



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



H O T Ă R Ă R E

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.15595/11.11.2022;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat sub nr.15594/11.11.2022;
- rapoartele/avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Nehoiu emise sub nr.384-388 înregistrate la Consiliul Local al orașului Nehoiu în data de 24.11.2022;
- raportul de evaluare înregistrate la U.A.T. Oraș Nehoiu sub nr.15291/07.11.2022;
- 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;

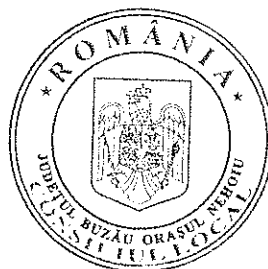
În temeiul art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57 din 3 iulie 2019,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1.alin.(1)Se aprobă raportul de evaluare înregistrat la U.A.T. Oraș Nehoiu sub sub nr.15291/07.11.2022 prin care s-a estimat chiria minimă obținabilă.

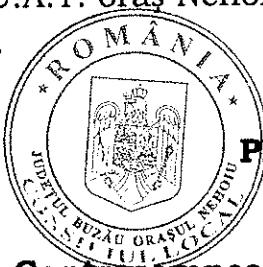
alin.(2)Se aprobă anexa nr.1 cuprinzând rezumatul raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Nehoiu sub nr.15291/07.11.2022, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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 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.28.11.2022.
Nr.95.**



**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 28.11.2022, 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.

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 "*Cabină poartă C5 și teren intravilan*", fac parte din proprietatea imobiliară "*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, situată în orașul Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 23, cvartal 27, parcela 1303, județul Buzău.

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: releveu proprietate imobiliară.

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 proprietății imobiliare (construcție + teren) ce fac parte din proprietatea "*Spital vechi*" situată în orașul Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 23, cvartal 27, parcela 1303, județul Buzău.

1.5. Data inspecției

25 OCTOMBRIE 2022

1.6. Data evaluării

25 OCTOMBRIE 2022

1.7. Data raportului



31 OCTOMBRIE 2022

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.

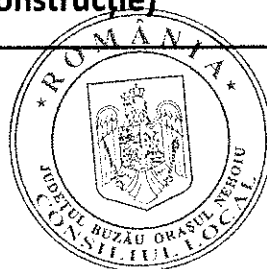
1.9. Rezultatul evaluării

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

Pentru stabilirea chiriei de piață a terenului, trebuie să estimăm, întâi, valoarea de piață a acestuia. 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”.

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

Nr. Crt.	Descriere	Valoare lunară chirie de piață minimă obținabilă	
		Lei	Euro
	Proprietate imobiliară situată în Nehoiu, str. 1 Decembrie 1918, nr. 23, compusă din :		
1	Teren intravilan (101 mp)	25	5
2	Construcție: Cabină poartă – Sc: 25 mp	98	20
Proprietate imobiliară (teren + construcție)		123	25



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 (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar);
- **Cursul de schimb valutar luat în considerație pentru luna octombrie 2022 este cel anunțat de BNR în data de 25.10.2022 EUR = 4.9038 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).

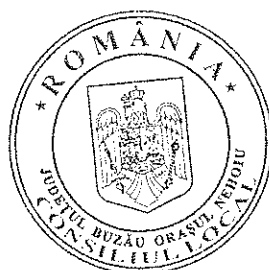
1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate

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.



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, is written over the bottom right portion of the official seal.