



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 raportului de evaluare întocmit pentru un imobil 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.12897/07.10.2022;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat sub nr.12896/07.10.2022;
- raportul de evaluare înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.12881/30.09.2022;
- prevederile art.108 lit.c), art.129 alin.(2) lit.c), art.333 coroborat cu art. 310 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.12881/30.09.2022 prin care s-a estimat chiria minimă obținabilă.

alin.(2) Se aprobă anexa nr.1 cuprinzând rezumatul raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Nehoiu sub nr.2722/07.04.2022, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Executivul orașului Nehoiu, Serviciul „Buget, finanțe, contabilitate. Taxe și impozite locale” va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



Art.3. Secretarul general al oraşului Nehoiu va afişa prezenta hotărâre pe site-ul www.primaria-nehoiu.ro pentru aducere la cunoştinţă publică şi o va comunica în scris primarului U.A.T. oraş Nehoiu şi prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării.

Nehoiu.07.10.2022

Nr.86.



Primar

Mîlea Ionuț

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

Proprietățile supuse evaluării se află la parterul construcției C1: "Spital vechi", poziția 400 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. 23, cvartal 27, parcela 1303, județul Buzău și sunt de tip spațiu pentru 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 cărții funciare nr. 20256 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: relevee spații.

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 spațiilor propuse situate în clădirea "Spital vechi" din orașul Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 23, cvartal 27, parcela 1303, județul Buzău.

1.1. Data inspecției

27 SEPTEMBRIE 2022

1.2. Data evaluării

27 SEPTEMBRIE 2022

1.3. Data raportului

03 OCTOMBRIE 2022



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 proprietăților imobiliare evaluate este:

| Nr.crt. | Denumire proprietate | Suprafața utilă (mp) | Valoare lunară chirie de piață | |
|---------|----------------------|----------------------|--------------------------------|-----|
| | | | EURO | LEI |
| 1 | Spațiu nr. 1 | 26,00 | 20,80 | 103 |
| 2 | Spațiu nr. 2 | 24,80 | 19,84 | 98 |

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 (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar);
- **Cursul de schimb valutar luat în considerație pentru luna septembrie 2022 este cel anunțat de BNR în data de 27.09.2022 EUR = 4.9437 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.





R O M Â 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.12896/07.10.2022.

Referat de aprobare
la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare
întocmit pentru un imobil aparținând domeniului public al orașului
Nehoiu

În scopul stabilirii venitului minim anual obținabil a imobilului proprietate publică a U.A.T. oraș Nehoiu s-au achiziționat servicii de evaluare și ulterior a fost întocmit raportul de evaluare înregistrat la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.12881/06.10.2022.

Potrivit prevederilor art.108 lit.c), art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.333 din Ordonanța de urgență nr.57 din 3 iulie 2019, vă rog să adoptați o hotărâre prin care să dispuneți aprobarea raportului de evaluare mai sus arătat, în sensul proiectului prezentat.



PRIMAR

Milea Ionuț



Nr.12897/07.10.2022.

R A P O R T

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare întocmit pentru un imobil aparținând domeniului public al orașului Nehoiu

Evaluarea proprietăților imobiliare Spațiu nr.1 și spațiu nr.2, aflate la parterul construcției C1: "Spital vechi", poziția 400 din anexa nr. 4 – "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu", M.Of. 621bis din 22.08.2002, având nr.cadastral 20256-C1, situată în orașul Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 23, cvartal 27, parcela 1303, județul Buzău, prezintă opinia evaluatorului care, indică faptul că:

- valoarea chiriei lunară minimă obținabilă spațiu nr. 1 = 20,80 euro echivalent a 103 lei (0,8 euro/mp/lună);
- valoare chiriei lunară minimă obținabilă spațiu 2 = 19,84 euro echivalent a 98 lei (0,8 euro/mp/lună).

Ținând cont de limitările existente, cât și poziționarea proprietății, maximizarea veniturilor se obține pentru aceasta proprietate prin găsirea unui potențial client care să fie dispus să plătească o chirie maximă. Consider că valoarea cheltuielilor curente cu aceasta clădire sunt aproximativ aceleași indiferent de activitate, evident maximizarea chiriei va duce și la o maximizare a venitului net.

Având în vedere zona și amplasarea în zona a proprietății, doar un client cu o activitate comercială dependentă exclusiv de existența unui trafic intens (asa-zisul "vad comercial") va fi dispus să plătească chiria de piață pentru acest imobil. Consider că în viitorul previzibil, aceasta proprietate poate genera venituri maxime prin utilizarea ei ca spațiu de prestări de servicii populației, spațiu de birouri.



Potrivit prevederilor art.108 lit.c), art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.333 din Ordonanța de urgență nr.57 din 3 iulie 2019, în scopul elaborării procedurii de licitație publică pentru închirierea imobilului C4 "Corp ortopedie", poziția 400 din anexa 4 Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu aprobată prin Hotărârea 1348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, vă rugăm să adoptați o hotărâre în sensul proiectului prezentat de inițiator.

ȘEF SERVICIU CONTABILITATE,



Tomuta Georgeta



ȘEF SERVICIU

URBANISM,



Floroiu Laurentiu