecției	6
2.7. Data evaluării	6
2.8. Data raportului	6
2.9. Bazele evaluării și definiția tipului de valoare estimat	6
2.10. Premisele valorii	10
2.11. Ipoteze și condiții limitative	12
2.12. Clauze de nepublicare și confidențialitate	14
2.13. Sursele de informații	14
III. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI PREZENTAREA DATELOR	15
3.1. Situația juridică	15
3.2. Teren, amenajări și accese	15
3.3. Construcții și componente non- imobiliare	15
3.4. Amplasament și descrierea zonei	17
3.5. Aspecte privind utilizarea actuală	18
IV. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	19
4.1. Definierea pieței	19
4.2. Analiza cererii	19
4.3. Analiza ofertei	20
4.4. Echilibrul pieței	20
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	22
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	24
6.1. Evaluare construcții	24
6.2. Evaluare teren	26
6.3. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	29
BIBLIOGRAFIE	30
ANEXE	31



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 sat Lunca Priporului, oraș Nehoiu, județul Buzău și este de tip industrial-edilitar.

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. 94613 din 07.07.2021.

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 juste a proprietății imobiliare, valoare ce va fi utilizată pentru înscrierea în contabilitate.

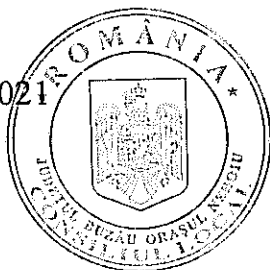
1.5. Data inspecției

29 SEPTEMBRIE 2021

1.6. Data evaluării

04 OCTOMBRIE 2021

Abelici



[Signature]

1.7. Data raportului

04 OCTOMBRIE 2021

1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea estimată este “valoarea justă” a imobilizărilor corporale.

Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile cuprinse în Standardele de evaluare a Bunurilor 2020 (SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință a evaluării, SEV 102 – Documentare și conformare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare), OG 81 /2003 actualizată, privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice și Ordinul MFP nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice.

Conform IFRS 13 “**Valoarea justă** este prețul estimat pentru transferul unui activ între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți”.

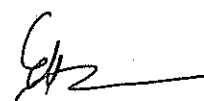
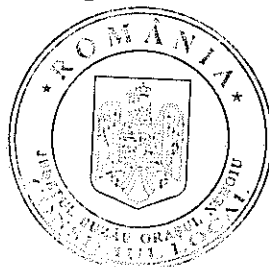
Deși uneori sunt utilizate alternativ în mod neoficial între contabili și evaluatori în stabilirea unor baze comune, expresiile *valoare de piață* și *valoare justă* nu sunt întotdeauna neapărat sinonime. Valoarea justă este în general sinonimă cu valoarea de piață, dar într-o piață inactivă ar putea fi considerată ca o definiție mai largă decât cea a valorii de piață din SEV 104-Tipuri ale valorii și ar include metode care nu se bazează pe piață, inclusiv costul de înlocuire net.

În aceste condiții evaluatorul a estimat valoarea de piață pentru proprietățile imobiliare, așa cum aceasta este prevăzută în 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 proprietății imobiliare, au fost utilizate două abordări:



Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

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.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute din cele doua abordări.

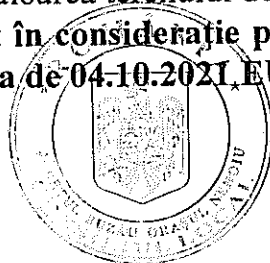
Valoarea obținută pentru proprietatea imobiliară prin abordările recomandate de standarde este:

Nr. Crt.	Denumire bun	Metoda	Valoare	
			Lei	Euro
	Proprietate imobiliară situată în localitatea Lunca Priporului, cvartal 12/1, parcela 783-790, din care :			
1	Teren intravilan (4.395 mp)	Abordarea prin piață	195.675	39.555
2	Construcție anexă C1 – Sc: 330 mp	Abordarea prin cost	121.592	24.579
3	Construcție anexă C2 – Sc: 46 mp	Abordarea prin cost	5.910	1.195
4	Construcție anexă C3 – Sc: 44 mp	Abordarea prin cost	33.815	6.836
5	Stație epurare C4 – Sc: 93 mp	Abordarea prin cost	105.120	21.250
Valoare Proprietate imobiliară – C.F. nr. 20697			462.112	93.415

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 octombrie 2021 este cel anunțat de BNR în data de 04.10.2021, EUR = 4.9469 LEI**

Handwritten signature



Handwritten signature

- 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.

