



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘUL NEHOIU
CONSILIUL LOCAL

Calea Mihai Viteazu nr. 43, Nehoiu 125100, județul Buzău
Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare nr. 5953/04.05.2023 întocmit pentru unele spații 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. 6009/04.05.2023;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat sub nr. 6008/04.05.2023;
- raportul de evaluare înregistrat la UAT oraș Nehoiu sub nr. 5953/04.05.2023;
- rapoartele/avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Nehoiu înregistrate cu nr. 137, 139, 141, 143 și 145 din 10.05.2023,
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 108 lit. c), art. 129 alin. (2), lit. c), art. 333 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. (1). Se aprobă Raportul de evaluare înregistrat la UAT oraș Nehoiu sub nr. 5953/04.05.2023 prin care s-a estimat chiria minimă obținabilă.

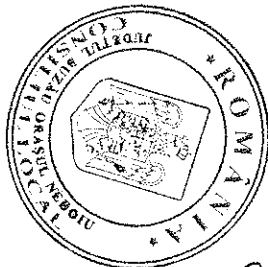
(2). Se aprobă anexa nr. 1 cuprinzând rezumatul raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Nehoiu sub nr. 5953/04.05.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Primarul orașului Nehoiu, prin 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 Institutiei Primarului U.A.T. oraș Nehoiu și Institutiei

Prefectului – Județul Buzău în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării acesteia.

Nehoiu: 12.05.2023
Nr. 54



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Aanei Genilia
consilier local - prof. Aanei Genilia

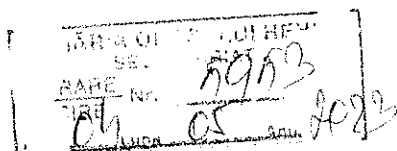
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,

Jr. Vasile Șusu

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Orașului Nehoiu în ședința publică ordinară din data de 10.04.2023, orele 16,00, 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 11 (unsprezece) voturi “pentru,” 5 voturi “abținere” și - voturi “împotrivă,” din totalul de 17 (șaptesprezece) consilieri în funcție și 16 (saisprezece) consilieri prezenți la ședința publică ordinară.

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMAREA CHIRIEI MINIME OBTENABILE



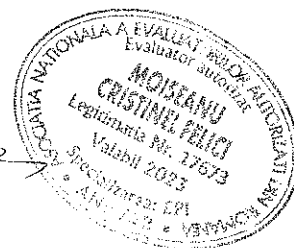
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
(SEDIU PRIMĂRIE VECHE – poz.388)

amplasată în
oraș Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2

CLIENT: UAT NEHOIU
DESTINATAR: UAT NEHOIU

EVALUATOR:


ing. CRISTINEL MOISEANU
membru titular ANEVAR
leg. 17673



25 APRILIE 2023

ADRESA DE ÎNSOȚIRE

În atenția
PRIMĂRIEI ORAȘ NEHOIU

Referitor la: Evaluarea proprietății imobiliare “Sediu primărie veche”, poziția 388 din anexa nr. 4 – “*Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Nehoiu*”, M.Of. 621bis din 22.08.2002, având nr.cadastral 25111-C1, situată în oraș Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2, 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 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. 2, județul Buzău, având **suprafața utilă de 150,6 mp** și suprafața construită de 183 mp.

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

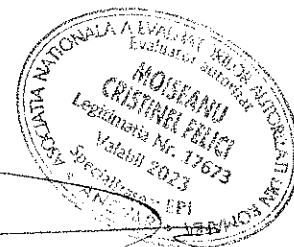
Valoarea estimată a chiriei lunare minime obținabile, este de:
135,54 euro echivalent a 669 LEI
(0,9 euro/mp/lună – 4,44 lei/mp/lună)

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 4,9340 lei/euro.

Evaluator,

ing. Cristinel Moiseanu
membru titular ANEVAR
leg. 17673



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 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 aprilie 2023, având ca referință pentru valorile utilizate data de 25.04.2023 (pentru un curs de referință BNR de 4,9340 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.

25.04.2023
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	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	5
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	16
3.5. Aspecte privind utilizarea actuală	16
IV. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	17
4.1. Definierea pieței	17
4.2. Analiza cererii	17
4.3. Analiza ofertei	18
4.4. Echilibrul pieței	18
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	22
6.1. Abordarea prin venit	22
6.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	25
BIBLIOGRAFIE	26
ANEXE	27
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 situată în orașul Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2, 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 extrasului de carte funciară nr. 9271 din 26.01.2023 și a 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. 2, județul Buzău.

1.5. Data inspecției

25 APRILIE 2023

1.6. Data evaluării

25 APRILIE 2023

1.7. Data raportului

02 MAI 2023

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 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:

**135,54 Euro/Lună echivalent a 669 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 aprilie 2023 este cel anunțat de BNR în data de 25.04.2023 EUR = 4.9340 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, nicideată 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.

Capitolul 2. GENERALITĂȚI ȘI DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE

2.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare

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

2.2. Prezentarea evaluatorului, pregătirea, experiența, certificările

Evaluatorul ing. Moiseanu Cristinel, domiciliat în Buzău, str. Nicu Constantinescu, nr. 160, județul Buzău, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimație nr. 17673.

La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Țiriac Asigurări S.A..

2.3. Identificarea proprietății de evaluat

Construcția – Primăria veche

- Destinația : spațiu birouri
- Proprietar : UAT NEHOIU
- Adresa : oraș Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2
- Anul construcției - 1965
- Suprafața construită – 183 m.p.
- Suprafața utilă – 150,6 m.p.
- Suprafață teren – 356 mp

2.4. 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. 9271 din 26.01.2023 și a 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.

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață și a chiriei lunare minime obținabile a proprietății imobiliare situate în orașul Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2, județul Buzău.

2.6. Data inspecției

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată personal de către evaluator, prin examinare vizuală, în data de **25.04.2023**. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate .

2.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării, au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare zilei de **25.04.2023**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8. Data raportului

Este data la care este emis raportul de evaluare: **02 MAI 2023**

2.8. Baza de evaluare și definiția tipului de valoare estimate

La baza evaluării stau **valoarea de piață a proprietății imobiliare** așa cum ea e definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii, precum și o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Conform SEV104 – Tipuri ale valorii “**Valoarea de piață** reprezintă 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”.

În procesul de evaluare sunt cunoscute trei abordări ale valorii. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 105 – “Abordări și metode de evaluare” sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției și sunt:

- ~~ abordarea prin piață ;
- ~~ abordarea prin venit;
- ~~ abordarea prin cost.

Abordarea prin piață

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

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, abordarea prin piață se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;

- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

Abordarea prin venit

Oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru

drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc“ a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termini reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordări utilizate în evaluare.

Ea 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.

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

2.9. Premisele valorii

Standardul de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii definește valoarea de piață astfel: **“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 părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- a. **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătitibil pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și lease-back, contraprestațiile sau facilitățile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și de orice element al valorii speciale;
- b. **„un activ ar putea fi schimbat”** se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele definiției valorii de piață la data evaluării;
- c. **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței curente, așa cum sunt ele la data efectivă a evaluării și nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare. Definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și încheierii contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care ar putea altfel să apară;
- d. **„între un cumpărător hotărât”** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;
- e. **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț

accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- f. **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** este una care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;
- g. **„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării;
- h. **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările efective și potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;
- i. **„și fără constrângere”** stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

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.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se

impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

2.10. Ipoteze și condiții limitative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze care apar în cursul raportului de evaluare:

- Domeniul juridic:
 - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune ca proprietatea va fi înstrăinată;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini;
 - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
 - informațiile preluate și interpretate nu se bazează pe nici o expertiză tehnică detaliată, ca atare rezultatul evaluării nu reprezintă neapărat o certitudine necesară și suficientă, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru eventualele omisiuni, inexactități sau incoerențe a informațiilor ce i-au fost furnizate, numai garanțiile și clauzele contractuale dintre părțile ce se vor implica în tranzacție având efecte juridice și comerciale.
 - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
 - evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare imobil vizat de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
 - nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice

a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatele de functionare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

- Domeniul condițiilor general limitative:

- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau cladire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- estimarea valorii de piață a subiectului evaluării, în utilizarea și exploatarea lui așa cum sunt indicate de către solicitant, se bazează pe ipoteza specială că această utilizare este fizic posibilă, permisă legal și fezabilă financiar și dacă o eventuală soluție de dezmembrare sau o altă restricție legală împiedică buna exploatare a nivelelor independente, atunci valoarea de piață opinată în prezentul raport de evaluare va trebui reanalizată.

- Domeniul condițiilor limitative suplimentare:

- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport, se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt prin urmare, supuse schimbărilor condițiilor viitoare.

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi obligat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea imobiliară supusă evaluării, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.
- având în vedere specificul proprietății, evaluatorul recomandă ca valorificarea clădirii să se facă prin licitație deschisă, în condițiile unui marketing adecvat.

2.11. 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.

2.12. Sursele de informații

Evaluarea se bazează pe informațiile primite, cât și din investigații diverse:

- informații de pe piața imobiliară a județului, date obținute din ziarele locale, internet, statistici ale evaluatorului;
- informațiile rezultate în urma inspectării proprietății;
- actele de proprietate privind proprietatea.

Evaluatorul a încercat să elimine pe cât posibil informațiile distorsionate și să țină cont în evaluare de efectele negative ale perioadei de tranziție spre economia de piață și de perioada de criză economică în plină desfășurare și cu efecte devastatoare.

La baza elaborării prezentului raport au stat datele și informațiile furnizate și de Institutul National de Statistică, reviste de specialitate, diverse lucrări de specialitate editate de Matrix Rom-București, precum și alte documente puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR.

Capitolul 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE ȘI PREZENTAREA DATELOR

3.1. Situația juridică

Aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; se presupune că titlul de proprietate al imobilizarilor corporale ce fac parte din patrimoniu UAT NEHOIU este vandabil, în afara cazului în care se specifică altfel.

Dreptul de proprietate

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. 9271 din 26.01.2023 și a 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.

3.2. Teren, amenajări și accese

Terenul intravilan are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 356 m.p.;
- Forma = regulată;
- Înclinare = relativ plat;
- Tipul zonei = zona urbană
- Acces: drum asfaltat
- Amplasarea terenului este în zona centrală a orașului Nehoiu

3.3. Construcții și componente non-imobiliare

Construcția – PRIMĂRIA VECHE – are următoarele caracteristici constructive:

Fundatie: beton armat;

Structura: zidărie de cărămidă

Acoperis: tip sarpanta cu asterea din lemn si invelitoare din țiglă ceramică;

Pardoseli: gresie, parchet;

Finisajele interioare: zugrăvelile sunt executate cu var lavabil și simplu;

Finisajele exterioare: tencuieli drișcuite și zugrăveli tip vinarom;

Tâmplarie: pvc cu geam termopan și lemn cu geam simplu;

Instalații electrice interioare:

Instalațiile electrice interioare cuprind lucrările de alimentare cu energie electrică a consumatorilor instalați, lucrări îngropate.

Instalații și echipamente : Clădirea beneficiază de curent electric, apă, canal, încălzirea realizându-se de la sobe pe lemne.

La inspecția proprietății evaluatorul a observat indicii care conduc la concluzia existenței unui grad mare de uzură a clădirii, imobilul nu este întreținut corespunzător și s-au observat infiltrații și alte indicii ale deteriorării sau uzurii accentuate a acestor elemente.

Evaluatorul apreciază că starea tehnică a principalelor elemente constructive este corespunzătoare vârstei scriptice a construcției.

Anul construcției – 1965

Starea tehnică: satisfacatoare

3.4. Amplasament și descrierea zonei

Proprietatea imobiliară analizată este amplasată pe strada Aleea Merilor, într-o zonă mixtă, rezidențial-comercială. Din punct de vedere urbanistic zona se caracterizează prin blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E, unele cu spații comerciale la parter. Accesul în zonă se face foarte ușor, atât pietonal cât și auto.

Populația în zonă este stabilă, constituită din proprietari și chiriași.

Zona în care se află proprietatea imobiliară în cauză dispune de următoarele facilități este deservită și asigură următoarele utilități: apă, canal, alimentare cu energie electrică, rețea de telefonie.

3.5. Aspecte privind utilizarea actuală

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip spațiu de birouri și va fi folosită în acest scop.

Capitolul 4. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

4.1. Definirea pieței

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Zona în care se află proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în orașul Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2, județul Buzău.

În cazul prezentului raport, ținând cont de estimările privind “cea mai bună utilizare”, piața se definește ca “**piața spațiilor comerciale din orașul Nehoiu**”.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și perspectiva dezvoltării zonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

În cazul prezentului activ, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca **piața spațiilor comerciale**.

4.2 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Revenindu-și progresiv după criză, piața imobiliară autohtonă se află în plin proces de maturizare, cunoscând o evoluție pozitivă nu doar în numărul de tranzacții, ci și – sau mai ales – în ceea ce privește standardele de calitate, facilități și design. Cu un yield atractiv din perspectivă regională, investitorii continuă să fie interesați de achiziționarea activelor imobiliare în România.

Principalele provocări ale domeniului în această perioadă țin de instabilitatea politică și macroeconomică ce se reflectă într-o lipsă de predictibilitate, de birocrăția excesivă sau de lipsa forței de muncă calificate din domeniu. Toate acestea conduc la o oarecare prudență a investitorilor.

„Există în continuare o piață în care prețul este cel care dictează în mare măsură, iar ponderea lui în luarea deciziei este mare, însă am observat în ultimele

luni o creștere a importanței pe care clienții o acordă imaginii, calității spațiului și posibilităților de extindere în viitor în cadrul aceleași clădiri, ceea ce ne face să considerăm că încrederea managerilor companiilor începe să crească în privința evoluției economiei”, afirmă Alexandru Petrescu, Managing Partner la ESOP Consulting.

Pentru imobilele destinate spațiilor comerciale este deosebit de importantă eficiența spațiului interior, îndeosebi gradul de utilizare a spațiului.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit (vecinătățile, amplasarea, dimensiunile, compartimentarea etc), analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți de acest tip.

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu), precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, “agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea”. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

4.3 Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața spațiilor comerciale este destul de redusă în Nehoiu. În mod normal, oferta fiind redusă, aceste spații ar trebui foarte repede asimilate de piață.

Zona **proprietății imobiliare analizate** aflată în centrul orașului Nehoiu cuprinde, case de diverse vechimi, unele aflate într-o stare de uzură avansată cu pericol de prăbușire, spații comerciale vechi dar și ateliere de mică industrie.

4.4. Echilibrul pietei

Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. În cazul anumitor piețe, cum sunt cele care se caracterizează printr-o economie foarte specializată, oferta răspunde mai încet condițiilor cererii aflate în schimbare. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri

oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, măbind și mai mult surplusul.

În cea ce privește acest aspect, se poate considera că piață este a cumpărătorilor, cererea generală fiind în puternic dezechilibru față de nivelul de ofertare.

Aceasta implică posibilități de vânzare a proprietății sub nivelul de construcție deci o piață a cumpărătorului.

Analiza tranzacțiilor încheiate a evidențiat faptul că pe această piață, comportamentul investitorilor este subordonat cerinței unei rentabilități foarte bune, respectiv se solicită o perioadă de recuperare a investiției în 10 - 12 ani.

Din analiza efectuată se poate afirma că **piața imobiliară din județul Buzau cu specificație spre zona rurala este o piață inactivă.**

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- **pe termen scurt** piața imobiliară este o piață a cumpărătorilor, datorită perioadei de tranziție pe care o traversăm;

- **pe termen lung** piața imobiliară are o anumită stabilitate, deci se va păstra un număr ridicat de cereri de proprietăți imobiliare.

Capitolul 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite oferte posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de „**cea mai bună utilizare**”. Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare – este definită ca *cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

Analizam activul prin prisma acestor 4 criterii, iar CMBU va fi determinata in situatia terenului construit.

1. Permisă legal :

Activul este amplasat aproape de centrul orașului Nehoiu, cu blocuri de locuinte, avand la parter spații comerciale. Considerăm ca din punct de vedere al utilizării activul supus evaluării nu poate avea decît destinație și anume aceea de sediu pentru o activitate comerciala într-un spatiu util limitat. Societatea posedă toate avizele pentru desfășurarea activității deci se încadrează în normele legale în domeniu.

2. Posibilă fizic

Proprietatea este amplasată într-o zonă intens circulata, cu “vad comercial” important, zona prezentand o populatie diversa, numeroasa si neomogena. Consideram ca utilitatea posibil fizica este de spatiu comercial sau sediu de firma, in ambele situatii criteriu de baza fiind accesul facil al populatiei (eventuali clienti/colaboratori/clienti). Exista foarte putine limitari din acest punct de vedere, amplasamentul, facand ca activitatile generate sa perturbe intr-o masura foarte mica locatarii care locuiesc in zonă. Limitările se refera in special la activitati generatoare de zgomot puternic sau activitati ce manevreaza substante explozibile sau periculoase. Avand in vedere amplasamentul, este evident ca activitatea comerciala va fi una al carui profit generat va depinde exclusiv de existenta “vadului comercial”, acest gen de activitati fiind activitati financiare (banci, asigurari).

3. Fezabilă financiar

Din considerentele de mai sus, reiese clar faptul ca proprietatea considerata in intregul ei ar putea fi folosita doar ca spatiu comercial.

4. Maxim productivă

Consideram cea mai buna utilizare potentiala a terenului pe termen lung si cu o aceeaasi durata de viata economica a constructiilor. Tinand cont de limitarile existente, cat si pozitionarea proprietatii, maximizarea veniturilor se obtine pentru aceasta proprietate prin gasirea unui potential client care sa fie dispus sa plateasca o chirie maxima. Considerand faptul ca valoarea cheltuielilor curente cu aceasta cladire sunt aproximativ aceleasi indiferent de activitate, evident maximizarea chiriei va duce si la o maximizare a venitului net. Este evident, avand in vedere zona si amplasarea in zona a proprietatii, ca doar un client cu o activitate comerciala dependenta exclusiv de existenta unui trafic intens (asa-zisul "vad comercial") va fi dispus sa plateasca chiria de piata pentru acest imobil. Consideram ca si in viitorul previzibil, aceasta proprietate poate genera venituri maxime prin utilizarea ei ca spatiu de prestari de servicii populatiei (ex. banca, asigurari), spatiu de birouri.

Considerand terenul proprietatii liber de orice constructii, nu poate fi luata in considerare varianta utilizarii lui in scopul constructiei unui bloc de locuinte, in acest caz, varianta optima ar fi plasarea in aceasta zona a unui centru comercial sau centru de afaceri.

In cazul prezentului activ tinind cont de estimarile privind cea mai buna utilizare piata se defineste ca piata proprietatilor imobiliare cu destinatie de **spațiu comercial**.

Capitolul 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit estimează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare (venit) obținute din deținerea titlului de proprietate. Abordarea pe bază de venit ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Metoda capitalizării directe

Capitalizarea este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate sunt convertite în valoare.

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare a veniturilor nete
- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se parcurg următoarele **etape** :

- **Estimarea veniturilor** (brut și net) anuale – prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea imobilului.

Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-funcțională) și de prețurile negociate în condiții relativ asemănătoare (nivelul chiriei se determină analizând nivelul chiriilor obținute).

- **Venitul brut potențial** (VBP) reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor operaționale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei (venit sub formă de chirie) practicate în mod curent la data evaluării, stabilită anterior. În cazul activelor de tip imobile (teren + construcții) s-a luat în considerație fluxul de venituri care ar putea fi obținut în urma închirierii acestuia.

- **Venitul brut efectiv** (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spațiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriași).

- **Venitul net din exploatare** (VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul brut potențial afectat cu gradul de neocupare conduce la determinarea Venitului Brut Efectiv (VBE) pe timp de un an. Venitului net din exploatare se obține prin diminuarea venitului brut efectiv cu aceste cheltuieli fixe și variabile.

• **Rata de capitalizare (c)** reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

În cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete de piață privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată de la o rata de baza deflatată la care se adaugă o primă de risc.

Relația de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizării venitului anual din exploatare este:

$$V_r = VNE / c$$

Unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net din exploatare anual

Valoarea proprietății imobiliare (construcție + teren aferent) o determinăm prin abordarea prin cost.

Abordarea prin cost este una din cele trei abordări utilizate în evaluare. Această abordare se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de producție pentru un substitut cu aceeași utilitate ca cea a proprietății de evaluat. Abordarea consideră că valoarea maximă a unei proprietăți pentru un cumpărător informat va fi suma curentă necesară pentru a construi sau cumpăra o proprietate nouă, cu aceeași utilitate.

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.

Modul de calcul este prezentat în *anexa 3* atașată acestui raport de evaluare.

Valoare teren intravilan (356 mp) = 4.984 euro (14 euro/mp)

Pentru determinarea valorii construcției folosim **metoda comparației unitare**. Aceasta este cea mai utilizată metodă pentru determinarea costului de reconstruire sau a costului de înlocuire.

Metoda comparației unitare constă în efectuarea de investigații privind sistemul constructiv utilizat pentru clădirea supusă evaluării, apoi selectarea din catalog a clădirii cu sistem constructiv similar. Costurile unitare a elementelor construcției sunt determinate prin însumarea mai multor articole simple de deviz.

Pentru acest calcul am folosit "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale" - Corneliu Șchiopu, editura IROVAL – București 2016 și am determinat **costul de înlocuire**.

Modul de calcul este prezentat în *anexa 4* atașată acestui raport de evaluare.

Valoarea construcției – primăria veche estimată prin abordarea prin cost este de: 15.300 euro echivalent a 75.520 lei

Din informațiile disponibile pe piață și conform revistei "VALOAREA ORIUNDE ESTE EA" nr. 38 din martie 2023, revistă pe care ANEVAR o recomandă ca sursă de încredere nivelul ratelor de capitalizare se regăsește în intervalul 8-12%, în cadrul prezentei lucrări și ținând cont de condițiile specifice proprietății s-a ales o rată de capitalizare de **8%**.

Cunoscând valoarea proprietății imobiliare și rata de capitalizare putem afla venitul net din exploatare anual și din acesta reiese chiria lunară.

Suprafata utila (mp)	cca.	150,60
Valoare proprietate (EUR)		17862
Rata de capitalizare		8%
Total VNE (EUR/an)		1428,96
Cheltuieli exploatare	3%	42,87
Venitul Brut Efectiv		1471,83
Grad de ocupare		90%
Total VBE (EUR/an)		1635,37
Chiria lunara		136,28
Valoare chirie lunara/mp (EUR)		0,904
Valoare chirie lunara/mp (EUR) - rotunjit		0,9
Valoare chirie lunara/mp (LEI) - rotunjit		4,44

Valoarea chiriei minime obtenabile estimată prin abordarea prin venit este de:

Vchirie = 0,9 EURO / mp /lună

Valoarea estimată a chiriei lunare este de 135,54 euro, echivalent a 669 lei

1 EURO = 4,9340 LEI

6.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluării pentru a putea avea siguranță că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consecvente .

Datele/informațiile utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- valoarea este o predicție ;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparare ;
- orientarea spre piață .

În opinia evaluatorului, care este o opinie imparțială, rezonabilă bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă este:

Valoarea estimată a chiriei lunare minime obținabile, este de:

135,54 euro echivalent a 669 LEI

(0,9 euro/mp/lună)

BIBLIOGRAFIE
ȘI
BAZA LEGALĂ FOLOSITĂ

Raportul a fost întocmit conform standardelor de evaluare ANEVAR 2022:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Cadrul legal mai cuprinde:

- Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale - Corneliu Șchiopu, editura IROVAL – București 2014;
- Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale și agricole - Corneliu Șchiopu, editura IROVAL – București 2014;
- catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG 2139/2004;
- legislația în vigoare L85/1992, D61/1990, D256/1984, normativul P135/1999;
- buletine informative ANEVAR;
- cursul de referință al monedei naționale;
- informații și date de pe piața imobiliară a județului Buzau
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor .

A N E X E

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

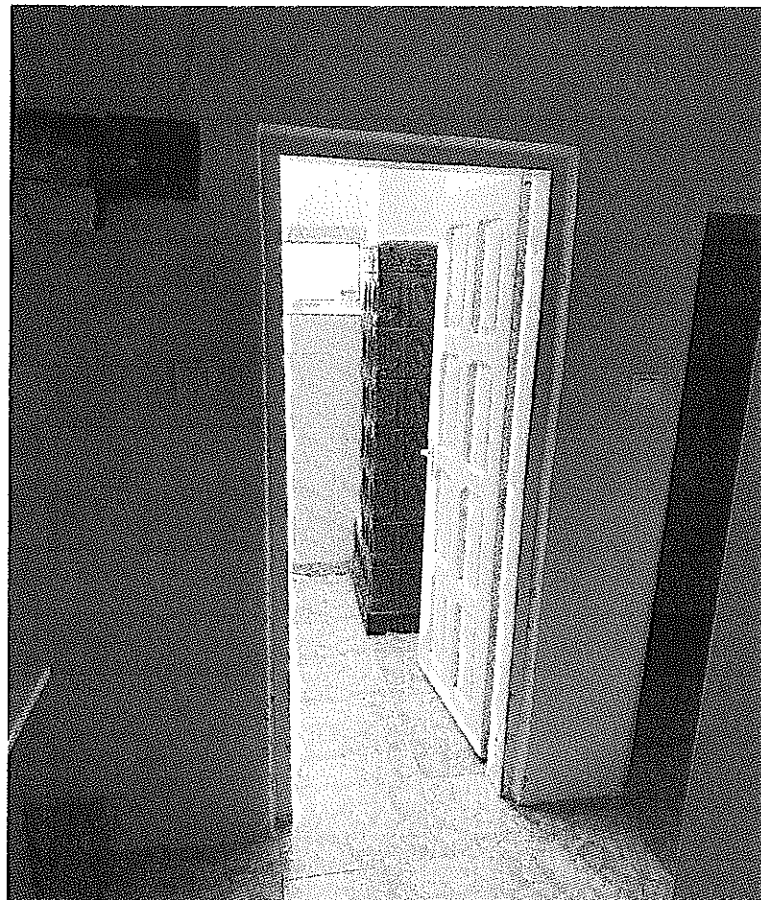
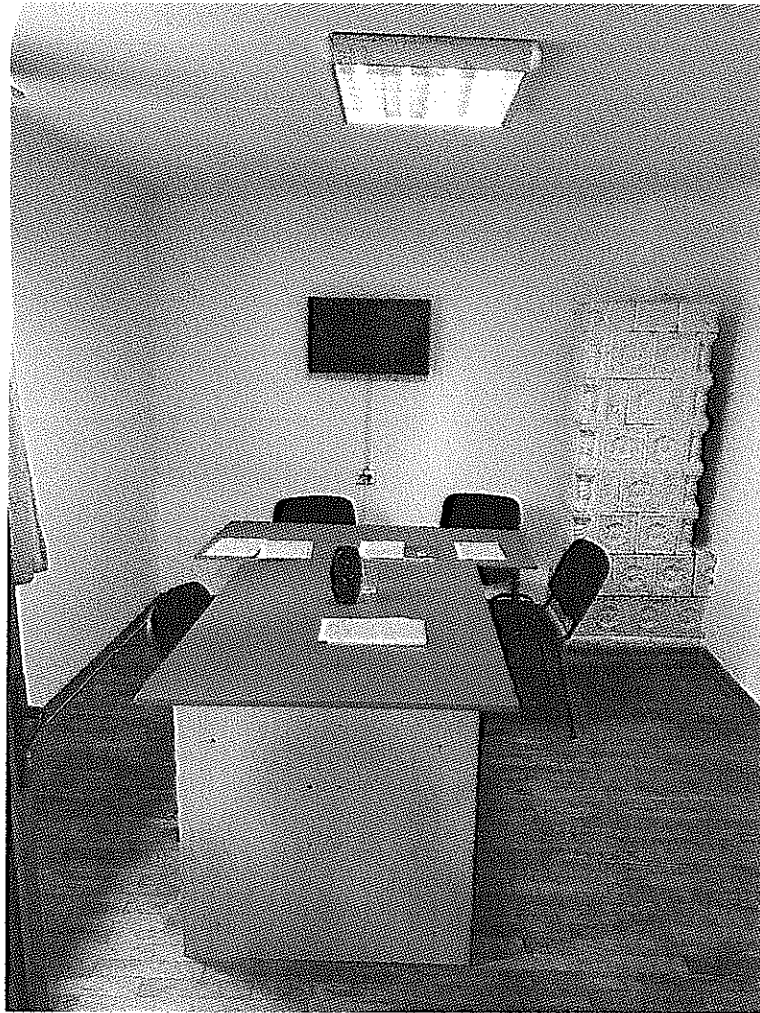
POZE PROPRIETATE IMOBILIARĂ EVALUATĂ

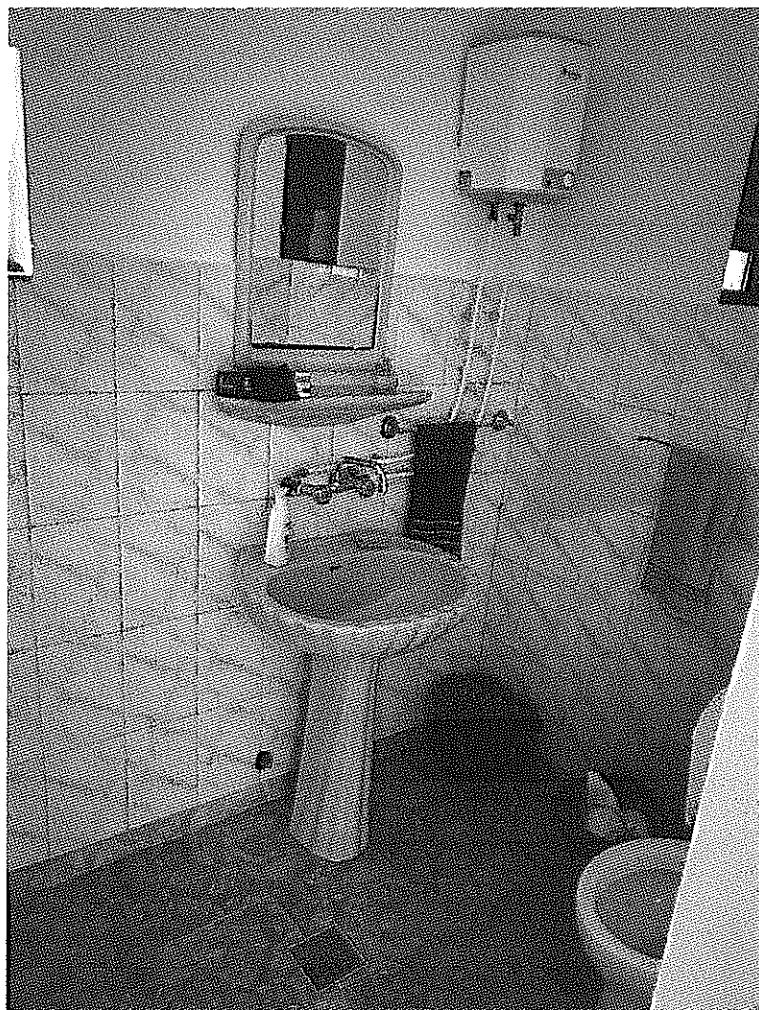




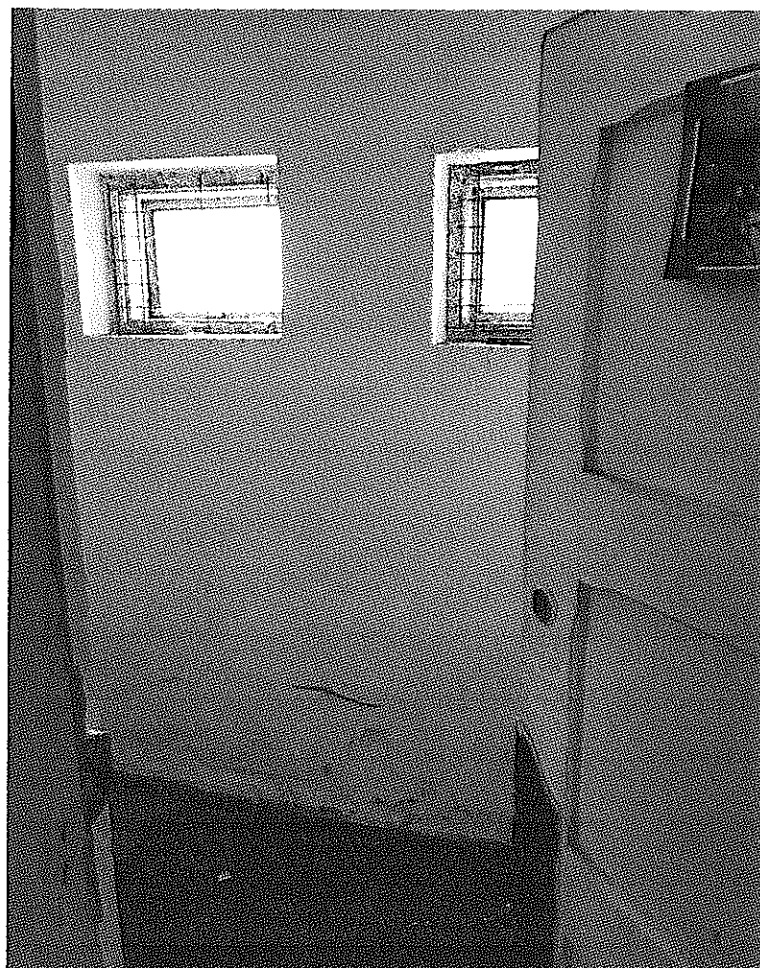


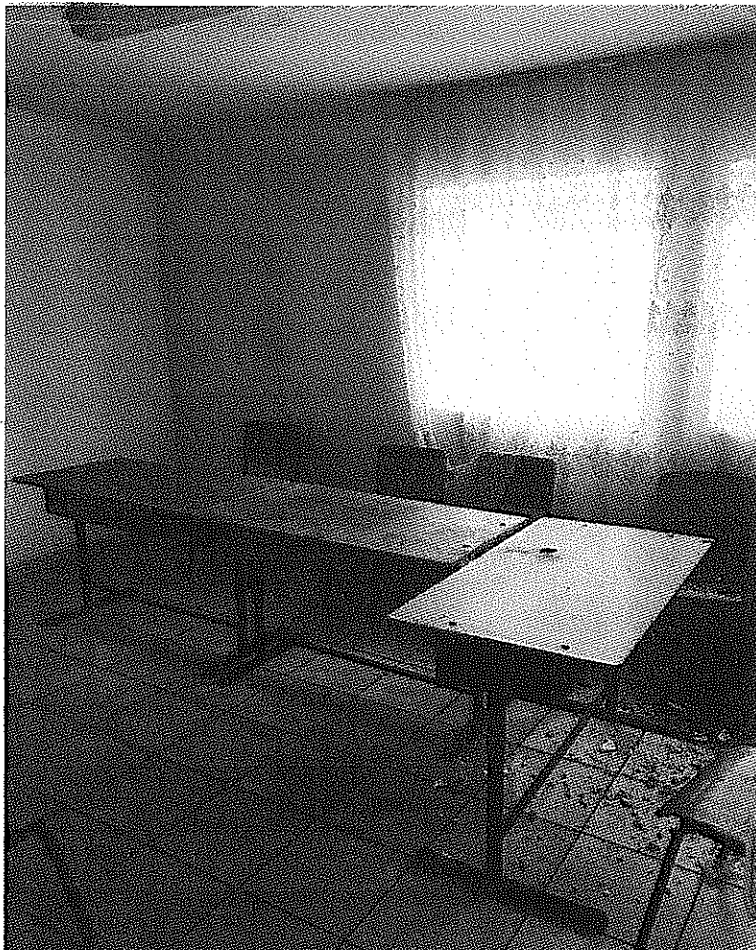


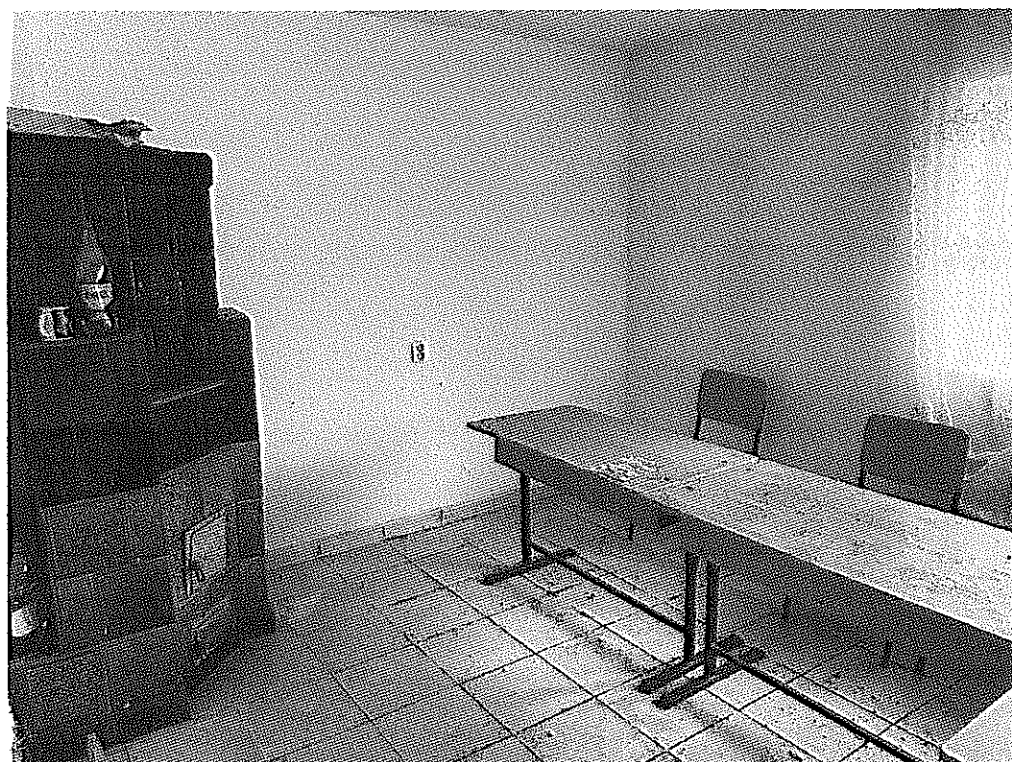
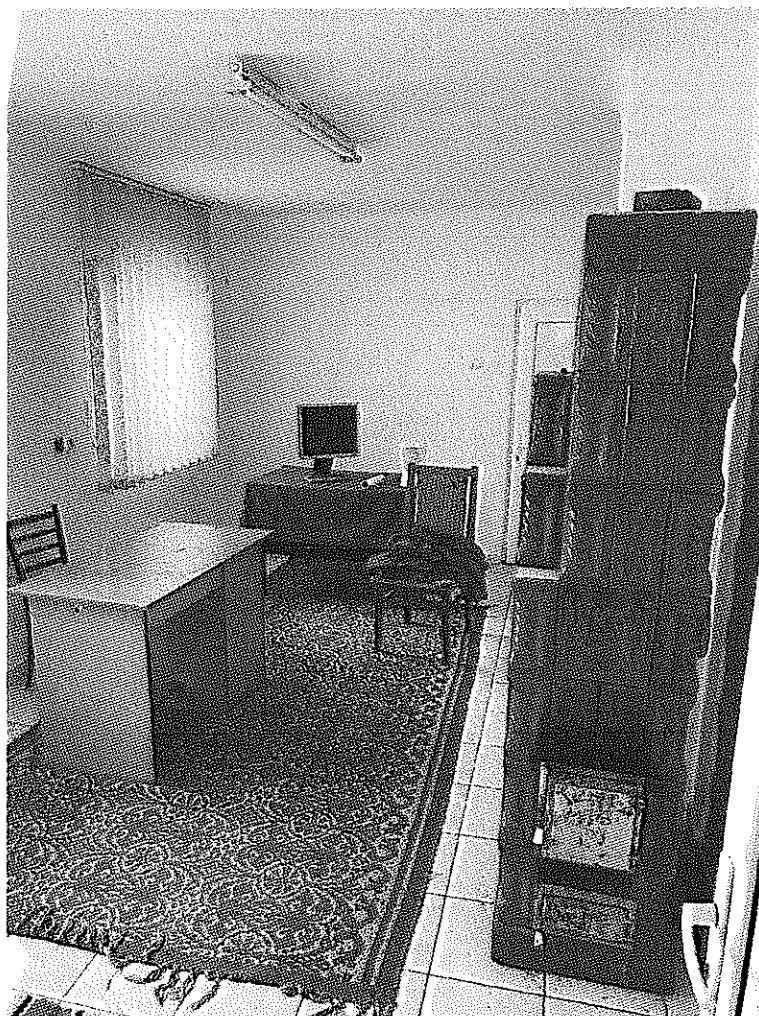













ANEXA NR. 2 – COMPARABILE TEREN IDENTIFICATE ÎN PIATĂ**COMPARABILA A**

Teren intravilan la munte Nehoiu, teren casa de vacanta

16,50 €

 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan


Suprafata utila: 974 m²

Descriere

Ofert spre vanzare teren in orasul Nehoiu, judet Buzau in suprafata de 1000 m cu deschidere la DN 10 pe o lungime de 27 de metri. Carte funciara, apa, canalizare, curent la poarta. Pretabil casa, casa de vacanta.

0-218239931

Visualizat: 2626

 [Raportează](#)




Ionut

Un agent din martie 2018
Activitatea 11.28



074 104 9383

Scris mesajul tău

 Adauga atasament

Per inchisare fiere informatiile jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

[Trimite](#)

COMPARABILA B



ion valentin
Pe OLX din octombrie 2016
Activ pe 08 februarie 2023

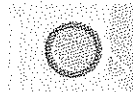
☎ 0761 323 965

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Nehoiu, Buzău



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm legile privind drepturile consumatorilor cu

Arată mai multe ▾

Publicat în septembrie 2021

Teren intravilan Nehoiu

17 € Preț negociabil

🏠 COMPARABILĂ 🏠 DEACTUALIZATĂ

17 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

👤 Persoana fizică

📍 Extravilan / intravilan: intravilan

📏 Suprafața utilă: 1 500 m²

DESCRIERE

Teren intravilan pe strada Mircea Eliade, 1500 mp, deschidere 27 mt. excelent pentru orice fel de construcție, terenul fiind pe plan drept, fără inclinație.

Drum de acces asfaltat, canalizare și rețea de apă curentă, zona liniștită, la 800 mt. de centrul orașului.

Pe teren se afla plantată livada de prun de aproximativ 9 ani, pe rod.

Carte funciara existenta, utilitatile(apa, canal, curent)sunt la marginea proprietatii, la strada, nu sunt trase pe teren.

Posibilitate dezmembrare in doua loturi.

Preț 25500 € , negociabil.

ID: 226432405

Vizualizări: 4263

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



ion valentin
Pe OLX din octombrie 2016
Activ pe 08 februarie 2023

Trimite mesaj



0761 323 965

COMPARABILA C

romimo.ro

Contul meu



Adresa mea

Proprietate / Imobiliare / Terenuri / Terenuri de vacanță / Terenuri agricole

Teren Nehoiu

Buzău, Omnești

17 500 EUR negociabil

Suprafata terenului: 2000 mp

0785031303

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Iza: este va acia?

Adaugă foto: ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizat: 249

Reportează



Alexandru Eana

Telescu vana

Vezi toate anunțurile

Adresa mea

romimo.ro

Specificatii

Suprafata terenului	2000.0 m ²	Destinatie	De vacanta
Amenajare strazi	Pietruite	Utilitati generale	Canalizare
Alte caracteristici	Acces auto, Parcelabil		

Descriere

Se vinde teren cu o suprafată utilă de 2000mp

Zona liniștită, la 200m de DN10

Loc drept, ideal pentru orice tip de construcție, se poate intra și cu TIR-ul.

Pret 8 75 Euro / mp

Racordarea la utilități o pot face personal la cererea clientului.

Pentru detalii în legătură cu dimensiunile acestuia (vezi foto) iar pentru detalii suplimentare, aștept să mă contactați telefonic.

0785031303

**EVALUARE TEREN PRIMARIA VECHÉ
VALOARE ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR**

Elemente de comparatie		SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafață(mp)		356	1000	1500	2000
Preț de ofertă/vânzare (euro)/ mp			16.50	17.00	8.75
Tip comparabila			oferta	oferta	oferta
	corecție (%)		-10%	-10%	-10%
	valoare corecție (euro)		-1.65	-1.7	-0.875
	preț corectat		14.85	15.30	7.88
Dreptul de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin	deplin
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		14.85	15.30	7.88
Restricții legale		permit construire D+P+E	similar	similar	similar
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		14.85	15.30	7.88
Condiții de finanțare		normale	normale	normale	normale
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		14.85	15.30	7.88
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
(motivația părților)	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		14.85	15.30	7.88
Condiții de piață		prezent	prezent	prezent	prezent
(dată ofertă/ tranzacție)	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
	preț corectat		14.85	15.30	7.88
Localizare		Nehoiu	Nehoiu	Nehoiu	Chirlesti
	corecție (%)		0%	0%	15%
	valoare corecție (euro)		0	0	1.18125
Preț corectat euro			14.85	15.30	9.06
Caracteristici fizice					
Suprafață(mp)		356	1000	1500	2000
	corecție (%)		-5%	-10%	-15%
	valoare corecție (euro)		-0.7425	-1.53	-1.3584375
Deschidere(ml)		-	-	-	-
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
Topografie		plan	plan	plan	plan
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0
Utilități in zona (curent/apa/canal)		da/da/da	da/da/da	da/da/da	da/da/da
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0	0	0

Elemente de comparatie		SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
			A	B	C
Zonare		<i>Intravilan</i>	<i>Intravilan</i>	<i>Intravilan</i>	<i>Intravilan</i>
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0.00	0.00	0.00
Cea mai buna utilizare		<i>constructii</i>	<i>constructii</i>	<i>constructii</i>	<i>constructii</i>
	corecție (%)		0%	0%	0%
	valoare corecție (euro)		0.00	0.00	0.00
	preț corectat		-0.74	-1.53	-1.36
Preț corectat euro			14	14	8
Corecție totală netă (euro)			-0.74	-1.53	-0.18
Corecție totală netă (%)			-5%	-10%	-2%
Corecție totală brută (euro)			0.74	1.53	2.54
Corecție totală brută (%)			5%	10%	32%
<i>Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mică corecție brută totală</i>					
14 euro/mp					

Curs leu / euro	4.934	lei / euro	
Valoarea de piață teren este	356 mp * 14 euro/mp	* 4,9219 =	24,591.06 lei
			4,984.00 euro

Valoarea de piață teren primăria veche =	24,591 lei
	4,984 euro

FISA CALCUL - Primaria veche

ANEXA NR. 4

Mr. art.	Simbol	Descriere element constructiv	U/M	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/U/M)	Cost de nou constructie (fai fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrar executate (fai fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (fai fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
5	INV TZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul jigheaburilor si burfanelor din tabla zincata	mp acoperis	S	183	331,39	60.644,37	100,00	60.644	0	1	35
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, falade tencuite (tencuieii tip strop)	mpAd	S	183	1.562,58	285.952,14	100,00	285.952	0	1	35
7	ELNGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	S	183	248,54	45.482,82	100,00	45.483	0	1	37
8	LAWWC	Lavor + WC (obisnuite)	ansamblu	S	1	3.018,67	3.018,67	100,00	3.019	0	1	37
9	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m	Ac zona fara subsol	S	183	411,60	75.322,80	100,00	75.323	0	1	11
10	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.	mpAd parter	S	183	857,05	156.840,15	100,00	156.840	0	1	17
TOTAL FISA											0	
1 EURO =		4.9340					627.261					127130
Virsta ef=		58 ani										

Gradul de uzura fizica conform anexei 2 din GEV 500, tabelul nr. 17 = 65.60%

Val ajustata cu deprec. fizica **215778 LEI**
43733 EURO

Depreciere functionala: **30.0%**

Val ajustata cu deprec funct. **151044 LEI**
30613 EURO

Depreciere economică
(amplasare rurală)

= 50%

Valoare construcție
(rotunjit)

75520 LEI
15300 EURO

Suprafață teren
Pret/mp

= 183 mp
= 14 euro

Valoare teren

12641 LEI
2562 EURO

Valoare proprietate imobiliară
(rotunjit)

88161 LEI
17862 EURO



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 25111 Nehoiu

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Nehoiu, Al Merilor, Nr. 2, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25111	Din acte: 485 Masurata: 356	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	25111-C1	Loc. Nehoiu, Al Merilor, Nr. 2, jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:183 mp; S. construita desfasurata:183 mp; Edificata in 1965
A1.2	25111-C2	Loc. Nehoiu, Al Merilor, Nr. 2, jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp; GARAJ. Edificat in 1986
A1.3	25111-C3	Loc. Nehoiu, Al Merilor, Nr. 2, jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; Edificata in 1986

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9271 / 26/01/2023	
Act Normativ nr. 873, din 28/12/2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 15022, din 02/11/2022 emis de PRIMARIA ORASULUI NEHOIU; Act Administrativ nr. 1968, din 20/02/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI NEHOIU;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL NEHOIU , CIF:4055807	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

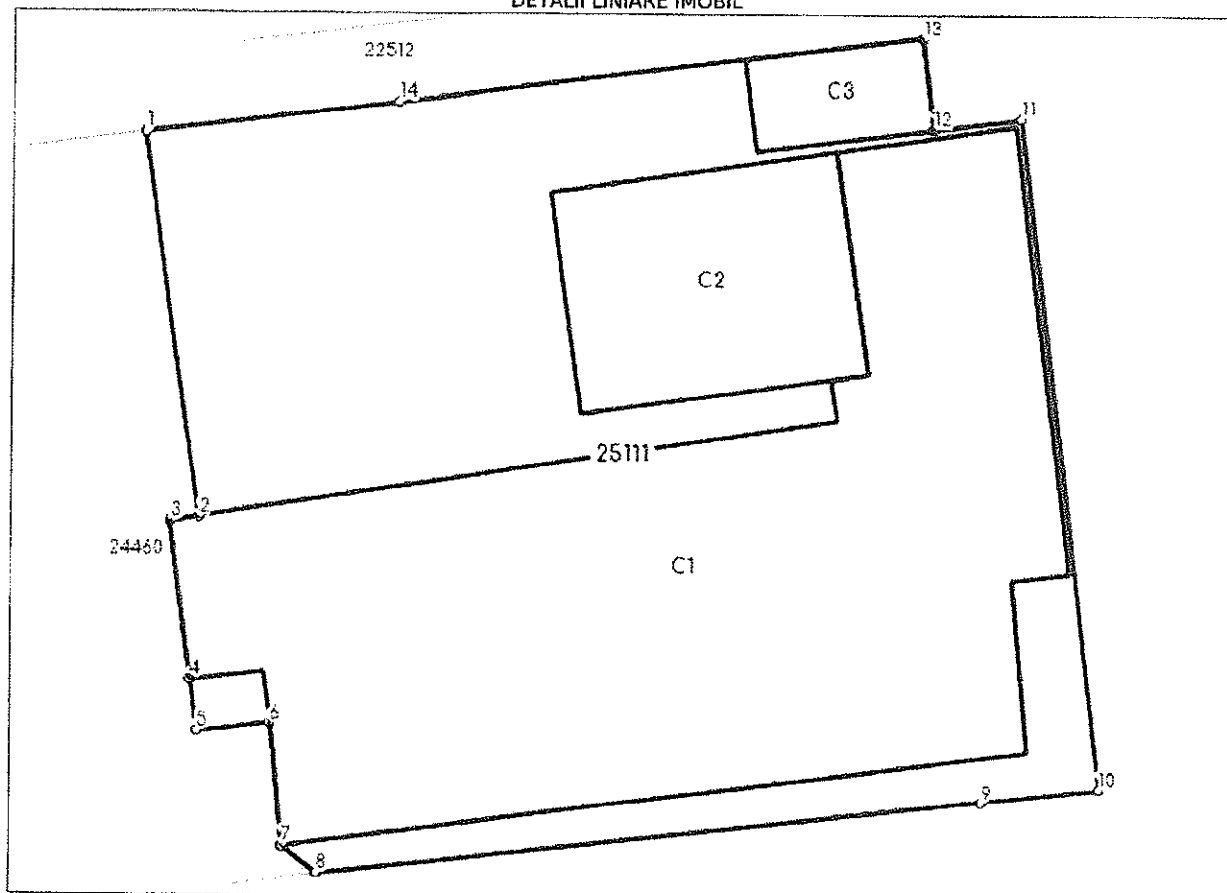
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25111	Din acte: 485 Masurata: 356	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	356	30	1384	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	25111-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 152 Masurata: 183	Cu acte	S. construita la sol:183 mp; S. construita desfasurata:183 mp; Edificata in 1965
A1.2	25111-C2	construcții anexa	Din acte: 23 Masurata: 36	Cu acte	S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp; GARAJ. Edificat in 1986
A1.3	25111-C3	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; Edificata in 1986

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	9.123
2	3	0.682
3	4	3.692
4	5	1.24
5	6	1.726
6	7	2.914
7	8	1.043
8	9	15.673
9	10	2.73
10	11	15.852
11	12	2.039
12	13	2.141
13	14	12.389
14	1	5.956

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.11953/26-01-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
23-02-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
DENISA BACIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100126860071

Incheiere Nr. 9271 / 26-01-2023

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Dosarul nr. 9271 / 26-01-2023

INCHEIERE Nr. 9271Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS**Registrator:** EUGEN MIHAIL PURCAREA**Asistent registrator:** DENISA BACIU

Asupra cererii introduse de ORAȘUL NEHOIU privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Normativ nr.873/28-12-2010 emis de GUVERNUL ROMANIEI;
- Act Administrativ nr.1968/20-02-2023 emis de PRIMARIA ORASULUI NEHOIU;
- Act Administrativ nr.15022/02-11-2022 emis de PRIMARIA ORASULUI NEHOIU;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.11953/26-01-2023 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 25111

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu public mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3 in favoarea ORAȘUL NEHOIU, sub B.1 din cartea funciara 25111 UAT Nehoiu;

Prezenta se va comunica părților:

ORAȘUL NEHOIU

STANESCU BOGDAN-ALEXANDRU

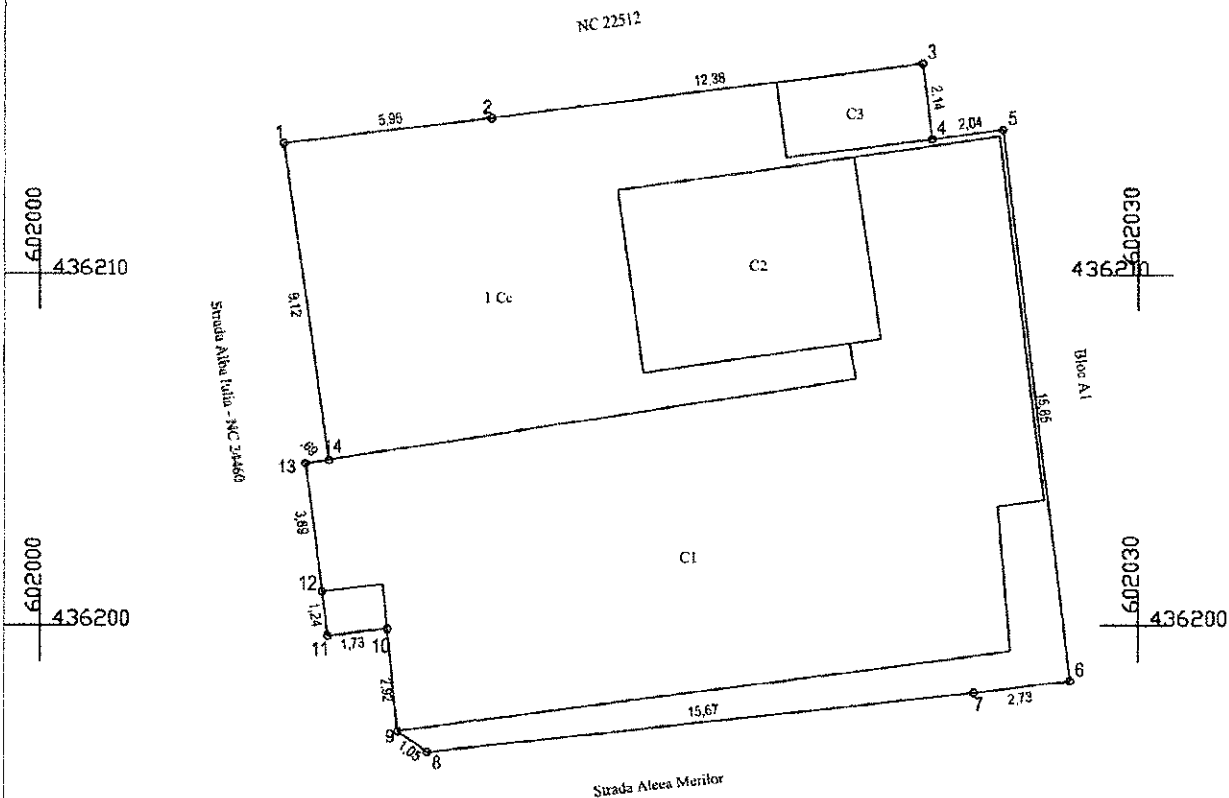
*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
23-02-2023	EUGEN MIHAIL PURCAREA	DENISA BACIU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
25111	356 mp	Intravilan, Oras Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2, Cv. 30, P. 1384, jud. Buzău	
Cartea Funciară nr.	UAT	Nehoiu	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	356	
-	-	-	Imobil neimprejmuit.
-	-	-	
Total		356	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia constructiile	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CAS	183	Ciadirie administrativ sociala, P, edificata in anul 1965 in suprafata construita desfasurata de 183 mp
C2	CA	36	Anexa (garaj), P, edificata in anul 1986 in suprafata construita desfasurata de 36 mp
C3	CA	9	Anexa, P, edificata in anul 1986 in suprafata construita desfasurata de 9 mp
Total		228	

Suprafata totala masurata a imobilului = 356 mp
Suprafata din act = 485 mp

<p align="center">Executant, Ing. STANESCU BOGDAN ALEXANDRU Seria: RO-BZ-F; Nr: 0094; Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p align="center">Bogdan- Alexandru Stanescu</p> <p align="center">Semnat digital de Bogdan- Alexandru Stanescu</p> <p>Data: 29.09.2022</p>	<p align="center">Inspector,</p> <p align="center">Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p align="center">Magdalena Kallo</p> <p align="center">Digitally signed by Magdalena Kallo Date: 2023.02.23 08:33:16 +02'00'</p> <p>Data:</p>
---	--

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	356	30	1384	
	TOTAL:		356			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	25111-C1	construcții administrative si social culturale	183	Cu acte	Edificata in 1965
A1.2	25111-C2	construcții anexa	36	Cu acte	GARAJ. Edificat in 1986
A1.3	25111-C3	construcții anexa	9	Cu acte	Edificata in 1986

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.123
2	3	0.682
3	4	3.692
4	5	1.24
5	6	1.726
6	7	2.914
7	8	1.043
8	9	15.673
9	10	2.73
10	11	15.852
11	12	2.039
12	13	2.141
13	14	12.389
14	1	5.956

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BUZAU la data: 23-02-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

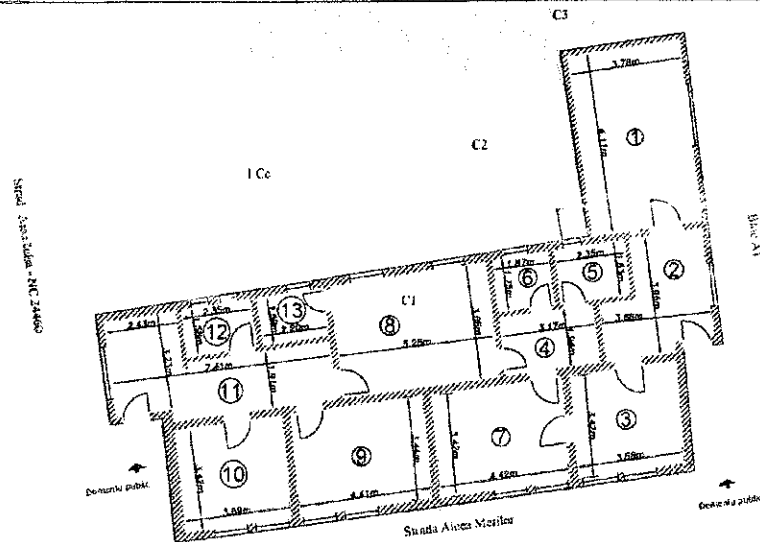
Consilier/Inspector de specialitate,

MAGDALENA KALLO

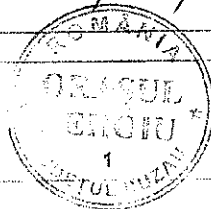
Plan-relevu Primaria Veche (C1)

Scara 1:150

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
25111	183	Oras Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr.2
Carte Funciara colectiva nr.	-	UAT Nehoiu
Cod unitate individuala(UI)	-	CF individuala 25111



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	BIROU	22.8
2	WINDFANG	12.3
3	BIROU	12.5
4	HOL	6.7
5	BAIE	4.3
6	OFICIU	3.3
7	BIROU	15.1
8	BIROU	20.4
9	BIROU	15.1
10	BIROU	12.4
11	WINDFANG	18.5
12	OFICIU	3.7
13	OFICIU	3.5
Suprafata Utila=150.6mp		
Suprafata construita=182.5mp		
Executant, Moldoveanu Teodor Iulian Aut. Tehnician Cadastru		Data, 02.05.2023
Receptionat, Orasul Nehoiu		Data, 02.05.2023





MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

Anul 178 (XXII) — Nr. 873

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Marți, 28 decembrie 2010

SUMAR

Nr.

Pagina

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

1.218. — Hotărâre privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 897/2006 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău și pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău

1-32

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

Hotărâre privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 897/2006 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău și pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, al art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, precum și al art. 62 din Legea nr. 24/2000 privind unele măsuri de natură legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. I. — Hotărârea Guvernului nr. 897/2006 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 731 și din 28 august 2006, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

Articolul II va avea următorul cuprins:

1. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Buzău, înființată prin Legea nr. 13/2004 pentru

înființarea comunei Unguriu prin reorganizarea comunei Măgura, județul Buzău, a bunurilor cuprinse în anexa nr. 9 «Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Unguriu», care devine anexa nr. 87 la Hotărârea Guvernului nr. 1.348/2001.

2. Articolul III va avea următorul cuprins:

„Art. III. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Buzău, înființată prin Legea nr. 217/2004 pentru înființarea comunei Florica prin reorganizarea comunei Mihăilești, județul Buzău, a bunurilor cuprinse în anexa nr. 10

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în funcțiune	Valoarea de inventar (lei)	Starea juridică actuală Denumire act propr. sau alte acte doveditoare
388.	1.6.4	Sediu Primărie	<p>A. Corp 1: Planșeu din lemn, structură mixtă, pereți cărămidă, fundație beton, acoperiș țiglă Sc = Sd = 152,10 mp - Magazie: Pereți din lemn, fundație beton, acoperiș tablă, Sc = Sd = 9 mp - Garaj auto: Pereți zidărie diatomit, fundație beton, acoperiș tablă, Sc = Sd = 23 mp Teren aferent = 485 mp Vecini: - N - teren Consiliul local - S - str. Merilor - E - Bloc A 1 - V - str. Alba Iulia</p> <p>B. Corp 2: Planșeu din lemn, fundație beton, pereți cărămidă, acoperiș țiglă, încălzire cu lemne, Sc = Sd = 157,7 mp - Magazie: Planșeu din lemn, fundație beton, pereți diatomit, acoperiș țiglă Sc = Sd = 51,7 mp Teren aferent = 770 mp Vecini: - N - teren Consiliul local - S - str. Merilor - E - str. Alba Iulia - V - Drugău Gheorghe</p>	1997	74.790.383	Legea 69/1991
389.	1.6.4	Circumscripția financiară + Trezorerie <i>Abrogat</i> <i>HGR nr. 1348/2001</i> <i>H 04/2019/06.12.2019</i>	<p>- Corp principal - birouri: Fundație beton, planșeu din lemn, pereți zidărie, acoperiș țiglă, încălzire cu lemne Sc = Sd = 183,2 mp - Magazie: Fundație beton, planșeu din lemn, pereți zidărie, acoperiș tablă, încălzire cu lemne, Sc = Sd = 63 mp Teren aferent = 545 mp Vecini: - N - Gilga Gheorghe - S - SC SERVCOM SA - E - str. Alba Iulia - V - teren Consiliul local</p>	1997	12.840.541	Legea 69/1991
390.		Casa de cultură	Str. 1 Decembrie 1918	1997	14.419.123	Legea 69/1991